

DIVULGARE PUBLICĂ

Notă de fundamentare

Conform prevederilor art. 1, alin. (1) din H.G. nr. 700/2012, Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor, denumită în continuare Autoritatea, este instituție publică și funcționează ca organ de specialitate al administrației publice centrale, cu personalitate juridică, în subordinea Guvernului și în coordonarea Ministrului economiei, comerțului și mediului de afaceri.

Conform art. 3, alin. (1) din H.G. nr. 700/2012 Autoritatea are, printre altele, următoarele atribuții principale:

i) controlul respectării dispozițiilor legale privind protecția consumatorilor referitoare la apărarea drepturilor legitime ale consumatorilor de către prestatorii de servicii financiare;

j) constatarea contravențiilor și dispunerea măsurilor de limitare a consecințelor prestării *serviciilor financiare* care nu sunt în concordanță cu dispozițiile legale din domeniile de activitate ale Autorității prin aplicarea sancțiunilor contravenționale prevăzute de lege și sesizarea organelor de urmărire penală ori de câte ori constată încălcări ale legii penale.

Conform H.G. nr. 700/2012 Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor (Autoritatea) *coordonează și realizează strategia și politica Guvernului în domeniul protecției consumatorilor, acționează pentru prevenirea și combaterea practicilor care dăunează vieții, sănătății, securității și intereselor economice ale consumatorilor.*

Conform Legii nr. 296/2004, privind Codul Consumului, Statul, prin autoritatea centrală cu atribuții în domeniul protecției consumatorilor, are drept obiective: *protecția consumatorilor împotriva riscului de a achiziționa un produs sau de a li se presta un serviciu care ar putea să le prejudicieze viața, sănătatea sau securitatea ori să le afecteze drepturile și interesele legitime, protecția intereselor economice ale consumatorilor, despăgubirea efectivă a consumatorilor și prevenirea și combaterea, prin toate mijloacele, a practicilor comerciale abuzive și a prestării serviciilor, inclusiv a celor financiare care pot afecta interesele economice ale consumatorilor.*

Domaniul dezvoltatorilor imobiliari este unul din domeniile pentru care Autoritatea este competentă în a controla și supraveghea respectarea prevederilor legale în cazul în care sunt încheiate contracte cu consumatorii, așa cum sunt definiți la art. 2, punctul 2 din O.G. nr. 12/1992, privind protecția consumatorilor, ca fiind *orice persoană fizică sau grup de persoane fizice constituite în asociații, care acționează în scopuri din afara activității sale comerciale, industriale sau de producție, artizanale ori liberale.*

Achiziția unui imobil reprezintă pentru majoritatea consumatorilor cea mai importantă achiziție realizată vreodată.

Acțiunile de control desfășurate în cadrul Autorității se realizează în conformitate cu prevederile Procedurii cadru privind activitatea de supraveghere și control, în perioada 2019 - prezent procedura fiind aprobată prin intermediul următoarelor ordine: Ordinul ANPC nr. 834/27.11.2019 (*Anexa 1*), Ordinul ANPC nr. 34/14.01.2011 (*Anexa 2*), Ordinul ANPC nr. 116/01.03.2022 (*Anexele 3a, 3b și 3c*), Ordinul ANPC nr. 524/06.07.2023 (*Anexele 4a și 4b*), Ordinul ANPC nr. 572/21.07.2023 (*Anexele 5a și 5b*) și Ordinul nr. 1601/11.10.2024 (*Anexa 6*).

Conform Procedurii cadru privind activitatea de supraveghere și control (Procedura cadru de control) acțiunile de control desfășurate în cadrul Autorității pot fi în general de trei tipuri: controale tematice, controale operative și controale pentru cercetarea reclamațiilor consumatorilor.

Conform Procedurii cadru de control scopurile activității de control sunt, printre altele, următoarele:

- prevenirea încălcării reglementărilor legale în domeniul protecției consumatorilor;
- sancționarea abaterilor constatate, în vederea limitării consecințelor prezente și viitoare
- dispunerea măsurilor adecvate, în vederea restabilirii legalității și evaluarea impactului și a eficienței măsurilor luate anterior;

Conform Procedurii cadru de control obiectivele activității de control sunt, printre altele, următoarele:

- verificarea legalității funcționării operatorului economic în baza căruia își desfășoară activitatea;
- identificarea neconformităților produselor și serviciilor cu impact asupra drepturilor și intereselor consumatorilor. Sancționarea și dispunerea măsurilor corective pentru prevenirea/ încetarea încălcării reglementărilor legale în domeniul protecției consumatorilor și limitarea consecințelor acestora;
- soluționarea sesizărilor și a reclamațiilor consumatorilor cu privire la lipsa conformității produselor și serviciilor;
- evaluarea rezultatelor verificării unor sesizări și reclamații care evidențiază încălcări ale normelor legale sau ale unor reglementări specifice domeniului protecției consumatorului;

Controlul operativ se efectuează doar din dispoziția conducerii Autorității și constă în verificarea cu celeritate a activității operatorului economic, în vederea stabilirii existenței sau inexistenței a unor încălcări ale reglementărilor legale în domeniul protecției consumatorilor.

În luna iulie 2020, din dispoziția comisarului șef adjunct al Comisariatului Județean pentru Protecția Consumatorilor (CJPC Constanța) au fost efectuate o serie de controale operative la dezvoltatori imobiliari.

Am fost nominalizat în cadrul echipei care urma să realizeze aceste controale prin intermediul unor e-mailuri transmise (*Anexa 7a, Anexa 7b*) dar în contextul în care participam alături de o colegă și la acțiunile de control realizate în cadrul tematicii A.N.P.C. nr. 16332/20.11.2019, la instituțiile financiare bancare care au acordat în perioada 2005-2009 credite consumatorilor în moneda CHF (franc elvețian), fiind singurii comisari participanți în cadrul acțiunii de control, i-am comunicat comisarului șef adjunct că nu pot participa la controalele operative solicitate.

Nu am participat la acțiunile de control în condițiile în care comisarul șef adjunct nu a emis nicio delegare pentru un control operativ, prin urmare nu am realizat niciun control operativ la Nordis Management Srl și nici nu am fost desemnat coordonator al echipei precum afirmă în mod fals în cadrul unui podcast¹ fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța.

Controalele operative sunt reglementate în Procedura cadru de control ca fiind controale care constau în verificarea, limitată în timp și sub raportul sferei de cuprindere, a profesionistului ori a unei filiale, sucursale sau punct de lucru ale acestuia, în vederea stabilirii existenței sau inexistenței unor încălcări ale reglementărilor legale aplicabile în domeniul protecției consumatorilor.

Totodată, controlul operativ se caracterizează prin rapiditate, rigoare și eficiență și nu poate fi transformat, în lipsa unor constatări valorificabile, în control tematic sau de altă natură.

Practic, fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța a decis în baza unor rațiuni cunoscute doar de dânsul efectuarea unor *controale operative* la dezvoltatorii imobiliari din județul Constanța în cadrul cărora să se verifice majoritatea actelor normative ca cele menționate în cadrul unei tematici, *transformând astfel un control operativ într-un control tematic, contrar prevederilor punctului 4.3.1 din Procedura cadru privind activitatea de supraveghere și control* conform cărora un control operativ nu poate fi transformat, în control tematic sau de altă natură.

Dealtfel, este o *cutumă obișnuită a conducerii Autorității* de a se prevala de principiul subordonării ierarhice prevăzut de art. 373, lit. k) și art. 442 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, și *de a dispune efectuarea de controale operative fără niciun fundament la anumiți operatori economici și fără a exista o dovadă a acestei dispoziții, contrar Procedurii cadru de control.*

Urmare a dispozițiilor fostului Președinte al Autorității, la perioada respectivă comisar șef adjunct în cadrul C.J.P.C. Constanța, transmise prin e-mail în data de 15.07.2020 au fost efectuate 6 acțiuni de control operative (conform evidenței documentelor de control din cadrul CJPC Constanța) la dezvoltatori imobiliari în perioada august – octombrie 2020.

În cadrul controalelor operative efectuate în perioada august – octombrie 2020 au fost încheiate 3 procese verbale de constatare a contravenției pentru nerespectarea

¹ https://www.youtube.com/watch?v=TIWmlZzi_EA min. 18

de către dezvoltatorii imobiliari a suprafețelor minimale prevăzute în Anexa nr. 2 la Legea locuinței nr. 114/1996, verificarea acestor prevederi legale, pentru care fostul Președinte al Autorității are o atenție deosebită, fiind probabil unicul scop al controalelor operative, în condițiile în care controalele operative nu pot fi transformate în controale tematice.

Printre operatorii economici verificați a fost și dezvoltatorul imobiliar Nordis Management Srl în urma controlului fiind încheiat procesul verbal de constatare nr. 354559/24.08.2020, constatându-se că ansamblul Nordis, compus din 2 imobile ce funcționează ca apart-hotel, unități de cazare, care nu intră sub incidența Legii nr. 114/1996, nefiind locuințe.

Din analiza documentației anexate s-a constatat că autorizațiile de construcție prezentate de operatorul economic sunt Autorizația de construire nr. 279/25.04.2019 (*Anexa 8*) și Autorizația de construire nr. 862/28.11.2019 (*Anexa 9*), autorizațiile prevăzând în primul caz „*Construire imobil P+9E – Aparthotel cu restaurant la parter, piscină și parcare auto*” iar în al 2-lea caz „*Imobil P+9E – Apart-hotel cu spații comerciale, corp recepție parter și piscină exterioară*”.

În cadrul Autorizației de construire nr. 279/25.04.2019 la Descrierea funcțională și economică (punctul 1.6 din Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire - DTAC) se menționează: „*Prin realizarea investiției propuse se dorește edificarea unui imobil care să asigure confortul și mediul adecvat unui imobil nou, modern, cu spații interioare care să îndeplinească suprafețele minime necesare spațiilor de cazare. Imobilul propus pentru construire va avea regimul de înălțime P+9E, iar funcțiunea este de aparthotel cu restaurant la parter, piscina și parcare auto*”.

În cadrul Autorizației de construire nr. 862/28.11.2019 la Descrierea funcțională și economică (punctul 1.6 din Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire - DTAC) se menționează: „*Prin realizarea investiției se dorește edificarea unui imobil care să asigure confortul și mediul adecvat unui imobil nou, modern, cu spații interioare care să îndeplinească suprafețele minime necesare spațiilor de cazare. Beneficiarul dorește construirea unui imobil P+9E – hotel cu restaurant la parter, corp recepție parter și o piscină exterioară*”.

Cele două autorizații menționate sunt corespunzătoare corpurilor de clădire nr. 1 și nr. 2 din proiectul imobiliar Nordis Mamaia, care în prezent poartă denumirea de Nordis Hotel.

În ambele autorizații la Descrierea funcționii (punctul 2.3 din DTAC) toate unitățile locative de la etaje prezintă în cadrul descrierii sintagma „*unitate de cazare*” și nu există nicio unitate locativă care să prezinte sintagma „*apartament*”.

În cadrul documentației a fost constatată și o comunicare internă (*Anexa 10*) a dezvoltatorului imobiliar prin intermediul căreia a fost transmisă informația că *Nordis Management nu construiește apartamente rezidențiale*, și prin urmare nici nu se realizează comercializarea de apartamente rezidențiale către consumatori.

În aceste condiții, urmare a documentelor și informațiilor transmise de către Nordis Management Srl, a fost încheiat procesul verbal de constatare menționat anterior controlul operativ limitându-se la verificarea respectării prevederilor Legii nr. 144/1996,

pentru care fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct acordă o atenție deosebită.

Deși pentru corpurile de clădire nr. 1 și nr. 2, care în prezent reprezintă în parte Hotelul Nordis, *toate unitățile locative sunt menționate ca fiind unități de cazare, și nu apartamente, totuși s-a constatat că anterior lunii august 2020 dezvoltatorul imobiliar Nordis Management S.r.l. a încheiat cu consumatorii promisiuni de vânzare-cumpărare care au ca obiect dreptul de proprietate al unui apartament, astfel încât se constată că în cadrul acțiunii de control finalizate prin procesul verbal de constatare nr. 354559/24.08.2020 Nordis Management S.r.l. a prezentat Autorității în mod înșelător activitatea societății ca și cum nu ar avea relații comerciale cu consumatori, împiedicând Autoritatea în îndeplinirea atribuțiilor legale.*

Controlul tematic reprezintă în fapt principalul tip de control prin care Autoritatea își îndeplinește atribuțiile legale, este un control programat, cu o durată limitată, cu obiective expres și precis stabilite ce vizează o anumită categorie de produse sau servicii.

Începând cu luna septembrie 2016 prin O.U.G. nr. 52/2016, privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, precum și pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori, dezvoltatorii imobiliari sunt reglementați în mod special cadrul legislației specifice privind protecția consumatorilor.

În cadrul art. 3, punctul 36 din O.U.G. nr. 52/2016 dezvoltatorul imobiliar este definit ca fiind *„persoana juridică sau persoana fizică autorizată potrivit legii care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni”.*

O.U.G. nr. 52/2016 reprezintă o transpunere în legislația națională a Directivei 2014/17/UE, privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile rezidențiale, directivă în cadrul căreia dezvoltatorii imobiliari nu sunt menționați.

În transpunerea unei Directive U.E. în legislația națională orice stat membru poate introduce dispoziții mai stricte decât cele prevăzute în directivă în acele domenii despre care nu se precizează clar că fac obiectul unei armonizări maxime.

În acest sens dezvoltatorii imobiliari sunt reglementați în cadrul O.U.G. nr. 52/2016 dar în condițiile în care dezvoltatorii imobiliari nu acordă consumatorilor credite de tipul celor prevăzute la art. 2 alin. (1) pe teritoriul României potrivit O.U.G. nr. 99/2006, privind instituțiile de credit, reglementarea nu asigură absolut niciun grad de protecție consumatorilor.

Înregistrarea dezvoltatorilor imobiliari este, după câte cunosc, singura acțiune realizată de dezvoltatorii imobiliari în urma intrării în vigoare a O.U.G. nr. 52/2016, în practică, cel puțin în cadrul CJPC Constanța nefiind întâlnit niciun dezvoltator imobiliar care să acorde credite consumatorilor. Există opinia în cadrul Autorității că practica unor dezvoltatori imobiliari de a permite plata imobilului în rate lunare, fără a fi percepută nicio dobândă, ar putea fi asimilată unei operațiuni de creditare dar nu a fost identificată în cuprinsul actului normativ niciun articol care ar putea sta la baza acestei interpretări.

Prin urmare, dezvoltatorii imobiliari, sunt reglementați în prezent doar de formă, constatarea contravențiilor realizându-se în continuare în baza legislației generale privind protecția consumatorilor, aspect care este cunoscut de către conducerea Autorității în condițiile în care numărul contractelor de credit încheiate cu consumatorii se transmit anual de către dezvoltatorii imobiliari în conformitate cu prevederile art. 3 din Ordinul Președintelui ANPC nr. 4/2017, privind documentația și informațiile necesare înregistrării, precum și modalitatea și termenele de raportare pentru dezvoltatorii imobiliari.

În urma intrării în vigoare a O.U.G. nr. 52/2016 au fost desfășurate acțiuni de control tematice dispuse de conducerea Autorității, conceperea acestora realizându-se având în vedere prevederile O.U.G. nr. 52/2016, Legii nr. 193/2000, Legii nr. 363/2007 și O.G. nr. 21/1992.

În cursul anului 2018 au fost desfășurate 2 acțiuni de control tematice naționale privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari, prima (*Anexa 11a*) a fost desfășurată în perioada 19.02-23.02.2018 iar a doua (*Anexa 11b*) a fost desfășurată în perioada 10.12.2018-10.01.2019. În prima acțiune tematică au fost verificați 12 dezvoltatori imobiliari (*Anexa 11c*) din care la 3 dezvoltatori imobiliari au fost constatate abateri de la prevederile legale iar în a doua acțiune tematică au fost controlați un număr de 5 dezvoltatori imobiliari (*Anexa 11d*) din care la 3 au fost constatate abateri de la prevederile legale. Pentru 2 operatori economici în cadrul celei de-a doua tematici a fost constatată nerespectarea prevederilor Legii nr. 114/1996. *Dezvoltatorul imobiliar Nordism Management Srl nu se regăsește printre dezvoltatorii imobiliari verificați în cadrul tematicilor.*

În cursul anului 2019 a fost desfășurată o singură acțiune de control tematică națională (*Anexa 12a*) privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari în perioada 01.02.2019-01.03.2019, fiind prezentată ca o prelungire a celei anterioare, dar fiind o pauză între tematici în perioada 10.01.2019-31.01.2019, astfel încât poate fi considerată o tematică separată. În cadrul tematicii fost verificați 19 dezvoltatori imobiliari (*Anexa 12b*) din care la 8 dezvoltatori imobiliari au fost constatate abateri de la prevederile legale. Pentru 6 operatori economici a fost constatată nerespectarea prevederilor Legii nr. 114/1996. *Dezvoltatorul imobiliar Nordism Management Srl nu se regăsește printre dezvoltatorii imobiliari verificați în cadrul tematicii.*

În cursul anului 2020 nu au fost desfășurate *acțiuni de control tematice naționale* privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari.

În cursul anului 2021 a fost desfășurată o singură acțiune de control tematică națională (*Anexa 13a*) privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari în perioada 15.11.2021-10.01.2022. În cadrul tematicii fost verificați 7 dezvoltatori imobiliari (*Anexa 13b*) din care la 6 dezvoltatori imobiliari au fost constatate abateri de la prevederile legale. *Dezvoltatorul imobiliar Nordism Management Srl nu se regăsește printre dezvoltatorii imobiliari verificați în cadrul tematicii.* Pentru 3 operatori economici a fost constatată nerespectarea prevederilor Legii nr. 114/1996.

Coordonarea acțiunilor de control s-a realizat de către fostul Președinte al Autorității actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța.

În luna februarie 2022, în condițiile în care fostul Președinte al Autorității și-a început mandatul în luna ianuarie 2022, a fost emis Ordinul A.N.P.C. nr. 107/23.02.2022 (*Anexa 14*), prin care a fost constituit la nivelul Autorității un Grup de lucru ce trebuia să funcționeze în perioada 01.03.2022-31.03.2022, aflat în subordinea directă a Președintelui A.N.P.C. și în coordonarea Directorului General D.G.C.S.P.A.E. și care trebuia să desfășoare *controale operative privind respectarea prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari și coordonarea tematicii de control pe regiuni în vederea desfășurării unui control unitar*.

În cadrul județului Constanța nu a fost efectuată nicio acțiune de control de către Grupul constituit în baza Ordinului Ordinul A.N.P.C. nr. 107/23.02.2022, colega din cadrul C.J.P.C. Constanța nominalizând în cadrul Grupului nerealizând deasemenea nicio acțiune de control la dezvoltatori imobiliari.

În cursul anului 2022 a fost desfășurată o nouă acțiune de control tematică A.N.P.C. privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari (*Anexa 15a*) cu durata de desfășurare până în data de 31.03.2022, ulterior prelungită în baza referatului nr. 4686/10.05.222 (*Anexa 15b*) până la data de 10.06.2022, deși nu a fost identificat și referatul de prelungire a tematicii începând cu data de 01.04.2022, în condițiile în care data finală de desfășurare a tematicii a fost 31.03.2022.

Tematica este prezentată în mod eronat ca o prelungire până la data 31.03.2022 dar nu a fost identificată nicio circulară inițială iar controlul tematic precedent s-a desfășurat până în data de 10.01.2022. Prin prelungirea tematicii s-a avut în vedere Ordinul A.N.P.C. menționat anterior, nr. 107/23.02.2022, dar acesta prevedea constituirea Grupului de lucru menționat anterior și desfășurarea controalelor operative la dezvoltatori și nu desfășurarea unor acțiuni de control tematice.

În cadrul tematicii fost verificați 34 dezvoltatori imobiliari (*Anexa 15c*) din care la 12 dezvoltatori imobiliari au fost constatate abateri de la prevederile legale. *Dezvoltatorul imobiliar Nordism Management Srl nu se regăsește printre dezvoltatorii imobiliari verificați în cadrul tematicii*. Pentru 11 operatori economici a fost constatată nerespectarea prevederilor Legii nr. 114/1996.

În cadrul tematicii (la punctul nr. 4) a fost introdusă și obligativitatea verificării respectării prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, act normativ nementionat ca bază legală a tematicii, pentru care nu sunt prevăzute sancțiuni și pentru care Autoritatea nu este desemnată ca autoritate competentă, act normativ căruia fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța îi acordă o atenție deosebită.

Legea locuinței nr. 114/1996 reprezintă actul normativ suplimentar pentru care s-a solicitat verificarea respectării prevederilor legale și reprezintă în fapt actul normativ pentru care conducerea a solicitat verificarea respectării prevederilor legale, după cum va fi arătat în continuare.

În cadrul art. 2, lit. b) din Legea nr. 114/1996 locuința convenabilă este definită ca fiind *locuința care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului*

și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale prezentate în anexa nr. 1 la lege.

În cadrul art. 3 din Legea nr. 114/1996 se prevede că autorizarea executării construcțiilor de locuințe noi, indiferent de natura proprietății sau a amplasamentului, se face pe baza satisfacerii exigențelor minimale, prevăzute în anexa nr. 1 lege.

În anexa nr. 1, lit. B din Legea nr. 114/1996 sunt prevăzute în funcție de numărul de camere și numărul de persoane din care este compusă familia suprafețele minimale, exprimate în m² pentru următoarele spații: cameră de zi, dormitor, loc de luat masa, bucătărie, încăperi sanitare, spații de depozitare, fiind prevăzută și suprafețele utilă și construită minimale.

Conform art. 68 din Legea nr. 114/1996 pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor legii, Guvernul va adopta norme metodologice de aplicare.

În cadrul art. 1, alin. (1) din Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin H.G. nr. 446/1996, și ulterior prin H.G. nr. 1275/2000, era prevăzută obligația primăriilor sau, după caz, a delegațiilor permanente ale consiliilor județene, abilitate, conform legii, să elibereze autorizații de construire de locuințe noi să verifice și să consemneze la acestora, îndeplinirea exigențelor minimale cuprinse în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996.

Prin H.G. nr. 457/2017 art. 1, alin. (1) din Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 a fost modificat astfel încât acesta prevede că *„eliberarea autorizațiilor de construire pentru locuințe noi se face obligatoriu cu respectarea exigențelor minimale privind suprafețele și nivelul de dotare a încăperilor ce compun locuințele, cuprinse în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996”* modificare prin care articolul a devenit asemănător cu articolul 3 din lege.

Nerespectarea prevederilor art. 3 și Anexei nr. 1 din Legea nr. 114/1996 *nu reprezintă contravenție, actul normativ neavând prevăzut în fapt nicio contravenție pentru nerespectarea prevederilor acestuia*, dar în cadrul acțiunilor de control tematice naționale privind dezvoltatorii imobiliari, fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța, a hotărât că nerespectarea prevederilor art. 3 din Legea nr. 114/1996 constituie un comportament incorect față de consumatori, contrar prevederilor art. 9 din O.G. nr. 21/1992, privind protecția consumatorilor.

În urma acțiunilor de control efectuate la dezvoltatori imobiliari în perioada decembrie 2018 – ianuarie 2019 prin adresa nr. 779/28.03.2019 (*Anexa 16a*) a fost sesizată Instituția Prefectului Județului Constanța privind nerespectarea de către dezvoltatorii imobiliari a suprafețelor minimale prevăzute în Anexa nr. 2 la Legea locuinței nr. 114/1996 solicitând luarea măsurilor pentru anularea documentelor administrative cu caracter ilegal și pentru repararea prejudiciilor aduse consumatorilor, deși legiutorul nu a prevăzut nicio contravenție pentru nerespectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 și nici Autoritatea nu este desemnată autoritate competentă pentru verificarea acestei legi.

Urmare a faptului că în urma informării Instituției Prefectului Constanța, aceasta nu a luat nicio măsură care să limiteze încălcarea legii, fostul președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța, a sesizat în data de 27.08.2020 Direcția Națională Anticorupție (*Anexa 16b*), Inspectoratul de Stat în Construcții (*Anexa 16c*) și Ministerul Afacerilor Interne (*Anexa 16d*).

În cadrul sesizărilor adresate instituțiilor menționate se menționează emiterea unei circulare, dar de fapt prin circulară se face referire la e-mailul (*Anexa 7a*) transmis în data de 15.07.2020, din adrese reieșind faptul că obiectul controalelor operative a reprezentat verificarea cu prioritate a respectării prevederilor Legii nr. 114/1996, act normativ pentru care Autoritatea nu este competentă.

În cadrul adreselor se face referire la faptul că C.J.P.C. Constanța a câștigat în prima instanță un proces, *hotărârea judecătorească nefiind definitivă la data transmiterii adresei*, referitor la plângerea împotriva unui proces verbal în cadrul căruia au fost constatate nerespectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, fără a se face referire la numărul de dosar din instanța de judecată.

Hotărârea la care se face referire a fost identificată ca fiind cea din Dosarul nr. 2566/212/2019, dosarul fiind câștigat atât pe fond cât și în apel.

Dar în urma tematicii privind dezvoltatorii imobiliari desfășurate în 2019 au mai fost contestate în instanță și alte două procese verbale de constatare a contravenției în cadrul cărora au fost constatate contravenții privind nerespectarea de către dezvoltatorii imobiliari a suprafețelor minime prevăzute în Anexa nr. 2 la Legea locuinței nr. 114/1996 fiind constituite în instanță Dosarele nr. 2791/212/2019 și nr. 8094/212/2019, dar în ambele dosare *instanța de judecată a anulat procesul verbal de constatare a contravenției*.

În cadrul Dosarului nr. 8094/212/2019 rațiunea Tribunalului în a anula procesul verbal de constatare a contravenției s-a bazat și pe următoarele argumente:

Astfel, se constată că petenta a comunicat consumatorului și a pus la dispoziția acestuia la momentul vânzării imobilului toate informațiile necesare pentru ca acesta din urmă să-și formeze convingerea cu privire la suprafețele imobilului ce urma a fi achiziționat, nefiind în niciun moment pus în dificultate sau să primească informații care să-l conducă la concluzii eronate.

Astfel, orice consumator cu minime diligențe, și minime cunoștințe matematice și arhitecturale ar fi putut observa faptul că imobilul în cauză nu prezintă specificațiile minime prevăzute de legislația în vigoare, în ceea ce privește suprafața utilă a camerei de zi, pe de altă parte, se poate observa că imobilul în cauză prezintă suprafețe excedentare în cazul celorlalte încăperi și din afirmațiile petentei, netăgăduite de intimată, imobilul a fost reconfigurat după specificațiile clientului.

Prin circulara A.N.P.C. nr. 2625/10.03.2022 (*Anexa 17*) au fost transmise Comisariatelor Județene clarificări în vederea realizării unui control unitar în cadrul acțiunilor de control la dezvoltatori imobiliari. În cadrul circularei se menționează că *construcțiile dezvoltatorilor trebuie să corespundă, atât în ansamblu, cât și pe părți separate, utilizării preconizate, având în vedere că scopul principal este asigurarea*

sănătății și siguranța persoanelor implicate de-a lungul întregului ciclu de viață al construcțiilor.

Totodată, prin circulara a fost solicitată emiterea unui adrese, conform model anexat circularei, către Primăriile din județ în vederea obținerii situației centralizate de autorizații de construcții emise dezvoltatorilor imobiliari pentru care nu s-au întocmit și procese verbale de recepție.

La punctul nr. 3 în circulară se menționează verificarea respectărilor Legii nr. 114/1996 iar la punctul nr. 4 se prevede *verificarea informațiilor preliminare obținute de consumator la încheierea precontractelor cu dezvoltatorul imobiliar, față de realitatea de la momentul finalizării construcției prin prisma prevederilor legii nr. 363/2007, privind practicile comerciale incorecte.*

Deasemenea, circulara menționează Hotărârea Tribunalului Constanța nr. 1789/2020 în Dosarul nr. 2566/212/2019 care este și anexată circularei, prin care a fost menținut în instanță singurul proces verbal de constatare a contravenției în cadrul căruia au fost constatate nerespectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, *ignorând Hotărârile nefavorabile emise de Tribunalului Constanța în aceeași speță în Dosarele nr. 2791/212/2019 și nr. 8094/212/2019.*

În cursul anului 2023 a fost inițiată o nouă acțiune de control tematică privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari (*Anexa 18a*), perioada de desfășurare fiind 09.01.2023-22.12.2023. Perioada de desfășurare a acestei tematici de control de peste 11 luni era la data respectivă *cea mai mare perioadă de desfășurare alocată unei acțiuni de control tematice în istoria Autorității.*

În cadrul tematicii se menționează *efectuarea de controale săptămânal fie de către colectivul din A.N.P.C - S.D.P.I.C, fie de către Comisariatele Regionale/Județene, la un număr minim de 5 dezvoltatori imobiliari și realizarea lunară de raportări lunare privind activitatea.*

Totodată, se menționează faptul că pentru o practică unitară, *colectivul se va deplasa în regiuni, după un program prezentat lunar directorului general D.G.C.S.P.A.E. și președintelui Autorității.*

Conform raportării privind acțiunile de control tematice realizate la dezvoltatori imobiliar în anul 2023 (*Anexa 18b*) în perioada tematicii au fost verificați 10 dezvoltatori imobiliari din care la 4 dezvoltatori imobiliari au fost constatate abateri de la prevederile legale, la 3 dezvoltatorii constatându-se abateri privind nerespectarea prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996. Deși perioada de desfășurare a tematicii de control a fost mult mai mare decât cea din anul anterior numărul de dezvoltatori imobiliari verificați a fost mult mai mic. *Dezvoltatorul imobiliar Nordis Management S.r.l. nu se regăsește nici de această dată printre dezvoltatorii imobiliari verificați.*

În cursul anului 2024 a fost inițiată o nouă acțiune de control tematică privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari în baza referatului aprobat nr. 13896/21.12.2023 (*Anexa 19a*) prin care s-a prelungit tematica de control anterioară, deși în cadrul referatului se face referire doar la numărul mare de dezvoltatori imobiliari care își desfășoară activitatea în regiunea București-Ilfov și nu se

menționează numărul tematicii inițiale. Prelungirea tematicii de control s-a realizat până în data de 31.12.2024 astfel încât tematica privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari în cursul anului 2024 *are cea mai mare perioadă de desfășurare alocată unei acțiuni de control tematice în istoria Autorității, un întreg an calendaristic*, chiar și considerând tematica distinctă de cea anterioară.

În data de 25.03.2024 a fost primit un e-mail (*Anexa 18b*) de la un coleg din cadrul Serviciului Derulare Proceduri Intermediari de Credite în care se realizează informarea privind identitatea coordonatorului responsabil pentru Regiunea Sud-Est (Galați), în vederea coordonării verificărilor efectuate privind respectarea prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari, se comunică un număr de 5 dezvoltatori imobiliari identificați în județul Constanța (lista fiind doar informativă), se transmit două fișe de control privind dezvoltatorii imobiliari, un proces verbal de constatare în cadrul căruia nu au fost constatate abateri, un proces verbal de constatare a contravenției (PVCC) în cadrul căruia a fost constatată nerespectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 și Hotărârea Judecătorei Sector 1 în Dosarul nr. 9060/299/2023 privind respingerea plângerii împotriva unui alt PVCC în cadrul căruia au fost constatate prevederi contractuale neclare prin lipsa în cadrul promisiunii de vânzare a condițiilor de garanție privind imobilul promis, cu nerespectarea art. 10, lit. b) din O.G. nr. 21/1992.

Conform raportării privind acțiunile de control tematice realizate la dezvoltatori imobiliar în anul 2024 (*Anexa 19c*) în perioada tematicii au fost verificați 9 dezvoltatori imobiliari din care la 34 dezvoltatori imobiliari au fost constatate abateri de la prevederile legale, la un dezvoltator imobiliar constatându-se abateri privind nerespectarea prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996. Deși perioada de desfășurare a tematicii de control a fost mult mai mare decât cea din anul anterior numărul de dezvoltatori imobiliari verificați a fost mult mai mic. *Dezvoltatorul imobiliar Nordis Management S.r.l. nu se regăsește nici de această dată printre dezvoltatorii imobiliari verificați.*

Și în cursul anului curent, prin referatul nr. 53041/03.01.2025 (*Anexa 20*) s-a prelungit tematica de control privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari până la sfârșitul anului curent.

Deși domeniul dezvoltatorilor imobiliari a reprezentat în ultimii ani *domeniul cel mai controlat și supravegheat*, fiind desfășurate controale tematice naționale în fiecare an începând cu anul 2018, cu excepția anului 2020, totuși *dezvoltatorul imobiliar Nordis Management S.r.l. nu se regăsește printre dezvoltatorii imobiliari verificați de către CJPC Constanța în condițiile în care proiectul fanion al companiei este pe raza județului Constanța.*

Urmare a dispozițiilor circularei ANPC nr. 2625/10.03.2022, (*Anexa 17*) transmise în cadrul tematicii naționale privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari în anul 2022 a fost transmisă către Primăria Năvodari adresa C.J.P.C. Constanța nr. 1104/14.03.2022 (*Anexa 21*) prin care au fost solicitate denumirea dezvoltatorilor imobiliari pentru care au fost emise autorizații de construcție și pentru care nu s-au întocmit procese verbale de construcție.

În urma solicitării Primăria Năvodari a transmis 6 fișiere în format excel reprezentând evidența autorizațiilor de construire aferente perioadei 2017-2022.

În cadrul fișierelor în format excel transmise de Primăria Năvodari au fost constatate, conform situații centralizatoare anexate (*Anexa 22, Anexa 23*), următoarele autorizații de construire emise în anii 2019 și 2021 pentru dezvoltatorii imobiliari Nordis Management S.r.l. și Nordis Mamaia S.r.l.:

- Autorizația de construire nr. 279/25.04.2019 pentru obiectiv "*Construire imobil p+9e - aparthotel cu restaurant la parter piscina si parcare auto*", suprafață utilă (su) 11277,86 m²;

- Autorizația de construire nr. 862/28.11.2019 pentru obiectiv "*Imobil p+9e - apart-hotel cu spatii comerciale corp receptie parter si piscina exterioara*", suprafață utilă (su) 11303,17 m²;

- Autorizația de construire nr. 5/15.01.2021 pentru obiectiv "*Amplasare cabina prefabricata din beton punct de conexiune - imobil 9+9e - hotel restaurant piscina*"

- Autorizația de construire nr. 7/18.01.2021 pentru obiectiv "*Imobil p+9e+spatii tehnice - aparthotel cu spatii comerciale si parcare auto*", suprafață utilă (su) 11809,42 m²;

- Autorizația de construire nr. 40/04.02.2021 pentru obiectiv "*Imobil p+9e+spatii tehnice - aparthotel cu spatii comerciale si piscina exterioara*", suprafață utilă (su) 12190,29 m²;

- Autorizația de construire nr. 105/11.03.2021 pentru obiectiv "*Recompartimentari interioare, modificari fatade si supraetajare cu un nivel in limita a 20% din suprafata desfasurata conform legii 50/1991 imobil in curs de executie autorizat cu AC 279/2019*", suprafață utilă (su) 1097,46 m²;

- Autorizația de construire nr. 176/22.04.2021 pentru obiectiv "*Recompartimentari interioare, modificari fatade si supraetajare cu un nivel n limita a 20% din suprafata desfasurata conform legii 50/1991 imobil in curs de executie autorizat cu AC 862/2019*", suprafață utilă (su) 1097,46 m²;

- Autorizația de construire nr. 346/30.07.2021 pentru obiectiv "*Imobil s+p+8e - locuinte colective*", suprafață utilă (su) 13958,9 m²;

Cu excepția ultimei autorizații care este emisă pentru Nordis Mamaia S.r.l. toate celelalte autorizații sunt emise pentru Nordis Management S.r.l..

Evidența autorizațiilor de construire pe anii 2019 și 2021 poate fi accesată și online pe site-ul Primăriei Năvodari^{2,3}

Autorizațiile de construire nr. 279/25.04.2019 și nr. 862/28.11.2019 sunt pentru corpurile de clădiri nr. 1 și nr. 2 din proiectul Mamaia Nordis, actualul "*Hotel Nordis*", autorizațiile de construire nr. 5/15.01.2021 și nr. 7/18.01.2021 sunt pentru corpurile de clădiri nr. 3 și nr. 4 iar autorizația de construire nr. nr. 105/11.03.2021 este pentru prima clădire din etapa a 2-a a proiectului *Nordis Dune*.

² <https://primaria-navodari.ro/registru-autorizatii-de-construire-si-certificate-de-urbanism-2019/>

³ <https://primaria-navodari.ro/registru-autorizatii-de-construire-2021/>

Autorizațiile de construire nr. 105/11.03.2021 și nr. 176/22.04.2021 reprezintă recompartimentari interioare, modificari fatade si supraetajare a corpurilor de clădiri nr. 1 și nr. 2 din proiectul Mamaia Nordis. În condițiile în care autorizațiile menționate au ca obiectiv și *recompartimentări interioare* se presupune că acestea au legătură cu schimbarea modelului de business invocată în punctul de vedere public transmis de Nordis.

Cu excepția fișierului aferent anului 2017 toate celelalte fișiere format excel, ce reprezintă evidența autorizațiilor de construire emise de Primăria Năvodari, prezintă o coloană intitulată "*Date tehnice*" iar din analiza și filtrarea datelor cuprinse în cadrul acestei coloane s-a constatat că în *perioada 2018 – 2022 dezvoltatorul imobiliar Nordis Managament S.r.l. este de departe cel mai mare dezvoltator imobiliar din zona administrată de Primăria Năvodari, prin raportare la valorile suprafețelor (totale, utile, etc).*

Dezvoltatorul imobiliar Nordis Managament S.r.l. reprezintă cel mai mare dezvoltator imobiliar din zona Năvodari în condițiile în care conform unui raport de analiză^{4,5} despre piața construcțiilor publicat de Ordinul Arhitecților din România (OAR) pentru perioada 2018-2020, în ceea ce privește suprafața desfășurată cumulată a locuințelor colective, Năvodari cu 800.000 mp se află pe locul 2 în țară, pe primul loc fiind municipiul București cu 4,2 milioane mp, iar pe locul Constanța cu 535.000 mp.

Începând cu luna iulie 2023 în cadrul Procedurii cadru de control este prevăzut faptul că desfășurarea acțiunilor de control tematic se va face cu prioritate iar în cadrul acțiunilor de control desfășurate în baza tematicilor se vor avea în vedere *operatorii economici al căror impact social este cel mai mare, apoi în ordine descrescătoare, raportată la acesta și (art. 7.2 și că în proporție de 70% din timpul dedicat acțiunii de control, vor fi vizați operatorii economici cu impact mare social și 30% (dintre procese verbale) vor fi vizați operatorii economici cu impact mai mic art. (4.13).*

În condițiile în care dezvoltatorul imobiliar Nordis Managament S.r.l. reprezintă cel mai mare dezvoltator imobiliar din zona Năvodari, conform evidențelor autorizațiilor de construire emise de Primăria Năvodari în perioada 2018-2020 ținând seama de raportul de analiză despre piața construcțiilor publicat de Ordinul Arhitecților din România (OAR) pentru perioada 2018-2020, conform căruia *Năvodari se află pe locul 2 în țară* în ceea ce privește suprafața desfășurată cumulată a locuințelor colective, în conformitate cu prevederile art. 4.13 și art. 7.2 din Procedura cadru privind activitatea de supraveghere și control, este evident faptul că *dezvoltatorul imobiliar Nordis Managament S.r.l. trebuia să facă obiectul unui control tematic* în perioada 2019 – 2024.

Și din formele anterioare ale Procedurii cadru privind activitatea de supraveghere și control, reiese importanța desfășurării de acțiuni de control în vederea identificării neconformităților produselor și serviciilor *cu impact asupra consumatorilor* și dispunerea măsurilor corective pentru prevenirea/ încetarea încălcării reglementărilor legale în

⁴ <https://www.ct100.ro/navodari-si-constantina-pe-locurile-2-si-3-in-romania-in- ceea-ce-priveste-suprafata-de-construcii-noi/>

⁵ https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/10/Analiza-SiOAR-2018-2020-Raport-general_web.pdf

domeniul protecției consumatorilor și limitarea consecințelor acestora, impact care în mod evident trebuie raportat la mărimea operatorului economic.

Și din principiile performanței și eficienței și eficacității, care stau la baza exercitării funcției publice, prevăzute la art. 373, lit. c) și e) din O.U.G. nr. 57/2019, și din procedurile cadru de control anterioare, reiese importanța efectuării acțiunilor de control cu prioritate la operatorii economici care pot avea *impact* asupra consumatorilor.

Spre deosebire de alte tematici de control, având în vedere numărul redus de dezvoltatori imobiliari, acțiunile de control în cadrul tematicilor privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari au fost realizate în cadrul C.J.P.C. Constanța, după câte cunosc, întotdeauna doar în baza dispozițiilor comisarului șef adjunct care stabilea în mod exact care sunt dezvoltatorii imobiliari la care trebuie realizate acțiuni de control.

Deși în mass media începând cu anul 2021 au fost publicate știri^{6,7} privind practica dezvoltatorului imobiliar Nordis de a tergiversa livrarea apartamentelor și condiționarea livrării acestora de semnarea contractelor de locațiune totuși conducerea Autorității nu a dispus efectuarea unui control tematic și la acest dezvoltator, în condițiile în care conform Procedurii cadru de control la programarea acțiunilor de control tematice și stabilirea obiectivelor se va tine cont și de informațiile provenite din mass-media.

Conform prevederilor art. 10 din Legea nr. 296/2004 privind Codul consumului este interzisă condiționarea vânzării unui produs sau prestarea unui serviciu, de cumpărarea unui alt produs sau de prestarea unui alt serviciu, precum se pare că a fost în cazul condiționării impuse consumatorilor de către compania Nordis.

Prin prevederile art. 128 din O.U.G. nr. 52/2016 s-a introdus obligativitatea înregistrării la A.N.P.C. a dezvoltatorilor imobiliari care doresc să acorde credite ipotecare consumatorilor, listă actualizată a acestora fiind publicată pe site-ul⁸ Autorității și cuprinde în prezent un număr de 96 dezvoltatori imobiliari.

Din cele 96 înregistrări din registrul dezvoltatorilor imobiliari (*Anexa 24*) compania Nordis figurează înregistrată cu trei firme: Nordis Management Srl (poziția 25), Nordis Mamaia Srl (poziția 79) și Nordis Herăstrău Srl (poziția 80).

În condițiile în care există un Registru al dezvoltatorilor imobiliari înregistrați la ANPC, constituit în baza Ordinului Președintelui A.N.P.C. nr. 4/2017, menționat și în cadrul tematicilor, ar fi fost normal ca *orice acțiune de control tematică care are ca obiect verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari să aibă în vedere efectuarea controalelor cel puțin la dezvoltatorii imobiliari înregistrați în evidențele Autorității.*

⁶ <https://ziare.com/afaceri/constructii/nordis-intarziere-livrare-apartamente-termene-constructie-depasite-1697171>

⁷ <https://www.replicaonline.ro/nordis-compania-sotului-deputatei-psd-laura-vicol-vinde-apartamente-pe-litoral-si-bdquo-uita-lldquo-sa-le-livreze-573816>

⁸ <https://anpc.ro/wp-content/uploads/2024/10/LISTA-DEZVOLTARI-IMOBILIARI-INREGISTRATI-LA-ANPC-22oct2024.xlsx>

Registrul dezvoltatorilor imobiliari ar fi trebuit să însoțească tematica de control iar conducerea Autorității ar fi trebuit să indice verificarea cu prioritate a dezvoltatorilor imobiliari înregistrați în cadrul acestuia dar Registrul dezvoltatorilor imobiliari nu este menționat în cadrul niciunei tematici naționale de control din perioada 2018-2024.

Spre deosebire de acțiunile de control tematice naționale privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari *toate* tematicile pentru verificarea respectării prevederilor legale privind protecția consumatorilor de către entitățile de recuperare de creanțe sau de către intermediarii de credite (pentru care există constituite liste/registre la nivelul Autorității) au fost aprobate de către conducerea Autorității prin transmiterea listei cu operatorii economici înregistrați, în condițiile în care la nivelul Autorității există asemenea liste^{9,10}.

Astfel, prin tematicile naționale pentru verificarea respectării prevederilor legale privind protecția consumatorilor de către entitățile de recuperare de creanțe din anii 2018 (*Anexa 25a*), 2021 (*Anexa 25b*) și 2023 (*Anexa 25c*) au fost transmise și Lista entităților care desfășoară activitatea de recuperare creanțe cu indicarea punctelor de lucru și a datelor de contact pentru fiecare societate de recuperare creanțe. Anexată (*Anexa 25d*) Lista entitatilor care desfășoară activitatea de recuperare creante transmisă în cadrul tematicii din anul 2023. Autoritatea – structura centrală chiar s-a interesat în cazul tematicii desfășurate în anul 2023 prin intermediul unui e-mail (*Anexa 25e*) dacă au fost realizate acțiuni de control la entitățile de recuperare creanțe cu puncte de lucru pe raza județului Constanța, pentru a verifica stadiul în care se află controlul asupra tuturor punctelor de lucru ale entităților de recuperare creanțe din aria de competență.

Și în cadrul tematicii naționale din anul curent privind respectarea prevederilor legale de către intermediarii de credite (*Anexa 26a*), deși lista nu este menționată în cadrul tematicii inițiale totuși aceasta fost transmisă ulterior prin intermediul unui e-mail (*Anexa 26b*).

În cazul acțiunile de control tematice naționale privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari doar în ceea ce privește tematica din anul 2024 prin intermediul unui e-mail (*Anexa 19b*) transmis de către o funcție de execuție au fost transmise denumirea unor dezvoltatori imobiliari de pe raza județului Constanța, dar și în acest caz fără a se face trimitere la Registrul dezvoltatorilor imobiliari înregistrați în cadrul Autorității.

Dezvoltatorul imobiliar Nordis, unul din cei mai mari din țară, a fost evitat în desfășurarea controalelor tematice în condițiile în care la alți operatori mult mai mici au fost desfășurate acțiuni de control și de 2 ori pe lună (operatori economici din Eforie Nord pe perioada Comandamentului Litoral) iar dezvoltatorul imobiliar este unul din dezvoltatorii imobiliari înregistrați la A.N.P.C. în temeiul O.U.G. nr. 52/2016.

Dezvoltatorul imobiliar Nordis, unul din cei mai mari din țară, a fost evitat în desfășurarea controalelor tematice în condițiile în care în cadrul Comandamentului

⁹ <https://anpc.ro/wp-content/uploads/2024/12/LISTA-ENTITATILOR-CARE-DESFASOARA-ACTIVITATEA-DE-RECUPERARE-CREANTE-29.11.2024.pdf>

¹⁰ <https://anpc.ro/intermediari-credite/>

Litoral, alți operatori economici mult mai mici au fost verificați și de două ori pe lună iar dezvoltatorul imobiliar este unul din dezvoltatorii imobiliari înregistrați la A.N.P.C. în temeiul O.U.G. nr. 52/2016.

În cursul anului 2024 a fost înregistrată reclamația nr. 3541/26.04.2024 împotriva dezvoltatorului imobiliar Nordis Management, singura reclamație înregistrată la CJPC Constanța împotriva dezvoltatorului imobiliar Nordis Management până la intrarea în procedura de insolvență.

În cadrul reclamației se sesizează conform anexei ([Anexa 27a](#)) următoarele:

Buna seara, Reclam Societatea Nordis Group SRL avand nr de 24813191 , adresa Str Aleea Alexandru 21 , sector 1 , Bucuresti, administrata de Emanuel Postoaca si Mihai Alexandru in urma unei promisiuni de vanzare -cumparare in 2019 care nici in prezent nu s a finalizat ! Acestia au promis ca proiectul este gata in 2 ani , au amanat finalizarea actelor si au impus cumparatorilor (printre care ma aflu si eu) mutarea din corpul hotelier aflat in localitatea Navodari, Str Brizei nr 1, intr un imobil aflat in apropierea acestuia care nu este finalizat! Nu am acceptat aceasta mutare dupa 5 ani de promisiuni din partea lor ca vom semna contractul final de VC si incearca sa convinga cumparatorii ca singura varianta este mutarea, altfel ei nu pot preda apartamentele promise in actul notarial si sa mearga in instanta daca refuza oferta lor! Construirea acestui hotel s a facut din banii incasati in urma promisiunilor false ale acestora si fiind finalizata constructia au recurs la mutarea tuturor intr un imobil nefinalizat! Va rog sa analizati aceasta reclamatie, sunt foarte multi cumparatori in aceasta situatie! Nu inregistreaza facturile fiscale de la furnizori si nu achita chiriile promise prin contractele de inchiriere incheiate intre ei si cumparatorii apartamentelor care au incheiat contracte de locatiune Isi promoveaza serviciile prin oferte false! Va pot pune la dispozitie promisiunea de vanzare cumparare din 2019, actele aditionale semnate ulterior, mesaje text si mailuri!

În urma finalizării cercetării reclamației a fost încheiat procesul verbal de constatare a contravenției nr. 1199896/12.06.2024 prin care dezvoltatorul imobiliar Nordis Management a fost sancționat contravențional cu amendă în valoare de 5000 lei pentru nerespectarea prevederilor contractuale, cu încălcarea art. 7, lit. c), liniuța a 3-a din O.G. nr. 21/1992 și a fost dispusă măsura de remediere conform art. 15, alin. (4) din O.G. nr. 21/1992.

Dezvoltatorul imobiliar Nordis Management nu a achitat suma de 1000 lei reprezentând jumătate din minimul amenzii aplicate prin procesul verbal anterior menționat.

Prin adresa nr. 3541/13.06.2024 ([Anexa 27b](#)) a fost transmis răspunsul către petentă prin care a fost comunicat faptul că petiția a fost concluzionată întemeiată.

Dezvoltatorul imobiliar Nordis Management nu a achitat suma de 1000 lei, jumătate din minim de plată și a formulat plângere împotriva procesului verbal ([Anexa 27c](#)) constituindu-se în instanță Dosarul nr. 19284/299/2024. În cadrul plângerii sunt precizate printre altele următoarele motive:

- A.N.P.C. nu avea și nu are competențe de a încheia procesul verbal și de a aplica sancțiunea contravențională a amenzii, competența prevăzută de O.G. nr. 21/1992 fiind de natură generală iar

- petenta a notificat dezvoltatorul imobiliar în vederea semnării contractului de vânzare pentru data de 24.05.2024, prin aceeași notificare petenta arătând că este de acord cu prorogarea termenului de vânzare cu cel mult 3 luni de la aceea dată cel mult la data de 24.08.2024;

- nu se poate reține un refuz în semnarea contractului când voința părților a fost în sensul prorogării termenelor, prorogare permisă și notificare chiar de către petentă;

Motivul invocat de dezvoltatorul imobiliar Nordis în cadrul plângerii, conform căruia petenta a fost de acord cu prorogarea termenului de vânzare cu cel mult 3 luni de la aceea dată cel mult la data de 24.08.2024, nu corespunde adevărului, în cadrul Notificării adresate prin avocat (*Anexa 27d*) precizându-se că doar în situația în care există motive obiective, care pot fi demonstrate, care împiedică semnarea contractului de vânzare, este exprimat acordul pentru prorogarea termenului până la data de 24.08.2024.

Faptul că dezvoltatorul imobiliar nu a oferit petentei niciun motiv obiectiv care să poată fi demonstrat, și mai mult a încercat să convingă faptul că *singura variantă este mutarea, altfel nu poate fi realizată predarea apartamentului promis în actul notarial, sugerând varianta instanței de judecată în cazul refuzului ofertei dezvoltatorului*, a determinat petenta să depună reclamația către Autoritate în data de 26.04.2024, la aproximativ o lună de la refuzul dezvoltatorului de a încheia contractul de vânzare-cumpărare.

Dezvoltatorul imobiliar s-a prevalat de prevederile art. 3.3 din contract de a modifica unilateral termenul pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare prin transmiterea de notificări conform model anexat (*Anexa 28*).

Conform art. 3.3 din contract termenul de vânzare putea fi prelungit automat cu numărul de zile în care datorită cazurilor de forță majoră, caz fortuit sau condiții meteorologice defavorabile ori a altor cauze (inclusiv, dar fără a se limita la modificarea normativelor, a regulamentelor aplicabile în domeniul construcțiilor), neimputabile Promitentului - Vânzător, este împiedicată efectuarea lucrărilor la standarde de siguranță și calitate corespunzătoare.

În motivarea prelungirii termenului pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare dezvoltatorul imobiliar a invocat următoarele:

- numărul considerabil de zile, conform datelor furnizate de către ANM, în care condițiile meteorologice au fost defavorabile realizării lucrărilor de construcție la standard de siguranță și calitate corespunzătoare;

- întârzierile duble sau chiar triple față de termenele asumate inițial în furnizarea materialelor de construcții și/sau finisajelor angrenate în realizarea proiectului, ca urmare a lipsei acestora de pe piață sau decalarea termenelor de livrare în contextul crizei mondiale de materie primă, fiind astfel imposibilă realizarea la standarde de siguranță și calitate corespunzătoare a lucrărilor de construcție;

- interdicțiile impuse de către administrația publică (Primăria Năvodari) care au limitat considerabil desfășurarea lucrărilor de construcție în perioada sezonului estival;

În cadrul notificării se solicită consumatorilor să observe faptul că prezentarea unor eventuale dovezi nu este prevăzută în cadrul art. 3.3 din contract, indicarea elementelor fiind suficientă pentru prelungirea automată a termenului de perfectare a contractului de vânzare și că condițiile de executare a proiectului au devenit excesiv de oneroase și mai ales imposibil de realizat în termenii stipulați, fără ca dezvoltatorul imobiliar să dețină o culpă în executarea contractului.

Dacă în cazul consumatorilor simpla indicare a fost suficientă Autoritatea în baza prerogativei de putere publică, are pârghiile legale de a verifica veridicitatea celor afirmate de dezvoltatorul imobiliar, dar așa cum va fi prezentat în cursul acestei divulgări publice compania Nordis a sfidat Autoritatea.

Urmare a investigației publicației Recorder din data de 07.10.2024 intitulată „*Schema Nordis. Mașinăria de făcut bani a celui mai puternic clan politico-imobiliar*” privind dezvoltatorul imobiliar Nordis care a încheiat promisiuni de vânzare-cumpărare cu sute de consumatori, încasând avansuri de zeci de milioane de euro, dar unitățile locative promise nu au mai ajuns în posesia consumatorilor, în data de 01.11.2024 a fost transmis în atenția conducerii Autorității un memoriu (*Anexa 29*) privind dezvoltatorul imobiliar Nordis.

În cadrul memoriului au fost prezentate conducerii Autorității încălcările legislației privind protecția consumatorilor constatate din analiza documentelor rezultate din activitatea de control și supraveghere piață din cadrul Autorității și a documentelor și informațiilor publicate online privind dezvoltatorul imobiliar Nordis.

Urmare a publicării investigației grupul Nordis a transmis publicației Recorder un punct de vedere¹¹ și deasemenea a publicat și pe site-ul propriu un punct de vedere¹² susținând că afirmațiile sunt nefondate și calomnioase, *grupul Nordis respectând toate angajamentele luate față de clienți și legile în vigoare.*

Cel mai mare proiect imobiliar al companiei Nordis, *proiectul fanion* al companiei, este Nordis Mamaia. Conform unei prezentări video¹³ de pe canalul de Youtube al companiei Nordis Mamaia a fost conceput pentru a avea 7 corpuri de clădiri, dintre care sunt finalizate parțial (doar 6 etaje conform investigație Recorder) cele 2 corpuri de clădiri care în prezentare video sunt grupate sub denumirea „*Nordis Hotel*”.

Proiectul Nordis Mamaia a fost conceput a fi construit în 2 etape: Etapa 1 denumită „*Nordis Wave*” și Etapa 2 denumită „*Nordis Dune*”. Etapa 1 se referă la construirea a 4 corpuri de clădiri iar etapa 2 se referă la construirea a alte 4 corpuri de clădiri.

¹¹ <https://recorder.ro/wp-content/uploads/2024/10/Punct-de-vedere-Nordis-Group.pdf>

¹² <https://nordis.ro/punct-de-vedere-nordis-10102024/>

¹³ <https://www.youtube.com/watch?v=RPjf9f1ygEs>

Pe siteul web¹⁴ al companiei Nordis prin intermediul a două fotografii intitulate „Hotel” și „Residence” consumatorii sunt îndrumați în prezent fie în rezervarea unei camere de hotel (prin redirecționarea către adresa web www.nordishotel.ro care nu funcționează) fie în cumpărarea unui apartament cu servicii și facilități de 5 stele (prin redirecționarea către pagina web <https://nordis.ro/apartamente-mamaia/>). Pe ultima pagină sunt prezentate apartamente rezidențiale (studio, 2 camere, 3 camere, penthouse) cu prețuri, fără TVA, cuprinse între 79000 EUR și 479000 EUR.

Conform site-ului¹⁵ companiei în care este prezentat separat proiectul imobiliar *Nordis Mamaia* în prezent *consumatorilor le sunt oferite două alternative: cumpărarea unui apartament rezidențial sau cumpărarea unei camere de hotel.*

În secțiunea „*Apartamente La Plajă Faza II*” sunt menționate diferite caracteristici ale apartamentelor rezidențiale, printre care și „Property management” opțional, și sunt prezentate prețurile celor 3 tipuri de apartamente oferite consumatorilor: a) *Studio*, cu prețuri începând de la 73332 EUR, fără TVA; b) *Apartament cu 2 Camere*, cu prețuri începând de la 134460 EUR, fără TVA; c) *Apartament cu 3 Camere*, cu prețuri începând de la 179172 EUR, fără TVA.

Prin accesarea fiecăreia din cele 3 variante consumatorilor le sunt prezentate diferite informații dintre care prima se referă la faptul că *unitățile/apartamentele sunt în curs de dezvoltare.*

În cadrul secțiunii sunt menționate și următoarele: „*10% Randament anual Anual estimat. Administrare la liber sau Property Management by Nordis*” și „*40% apreciere a valorii proprietății în timp*”.

Totodată, sunt prezentate următoarele modalități de plată: a) „*Investiție*”: 95% semnare 5% predare 15% discount b) „*Tranșe*”: 25% semnare, plată în tranșe, 7% discount c) „*Standard*”: 30% semnare, 70% predare. La modul cum sunt prezentate modalitățile de plată este puțin probabil că un consumator mediu ar alege varianta *Standard* în condițiile în care în varianta *Tranșe* beneficiază de un discount de 7%, un avans mai mic cu doar 5% și de posibilitatea de achita în tranșe, având astfel posibilitatea de a achita integral chiar și la predare.

În secțiunea „*Cumpără o cameră de hotel*” este prezentată o singură variantă, cu denumirea „*Cameră de hotel*”, cu prețuri începând de la 89200 EUR, fără TVA. Prin accesarea ofertei consumatorilor le sunt prezentate diferite informații, printre care: „*Unități finalizate*”, „*Venit pasiv anual de la 6240 EUR*”, „*Hotelul Nordis Mamaia este deschis. Câștig imediat*”.

În cadrul secțiunii sunt menționate și următoarele: „*7% randament anual garantat*”, „*40% apreciere a valorii proprietății în timp*”, „*Vacanță gratuită 7 zile/an*”, „*Unități finalizate*” iar modalitățile de plată nu sunt menționate.

Pe site-ul companiei Nordis conceptul Hotel & Residence este prezentat astfel: „*Cel mai modern concept de pe litoral, unde dezvoltarea hotelieră se îmbină armonios*

¹⁴ <https://nordis.ro/>

¹⁵ <https://mamaia.nordis.ro/>

cu cea rezidențială, oferind un nou standard al experiențelor de 5 stele, în cea mai vibrantă zonă de pe malul Mării Negre: stațiunea Mamaia Nord. La Nordis Mamaia poți să te bucuri de o vacanță de 5 stele împreună cu familia sau să stai în confortul propriului apartament, cu toate serviciile hoteliere incluse: valet parking, room service, piscine și SPA, spații de joacă pentru copii, restaurante, cafenele, galerie comercială premium'.

În conformitate cu prevederile art. 11 din Legea nr. 363/2007, privind combaterea practicilor incorecte ale comercianților în relația cu consumatorii, dezvoltatorul imobiliar ar trebui să pună la dispoziție documente care să probeze afirmațiile „7% randament anual garantat”, „40% apreciere a valorii proprietății în timp” și faptul că cei care au achiziționat *propriul apartament* au beneficiat de serviciile hoteliere menționate, în caz este realizează o practică comercială incorectă interzisă prin lege.

Începând cu anul 2019, anul emiterii primei autorizații de construcție, dezvoltatorul imobiliar Nordis Management Srl a început să încheie cu consumatori promisiuni de vânzare cumpărare privind unitățile/apartamentele pentru proiectul imobiliar Nordis Mamaia.

Promisiunea de contract (antecontractul) reprezintă acordul convenit de părți prin care promitentul se angajează față de beneficiar să încheie cu acesta un contract ulterior ale cărui elemente sunt prestabilite prin antecontractul semnat, acest act reprezentând acordul de voință al părților cu privire la aspectele stabilite. Dacă numai una dintre părți recunoaște celeilalte opțiunea de a încheia contractul, promisiunea este unilaterală; dacă părțile își asumă această obligație reciproc, promisiunea este bilaterală.

Conform art. 1279, alin. (1) și (2) din Codul Civil:

(1) Promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea.

(2) În caz de neexecutare a promisiunii, beneficiarul are dreptul la daune-interese.

Conform art. 1670, alin. (1) din Codul Civil „În lipsă de stipulație contrară, sumele plătite în temeiul unei promisiuni de vânzare reprezintă un avans din prețul convenit”.

Conform art. 1669, alin. (1) și (2) din Codul Civil:

(1) Când una dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții devaliditate sunt îndeplinite.

(2) Dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

Astfel, prin antecontractul de vânzare-cumpărare se stabilesc, în mod obligatoriu, următoarele elemente: obiectul vânzării, prețul bunului a cărui proprietate se va transmite, termenul până la care se va încheia tranzacția (contractul de vânzare-cumpărare prin care se va transfera și proprietatea), precum și alte clauze considerate de părți a fi esențiale contractului pe care îl vor încheia în viitor.

În emiterea Deciziei nr. 23/03.04.2017 privind interpretarea și aplicarea disp. art. 1279 alin 3 și art 1669 alin 1 Cod civil, *Înalta Curte de Casație și Justiție* a avut în vedere o *opinie juridică*¹⁶ în cadrul căreia au fost enunțate următoarele:

Promisiunea bilaterală de vânzare este un contract prin care părțile se obligă să încheie în viitor un contract de vânzare.

Prin promisiunea bilaterală de vânzare, părțile își asumă o obligație de a face, aceea de a încheia la un termen ulterior, stabilit de comun acord, contractul de vânzare. De aceea, promisiunea de vânzare nu are caracter translativ de proprietate, consimțământul părților în momentul promisiunii fiind acela de a încheia ulterior contractul, adică de a transfera dreptul de proprietate prin încheierea contractului de vânzare în forma aptă pentru acest transfer.

Obligația esențială asumată prin contractul de promisiune este o obligație de a face, diferită de obligația asumată și executată prin contractul final, care este o obligație de a da.

Cum obiectul celor două obligații asumate prin promisiune, respectiv vânzare, diferă, și consimțământul părții care se obligă prin cele două acte juridice consecutive este diferit.

În cazul promisiunii de vânzare, voința juridică exteriorizată a promitentului privește hotărârea de a vinde un anumit bun, la un anumit termen, cu un preț determinat sau care poate fi determinat ulterior și de a stabili alte elemente esențiale ale vânzării care, în acest caz, sunt acelea fără de care contractul final nu ar putea fi executat.

În cazul vânzării, exprimarea acestui consimțământ cu efect translativ de proprietate nu este altceva decât executarea obligației de a face asumată prin promisiune. Prin contractul final, obligația asumată prin promisiune se execută prin chiar exteriorizarea consimțământului în formă autentică.

Promisiunea de vânzare are, prin esența sa, caracterul de contract principal, nu accesoriu al contractului de vânzare, chiar dacă este temporar, tranzitoriu.

Deși între promisiunea de vânzare și contractul final există strânse legături, este vorba despre două contracte principale, cu obiecte diferite. Promisiunea de vânzare conține elementele esențiale ale viitorului contract, dar are o existență de sine stătătoare. Aceasta nu poate fi considerată contract accesoriu și pentru că, la data încheierii sale, nu există un contract principal pe care să fie grefat.

Prin urmare promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare reprezintă prin esența sa un contract principal.

Conform art. 1177 din Codul Civil: *Contractul încheiat cu consumatorii este supus legilor speciale și, în completare, dispozițiilor prezentului cod.*

¹⁶ <https://www.juridice.ro/489958/modalitatea-de-interpretare-dispozitiilor-art-1279-alin-3-teza-iii-din-codul-civil-intrat-vigoare-2011-respectiv-daca-este-obligatorie-forma-autentica-la-incheierea-promisiunii-de-van.html>

Codul Civil reprezintă o normă legislativă generală, promisiunea de vânzare-cumpărare putând fiind încheiată între două persoane fizice, două persoane juridice sau o persoană juridică și o persoană fizică.

În ultimul caz dacă vânzătorul este persoană juridică iar cumpărătorul este persoană fizică, persoana fizică are calitatea de consumator astfel încât având în vedere prevederile art. 1177 din Codul Civil și ținând seama de principiul juridic *Specialia generalibus derogant*, conform căruia norma specială derogă de la norma generală, este incidentă cu prioritate *legislația specifică privind protecția consumatorilor*, și în completare dispozițiilor Codului civil.

Prin urmare, în toate promisiunile de vânzare-cumpărare încheiate de dezvoltatorul Nordis Management Srl, sau orice altă firmă din grupul Nordis, în care cumpărătorul este persoană fizică, este incidentă *cu prioritate legislația specifică privind protecția consumatorilor și în completare dispozițiile Codului civil*.

Legislația specifică privind protecția consumatorilor este incidentă din momentul în care dezvoltatorul imobiliar *doar a promovat* spre vânzare către consumatori un imobil.

Începând cu anul 2019, anul emiterii primei autorizații de construcție, dezvoltatorul imobiliar Nordis Management Srl a început să încheie cu consumatorii promisiuni de vânzare cumpărare privind unitățile/apartamentele pentru proiectul imobiliar Nordis Mamaia.

Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare încheiată cu consumatorii, cel puțin în cursul anului 2019, este conform model anexat (*Anexa 30*). Promisiunea este încheiată de către petentul care a depus reclamația nr. 3541/26.04.2024 la CJPC Constanța și este anonimată în ceea ce privește datele personale ale consumatorului și ale reprezentantului operatorului economic.

Din analiza contractului (promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare) se constată următoarele:

În cadrul preambulului se menționează:

- intenția Promitentului – Vânzător de a dezvolta proiectul imobiliar „*Nordis Residence – Mamaia Beach*”, din care va face parte bunul imobil a cărui înstrăinare se promite, care va avea funcțiunea de aparthotel și *va avea în compunere unități individuale ce vor avea destinație mixtă (spații având funcțiuni cu caracter comercial și unități locative)*;

- *intentia Promitentului – Cumpărător, de a achiziționa un apartament*, în condițiile menționate în cuprinsul promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare;

Conform art. 2.1 din contract Promitentul - Vânzător se obligă să vândă Promitentului – Cumpărător, iar Promitentul - Cumpărător se obligă să cumpere dreptul de proprietate asupra unui *bun imobil* reprezentând *un apartament studio (Tenerife B513) – o locuință* așa cum este definită la art. 2, lit. a) din Legea locuinței nr. 114/1996, ca fiind o construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele,

dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii, deși sintagma „*studio*” nu este prevăzută în Legea locuinței nr. 114/1996.

În lipsa schiței apartamentului, având în vedere Anexa nr. 1 din Legea nr. 114/1996, ce reglementează Exigențele minimale pentru locuințe, se presupune că suprafața utilă a locuinței – *apartament studio* – care face obiectul promisiunii este între suprafața de 37 m² aferentă locuinței cu o cameră și suprafața de 52m² aferentă locuinței cu 2 camere.

Prin prevederile art. 3.1 este stabilit termenul 27 iunie 2020 („*termenul de vânzare*”) la care părțile convin să încheie (în forma autentică), contractul de vânzare ce va avea ca obiect Apartamentul, dată la care vor fi finalizate lucrările de construire aferente Proiectului Imobiliar „Nordis Residence – Mamaia Beach”.

Art. 3.2 prevede posibilitatea Promitentului – Vânzător de a prelungi termenul de vânzare cu un număr de 90 (nouăzeci) de zile calendaristice („*Termenul de Grație*”), fără nicio altă formalitate, prin simpla transmitere a unei notificări către consumatorul promitent – cumpărător.

Prevederile contractuale încalcă prevederile art. 10, lit. i) din O.G. nr. 21/1992, privind protecția consumatorilor, conform cărora consumatorii au *dreptul de a fi notificați cu 30 de zile înainte de data la care contractul se prelungește în mod automat pentru o perioadă de timp determinată sau nedeterminată, în vederea formulării în scris de către consumator a unei opțiuni de prelungire a valabilității acestuia.*

Totodată, prevederile contractuale sunt clauze abuzive în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (1), (2), (4) din Legea nr. 193/2000 și alin. (1), lit. a) și e) din Anexa la Legea nr. 193/2000, conform cărora *sunt considerate clauze abuzive acele prevederi contractuale care dau dreptul profesionistului de a modifica unilateral clauzele contractului, fără a avea un motiv întemeiat care să fie precizat în contract, respectiv dau dreptul profesionistului să modifice unilateral, fără acordul consumatorului, clauzele privind caracteristicile produselor și serviciilor care urmează să fie furnizate sau termenul de livrare a unui produs.*

Art. 5.6 prevede declarația promitentului – vânzător conform căreia la data semnării prezentului contract nu are cunostință să fi fost inițiată împotriva nicio procedură de insolvență sau de executare silită.

În condițiile în care împotriva operatorului economic au fost inițiate împotriva sa proceduri de insolvență și de executări silită, ar trebui verificat dacă declarația se regăsește în promisiunile de vânzare-cumpărare încheiate în perioada când aceste proceduri erau deja inițiate, existând suspiciunea că declarației false.

Art. 5.9 prevede obligația promitentului – vânzător:

- de a nu mai încheia nicio altă convenție de acest gen cu terțe persoane având ca obiect bunul imobil, prevăzut în promisiune; [*prima liniuță*];

- de a depune toate eforturile pentru începerea și finalizarea Proiectului Imobiliar, inclusiv a Imobilului, în conformitate cu autorizațiile de construire și cu oricare înscrisuri ce vor fi obținute în acest sens; [*a 2-a liniuță*]

- de a realiza masuratorile cadastrale pentru apartamentarea imobilului – Proiect Imobiliar format din Teren și construcția ce se va edifica pe acesta și de a înregistra (inscrie) Imobilul a căror înstrăinare se promite în evidențele OCPI Constanța - BCPI Constanța, obținând cu privire la acestea numere cadastrale individuale; *[a 3-a liniuță]*

- de a încheia procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor, de a obține certificatul de atestare a edificării construcției și de a se prezenta la încheierea contractului de vânzare în formă autentică, în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în promisiune, sub condiția respectării de către Promitentul - Cumpărător a tuturor obligațiilor asumate de către acesta. *[a 4-a liniuță]*

Art. 6.5 prevede acordul consumatorului promitent-cumpărător privind faptul că terasa ultimului nivel al construcției Proiectului Imobiliar nu va avea regim de coproprietate pe cote părți forțată și perpetuă și dreptul promitentului-vânzător de a o deține în proprietate și folosință exclusivă, putând dispune de aceasta cum va considera de cuviință, fără nicio formalitate în acest sens.

Art. 6.6 prevede acordul consumatorului promitent-cumpărător privind faptul că parte din fațada Proiectului nu va avea regim de coproprietate pe cote părți forțată și perpetuă dreptul promitentului-vânzător de a o deține în proprietate și folosință exclusivă, putând dispune de aceasta cum va considera de cuviință, fără nicio formalitate în acest sens.

Art. 6.7 prevede acordul consumatorului promitent-cumpărător privind desfășurarea de activități cu destinație comercială la parterul proiectului imobiliar.

Art. 6.8 prevede acordul consumatorului promitent-cumpărător privind faptul că proiectul imobiliar va fi autorizat și va funcționa ca aparthotel, că nu va afecta în niciun fel activitatea desfășurată în acest sens, că nu va cere niciun fel de compensații materiale sau de orice altă natură și că nu va face reclamații de niciun fel către nici o autoritate competentă referitoare la acestea.

Prevederile contractuale sunt clauze abuzive în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (1), (2), (4) din Legea nr. 193/2000 și alin. (1), lit. I) din Anexa la Legea nr. 193/2000, conform cărora *sunt considerate clauze abuzive acele prevederi contractuale care exclud dreptul consumatorului de a întreprinde o acțiune legală*. Dreptul de petiționare este un drept legal prevăzut de art. 51 din Constituția României, legea fundamentală.

Art. 6.12 prevede acordul consumatorului promitent-cumpărător de a nu folosi, ulterior dobândirii dreptului de proprietate, în orice comunicare comercială, publicitară sau orice altă acțiune asemănătoare (referitoare la închiriere) numele *Nordis*, sub sancțiunea de *daune interese*.

Prevederile contractuale menționate sunt abuzive în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (1) și (2) din Legea nr. 193/2000, în condițiile în care se restrânge dreptul consumatorului de a preciza în mod exact locația exactă a apartamentului în cadrul unei eventuale comunicări publicitare în vederea închirierii apartamentului – proprietate personală - denumirea ansamblului rezidențial în care este situat Nordis, sub sancțiunea plății de daune interese. Conform art. 44, alin. (7) din Constituția României dreptul de

proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului, or, indicarea ansamblului denumirii ansamblului rezidențial în care se află apartamentul proprietate personală nu reprezintă o încălcare potrivit legii.

Art. 6.13 prevede acordul consumatorului promitent-cumpărător de administrare a proiectului imobiliar de către Nordis Management SRL în scopul întreținerii, curățeniei și operării proiectului imobiliar, și de plată a prețului de 8,99 EUR + TVA (preț fix în primii 3 ani, modificarea ulterioară fiind posibilă doar pentru motive justificate).

Neindicarea clară și precisă în contract a motivelor care sunt considerate justificate pentru modificarea prețului reprezintă o încălcare a prevederilor art. 10, lit. b) din O.G. nr. 21/1992 conform cărora consumatorii au dreptul de a beneficia de o redactare *clară și precisă* a clauzelor contractuale, indicarea exactă a prețurilor și tarifelor și, după caz, a condițiilor de garanție.

Art. 7.1 prevede prețul total imobilului și condițiile și termenele de efectuare a plății acestuia de către consumatorului promitent-cumpărător, dar acesta este exprimat fără TVA.

Totodată, din etapele și termenele de realizare a plăților se constată următoarele: sumele prevăzute la literele a), b) sunt cu TVA inclus iar sumele menționate la literele c), d) și e) sunt fără TVA.

Neindicarea clară și precisă în contract a prețului total al imobilului, fără a fi menționat și prețul cu TVA (taxa pe valoare adăugată) inclus, reprezintă o încălcare a prevederilor art. 10, lit. b) din O.G. nr. 21/1992 conform cărora consumatorii au dreptul de a beneficia de o redactare *clară și precisă* a clauzelor contractuale, indicarea exactă a prețurilor și tarifelor și, după caz, a condițiilor de garanție.

Art. 7.2 prevede faptul că plata prețului total și/sau a oricăror tranșe de plată va fi considerată efectuată numai la data la care contul Promitentului – Vânzător va fi creditat cu suma datorată de către Promitentul – Cumpărător.

Art. 7.4: În cazul întârzierii la plata Prețului total și/sau a oricăror tranșe de plată conform paragrafelor precedente cu mai mult de 5 de zile calendaristice, Promitentul – Cumpărător este de drept în întârziere, fără notificare prealabilă, intervenția instanței de judecată sau altă formalitate prealabilă, situație în care Promitentul – Cumpărător va datora penalități de întârziere în cuantum de 0,1% pe zi de întârziere din suma datorată, penalitățile putând depăși cuantumul debitului.

Prevederile contractuale sunt clauze abuzive în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (1), (2), (4) Legea nr. 193/2000 și alin. (1), lit. r) din Anexa la Legea nr. 193/2000, conform cărora *sunt considerate clauze abuzive acele prevederi contractuale care permit profesionistului obținerea unor sume de bani de la consumator, în cazul neexecutării sau finalizării contractului de către acesta din urmă, fără a prevedea existența compensațiilor în sumă echivalentă și pentru consumator, în cazul neexecutării contractului de către profesionist.*

Or, prin prevederile art. 7.4 din contract operatorul economic are dreptul de a percepe penalități de *întârziere în cuantum de 0,1% pe zi de întârziere* din suma

datorată, *penalitățile putând depăși cuantumul debitului*, dar în contract nu este prevăzut și dreptul consumatorului de a i se plăti penalități ca urmare a nerespectării prevederilor contractuale de către operatorul economic, de exemplu în cazul neîndeplinirii termenului de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 8.1 prevede operarea transferului dreptului de proprietate asupra apartamentului la data autentificării contractului de vânzare, sub condiția ca promitentul – cumpărător să fi plătit integral Prețul Apartamentului și orice alte sume datorate promitentului – vânzător.

Art. 8.3 prevede predarea apartamentului într-un termen de maxim 90 de zile de la încheierea contractului de vânzare, în baza unui proces-verbal semnat între părți.

Nicăieri în cadrul contractului nu se prevede în mod clar care este termenul exprimat în zile, de la încheierea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, în care promitentul vânzător are obligația de a notifica consumatorul promitentul cumpărător pentru prezentarea acestuia la încheierea contractului de vânzare în formă autentică, în condițiile respectării de către consumator a tuturor obligațiilor asumate. În acest caz termenul de 90 zile de predare a apartamentului se calculează de la un termen (de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare) care nu este prevăzut în cadrul contractului, ceea ce reprezintă o încălcare a prevederilor art. 10, lit. b) din O.G. nr. 21/1992 conform cărora consumatorii au dreptul de a beneficia de o redactare *clară și precisă* a clauzelor contractuale, indicarea exactă a prețurilor și tarifelor și, după caz, a condițiilor de garanție.

Art. 9.2, prima liniuță, prevede dreptul promitentului – vânzător *de a reține sumele achitate de către promitentul – cumpărător* în cazul în care acesta nu se va prezenta în fața Notarului Public pentru autentificarea Contractului de vânzare, ori refuză achitarea oricarei tranșe aferente Prețului Total (înregistrând o intarziere mai mare de 8 (opt) zile față de datele scadente) sau nu își îndeplinește oricare dintre obligațiile asumate.

Prevederile contractuale sunt clauze abuzive în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (1), (2), (4) din Legea nr. 193/2000 și alin. (1), lit. i) din Anexa la Legea nr. 193/2000, conform cărora *sunt considerate clauze abuzive acele prevederi contractuale care obligă consumatorul la plata unor sume disproporționat de mari în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către acesta, comparativ cu pagubele suferite de profesionist.*

Prin prevederile contractuale menționate în cazul în care consumatorul promitent cumpărător ar întârzia cu mai mult de 8 zile față de datele scadente sau nu se va prezenta în fața Notarului Public pentru autentificarea Contractului de vânzare, operatorul economic *își arogă dreptul de a reține sumele achitate*, în ultimul caz sumele reținute reprezentând *în integralitate* prețul imobilului achitat de către consumator în contextul în care intervine și rezoluțiunea promisiunii de vânzare-cumpărare.

Art. 9.3, prima liniuță, prevede dreptul promitentului – cumpărător de a se adresa instanței competente, *în termen de 60 de zile calendaristice* de la data limita pentru semnarea contractului de vânzare, în vederea obținerii unei hotărâri care să țină

loc de contract de vânzare, în cazul în care Promitentul – Vânzător refuză să se prezinte în fața Notarului Public în vederea autentificării Contractului de Vânzare.

Prevederile contractuale sunt clauze abuzive în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (1), (2) Legea nr. 193/2000, în condițiile în care termenul de 60 de zile calendaristice prevăzut este mai mic decât termenul de 6 luni prevăzut art. 1669, alin. (2) din Codul Civil, conform căruia dreptul de a cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

Totodată, prevederile contractuale sunt clauze abuzive și în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (1), (2) Legea nr. 193/2000 și alin. (1), lit. j), a 2-a liniuță din Anexa la Legea nr. 193/2000, conform cărora *sunt considerate clauze abuzive acele prevederi contractuale care restrâng sau anulează dreptul consumatorului de a denunța sau de a rezilia unilateral contractul, în cazul în care profesionistul nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale.*

Prin prevederile contractuale menționate în cazul în care operatorul economic nu ar fi respectat termenul de vânzare, respectiv termenul de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare prevăzut la art. 3.1 în contract și termenul de predare a apartamentului (nu mai târziu de 90 de zile de la încheierea contractului de vânzare) prevăzut la art. 8.3 în contract consumatorul promitent cumpărător nu are posibilitatea de a rezilia contractul/promisiunea, restrângându-se astfel dreptul consumatorului de a rezilia unilateral contractul în acest caz, în condițiile în care profesionistul – promitentul-vânzător nu și-a îndeplinit obligația de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 12.4 prevede în mod expres ca notarea promisiuni va avea loc *doar după momentul apartamentării și dezmembrării efective în unități individuale și se va efectua în cărțile funciare ale Imobilului.*

Prevederile contractuale sunt clauze abuzive în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (1), (2) Legea nr. 193/2000 și alin. (1), lit. l) din Anexa la Legea nr. 193/2000, conform cărora *sunt considerate clauze abuzive acele prevederi contractuale care exclud dreptul consumatorului de a întreprinde o acțiune legală.*

Prin prevederile contractuale menționate se exclude dreptul consumatorului de a întreprinde o acțiune legală, respectiv de a solicita notarea promisiuni în cartea funciară a terenului/imobilului, *până la momentul apartamentării și dezmembrării efective în unități individuale, or, conform art. 902, alin. (2), punctul 12 și art. 906, alin. (1) din Codul Civil* notarea se poate efectua *oricând în termenul stipulat în antecontract pentru executarea sa*, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea lui, în condițiile în care antecontractul (promisiunea) prevede termenul în care urmează a fi încheiat contractul.

Art. 12.4, a fost modificat ulterior, într-un contract (promisiune de vânzare-cumpărare) din anul 2022 fiind sub următoarea formă: *„În cazul în care promitentul cumpărător va iniția formalități în vederea notării sau va nota prezenta promisiune în cartea funciară fără respectarea art. 6.13, acesta se obligă să achite promitentului vânzător daune în quantum egal cu suma prevăzută la art. 7.1 lit. a)“.*

Art. 7.1 prevede prețul apartamentului iar art. 6.13 reprezintă un articol nou introdus, față de forma inițială a contractului, prin care consumatorul promitent cumpărător s-a obligat să nu înscrie promisiunea în cartea funciară a terenului pe care se va construi imobilul, înscrierea urmând a fi realizată doar după momentul apartamentării și dezmembrării efective în unități individuale și doar în cărțile funciare ale imobilului.

Practic prin prevederile art. 12.4, în noua formă, chiar și doar în urma inițierii formalității de înscriere a apartamentului în cartea funciară a imobilului, conform art. 906, alin. (1) din Codul Civil, consumatorul *era obligat să achite daune interese reprezentând întreaga valoare a prețului imobilului.*

În noua formă a art. 12. prevederile contractuale sunt clauze abuzive și în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (1), (2) Legea nr. 193/2000 și alin. (1), lit. I) din Anexa la Legea nr. 193/2000, conform cărora *sunt considerate clauze abuzive acele prevederi contractuale care obligă consumatorul la plata unor sume disproporționat de mari în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către acesta, comparativ cu pagubele suferite de profesionist.*

Art. 12.9 prevede obligația fiecărei părți de plată către cealaltă plată de daune în cuantum de 10000 EUR/eveniment, fără a fi nevoie să se facă dovada prejudiciului suferit, daune aplicabile pentru fiecare încălcare a obligației de confidențialitate sau în cazul în care încălcarea obligației de confidențialitate a adus atingere demnității, onoarei și reputației celeilalte părți sau reprezentanților săi legali foști sau actuali, asociaților săi foști sau actuali sau colaboratorilor săi foști sau actuali.

Prevederile contractuale sunt clauze abuzive în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (1), (2) Legea nr. 193/2000 și alin. (1), lit. i) din Anexa la Legea nr. 193/2000, conform cărora *sunt considerate clauze abuzive acele prevederi contractuale care obligă consumatorul la plata unor sume disproporționat de mari în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către acesta, comparativ cu pagubele suferite de profesionist.*

Prin prevederile contractuale menționate în cazul în care consumatorul nu respectă confidențialitatea contractului și aduce atingere demnității, onoarei și reputației celeilalte părți sau reprezentanților săi legali foști sau actuali, asociaților săi foști sau actuali sau colaboratorilor săi foști sau actuali, acesta este obligat la plata sumei de 10000 EUR/eveniment, chiar și fără a fi nevoie să se facă dovada prejudiciului suferit, în condițiile în care prevederile alin. (1), lit. i) din Anexa la Legea nr. 193/2000 impun plata sumelor prin raportare la pagubele suferite de profesionist. Totodată, clauza în sine este abuzivă și fără a avea în vedere această raportare, simpla lipsă a confidențialității, privind prețul imobilului de exemplu sau alte clauze contractuale, nu este în măsură să atragă obligația consumatorului de a achita suma disproporționată de 10000 EUR.

Operatorul economic a considerat că prevederile contractuale nu sunt destul de abuzive și în forma ulterioară a contractului (promisiunii), precum este prezentat în investigația Recorder (min. 32:55), a hotărât să dubleze suma cuantumului daunei care trebuie plătită de consumator pentru nerespectarea obligației de confidențialitate de la

10000 EUR/eveniment la 20000 EUR/eveniment, ulterior și această sumă fiind majorată la 50000 EUR/eveniment.

Art. 12.10 specifică anexele contractului: Anexa nr. 1 – „*Schița Apartament*”; Anexa nr. 2 – „*Specificatii tehnice*”; Anexa nr. 3 – „*Regulament de bună conviețuire*”.

Anexa nr. 2 a mai fost folosită și sub denumirea „*Lista de finisaje a imobilului*” iar în cadrul acesteia în secțiunea „*Dotări și utilități*” se menționează: *Pentru supravegherea permanentă a imobilului, la intrarea în clădire a fost realizată o zonă de recepție, formată dintr-un spațiu de primire. Zona de recepție este elegant finisată cu îmbinări moderne între granit, oglinzi și spațiu verde.*

Anexa nr. 3 „*Regulamentul de bună conviețuire*” a fost întocmit în baza Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de *proprietari*.

Deși prevederile art. 8 din Legea nr. 193/2000 prevăd faptul că controlul respectării dispozițiilor legi se face și de specialiști autorizați ai altor organe ale administrației publice, potrivit competențelor, nu cunosc nicio prevedere legală în acest sens, astfel încât Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor reprezintă *singura autoritate* competentă să realizeze controlul respectării prevederilor Legii nr. 193/2000.

Conform art. 12, alin. (1) din Legea nr. 193/2000 reprezentanții împuterniciți ai Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor au obligația de a sesiza tribunalul de la sediul profesionistului pentru a dispune încetarea utilizării clauzelor abuzive pentru viitor și modificarea contractelor aflate în curs de executare, prin eliminarea clauzelor abuzive.

În urma analizei contractului (promisiunii de vânzare-cumpărare) încheiat cu consumatorii în forma anexată s-a constatat încălcarea următoarelor prevederi legale specifice protecției consumatorilor:

- prevederile O.G. nr. 21/1992, art. 10, lit. b) și i);
- prevederile Legii nr. 193/2000 – art. 4, alin. (1), (2), (4) coroborat cu Anexa, alin. (1), lit. a), i), j), l), r) prin prezența a *8 clauze abuzive: art. 3.2, art. 6.8, art. 6.12, art. 7.4, art. 9.2, art. 9.3, art. 12.4, art. 12.9.*

În viziunea conducerii Autorității acțiunea de supraveghere este identică cu acțiunea de control, iar clauzele abuzive sunt constatate doar în urma acțiunilor de control, deși există pârghiile legale prin care în cazul operatorilor economici cu impact asupra consumatorilor se poate realiza verificarea contractelor încheiate cu consumatorii încă de la începutul activității.

Clauzele abuzive sunt singure încălcări ale legislației specifice protecției consumatorilor menționate în investigația Recorder dar acestea nu reprezintă nici pe departe *cea mai gravă abatere de la legislația specifică protecției consumatorilor*, pe care conducerea Autorității *ar fi trebuit deja s-o recunoască* din informațiile publicate în mass media referitoare la dezvoltatorul imobiliar Nordis.

Conform intenției exprimată și în cadrul preambulului contractului (promisiunii de vânzare-cumpărare) intenția Promitentului – Vânzător de a dezvolta proiectul imobiliar

„Nordis Residence – Mamaia Beach”, din care va face parte bunul imobil a cărui înstrăinare se promite, care va avea *funcțiunea de aparthotel* și va avea în componere unități individuale ce vor avea destinație mixtă (spații având funcțiuni cu caracter comercial și *unități locative*).

Aparthotel este un termen care nu a fost identificat a fi reglementat în nicio prevedere legislativă. Aparthotel^{17,18} reprezintă o încrucișare între un apartament de închiriat și un hotel. Fenomenul de aparthotel se referă atât la apartamentele de închiriat în regim hotelier gestionate de persoane fizice cât și la apartamentele de închiriat în regim hotelier gestionate de persoane juridice/lanțuri hoteliere, în toate cazurile existând posibilitatea de a face rezervări în același mod în care o face un hotel obișnuit.

Cuvântul cheie care descrie conceptul este flexibilitatea. Perioada șederii poate fi de la câteva zile până la câteva luni sau chiar ani, asta cu atât mai mult cu cât în locul unei camere rigide de hotel oaspeții au la dispoziție un apartament cu toate dotările, la un preț uneori mai mic decât cel de pe piața imobiliară.

Prin combinarea caracteristicilor unui apartament cu cele ale unui hotel, aparthotelurile oferă o opțiune de cazare flexibilă pentru călători. Oaspeții pot beneficia de avantajele unui spațiu privat cu facilități pentru gătit, dar pot, în același timp, să aibă acces la servicii hoteliere, precum curățenie zilnică, room service și altele, în funcție de opțiuni.

Un *aparthotel* este astfel un concept diferit de un *apartament*, care reprezintă o locuință așa cum este definită la art. 2, lit. a) din Legea locuinței nr. 114/1996 și chiar și în urma unei încercări de asimilare forțate este vădit faptul că apartamentele tip Studio comercializate consumatorilor de către compania Nordis nu prezintă caracteristicile conceptului de *aparthotel* așa cum sunt descrise anterior.

Obiectul contractului, prevăzut la art. 2.1 îl reprezintă un *apartament*, respectiv o *locuință*, și nicăieri în cadrul contractului nu este prevăzut faptul că vânzătorul se obligă să vândă iar consumatorul se obligă să cumpere altceva decât un *apartament*.

În cadrul art. 6.8 din contract este prevăzut acordul consumatorului promitent-cumpărător privind faptul că proiectul imobiliar va fi autorizat și va funcționa ca aparthotel, că nu va afecta în niciun fel activitatea desfășurată în acest sens, ceea ce înseamnă că eventuala activitate de aparthotel se va desfășura fără a implica unitatea locativă achiziționată de consumator, care este un *apartament*.

Există o *diferență esențială* dintre un *apartament* și un *aparthotel* este că în cazul *apartamentului* consumatorul deține toate atributele dreptului de proprietate, posesia, folosința și dispoziția, spre deosebire de cazul *aparthotelului* în care consumatorul deține doar atributele de posesie, dispoziție *dar nu și dreptul de folosință*.

Un *consumator mediu* care și-a exprimat acordul de încheiere a unui contract, promisiune de vânzare-cumpărare, al cărui obiect reprezintă un *apartament*, o locuință

¹⁷ <https://www.businessmagazin.ro/arta-si-societate/lifestyle/un-fenomen-numit-aparthotel-4073710>

¹⁸ <https://horecatex.ro/https-horecatex-ro-apartament-regim-hotelier-transformare-afacere-succes/>

așa cum este definită la art. 2, lit. a) din Legea locuinței nr. 114/1996, înțelege că promitentul vânzător vinde un bun imobil care va deveni *proprietatea privată* a acestuia, așa cum este definită prin prevederile art. 555, alin. (1) din Codul civil, ca fiind *dreptul titularului de a posedea, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*.

Din textul de lege se desprinde¹⁹ aspectul economic al dreptului, reprezentând relația socială de apropiere iar, tot din cuprinsul definiției regăsite în cod, se observă cele două enumerări exhaustive, prima a atributelor dreptului de proprietate (posesia, folosința și dispoziția), iar cea din urmă a caracterelor dreptului (exclusiv, absolut, perpetuu). Cele două aspecte formează conținutul și însușirile acestui drept real, sprijinind *ideea de unicitatea a acestuia*, așa cum precizează și legiuitorul, fiind *singurul drept care se exercită de către proprietar în privința propriului interes*, fiind limitat doar de prevederile legale.

Astfel, bazându-ne pe definiția dreptului de proprietate care prefigurează în Cod, acesta va fi „*un drept subiectiv asupra unor bunuri, altele decât cele care alcătuiesc domeniul public, în temeiul căruia titularul său exercită posesia, folosința și dispoziția, în putere proprie și în interes propriu, în limitele determinate de lege*”

În cazul *aparthotelului* consumatorul deține doar atributele de posesie, dispoziție dar nu și *dreptul de folosință*, iar operatorul economic, promitentul vânzător, va beneficia de *dreptul de uzufruct*.

Dreptul de uzufruct, reglementat prin art. 703 din Codul Civil, este dreptul de a folosi bunul altei persoane și de a culege fructele acestuia, întocmai ca proprietarul, însă cu îndatorirea de a-i conserva substanța. Wikipedia²⁰ prezintă o reformulare definind *dreptul de uzufruct* ca fiind dreptul unei persoane de a *se bucura de lucrurile ce sunt proprietatea altuia și de a le culege fructele naturale, industriale și civile*, întocmai ca însuși proprietarul lor, însă cu îndatorirea de a le conserva substanța.

În cazul existenței unui drept de uzufruct, proprietarul este desemnat prin expresia "*nud proprietar*", iar dreptul său "*nudă proprietate*".

Conform art. 703, alin. (2) din Codul Civil uzufructul constituit în favoarea unei persoane juridice poate avea durata de cel mult 30 de ani.

Conform art. 709 din Codul Civil în lipsă de stipulație contrară, uzufructuarul are folosința exclusivă a bunului, inclusiv dreptul de a culege fructele acestuia.

Conform prevederilor art. 2.1 ce reglementează *obiectul contractului* (promisiunii) promitentul - vânzător se obligă să vândă promitentului – cumpărător, iar promitentul - cumpărător se obligă să cumpere *dreptul de proprietate asupra unui apartament și nu asupra unui aparthotel*, un *consumator mediu* luând decizia de tranzacționare, respectiv de încheiere a contractului, având în vedere acest obiect al contractului, iar prin dreptul de proprietate un consumator mediu are în vedere toate

¹⁹ <https://www.juridice.ro/713855/definitia-si-evolutia-dreptului-de-proprietate.html>

²⁰ https://ro.wikipedia.org/wiki/Drept_de_uzufruct

atributele dreptului de proprietate rezultate din definiția *proprietății private* reglementată prin prevederile art. 555, alin. (1) din Codul civil.

Din cercetarea ofertelor de *apartamente rezidențiale* adresate inițial consumatorilor, începând cu anul 2019, au fost constatate, conform schițelor apartamentelor (*Anexa 31*) următoarele tipuri și variante de *apartamente rezidențiale*:

- Studio, 8 variante: *Tenerife, Ibiza, Vera, Palma, Mallorca, Capri, Malaga, Valencia;*

- Apartament 2 camere, 2 variante: *Bari, Rimini;*

- Apartament 3 camere, 2 variante: *Bora Bora, Bali;*

Conform schițelor apartamentelor, ce reprezintă *anexa nr. 1 la contracte*, poziționarea apartamentelor se realizează în mod *exact* în cadrul *fiecărui etaj* din primele 3 corpuri de clădiri, astfel încât și poziționarea apartamentelor față de cele 4 puncte cardinale și față de împrejurimi naturale, respectiv Lacul Sutghiol și Marea Neagră, au constituit factori importanți în achiziționarea apartamentelor de către consumatori.

Conform punctului de vedere publicat de Nordis pe propriul site în urma investigației Recorder, în *complexul din Mamaia sunt 1340 de apartamente si sunt semnate 1200 de documente de vânzare (641 contracte de vânzare si 591 de promisiuni de vânzare)*. Cele 1340 apartamente privesc primele 4 corpuri de clădiri, aferente primei etape, Nordis Wave, pentru etapa a doua Nordis Dune, fiind proiectate a se construi un număr de 950 apartamente rezidențiale, conform interviului²¹ publicat cu unul dintre acționarii Nordis.

În cadrul punctul de vedere se afirmă: *„Jurnaliștii Recorder nu au menționat că în România, nu constituie încălcarea a legii semnarea unui ante-contract și a unui contract final pentru aparent aceeași unitate. Odată cu schimbarea modelului de business, de la o clădire cu apartamente într-un ansamblu hotel&residence, fiind 2 concepte diferite integrate, întregul sistem de notare a unităților s-a modificat”*.

Dacă prin schimbarea *modelului de business de la o clădire cu apartamente într-un ansamblu hotel & residence*, compania Nordis înțelege că poate schimba obiectul tranzacției încheiate cu un consumator, indiferent de plățile realizate, reprezentanții companiei Nordis demonstrează fie că *nu cunosc legislația specifică protecției consumatorilor*, fie o cunosc dar *au acționat în mod premeditat*, în ambele variante cu efecte negative extrem de grave pentru sute de consumatori prin crearea unui prejudiciu de *zeci de milioane de euro*.

Conform prevederilor Legii nr. 296/2004, privind Codul Consumului:

Art. 2 "Prevederile prezentului Cod se aplică comercializării produselor noi, folosite sau recondiționate, și a serviciilor, inclusiv a serviciilor financiare, destinate consumatorilor, contractelor încheiate cu consumatorii."

²¹ <https://www.bursa.ro/am-construit-in-nordis-mamaia-un-mic-oras-42614542>

Art. 5 "Statul, prin autoritatea centrală cu atribuții în domeniul protecției consumatorilor, are drept obiective:

a) protecția consumatorilor împotriva riscului de a achiziționa un produs sau de a li se presta un serviciu care ar putea să le prejudicieze viața, sănătatea sau securitatea ori să le afecteze drepturile și interesele legitime;

b) promovarea și protecția intereselor economice ale consumatorilor;

c) accesul consumatorilor la informații complete, corecte și precise asupra caracteristicilor esențiale ale produselor și serviciilor, astfel încât decizia pe care o adoptă în legătură cu acestea să corespundă cât mai bine nevoilor lor;

h) prevenirea și combaterea, prin toate mijloacele, a practicilor comerciale abuzive și a prestării serviciilor, inclusiv a celor financiare care pot afecta interesele economice ale consumatorilor. "

Art. 6 "Prevederile cuprinse în prezentul Cod sunt obligatorii pentru toți consumatorii și operatorii economici care efectuează acte și fapte de comerț, în condițiile legii. "

Art. 8 "Operatorii economici sunt obligați să pună pe piață numai produse sau servicii sigure, care corespund caracteristicilor prescrise sau declarate, să se comporte în mod corect în relațiile cu consumatorii și să nu folosească practici comerciale abuzive."

Art. 27 "Consumatorii beneficiază de următoarele drepturi:

a) de a fi protejați împotriva riscului de a achiziționa un produs sau de a li se presta un serviciu care ar putea să le prejudicieze viața, sănătatea sau securitatea ori să le aducă atingere drepturilor și intereselor legitime;

b) de a fi informați complet, corect și precis, asupra caracteristicilor esențiale ale produselor și serviciilor, astfel încât decizia pe care o adoptă în legătură cu acestea să corespundă cât mai bine nevoilor lor, precum și de a fi educați în calitatea lor de consumatori;

Prin prevederile Legii nr. 363/2007 a fost instituit cadrul legal privind combaterea practicilor incorecte ale comercianților în relația cu consumatorii și armonizarea reglementărilor cu legislația europeană privind protecția consumatorilor.

Conform art. 1 scopul legii este o mai bună funcționare a pieței și asigurarea unui nivel înalt de protecție a consumatorilor, prin reglementarea practicilor comerciale ce pot aduce atingere intereselor economice ale consumatorilor.

În cadrul art. 2, lit. a) din Legea nr. 363/2007, *operatorul economic* este definit ca fiind orice persoană fizică sau juridică care, în practicile comerciale ce fac obiectul prezentei legi, acționează în cadrul activității sale comerciale, industriale sau de producție, artizanale ori liberale, precum și orice persoană care acționează în același scop, în numele sau pe seama acesteia.

Conform art. 3, alin. (1) din Legea nr. 363/2007 aceasta se aplică practicilor incorecte ale comercianților în relația cu consumatorii, astfel cum sunt definite la art. 4, înainte, în timpul și după o tranzacție comercială referitoare la un produs.

Produsul este definit în cadrul art. 2, lit. c) din Legea 363/2007 ca fiind "orice bunuri sau servicii, *inclusiv bunuri imobile, drepturi și obligații.*"

Practicile comerciale în relația cu consumatorii, sunt definite în cadrul art. 2, lit. d) din Legea 363/2007 ca fiind "*orice acțiune, omisiune, comportament, demers sau prezentare comercială, inclusiv publicitate și comercializare, efectuate de un comerciant, în strânsă legătură cu promovarea, vânzarea sau furnizarea unui produs consumatorilor.*"

Invitația de a cumpăra este definită în cadrul art. 2, lit. i) din Legea 363/2007 ca fiind prezentarea comercială prin care se menționează *caracteristicile* și prețul *produsului* într-un mod corespunzător mijloacelor utilizate pentru aceasta și care, prin urmare, permite consumatorului achiziționarea de produse.

Decizia de tranzacționare este definită în cadrul art. 2, lit. k) din Legea 363/2007 ca fiind "decizia luată de un consumator privind oportunitatea, modalitățile și condițiile de achiziționare a produsului, modalitatea de plată - integrală sau parțială -, păstrarea ori renunțarea la produs sau exercitarea unui drept contractual, aceasta putând conduce ori la acțiunea consumatorului ori la abținerea de a acționa."

Consumatorul mediu este definit în cadrul art. 2, lit. m) din Legea 363/2007 ca fiind consumatorul rezonabil informat, atent și precaut, ținând seama de factorii sociali, culturali și lingvistici.

Prin prevederile art. 4 din Legea nr. 363/2007 este definită *practica comercială incorectă*, prin prevederile art. 6 este definită *practica comercială înșelătoare, acțiune înșelătoare* iar prin prevederile art. 7 este definită *practica comercială înșelătoare, omisiune înșelătoare*.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 363/2007, *orice acțiune, omisiune, comportament, demers sau prezentare comercială, inclusiv publicitate și comercializare, efectuate de un comerciant, în strânsă legătură cu promovarea, vânzarea sau furnizarea unui produs consumatorilor, care deformează sau este susceptibilă să deformeze comportamentul economic al consumatorului mediu sau este susceptibilă a-l determina pe consumator să ia o decizie de tranzacționare pe care altfel nu ar fi luat-o*, reprezintă o practică comercială incorectă interzisă prin lege.

Conform legislației specifice consumatorii au dreptul de a *fi informați complet, corect și precis, asupra caracteristicilor esențiale ale produselor și serviciilor, astfel încât decizia pe care o adoptă în legătură cu acestea să corespundă cât mai bine nevoilor lor* iar orice modificare a *caracteristicilor esențiale* ale produselor și serviciilor din cadrul contractelor reprezintă o încălcare a legislației specifice.

Având în vedere considerentele prezentate un operator economic are libertatea de a-și schimba modelul de business în orice mod considerat oportun atât timp cât în urma schimbării nu sunt afectate contractele încheiate deja cu consumatorii, schimbarea acestora putând fi realizată doar cu acordul acestora.

Conform punctului de vedere, publicat de Nordis pe propriul site în urma investigației Recorder, reprezentanții Nordis au comunicat că au schimbat modelul de business de la o clădire cu apartamente într-un ansamblu hotel & residence, ceea ce

înseamnă că corpurile de clădiri nr. 1 și nr. 2 au devenit un ansamblu care cuprindea atât camere de hotel cât și apartamente rezidențiale.

Cât timp această modificare nu a afectat contractele încheiate cu consumatorii această modificare este legală, în caz contrar această modificare reprezintă o *încălcare gravă a legislației specifice privind protecția consumatorilor*.

Ar fi trebuit verificată care este modalitatea și temeiul legal în baza căruia Nordis a notificat consumatorii privind schimbarea modelului de business, dar compania a refuzat să pună la dispoziția Autorității documentele și informațiile solicitate.

În data de 15.07.2022 Nordis a anunțat în mass media²² faptul că a început livrarea unităților din ansamblul Nordis Mamaia, doar în prima zi fiind predate peste 50 unități, astfel încât se presupune că s-a realizat recepția corpurilor de clădiri nr. 1 și nr. 2.

În condițiile în care Nordis a început livrarea unităților din ansamblul Nordis Mamaia se presupune că acesta a respectat *obligațiile contractuale prevăzute la art. 5.9 din contract (Anexa 30)*, respectiv: a finalizat în integralitate sau parțial proiectul imobiliar, a încheiat procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor, a realizat măsurătorile cadastrale pentru apartamentarea imobilului, a obținut numere cadastrale individuale, a obținut certificatul de atestare a edificării construcției, astfel încât condițiile în care Promitentul – Cumpărător și-a îndeplinit obligațiile asumate prin contract, conform art. 5.9, liniuța a 4-a are promitentul *vânzător are obligația de a încheia contractul de vânzare în forma autentică, în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în contract* (promisiune), respectiv pentru vânzarea *dreptului de proprietate al unui apartament rezidențial, și nu în conformitate cu termeni și condiții modificate în mod unilateral de către vânzător*.

Dealtfel, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (1), (2), (4) din Legea nr. 193/2000 și alin. (1), lit. e) din Anexa la Legea nr. 193/2000, *reprezintă o clauză abuzivă cea care dă dreptul profesionistului să modifice unilateral, fără acordul consumatorului, clauzele privind caracteristicile produselor*, respectiv privind caracteristicile bunului imobil care face obiectului contractului (promisiunii de vânzare-cumpărare).

Modificarea unilaterală, fără acordul consumatorului, a caracteristicilor unui bun care a făcut obiectul unui contract, este o nerespectare a prevederilor contractuale și reprezintă o încălcare a legislației privind protecția consumatorilor și prin prisma actului normativ de bază al protecției consumatorilor, O.G. nr. 21/1992, art. 7, lit. b), prima liniuță sau lit. c) liniuța a 3-a.

Conform prevederilor art. 6.8 din contract (*Anexa 30*) consumatorul mediu declară că este de acord asupra faptului ca proiectul imobiliar va fi autorizat și va funcționa ca aparthotel, ceea ce înseamnă că acesta a înțeles că în cadrul imobilului vor exista și unități de cazare conform „*modelului de business*” apreciat ca fiind oportun de compania Nordis, dar în niciun caz nu a înțeles că *apartamentul rezidențial* pentru care s-a obligat să cumpere *dreptul de proprietate*, deci inclusiv *dreptul de folosință* al acestuia, reprezintă o *unitate de cazare*, respectiv o *cameră sau apartament de hotel*.

²² <https://www.zf.ro/info/nordis-group-a-inceput-livrarea-unitatilor-din-ansamblul-nordis-21005241>

Printr-o prezentare video²³ din iulie 2022, de pe canalul Youtube al Nordis Group, unul din acționarii Nordis afirmă că *până la sfârșitul anului 2022 vor fi livrate 1000 de unități hoteliere și rezidențiale* în cadrul complexului Nordis Mamaia.

Având în vedere numărul de 712 camere/unități declarate pentru Hotelul Nordis (corpurile de clădiri nr. 1 și 2), conform interviului²⁴ cu unul din acționarii, ținând cont de numărul de 641 contracte de vânzare-cumpărare încheiate, conform punctul de vedere publicat de Nordis, se constată că cel puțin pentru 71 camere/unități din corpurile de clădiri nr. 1 și 2 au fost încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare dar nu au fost încheiate contracte de vânzare-cumpărare.

Diferența până la numărul de 591 promisiuni de vânzare-cumpărare comunicat în punctul de vedere publicat pe site-ul Nordis ar trebui să corespundă apartamentelor din corpurile de clădire nr. 3 și nr. 4, dar și apartamentelor din faza a 2-a a proiectului.

S-a constatat și că dezvoltatorul imobiliar a încheiat promisiuni de vânzare-cumpărare pentru apartamente la etajul 13, pentru corpurile de clădiri nr. 1 și nr. 2, în condițiile în care la momentul încheierii acestora avea autorizație de construire pentru clădire cu un regim de înălțime de P+12 etaje, ceea ce înseamnă că numărul de unități din corpurile de clădiri nr. 1 și 2 pentru care nu au fost încheiate contracte de vânzare-cumpărare este mai mare.

Aceste unități/apartamente, *achitate în proporții diferite de către consumatori* dar și de către persoane juridice (care nu sunt de competența Autorității) Nordis au fost oferite spre vânzare (inclusiv pe site-ul proiectului Nordis Mamaia sub denumirea „*cameră de hotel*” cu prețuri începând de la 89.200 EUR, fără TVA.

Dezvoltatorul Nordis Group se laudă că a implementat în România primul concept de investiție imobiliară – *cumpără o cameră de hotel* – ce funcționează precum un produs financiar, ce generează venit pasiv, garantat contractual, cu randament anual de 7%, la care se adaugă avantajul unei vacanțe anuale de 7 zile, estimată în prezent la peste 2.000 de euro, oferite pe o *perioadă de 30 de ani*. Randamentul anual pentru apartamente în cazul administrării acestora prin *Property Management* de către compania Nordis este de 10%.

Ar fi trebuit verificat și care este fundamentul pentru care Nordis declară un randament anual *garantat*, în cazul lipsei dovezilor este realizată o practică comercială incorectă.

Conceptul *cumpără o cameră de hotel* este prezentat pe canalul de Youtube al dezvoltatorului imobiliar în cadrul a două prezentări video^{25,26}.

²³ <https://www.youtube.com/watch?v=TwZjRRPkcd0>

²⁴ Vezi nota 21

²⁵ https://www.youtube.com/watch?v=9p_s7HMCSKY

²⁶ <https://www.youtube.com/watch?v=0l-8e2BVaao>

Din aspectele sesizate în cadrul reclamației nr. 3541/26.04.2024 înregistrată la CJPC Constanța dar și din mărturiile^{27,28,29} consumatorilor păgubiți publicate online s-a constatat că dezvoltatorul imobiliar a modificat structura imobilului (exemplu: studio transformat în apartament cu 2 camere) iar în urma finalizării imobilului Nordis nu a mai livrat în integralitate cele 1000 de unități de unități hoteliere și rezidențiale, se pare că nu a mai transmis nici notificări de prelungire a termenului de vânzare și a tergiversat încheierea contractelor de vânzare-cumpărare condiționând se pare încheierea contractului de vânzare-cumpărare de încheierea unui contract de locațiune (reglementat prin art. 1777 din Codul Civil), respectiv de închiriere a apartamentului pentru perioade de ani de zile în schimbul unui preț denumit chirie.

Astfel, dezvoltatorul imobiliar a urmărit să dobândească dreptul de uzufruct (cu excepția unei perioade de 7 zile/an), pentru perioada maximă de 30 de ani, respectiv dreptul de folosire al apartamentelor achitate în proporții diferite de către consumatori, contrar prevederilor promisiunilor de vânzare-cumpărare, conform cărora dezvoltatorul imobiliar s-a obligat să vândă iar consumatorul s-a obligat să cumpere dreptul de proprietate asupra apartamentelor, deci inclusiv dreptul de folosință.

Practic prin schimbarea modelului de business dezvoltatorul imobiliar Nordis a hotărât în mod unilateral, cu încălcarea legii, că apartamentele rezidențiale promise prin contract consumatorilor, vor fi transformate în camere de hotel, luând ființă Hotelul Nordis, cel mai mare hotel de 5 stele din România și cel mai mare hotel de leisure din Europa Centrală și de Est³⁰ iar consumatorilor le-au fost oferite apartamente rezidențiale în alte corpuri de clădire, respectiv în corpurile de clădire nr. 3 și nr. 4, dar posibil și în corpurile de clădire din etapa a doua a proiectului - Nordis Dune.

În data de 21.02.2023 Nordis a transmis consumatorilor un e-mail intitulat "Noutăți Nordis Group" (Anexa 32) prin intermediul căruia sunt comunicate, printre altele, și următoarele informații:

- Cel mai important eveniment pentru compania Nordis, respectiv deschiderea Hotelului Nordis în vara anului 2023, evenimentul prezentat ca fiind așteptat cu toții (pag. 1);
- Marketingul realizat și plătit în ultimii ani pentru Nordis, dezvoltatorul imobiliar s-a transferat și asupra firmei Nordis Hotels S.r.l. (pag. 2);
- Începând cu sfârșitul lunii martie 2023 se va începe mobilarea de la etajul 1 către etajul 12 (pag. 2);
- Compania Nordis mai păstrează în proprietate și un număr de camere de hotel. Nu toate cele 712 camere din blocul 1 și 2 au fost destinate vânzării (pag. 3).

²⁷ <https://republica.ro/marturia-unui-pagubit-nordis-zam-semnat-ca-gastele-angajatii-companiei-erau-invatati-sa-i-intampine-pe>

²⁸ <https://www.opinia-constantei.ro/breaking-news/un-cumparator-acuza-teapa-nordis-a-fost-premeditata-de-la-bun-inceput-i>

²⁹ <https://www.opinia-constantei.ro/breaking-news/un-cumparator-acuza-teapa-nordis-a-fost-premeditata-de-la-bun-inceput-ii>

³⁰ <https://nordis.ro/despre-noi/>

- În corpul de clădire (blocul) nr. 1 au fost semnate circa 220 de contracte de vânzare, *din cauza negocierilor avute în special pentru contractele de uzufruct, respectiv de locațiune, esențiale pentru buna desfășurare a hotelului, semnările de contracte de vânzare nu avansează așa repede cum și-a dorit compania Nordis* (pag. 3).
- Pentru corpul de clădire (blocul) nr. 3 lucrările cadastrale sunt efectuate iar compania era pe final cu semnarea actului de apartamentare, *estimându-se în luna martie 2023 (luna următoare e-mailului) semnarea primelor contracte de vânzare* (pag. 3).
- Pentru corpul de clădire (blocul) nr. 4 semnarea contractelor de vânzare *pentru toate unitățile din imobil* era estimată pentru intervalul iunie-iulie 2023 (pag. 3).
- Pentru corpul de clădire (blocul) nr. 3 Primăria Năvodari a emis autorizație pentru un regim de înălțime P+14 etaje, urmând ca și pentru celelalte corpuri de clădire să fie emise autorizații, la data respectivă autorizațiile fiind emise doar pentru regimul de înălțime P+12 etaje (pag. 4).
- *Corpul Hotelier 1, respectiv corpul de clădire nr. 1, este finalizat în proporție de 95%*, (pag. 4).

În data de 30.12.2023 a fost inaugurat Hotelul Nordis (corpurile de clădiri nr. 1 și nr. 2), în condițiile în care consumatorii au fost notificați privind prelungirea termenului de încheiere a contractelor de vânzare, *condițiile de executare a proiectului au devenit excesiv de oneroase și mai ales imposibil de realizat în termenii stipulați în contract*, prin e-mailul transmis în data de 21.02.2023 compania Nordis recunoscând faptul că *încheierea contractelor de vânzare este îngreunată de negocierile avute în special pentru contractele de uzufruct, respectiv de locațiune, și că mai păstrează în proprietate și un număr de camere de hotel, camere de hotel pentru care dezvoltatorul imobiliar a încheiat contracte reprezentând promisiunea de vânzare a unui drept de proprietate asupra unui apartament - locuințe, fără nicio prevedere referitoare la contractele de uzufruct/locațiune.*

E-mailul transmis în data de 21.02.2023 este un indiciu al faptului că dezvoltatorul imobiliar Nordis a condiționat, cu încălcarea legii, încheierea contractelor de vânzare-cumpărare de încheierea contractelor de uzufruct/locațiune.

Faptul că în cadrul controlului operativ efectuat de CJPC Constanța în luna august 2020 Nordis Management Srl a oferit informații false Autorității declarând că *nu se construiesc apartamente rezidențiale în condițiile în care au încheiat promisiuni de vânzare-cumpărare care au ca obiect dreptul de proprietate al unui apartament* dar autorizațiile de construire pentru corpurile de clădire nr. 1 și nr. 2 prezintă la Descrierea funcțiunii pentru toate unitățile locative de la etaje sintagma „*unitate de cazare*” reprezintă un indiciu al faptului că dezvoltatorul imobiliar Nordis că încălcarea legii a fost premeditată și că în fapt nu a existat nicio schimbare a „*modelului de business*”.

Practica dezvoltatorului imobiliar Nordis de a modifica în mod unilateral destinația unităților finalizate din ansamblul Nordis Mamaia din apartamente rezidențiale în unități de cazare în cazul unităților care au făcut obiectul unor contracte (promisiuni) încheiate cu consumatorii, și pentru care aceștia au achitat sume considerabile de bani, practica de a nu notifica consumatorii privind încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, de

a întârzia, de a refuza sau de a de a tergiversa încheierea acestora, *reprezintă practici comerciale incorecte interzise conform Legii nr. 363/2007*, identificarea exactă a practicilor (practică comercială incorectă, practică comercială înșelătoare – acțiune înșelătoare sau practică comercială înșelătoare) *în urma analizării întregii documentații aferente practicii comerciale în cadrul unui control tematic.*

Practica comercială incorectă ar fi cu atât mai gravă cu cât în cadrul investigației Recorder a fost prezentată vânzarea multiplă a apartamentelor. În punctul de vedere publicat de dezvoltatorul Nordis pe site acesta afirmă pe bună dreptate faptul că este imposibil ca un apartament să fie vândut de 2 ori, în sensul că nu se poate încheia un contract de vânzare-cumpărare pentru același apartament.

Dar este doar o formă neinspirată de exprimare în cadrul investigației Recorder, din care reiese clar că se referă la faptul că *pentru același apartament au fost încheiate multiple promisiuni de vânzare-cumpărare, fapt care ar fi contrar diligenței profesionale și contrar prevederilor art. 5.9, prima liniuță, din contract (în forma din Anexa 2) conform cărora dezvoltatorul imobiliar în calitate de promitent vânzător se obligă să nu mai încheie nicio altă convenție de acest gen cu terțe persoane având ca obiect bunul imobil, prevăzut în promisiune.*

Faptul că Nordis a modificat ulterior articol 12.4 din contract (promisiune) astfel încât consumatorul era obligat la plata unor daune interese în cuantum egal cu valoarea prețului imobilului în cazul inițierii de formalități în vederea notării sau notării promisiunii în cartea funciară, o clauză abuzivă, nu face decât să alimenteze suspiciunea că cele prezentate în cadrul investigației Recorder sunt adevărate iar aspectele puteau fi verificate de către Autoritate în cadrul unui control tematic în urma analizării întregii documentații aferente practicii comerciale.

Eventuala practică a dezvoltatorului imobiliar Nordis de a încheia pentru același apartament, care a făcut obiectul unei promisiuni de vânzare-cumpărare încheiate cu un consumator, și alte promisiuni de vânzare-cumpărare, putea fi verificată de către Autoritate în cadrul unui control tematic în urma analizării întregii documentații aferente practicii comerciale, dar compania Nordis a refuzat să transmită documentele solicitate.

La 10 zile de la publicare investigația Recorder a fost actualizată cu un articol intitulat „*Noi dovezi despre protecția primită de Nordis de la instituțiile statului*”³¹, cu includerea în Știrile zilei din data de 17.10.2024, cu titlul „*Schema Nordis: ce păzea Protecția Consumatorilor?*”³².

În urma acestora fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța, a publicat pe facebook articole și filmulețe, și a realizat o înregistrare video postată pe YouTube³³, ca reacție la cele prezentate în actualizarea investigației realizate de Recorder.

³¹ <https://recorder.ro/noi-dovezi-despre-protectia-primita-de-nordis-de-la-institutiile-statului/>

³² <https://www.youtube.com/watch?v=-xJn9VO-RvU>

³³ <https://www.youtube.com/watch?v=9KFwfISAOpQ>

Unul din argumentele invocate de către fostul Președinte al Autorității în cadrul înregistrării video postată pe YouTube dar și în cadrul unui filmuleț³⁴ postat pe canalul propriu de Tik Tok pentru faptul că nu a putut interveni *conform legii* în cercetarea celor 2 sesizări înregistrate în anul 2023 împotriva dezvoltatorului imobiliar Nordis Management la un Comisariat din Regiunea București – Ilfov este conflictul de interese în condițiile în care este prieten cu fosta Președinte a Comisiei Juridice din Camera Deputaților, al cărui soț are acțiuni la dezvoltatorul imobiliar menționat.

În conformitate cu prevederile art. 5, alin. (2) din H.G. nr. 700/2012, funcția de președinte al Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor este asimilată cu funcția de secretar de stat.

Conform art. 60, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ: *„Regimul incompatibilităților și al conflictului de interese aplicabil funcției de secretar de stat și subsecretar de stat și funcțiilor asimilate acestora este cel prevăzut de cartea I titlul IV din Legea nr. 161/2003, cu modificările și completările ulterioare”.*

Conform Legii nr. 161/2003, privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercitarea demnităților publice, a funcțiilor publice și în mediul de afaceri, prevenirea și sancționarea corupției, cartea I, titlul IV:

Art. 70 Prin conflict de interese se înțelege situația în care persoana ce exercită o demnitate publică sau o funcție publică are un interes personal de natură patrimonială, care ar putea influența îndeplinirea cu obiectivitate a atribuțiilor care îi revin potrivit Constituției și altor acte normative.

Art. 71 Principiile care stau la baza prevenirii conflictului de interese în exercitarea demnităților publice și funcțiilor publice sunt: imparțialitatea, integritatea, transparența deciziei și supremația interesului public.

Art. 72 (1) Persoana care exercită funcția de membru al Guvernului, secretar de stat, subsecretar de stat sau funcții asimilate acestora, prefect ori subprefect este obligată să nu emită un act administrativ sau să nu încheie un act juridic ori să nu ia sau să nu participe la luarea unei decizii în exercitarea funcției publice de autoritate, care produce un folos material pentru sine, pentru soțul său ori rudele sale de gradul I.

(2) Obligațiile prevăzute în alin. (1) nu privesc emiterea, aprobarea sau adoptarea actelor normative.

Astfel, conform prevederilor art. 60, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 și art. 70, art. 71 și art. 72 din Legea nr. 161/2003 în cazul Președintelui Autorității, secretar de stat, prin conflict de interese este reglementată obligația de a nu emite un act administrativ, de a nu încheia un act juridic, de a nu lua o decizie sau de a nu participa la luarea unei decizii în exercitarea funcției publice de autoritate *care produce un folos material pentru sine, pentru soțul său ori rudele sale de gradul I.*

În primul rând conflictul de interese *privește soțul său ori rudele sale de gradul I, și nu soțul prietenei*, în al 2-lea rând privește emiterea sau încheierea unui act, sau

³⁴ <https://www.tiktok.com/@horia.constantinescu/video/7429745050625625376>

luarea unei decizii sau participarea la luarea unei decizii care *produce un folos material pentru sine*, și nu decizia de a dispune acțiuni de control la un anumit operator economic în îndeplinirea *atribuțiilor legale ale Autorității*. Conform legii, nu este conflict de interese nici dacă este dispusă desfășurarea unei acțiuni de control la o persoană juridică în cadrul căreia soțul sau rudele de gradul I sunt acționari, atât timp cât sunt avute în vedere *principiile* care stau la baza prevenirii conflictului de interese în exercitarea demnităților publice și funcțiilor publice: *imparțialitatea, integritatea, transparența deciziei și supremația interesului public*.

Totodată, se realizează și o confuzie între conflictul de interese al secretarului de stat și conflictul de interese privind funcționarii publici reglementat separat la art. 79 din Legea nr. 161/2003 care prevede obligația funcționarilor ca în cazul unui conflict de interese să se abțină de la rezolvarea cererii, luarea deciziei sau participarea la luarea unei decizii și să-l informeze de îndată pe șeful ierarhic căruia îi este subordonat direct.

Prin raportare la conflictul de interese o enormă absurditate este afirmația conform căreia Codul administrativ îi interzicea cu desăvârșire în calitate de Președinte al Autorității să ceară relații comisarilor cu atribuții de control și supraveghere piață, inclusiv în cazul cercetării unor reclamații privind dezvoltatorul imobiliar Nordis.

Prin urmare, argumentul conflictului de interese invocat de către fostul Președinte al Autorității ca argument pentru neluarea niciunei decizii nu are nicio bază legală.

Privind afirmația din răspunsul Autorității la reclamațiile petentului prezentată de Recorder, conform căreia *"reclamațiile au fost concluzionate neconcluzionabile"* fostul Președinte al Autorității afirmă că în data de 08.09.2023, înainte de data 24.09.2023, în care trebuia transmis răspuns petentului, petentul a inițiat o acțiune în instanță împotriva dezvoltatorului imobiliar Nordis, având ca obiect nulitate act juridic, astfel încât niciunul dintre colegi nu mai trebuia să continue cercetarea, instanța de judecată fiind singura care mai poate cerceta, atât timp cât toate solicitările petiționarului se aflau pe masa unui complet de judecată.

Privind acțiunea în instanță menționată a fost identificat Dosarul nr. 26883/3/2023 pe Portalul instanțelor de judecată, având ca obiect "nulitate act juridic".

În primul rând termenul *"neconcluzionabilă"* nu este prevăzut nicăieri în Procedura privind rezolvarea reclamațiilor consumatorilor pe care fostul Președinte al Autorității ar trebui s-o cunoască fiind aprobată chiar de dânsul prin Ordinul A.N.P.C. nr. 117/01.03.2022, realizându-se probabil iarăși o confuzie cu termenul *"nesoluționabilă"* prevăzut la art. 4.3.2, alin. (14) din Procedură în cazul în care aspectele reclamate exced competenței materiale a instituției (ex. faptele reclamate prezintă indicii sau suspiciuni temeinice de săvârșire a unei fapte cu caracter penal, petentul este o persoană juridică, petiția se referă la fapte ale unui operator economic din afara SEE...).

Termenul *"neconcluzionabilă"* a fost totuși folosit în vechea platformă informatică a Autorității (ABT), contrar în Procedurii privind rezolvarea reclamațiilor consumatorilor, platformă a cărei folosire nu a fost reglementată prin nicio procedură, dar implementată totuși în cadrul Autorității, o cutumă de altfel a conducerii Autorității, și în prezent fiind folosit un sistem informatic inefficient și greoi neimplementat printr-o procedură, pentru

care au fost "sifonați" 3 milioane de euro din fonduri europene și de la bugetul de stat, care ar merita o abordare separată.

În al 2-lea rând în cazul în care petițiile ce semnaleză aspecte care se află/s-au aflat pe rolul unei instanțe judecătorești acestea *se clasează* conform art. 4.1, alin. (11), liniuța a 5-a din Procedura privind rezolvarea reclamațiilor consumatorilor, dar doar în ceea ce privește aspectele reclamate care se află sau s-au aflat pe pe rolul unei instanțe judecătorești, în ceea ce privește alte aspecte reclamate acestea trebuie cercetate.

În cazul petentului în cazul în care acestea a reclamat pe lângă rezoluțiunea contractului și existența unor clauze abuzive, aspecte reclamate distincte, iar acțiunea în instanța de judecată are ca obiect "nulitate act juridic" privind cel de-al 2-lea aspect reclamat, existența clauzelor abuzive, personalul Autorității avea obligația de a realiza cercetarea conform atribuțiilor.

În al 3-lea rând fostului Președinte al Autorității i-a scăpat faptul că în cazul reclamațiilor depuse de petent cu nr. 19284/10.07.2023 și nr. 21947/07.08.2023 (a 2-a reclamație fiind o revenire) trebuia transmis răspuns petentului cel târziu până în data de 24.08.2024, în termenul maxim de 45 zile prevăzut de art. 8 și art. 9 din O.G. nr. 27/2002 privind reglementarea activității de soluționare a petițiilor.

Dealtfel, din câte cunosc, pentru nicio conducere a Autorității respectarea termenului de răspuns prevăzut de lege nu a constituit un obiectiv, eventual doar la nivel declarativ, amenzi aplicate operatorilor economici sunt mult mai importante decât prevederile legale privind petiționarea, care ar constitui o performanță a Autorității dacă doar ar fi respectate.

Revenind la petent, în contextul în care Autoritatea nu a respectat termenul legal de răspuns, acesta a inițiat în data de 08.09.2023, la 60 de zile de la depunerea primei reclamații către Autoritate, o acțiune în instanță, pe ceea ce era mai important, anularea contractului (promisiunii) în vederea restituirii avansului achitat.

Potentul l-a contactat pe fostul Președinte al Autorității pe whatsapp (Recorder a afirmat că și prin e-mail) în data de 24.09.2024, la 76 zile de la depunerea primei reclamații către Autoritate, și în urma intervenției către colegii din Comisariatul Sectorial, a 2-a zi, 25.09.2024, la 77 zile de la depunerea primei reclamații către Autoritate, a fost transmis răspuns petentului, depășindu-se termenul de răspuns cu 31 de zile.

Se mai afirmă că niciunul dintre colegi nu mai trebuia să continue cercetarea, dar în condițiile în care colegii au trebuit să aștepte 60 de zile, cu 15 zile peste termenul legal de soluționare, pentru ca petentul să inițieze acțiune în instanță, este problematic faptul dacă într-adevăr a fost realizată vreo cercetare a aspectelor reclamate privind rezoluțiunea contractului, privind sesizarea clauzelor abuzive cercetarea trebuia realizată oricum.

Într-o formă anterioară a procedurii clasarea reclamațiilor era reglementată a se realiza în maxim 10 zile, conform art. 4.1, ultimul paragraf din Procedura privind rezolvarea reclamațiilor consumatorilor, în forma în vigoare în prezent, informarea petentului privind clasarea petiției trebuie realizată în maxim 30 de zile de la înregistrare.

Un termen de 77 zile pentru clasarea unei petiții este de fapt reprezentativ pentru modalitatea în care conducerea Autorității înțelege să respecte legea și consumatorii.

Faptul că fostul Președinte al Autorității a înțeles să susțină public asocierea cuvintelor "concluzia" și "neconcluzionabilă" nu poate decât să prejudicieze imaginea Autorității.

Prin urmare, nici argumentul fostului Președinte al Autorității, referitor la concluzia "neconcluzionabilă" nu are absolut niciun fundament, dimpotrivă există abateri procedurale și nerespectare a prevederilor legale care au fost trecute cu vederea.

Privind neinclusiunea gigantului Nordis în controale tematice realizate de către Autoritate fostul Președinte al Autorității a argumentat prin faptul că tematicile naționale au vizat în primul rând suprafețele locative al ansamblurilor de locuințe, iar ansamblul Nordis a fost prezentat de la bun început ca fiind un ansamblu de aparthotel ce nu se regăsește în niciun act normativ, și implicit nici în Legea locuinței nr. 114/1996.

Legea locuinței nr. 114/1996 nu reprezintă un act normativ specific protecției consumatorilor, deși este introdus în cadrul tematicilor privind dezvoltării imobiliari începând cu anul 2023 (la inițiativa fostului Președinte al Autorității), spre deosebire de actele normative Legea nr. 193/2000, Legea nr. 363/2007, O.G. nr. 21/1992 și O.U.G. nr. 52/2016 care reprezintă acte normative specifice protecției consumatorilor, care sunt menționate în cadrul tuturor tematicilor privind dezvoltării imobiliari.

În cadrul tuturor tematicilor privind dezvoltării imobiliari din perioada 2018-prezent, din care ultimele două, din perioada 2022-2023, sunt aprobate de fostul Președinte al Autorității, este prevăzută în primul rând verificarea respectării prevederilor actelor normative specifice protecției consumatorilor (Legea nr. 193/2000, Legea nr. 363/2007, O.G. nr. 21/1992 și O.U.G. nr. 52/2016) și a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996.

Faptul că fostul Președinte al Autorității afirmă că controale tematice au vizat în primul rând suprafețele locative al ansamblurilor de locuințe, deci respectarea prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, spre deosebire de actele normative specifice protecției consumatorilor, și că "controalele tematice vizează cu totul altceva" sunt afirmații care *în mod vădit nu corespund adevărului având în vedere documentele tematice privind dezvoltării imobiliari din perioada 2018-prezent.*

Faptul că fostul Președinte al Autorității susține că dezvoltatorul imobiliar Nordis a fost prezentat încă de la bun început ca un ansamblu de aparthotel nu este relevant în condițiile în care și pentru o unitate din acest ansamblu se încheie: ante-contract (promisiune de vânzare-cumpărare), contract de vânzare-cumpărare și contract de uzufruct sau de locațiune, pentru care este incidentă legislația specifică protecției consumatorilor.

Ciudat cum fostul Președinte al Autorității nu și-a folosit capacitatea de deducție pentru a realiza neconcordanța dintre informațiile oferite de dezvoltatorul imobiliar Nordis Management în cadrul controlului operativ din anul 2020 când s-a comunicat că *nu se construiesc apartamente rezidențiale*, prezentându-se în acest sens și autorizații de construire, și faptul că există consumatori care au încheiat contracte (promisiuni de

vânzare-cumpărare) ce au ca obiect dreptul de proprietate asupra unor *apartamente* în aceleași corpuri de clădire pentru care dezvoltatorul imobiliar a declarat inițial doar *unitați de cazare*.

Dar, așa cum a fost prezentat anterior, *dezvoltatorul imobiliar a prezentat Autorității în mod înșelător activitatea societății în cadrul controlului operativ desfășurat în luna august 2020* chiar din dispoziția fostului Președinte, la perioada respectivă comisar șef adjunct C.J.P.C. Constanța, iar reclama sufocantă din mass media privind Nordis, pe care o recunoaște și fostul Președinte, era o dovadă a faptului că dezvoltatorul imobiliar încheia contracte (promisiuni de vânzare-cumpărare) și cu consumatori.

Suplimentar, și în cursul anului 2023, prin reclamațiile nr. 19284/10.07.2023 și nr. 21947/07.08.2023 înregistrate la Comisariatul din București, și ulterior în anul curent, prin reclamația nr. 3541/13.06.2024 înregistrată la CJPC Constanța, fostul Președinte (dar și în calitate de comisar șef adjunct în cazul ultimei reclamații) a luat cunoștință de faptul dezvoltatorul imobiliar Nordis a încheiat contracte (promisiuni de vânzare-cumpărare) și cu consumatori.

Chiar și în cazul ultimei reclamații nr. 3541/13.06.2024 înregistrată la CJPC Constanța, fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța, ar fi putut dispune realizarea unui control tematic la dezvoltatorul imobiliar Nordis, în condițiile în care acest control nu a fost efectuat niciodată la punctul de lucru al operatorului economic din județul Constanța, ținând seama de anvergura dezvoltatorului imobiliar, de reclama agresivă realizată de acesta, de reglementările Procedurii cadru de control privind prioritatea verificării operatorilor economici cu impact mare asupra consumatorilor, de știrile din mass media care indicau tergiversarea nejustificată în finalizarea contractelor de vânzare și de faptul că deja a luat cunoștință încă din cursul anului 2023 că există un grup de consumatori clienți Nordis nemulțumiți și de faptul că situația este tensionată și pe cale să devină foarte publică în mass media, dar totuși nu a fost dispusă realizarea, tardivă, a unui control tematic la dezvoltatorul imobiliar Nordis.

Prin urmare, nici argumentul fostului Președinte al Autorității, referitor la motivele pentru care gigantul Nordis nu a fost inclus în controalele tematice privind dezvoltatorii imobiliari nu are niciun fundament.

Privind verificarea clauzelor abuzive din contractele încheiate cu consumatorii de către dezvoltatorul imobiliar Nordis fostul Președinte al Autorității a argumentat prin faptul că nu a cercetat documentele celor de la Nordis și că s-a ferit a emite o părere care ar fi putut părea ulterior tendențioasă în raport cu interesele celor de la Nordis.

Președintele Autorității nu are nicio fișă de post, spre deosebire de celelalte funcții de conducere din cadrul Autorității, iar în calitate de conducător al Autorității care coordonează și realizează strategia și politica Guvernului în domeniul protecției consumatorilor, acționează pentru prevenirea și combaterea practicilor care dăunează vieții, sănătății, securității și intereselor economice ale consumatorilor, pentru realizarea obiectivelor și îndeplinirea atribuțiilor prevăzute în H.G. nr. 700/2012.

Verificarea respectării prevederilor Legii nr. 193/2000, privind clauzele abuzive, reprezintă atribuție a Autorității, *fiind singura instituție publică competentă*, iar

Președintele Autorității are responsabilitatea de a se asigura de îndeplinirea acestei atribuții.

Totodată și pentru verificarea respectării prevederilor Legii nr. 363/2007, privind combaterea practicilor incorecte ale comercianților în relația cu consumatorii, Autoritatea este singura instituție publică cu atribuții în acest sens în cazul consumatorilor, dar totuși în cazul companiei Nordis Autoritatea a permis realizarea unor practici interzise prin lege.

În condițiile în care prețul apartamentelor pentru care au fost încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare au fost începând cu 34000 EUR, TVA inclus, consumatorii afectați sunt din diferite categorii sociale, dar indiferent de categoria socială, din punctul de vedere al Autorității și al legii reprezintă consumatori pentru care apărarea drepturilor și intereselor reprezintă obligație legală.

Faptul că dezvoltatorul imobiliar Nordis, *gigantul Nordis, unul din cei mai mari dezvoltatori, nu a făcut niciodată obiectul unei acțiuni de control tematice* în cadrul căreia să se realizeze și verificarea respectării prevederilor legale privind Legea nr. 193/2000, nu reprezintă decât un eșec al conducerii Autorității, care urmărește doar propriul interes personal sau de grup dar nu-și asumă nicio responsabilitate.

Iar în cazul singurei reclamații împotriva Nordis pe care a instrumentat-o ca comisar șef adjunct C.J.P.C. Constanța, nr. 3541/13.06.2024, în condițiile în care cunoștea deja faptul că există un consumator care a sesizat clauze abuzive (reclamațiile nr. 19284/10.07.2023 și nr. 21947/07.08.2023) se putea implica în cercetarea reclamației sau cerceta dacă dezvoltatorul Nordis a făcut obiectul unei acțiuni tematice de control, în vederea identificării clauzelor abuzive.

Fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța, a afirmat publică că din 4-5 reclamații în 3-4 ani nu poți să tragi nicio concluzie, dar se înșeală, ajunge o singură reclamație pentru a fi constatate clauze abuzive, *în cazul în care se reclamă acest aspect, și poți deasemenea să tragi și concluzii preliminare privind modalitatea în care operatorul economic își desfășoară activitatea prin raportare la legislația specifică protecției consumatorilor.*

Dar desfășurarea unei acțiuni de control în care să primeze calitatea, constatarea abaterilor și întocmirea corespunzătoare a documentului de control, necesită timp alocat corespunzător și un mediu propice de realizare a performanței, pe care conducerea Autorității a eșuat să la pună la dispoziția comisarilor cu atribuții de control.

Dacă în perioada când a fost comisar șef adjunct s-ar fi implicat în cercetarea reclamației nr. 3541/13.06.2024, precum s-a implicat în acțiunile de control pentru constatarea unor abateri care pot fi constatate și de către un comisar debutant ar fi constatat *8 clauze abuzive*, în condițiile în care clauzele abuzive menționate anterior se regăsesc în contractul (promisiunea de vânzare-cumpărare) petentei, care se regăsește anexată (*Anexa 30*).

Având în vedere principiul subordonării ierarhice prevăzut de Codul administrativ conducerea Autorității este cea care a determinat care sunt direcțiile, respectiv domeniile pentru care se realizează verificarea respectării prevederilor legale, având în vedere

vastul domeniu de competență al Autorității iar dispunerea efectuării controalelor operative, chiar și în urma unei sesizări pe whatsapp, sau fără nicio motivare, a fost întotdeauna apanajul conducerii Autorității.

Fostul Președinte al Autorității a invocat și prevederile art. 8, alin. (3) din H.G. nr. 700/2012 care legitimează faptul că *personalul Autorității beneficiază de protecția legii și este apărut de orice ingerință sau amestec în activitatea sa, de natură să îi influențeze libertatea de apreciere, de execuție, de decizie sau de control*, ca motiv pentru nerealizarea acțiunilor de control la dezvoltatorul imobiliar Nordis.

Fostul Președinte al Autorității a reușit performanța de a fi singurul conducător al Autorității, care m-a chemat de față cu reprezentantul operatorului economic, înainte de încheierea procesului verbal de constatare a contravenției (PVCC nr. 929588/15.05.2020, sancțiuni aplicate: 4 avertismente și o amendă în valoare de 5000 lei, cu minim de plată 1000 lei) ca urmare a cercetării unei reclamații, și a încercat, pentru prima și ultima dată, o ingerință în actul de control, sugerând aplicarea sancțiunii avertismentului și nu a sancțiunii amenzii, deși la data respectivă eram avertizor avertizor în interes public.

Cel puțin în ultimii ani conducerea Autorității a înțeles să nu respecte prevederile art. 8, alin. (3) din H.G. nr. 700/2012. În condițiile în care prin circulara ANPC nr. 2371/03.03.2022 (*Anexa 33a*) s-a stabilit în stilul obișnuit al conducerii Autorității, fără a fi implementat prin intermediul unei proceduri conform legii, obligația comisarilor de a transmite pe grupurile de lucru (create în cadrul aplicației WhatsApp) fotografiile și înregistrări video cu abaterile constatate, fostul Președintele al Autorității a înțeles să nu respecte prevederile legale invocate, coordonând în fapt acțiunile de control atunci când a considerat necesar prin intermediul dispozițiilor transmise prin intermediul aplicației WhatsApp.

Acțiunile de control privind produsele second (*Anexele 33b și 33c*), producătorii particulari (*Anexa 33d*) sunt doar unele din domeniile care au beneficiat de atenția specială a fostului Președinte al Autorității, pentru care era important producătorul de pătrunjel și realizarea acțiunilor de control la nivelul tuturor producătorilor particulari dar nu și la nivelul tuturor dezvoltatori imobiliari.

Oricând a considerat necesar fostul Președinte s-a implicat direct în cadrul acțiunilor de control cu nerespectarea prevederilor art. 8, alin. (3) din H.G. nr. 700/2012.

În urma transmiterii memoriului (*Anexa 29*) în data de 01.11.2024, prin intermediul căruia mi-am exprimat disponibilitatea de a participa în cadrul controalelor tematice efectuate în cazul dezvoltatorului imobiliar Nordis, inițial prin am primit răspuns prin adresa nr. 36256/01.11.2024 (*Anexa 34*) prin care mi se comunica doar că la nivelul Autorității se află în derulare o acțiune de control având ca obiect verificarea activității operatorului economic iar ulterior în aceeași zi am primit și Ordinul A.N.P.C. nr. 1724/01.11.2024 (*Anexa 35a*) prin care am fost împuternicit să desfășor acțiuni comune supraveghere și control cu personalul D.P.S.F.B.N. – S.D.I.C. cu privire la operatori economici din grupul Nordis.

În urma emiterii Ordinului A.N.P.C. nr. 1724/01.11.2024 au fost emise ordinele de serviciu nr. 37038/04.11.2024 (*Anexa 35b*), nr. 37258/05.11.2024 (*Anexa 35c*) și nr. 47606/09.12.2024 (*Anexa 35d*) de desfășurare de acțiuni de control în cadrul tematicii A.N.P.C. nr. 103/05.01.2023, privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari, la operatori economici din grupul Nordis, precum și acordul nr. 37274/05.11.2024 (*Anexa 35e*) de desfășurare individuală a acțiunii de control în cadrul tematicii.

Totodată, au fost emise Ordinele A.N.P.C. nr. 1770/11.11.2024 (*Anexa 36a*), nr. 13/13.01.2025 (*Anexa 36b*) și Ordinul de serviciu nr. 40572/14.11.2024 (*Anexa 36c*) de desfășurare de acțiuni de control pentru cercetarea reclamațiilor privind firmele din grupul Nordis și, precum și acordul nr. 43909/27.11.2024 (*Anexa 35d*) de desfășurare individuală a acțiunii de control pentru cercetarea reclamațiilor.

Prin invitația nr. 364324/06.11.2024 (*Anexa 37*) a fost inițiată acțiunea de control în cadrul tematicii la dezvoltatorul imobiliar S.C. Nordis Management S.r.l..

Prin invitație au fost solicitate următoarele informații/documente:

1. Există contracte de credit ipotecare încheiate cu consumatori în temeiul O.U.G. nr. 52/2016, privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile?

În caz afirmativ vă solicităm să ne transmiteți lista cu creditele ipotecare care să conțină cel puțin următoarele date: *Nr. contract credit, data încheierii, valoare credit acordat.*

2. Lista proiectelor/ansamblurilor imobiliare pentru care au fost realizate oferte consumatorilor și/sau au fost încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare și contracte de vânzare, cu indicarea exactă a adresei.

3. Toate materialele publicitare (oferte, broșuri, pliante, flyere, spoturi tv/facebook și orice altă platformă online, etc) privitoare la proiectele/ ansamblurile imobiliare, separat pentru fiecare proiect imobiliar.

4. Autorizațiile de construire (inclusiv anexe) pentru toate imobilele, separat pentru fiecare proiect/ansamblu imobiliar.

Nivelurile de înălțime pentru fiecare imobil (corp de clădire) la data 07.10.2024, inclusiv documente din care să reiasă autorizarea acestora, separat pentru fiecare proiect/ansamblu imobiliar.

5. Întreaga documentație cadastrală emisă pe perioada desfășurării activității pentru fiecare imobil (corp de clădire), din fiecare proiect/ansamblu imobiliar, separat pentru fiecare proiect imobiliar.

Inclusiv schițe/planuri unități locative, pentru fiecare imobil, pentru fiecare etaj, din care să reiasă organizarea unităților locative, apartamentarea înainte și după schimbarea modelului de business de la o clădire cu apartamente într-un ansamblu hotel&residence (conform punct de vedere publicat online la adresa <https://nordis.ro/punct-de-vedere-nordis-10102024>) în cazul ansamblului Nordis Mamaia.

Schițele/planurile unităților locative să prezinte numerele acestora înainte și după schimbarea modelului de business, așa cum sunt menționate și în cadrul promisiunilor și contractelor de vânzare-cumpărare.

6. Stadiul construcțiilor la data 07.10.2024 pentru fiecare imobil (corp de clădire) din fiecare proiect/ansamblu imobiliar.

7. Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor pentru fiecare imobil (corp de clădire), după caz, separat pentru fiecare proiect imobiliar.

8. Care este motivul și temeiul legal în baza căruia deși în cadrul anexelor autorizațiilor de construire nr. 279/25.04.2019 și nr. 862/28.11.2019 emise de către Primăria Năvodari pentru corpurile de clădire nr. 1 și nr. 2 din ansamblul Nordis Mamaia sunt menționate doar *unități de cazare* dar promisiunile de vânzare cumpărare încheiate cu consumatorii au ca obiect dreptul de proprietate asupra unui apartament, locuință așa cum este definită la art. 2, lit. a) din Legea locuinței nr. 114/1996?

9. Modelele de promisiuni de vânzare-cumpărare (în format word) folosite în relația cu consumatorii pe întreaga perioadă de desfășurare a activității, cu precizarea perioadei de folosire pentru fiecare model.

10. În cadrul notificărilor transmise consumatorilor privind prelungirea termenului pentru realizarea proiectului Nordis Mamaia, și implicit pentru încheierea contractelor de vânzare, a fost constatată invocarea următoarelor:

- numărul considerabil de zile, conform datelor furnizate de către ANM, în care condițiile meteorologice au fost defavorabile realizării lucrărilor de construcție la standard de siguranță și calitate corespunzătoare;

- întârzierile duble sau chiar triple față de termenele asumate inițial în furnizarea materialelor de construcții și/sau finisajelor angrenate în realizarea proiectului, ca urmare a lipsei acestora de pe piață sau decalarea termenelor de livrare în contextul crizei mondiale de materie primă, fiind astfel imposibilă realizarea la standarde de siguranță și calitate corespunzătoare a lucrărilor de construcție;

- interdicțiile impuse de către administrația publică (Primăria Năvodari) care au limitat considerabil desfășurarea lucrărilor de construcție în perioada sezonului estival;

Vă solicităm să ne precizați dacă mai există și alte situații, decât cele menționate anterior, care au determinat prelungirea termenului pentru realizarea proiectului Nordis Mamaia, inclusiv defalcate separate pentru fiecare imobil (corp de clădire) dacă e cazul și totodată și documente doveditoare pentru perioada 01.01.2023-07.10.2024 privind situațiile invocate ca motiv de prelungire a termenului.

11. Care sunt motivele pentru care s-a realizat prelungirea termenului pentru realizarea celorlalte proiecte imobiliare, după caz, și totodată și documente doveditoare pentru perioada 01.01.2023-07.10.2024 privind situațiile invocate ca motiv de prelungire a termenului.

12. Lista cu unitățile locative, separat pentru fiecare proiect imobiliar, pentru care au fost încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare cu consumatori și pentru care nu au

fost încheiate contracte de vânzare (în formă autenticată), în format excel și pdf (certificat prin semnătură), care să cuprindă cel puțin următoarele date:

Corp clădire (imobil), Nr. apartament, Tip. apartament, Etaj, Nr. camere, Suprafața utilă totală, Preț, Stadiu (Finalizat/Construcție).

Nr. apartamentului trebuie să coincidă cu cel menționat în cadrul promisiunilor de vânzare-cumpărare.

13. În cazul în care există unități locative în cadrul listei menționată anterior (punctul 12), vă solicităm să ne comunicați care sunt motivele și temeiul legal în baza cărora deși unitățile locative au fost finalizate nu s-a realizat încheierea contractelor de vânzare (în formă autentică) cu consumatorii?

14. Lista cu consumatorii care au încheiat promisiuni de vânzare-cumpărare cu consumatori (creditori) și pentru care nu au fost încheiate contracte de vânzare (în formă autenticată), în format excel și pdf (certificat prin semnătură), și pentru care s-a realizat plata în avans de către consumatori, care să cuprindă cel puțin următoarele date:

Nr. și data Încheiere de autentificare promisiune de vânzare-cumpărare, Sume bani achitate ca avans.

Dacă este posibilă identificarea consumatorilor prin alte date decât primele date menționate anterior vă rugăm să aveți în vedere înlocuirea acestora.

15. În contextul în care a fost afirmat public (conform punct de vedere publicat online la adresa <https://nordis.ro/punct-de-vedere-nordis-10102024>) faptul că a intervenit o schimbare a modelului de business pentru proiectul Nordis Mamaia vă solicităm să ne precizați în ce a constat această modificare și să ne transmiteți documente doveditoare din care să reiasă această modificare.

16. Lista cu toate unitățile locative, separat pentru fiecare proiect imobiliar, în format excel și pdf (certificat prin semnătură), în vigoare la data 07.10.2024, care să cuprindă cel puțin următoarele date:

Corp clădire (imobil), Nr. Ap., Tip. Apartament, Etaj, Nr. camere, Suprafața utilă totală, preț, Stadiu (Finalizat/Construcție), Stare (Disponibil/Promisiune vânzare-cumpărare/ Contract vânzare), Tip client (persoană fizică/ persona juridică).

17. Există unități locative care au făcut obiectul unor promisiuni de vânzare-cumpărare încheiate cu consumatorii, care sunt situate într-un imobil (corp de clădire) din ansamblul imobiliar Nordis Mamaia care a fost obiectul unui contract de vânzare încheiat cu o altă firmă din grupul Nordis?

În caz afirmativ vă solicităm să ne transmiteți toate contractele de vânzare și convențiile (inclusiv anexe) încheiate în acest sens, pentru fiecare imobil, separat pentru fiecare ansamblu imobiliar.

Totodată, vă solicităm să ne comunicați dacă s-a realizat notificarea consumatorilor în acest sens.

18. Există promisiuni de vânzare-cumpărare încheiate cu consumatorii pentru care au fost percepute sume de bani reprezentând penalități de întârziere și/sau daune interese, conform clauzelor contractuale?

În caz afirmativ vă solicităm să ne transmiteți lista acestora, în format excel și pdf (certificat prin semnătură), separat pentru fiecare proiect/ansamblu imobiliar, care să cuprindă cel puțin următoarele date:

Corp clădire (imobil), Nr. Ap., Tip. apartament, Nr. și data Încheiere de autentificare promisiune de vânzare-cumpărare.

Dacă este posibilă identificarea clienților prin alte date decât ultimele date menționate anterior vă rugăm să aveți în vedere înlocuirea acestora.

19. Există promisiuni de vânzare-cumpărare încheiate cu consumatori pentru care s-a realizat rezilierea acestora?

În caz afirmativ vă solicităm să ne transmiteți lista acestora, în format excel și pdf (certificat prin semnătură), separat pentru fiecare proiect/ansamblu imobiliar, care să cuprindă cel puțin următoarele date:

Corp clădire (imobil), Nr. Ap., Tip. apartament, Nr. și data Încheiere de autentificare promisiune de vânzare-cumpărare.

Dacă este posibilă identificarea clienților prin alte date decât ultimele date menționate anterior vă rugăm să aveți în vedere înlocuirea acestora.

20. Listă conturilor IBAN (menționate în cadrul promisiunilor de vânzare-cumpărare) prin intermediul cărora s-a realizat încasarea avansurilor de la consumatori.

21. Extrase pentru toate conturile IBAN (menționate în promisiuni de vânzare-cumpărare) prin intermediul cărora s-a realizat încasarea avansurilor de la consumatori, pentru perioada 01.01.2019-07.10.2024.

22. Perioada din cursul săptămânii viitoare 11.11.2024-15.11.2024 în cadrul căreia poate fi desfășurat în prezența unui reprezentant al societății un control operativ la ansamblul Nordis Mamaia pentru culegerea de date și informații, respectiv în vederea constatării stadiului fiecărui imobil (corp de clădire) și/sau a unor unități locative.

Privind informațiile și documentele solicitate la punctele nr. 1, 2, 6, 12, 14, 16 și 22 termenul de transmitere a fost data 08.11.2024, ora 12:00 iar pentru informațiile/documentele solicitate la celelalte puncte termenul de transmitere a fost data 12.11.2024, ora 16:00.

Prin adresa nr. 668/07.11.2024 ([Anexa 38](#)) operatorul economic S.C. Nordis Management S.r.l. a solicitat amânarea termenului de prezentare a documentelor cu minim 45 zile lucrătoare, respectiv cel puțin până la data de 06.01.2025, sugerând totodată realizarea infracțiunii de abuz în serviciu prin solicitarea într-un termen de 48 ore a unui volum de peste 100.000 pagini.

În cadrul adresei Nordis Management S.r.l. a invocat fără temei și că nu există motivare legală pentru efectuarea acțiunii de control în condițiile în care societatea a

fost deja supusă unui control tematic de către Autoritate fiind încheiat un proces verbal în acest sens în luna februarie 2024.

În urma primirii adresei nr. 668/07.11.2024 în data de 08.11.2024 am transmis informarea (*Anexa 39*) prin care am prezentat faptul că este nefundamentată invocarea unui volum de peste 100.000 pagini ca fiind motiv pentru imposibilitatea transmiterii informațiilor și documentelor solicitate la punctele nr. 1, 2, 6, 12, 14, 16 și 22 din invitația nr. 364324/06.11.2024, și am adresat rugămintea conducerii Autorității de a dispune.

Nu am primit nicio dispoziție scrisă a conducerii dar în urma convorbirilor avute mi s-a comunicat să întocmesc adresa de răspuns către operatorul economic S.C. Nordis Management S.r.l., iar în data de 11.11.2024 am transmis prin e-mail propunerea adresei de răspuns.

Mi s-a comunicat că propunerea este în regulă astfel încât am transmis adresa semnată către A.N.P.C. ulterior primind prin e-mail adresa nr. 39507/11.11.2024 (*Anexa 40*), semnată de conducerea Autorității. În cadrul adresei au fost abordate argumentele prezentate de operatorul economic S.C. Nordis Management S.r.l. în cadrul adresei nr. 668/07.11.2024 și s-a comunicat faptul că *Autoritatea nu este de acord cu cererea de amânare a transmiterii informațiilor și documentelor solicitate prin invitația nr. 364324/06.11.2024 până la data de 06.01.2025.*

Prin adresă a fost exprimat acordul de prelungire a termenului de transmitere până la data de 15.11.2024, ora 12:00, pentru informațiile și documentele menționate la punctele nr. 3, 10, 11, 18 și 19 din invitație, pentru toate celelalte informații și documente solicitate termenul de transmitere fiind cel stabilit în cadrul invitației, respectiv data de 12.11.2024, ora 16:00.

Totodată, a fost comunicat operatorului economic că în cazul în care până la primul termen din data de 12.11.2024, ora 16:00, nu vor fi transmise informațiile și documentele solicitate, se apreciază că acesta împiedică cu *rea credință* îndeplinirea atribuțiilor legale ale Autorității, astfel încât având în vedere *interesul public* pentru verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorul imobiliar Nordis este apreciată ca fiind oportună aducerea la cunoștința publicului a refuzului de a transmite Autorității informațiile și documentele solicitate și totodată și somarea publică pentru transmiterea acestora.

În data de 12.11.2024, ora 16:00 operatorul economic S.C. Nordis Management S.r.l. nu a transmis nicio informație și niciun document din cele stabilite pentru transmiterea la acest termen, în afara celor pentru care a fost acordată operatorului economic o prelungire.

În data de 08.11.2024 a fost transmisă unui alt operator economic din grupul Nordis, respectiv către S.C. Nordis Mamaia S.R.L., invitația nr. 364326 (*Anexa nr. 41*) prin care au fost solicitate acestuia documente și informații pentru verificarea respectării prevederilor legale conform tematicii de control, cu termen de transmitere deasemenea data de 12.11.2024, ora 16:00.

Nici operatorul economic S.C. Nordis Mamaia S.r.l. nu a transmis nicio informație și niciun document pentru care termenul de transmitere era data de 12.11.2024.

În urma refuzului operatorilor economici S.C. Nordis Management S.r.l. și S.C. Nordis Mamaia S.r.l. de a transmite informațiile și documentele solicitate în termenul stabilit mi s-a comunicat să întocmesc propunerea comunicatului de presă.

În data de 13.11.2024 am transmis propunerea comunicatului de presă ([Anexa 42](#)) prin care era adusă la cunoștința publicului refuzul operatorilor economici din grupul Nordis de a pune la dispoziția Autorității informațiile și documentele solicitate și era realizată somarea publică a companiei Nordis pentru punerea acestora cu celeritate la dispoziția Autorității.

În data de 13.11.2024 am primit ([Anexa 43a](#)) e-mail prin care Președintele interimar al Autorității îmi comunică faptul că *emiterea comunicatului de presă va fi realizată la finalizarea acțiunii de control.*

Urmare a acestui fapt în aceeași dată, 13.11.2024, am transmis un e-mail ([Anexa 43b](#)) prin care am comunicat diverse considerente, printre altele și privind faptul că neemiterea comunicatului de presă reprezintă o *faptă contradictorie cu cea asumată prin adresa nr. 39507/11.11.2024* și am transmis *rugămintea de a mi se comunica cu celeritate care este modalitatea prin care conducerea Autorității dispune efectuarea acțiunii de control tematice privind dezvoltatorii imobiliari la operatorii economici aparținând companiei Nordis* astfel încât aceștia să respecte cu strictețe termenele indicate în cadrul invitațiilor transmise conform procedurii cadrul de control.

În cadrul e-mailului am făcut referire și la reclamația nr. 24280/2024 împotriva operatorului economic S.C. Nordis Mamaia S.r.l., care mi-a fost repartizată în conformitate cu Ordinul A.N.P.C. nr. 1770/11.11.2024 ([Anexa 36a](#)) prin care am fost împuternicit să cercetez reclamațiile privind firmele din grupul Nordis.

Astfel, am prezentat conducerii Autorității atitudinea sfidătoare în cadrul acțiunii de control a operatorului economic S.C. Nordis Mamaia S.r.l. care nu transmite documentele solicitate prin cea de-a doua invitație și transmite un punct de vedere prin adresa nr. 647/25.10.2024 ([Anexa 44a](#)) susținând *în mod fals* faptul că petenta nu se mai află în postura de consumator și nu mai beneficiază de protecția legii în condițiile în care aceasta a solicitat rezoluțiunea promisiunii de vânzare-cumpărare în data de 10.10.2024, și că nu mai există niciun raport obligațional față de petentă, ignorând faptul că *trebuie să restituie petentei suma de 70.000 EUR reprezentând avans achitat conform promisiunii de vânzare-cumpărare.*

În urma cercetării reclamației nr. 24280/2024 s-a constatat că în cadrul promisiunii de vânzare-cumpărare, extras conform anexă ([Anexa 44b](#)), operatorul economic a considerat că prevederile contractuale privind clauzele de confidențialitate și de aducere atingere a demnității, onoarei și reputației, nu sunt destul de abuzive, astfel încât în cadrul art. 12.9 din promisiune *a hotărât să mărească suma cuantumului daunei care trebuie plătită de consumator de la 20000 EUR/eveniment la 50000 EUR/eveniment*, după ce în forma inițială cuantumul daunei era stabilit la doar 10000 EUR/eveniment.

Dar mărirea sumei cuantumului daunei care trebuie plătită de consumator la 50000 EUR/eveniment se pare că iarăși nu a fost considerată destul de abuzivă de către

operatorul economic astfel încât a considerat necesar să completeze art. 12.9 din promisiune cu prevederea *că daunele reprezintă titlu executoriu pentru recuperarea acestora, fără a mai fi necesare îndeplinirea altor formalități, simpla notificare fiind suficientă pentru antrenarea răspunderii*, prevedere contractuală contrară prevederilor art. 632 din Codul de procedură civilă conform căruia executarea silită se poate efectua numai în temeiul unui titlu executoriu iar titlurile executorii sunt hotărârile executorii prevăzute la art. 633, hotărârile cu executare provizorie, hotărârile definitive, precum și orice alte hotărâri sau înscrisuri care, *potrivit legii*, pot fi puse în executare.

Prevederile art. 12.9 în această formă *extrem de abuzivă* sunt reprezentative privind *modul de operare al operatorilor economici din grupul Nordis care au înțeles, în mod premeditat sau nu, să nu respecte legea*.

Privind clauzele abuzive fostul președinte al Autorității a afirmat public în cadrul unui podcast că *A.N.P.C. nu constată clauzele abuzive* ci doar instanța, ceea ce nu corespunde adevărului, prevederile art. 12 din Legea nr. 193/2000 menționând clar faptul că în cazul în *care se constată* utilizarea unor contracte de adeziune care conțin clauze abuzive reprezentanții împuterniciți ai Autorității sesizează instanța de judecată. Faptul că legiutorul a prevăzut eliminarea clauzelor abuzive și modificarea contractelor doar în urma hotărârii instanței de judecată înseamnă că din punctul de vedere al Autorității *clauzele pentru care urmează a se sesiza instanța sunt abuzive*, urmând a fi sesizată și instanța de judecată *clauzele fiind constatate abuzive de către Autoritate*.

În data de 14.11.2024 am transmis o informare ([Anexa nr. 45](#)) prin care am comunicat conducerii Autorității faptul că *acțiunile de control efectuate în cadrul tematicii A.N.P.C. nr. 103/05.01.2023 privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari la operatorii economici S.C. Nordis Management S.R.L. și S.C. Nordis Mamaia S.R.L. sunt blocate în condițiile în care aceștia au refuzat să pună la dispoziția Autorității informațiile și documentele solicitate*.

În cadrul informării au fost readuse în atenție considerentele prezentate în cadrul memoriului din data de 01.11.2024, respectiv *nerespectarea prevederilor Legii nr. 193/2000 și Legii nr. 363/2007, cu afectarea gravă a drepturilor și intereselor a sute de consumatori, cu un prejudiciu estimat la zeci de milioane de euro*.

Totodată, s-a comunicat faptul că prin refuzul dezvoltatorilor imobiliari S.C. Nordis Management S.r.l. și S.C. Nordis Mamaia S.r.l. de a pune la dispoziția Autorității informațiile și documentele solicitate *Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor este împiedicată în exercitarea prerogativei de putere publică de desfășurare a activității de inspecție și de control și în îndeplinirea atribuțiilor legale de a controla respectarea dispozițiilor legale privind protecția consumatorilor, de a constata contravenții și de a dispune măsuri de limitare a consecințelor nerespectării prevederilor legale și măsuri de remediere în cazul consumatorilor afectați de încălcarea prevederilor legale*.

A fost prezentat și faptul că în cazul constatării contravenției de împiedicare a controlului, prevăzută de art. 51, alin. (1) din O.G. nr. 21/1992 nu pot fi dispuse măsuri de limitare a consecințelor nerespectării prevederilor legale și măsuri de remediere.

În acest context, având în vedere prevederile art. 3, alin. (1), punctul 9 din H.G. nr. 700/2012 și ținând seama de prevederile art. 5, alin. (2) din Regulamentul nr. 2394/2017, conform cărora Autoritatea are *competența de a avea acces la orice documente, orice date sau orice informații relevante referitoare la orice încălcare sancționată prin legislația privind protecția consumatorilor, indiferent de forma sau formatul acestora și indiferent de mediul pe care sunt stocate acestea sau de locul în care sunt stocate*, a fost adresată conducerii Autorității rugămintea de aprobare *cu celeritate* a desfășurării unui control operativ la sediul comun al operatorilor economici S.C. Nordis Management S.r.l. și S.C. Nordis Mamaia S.r.l. în vederea ridicării de către Autoritate, în format hârtie sau electronic, a copiilor datelor și documentelor menționate în cadrul invitațiilor nr. 364324/06.11.2024 și nr. 364326/08.11.2024, în conformitate cu prevederile art. 7.1 și art. 8.2.4 din Procedura cadru de control privind activitatea de supraveghere și control.

În desfășurarea acțiunii de control conducerea Autorității a fost rugată să aibă în vedere, dacă va fi cazul, și prevederile art. 54, alin. (3) din O.G. nr. 21/1992 conform cărora organele de poliție sunt obligate să acorde, la cerere, sprijinul necesar persoanelor împuternicite prevăzute la alin. (1), aflate în exercițiul funcțiunii, sau să le însoțească, după caz.

A fost adresată totodată rugămintea de transmitere a documentelor ridicate în cadrul controlului operativ, documentele fiind strict necesare pentru deblocarea acțiunilor de control tematice desfășurate la operatorii economici din grupul Nordis, în săptămâna respectiva nefiind realizat niciun progres în desfășurarea acțiunilor de control.

În cazul în care conducerea Autorității nu aprecia necesară și oportună nici desfășurarea acțiunii de control operative pentru ridicarea documentelor de la sediul comun al operatorilor economici S.C. Nordis Management S.r.l. și S.C. Nordis Mamaia S.r.l., ținând seama de interesul public pentru verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari din cadrul companiei Nordis, în condițiile în care acțiunile de control la operatorii economici menționați erau blocate blocate, conducerea Autorității a fost rugată să dispună în conformitate cu prevederile legale.

În data de 15.11.2024 a fost transmisă conducerii Autorității un memoriu ([Anexa 46](#)) prin intermediul căruia au fost comunicate cele prezentate anterior și alte aspecte privind compania Nordis.

Astfel, s-a comunicat conducerii Autorității și că la data respectivă S.C. Nordis Mamaia S.r.l. este în funcțiune dar și în cazul acestui operator economic exista un demers de declarare a insolvenței la Tribunalul București în Dosarul nr. 31643/3/2024, cu un prim termen în data de *19.11.2024*.

Din analiza certificatului constatator s-a constatat că activele imobilizate ale societății, care are un singur angajat, au crescut în cursul anului 2022 de la 841.081 lei la 112.983.020 lei, o creștere cu 112.141.939 lei.

Deși au fost solicitate operatorului economic toate contractele de vânzare imobile și convențiile (inclusiv anexe) încheiate cu firme din grup, acesta a refuzat să transmită

vreun document, dar în contextul în care din analiza certificatului constatator al economici S.C. Nordis Management S.r.l. s-a constatat că activele imobilizate au scăzut semnificativ, ținând seama de contractul de vânzare nr. 4318/21.10.2021 și convențiile nr. 648/21.10.2021 și nr. 649/21.10.2021 încheiate de S.C. Nordis Management S.r.l. cu o altă firmă din grup, S.C. Nordis Herăstrău S.r.l., în cadrul memoriului s-a presupus faptul că și între de S.C. Nordis Management S.r.l. și S.C. Nordis Mamaia S.r.l. au fost încheiate cel puțin un contract de vânzare și convențiile aferente prin care *drepturile și obligațiile* privind unitățile locative pentru care au fost încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare au fost preluate de S.C. Nordis Mamaia S.r.l.. Presupunerea s-a dovedit ulterior eronată creșterea activelor imobilizate S.C. Nordis Mamaia S.r.l.. nefiind din cauza achiziției de active la S.C. Nordis Management S.r.l. ci achiziție de titluri de participare la o altă firmă din grup, Nordis Hotel S.r.l..

Conform unei situații a unităților locative (*Anexa 47*) transmisă de către compania Nordis s-a constatat că *pentru majoritatea unităților locative au fost încheiate contracte de vânzare cu persoane fizice și există și unități locative disponibile*. S-a presupus că unitățile locative sunt în patrimoniul S.C. Nordis Mamaia S.r.l. în contextul în care situația a fost transmisă în cadrul acțiunii de control realizat la această firmă din grup, dar ulterior, în urma analizelor bilanțelor de verificare ale societății Nordis Management Srl, s-a constatat că această presupunere a fost eronată.

În contextul în care și operatorul economic S.C. Nordis Mamaia S.r.l. era posibil să intre în insolvență iar acesta a preluat de la S.C. Nordis Management S.r.l. unități locative pentru care au fost achitate avansuri de către consumatori în baza promisiunilor de vânzare-cumpărare, unități locative pentru care *S.C. Nordis Mamaia S.r.l. are obligația de a respecta promisiunile de vânzare-cumpărare și care erau și la data respectivă disponibile, conducerea Autorității a fost rugată să acționeze cu celeritate*, pentru a determina operatorul economic *S.C. Nordis Mamaia S.r.l.* în a analiza oportunitatea încheierii contractelor de vânzare cu consumatorii, *pentru a limita consecințele nerespectării prevederilor legale*.

Situația unităților locative a fost transmisă structurii centrale a Autorității, anterior transmiterii invitațiilor nr. 364324/06.11.2024 și nr. 364326/08.11.2024, documente care mi-au fost transmise de către structura centrală.

A fost prezentată conducerii Autorității faptul că Nordis Management S.r.l. a înțeles să pună la dispoziția structurii centrale documente în cadrul acțiunilor de control tematice inițiate pe alte firme din grupul Nordis dar când au fost solicitate operatorului economic informații și documente în cadrul tematicii a înțeles să solicite o *amânare până în data de 06.01.2025* iar Nordis Mamaia S.r.l. a pus la dispoziția structurii centrale documente în cadrul acțiunii de control tematice dar a înțeles *să nu transmită niciun document din cele solicitate prin invitația 364326/08.11.2024*.

A fost menționat și faptul că în cadrul acțiunii de control de cercetare a reclamației nr. 3541/26.04.2024, înregistrată la C.J.P.C. Constanța împotriva operatorului economic Nordis Management S.r.l. acesta *a înțeles să transmită un număr de 152 documente în format electronic în dimensiune totală de 975 Mb* iar în cadrul acțiunii de control

tematice, mult mai importantă, *înțelege să nu transmită nicio informație și niciun document solicitând amânare până în data de 06.01.2025.*

S-a comunicat conducerii Autorității faptul că în condițiile în care *apreciază că nu este necesară informarea publicului privind refuzul companiei Nordis de a pune la dispoziția Autorității informațiile și documentele solicitate în cadrul tematicii și somarea publică a companiei Nordis* pentru transmiterea acestora și nu este *oportună nici ridicarea documentelor de la sediul companiei Nordis conform competențelor Autorității*, documente necesare derulării acțiunilor de control tematice, care în prezent *sunt blocate*, sunt așteptate cu interes dispozițiile de a acționa având în vedere *sfidarea fără precedent a Autorității de către compania Nordis*, în condițiile în care există *interes public pentru verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari din cadrul companiei Nordis.*

S-a comunicat și faptul că în funcție de modalitatea în care conducerea Autorității *înțelege să acționeze în condițiile în care acțiunile de control tematice la operatorii economici S.C. Nordis Management S.r.l. și S.C. Nordis Mamaia S.r.l. erau blocate* și în funcție de răspunsul transmis, va fi analizată oportunitatea și necesitatea de a proceda în conformitate cu prevederile art. 19 din Legea nr. 361/2022, privind protecția avertizorilor în interes public, în condițiile în care s-a apreciat că *au fost epuizate toate pârghiile pentru a acționa* în conformitate cu *interesul public.*

În condițiile în care conducerea Autorității nu a transmis niciun răspuns și nici nu a transmis nicio dispoziție pentru a acționa conform prevederilor legale în data de 18.11.2024 au fost inițiate demersurile pentru realizarea unei divulgări publice în temeiul Legii nr. 361/2022, conducerea Autorității fiind informată în acest sens prin intermediul unui memoriu ([Anexa nr. 48](#)).

În cursul aceleași zile 18.11.2024 conducerea Autorității a aprobat emiterea unui comunicat de presă³⁵ cu titlul „ANPC continuă controalele tematice la grupul de firme Nordis pentru verificarea respectării legislației privind protecția consumatorilor” în urma căruia am suspendat demersurile de realizare a divulgării publice.

În data de 19.11.2024 a fost transmis în atenția conducerii Autorității un nou memoriu ([Anexa nr. 49](#)) în cadrul căruia au fost prezentate aspecte privind comunicatul de presă și privind compania Nordis.

În primul rând comunicatul de presă debutează cu o *minciună* prezentând în mod fals ca motiv al desfășurării acțiunilor controlul tematic la modul general, or acțiunile de control în cadrul grupului de firme Nordis au fost inițiate în data de 17.10.2024 în urma actualizării investigației Recorder prin menționarea inacțiunii Autorității.

Într-o *instituție publică* în cadrul căreia conduita profesională a funcționarilor publici și exercitarea funcției publice se realizează având în vedere *principiile* prevăzute de Codul Administrativ, din care enumăr doar *prioritatea interesului public, principiul bune-credințe, al performanței, al eficienței și eficacității și al orientării către cetățean,*

³⁵ <https://anpc.ro/anpc-continua-controalele-tematice-la-grupul-de-firme-nordis-pentru-verificarea-respectarii-legislatiei-privind-protectia-consumatorilor/>

inițierea acțiunilor de control ar fi trebuit realizată *cel târziu a doua zi* de la publicarea investigației Recorder dar conducerea Autorității a apreciat din motive, care cu siguranță *nu au absolut nimic de-a face cu principiile menționate anterior*, că nu este necesară inițierea acțiunilor de control, care a fost realizată *cu întârziere* deabia în data de 17.10.2024.

În al doilea rând prin comunicatul de presă se realizează în continuare *apologetica inacțiunii Autorității în ceea ce privește clauzele abuzive*. Folosirea repetată a cuvântului „*suspiciuni*” și modalitatea în care este redactată secțiunea referitoare la clauzele abuzive induce în mod fals publicului că Autoritatea nu constată încălcări ale Legii nr. 193/2000 și că în cazul existenței unor suspiciuni privind clauzele abuzive Autoritatea sesizează instanțele judecătorești competente care se pronunță asupra caracterului abuziv al acestor clauze informând autoritatea despre acest aspect.

În cadrul art. 11 din Legea nr. 193/2000, privind clauzele abuzive, se menționează clar că organele de control abilitate încheie procese-verbale și prin care se consemnează faptele constatate cu ocazia verificărilor făcute, precum *și articolele din lege încălcate de profesionist*, prin urmare *se constată încălcarea legii*, și nu suspiciunea de încălcare a legii.

Și în cadrul art. 12 din Legea nr. 193/2000 se menționează că *în cazul în care constată* utilizarea unor contracte de adeziune care conțin clauze abuzive se sesizează tribunalul, deci se menționează clar că în cazul în care *se constată* clauze abuzive și nu în cazul în care există *suspiciunea* utilizării unor clauze abuzive.

Și în cadrul art. 4, alin. (4) din Legea nr. 193/2000 se precizează că lista cuprinsă în anexa care face parte integrantă din prezenta lege redă, cu titlu de exemplu, *clauzele considerate ca fiind abuzive*, deci se menționează clar că în cadrul anexei sunt prezentate cu titlu de exemplu *clauzele considerate ca fiind abuzive*, și nu clauzele pentru care există suspiciunea că sunt abuzive.

Prin urmare, în conformitate cu prevederile legale menționate, *în cazul constatării unor clauze abuzive se constată încălcarea legii* iar legiutorul a hotărât, pe bună dreptate, și verificarea suplimentară a instanței de judecată în condițiile în care aceasta, pe lângă aplicarea amenzii, va dispune și încetarea utilizării clauzelor abuzive pentru viitor și modificarea contractelor aflate în curs de executare, prin eliminarea clauzelor abuzive. Încheierea unui proces verbal prin clauzele abuzive reprezintă în fapt un proces verbal de constatare a contravenției, fără aplicarea sancțiunii, și pentru se realizează automat contestarea în instanța de judecată.

În mod ciudat se precizează în cadrul comunicatului de presă faptul că Autoritatea nu a fost informată de către instanțele judecătorești competente cu privire la existența unor eventuale clauze abuzive în contractele încheiate de consumatori persoane fizice cu una dintre societățile din grupul de firme Nordis în condițiile în care în cazul în care un consumator ar fi câștigat în instanță o acțiune privind clauze abuzive împotriva companiei Nordis instanța de judecată nu realizează informarea Autorității privind finalizarea dosarului, neexistând obligație legală în acest sens, iar Autoritatea nu a sesizat nicio instanță de judecată privind existența clauzelor abuzive într-un contract încheiat de Nordis.

Doar în urma inițierii unei acțiuni în instanță de către Autoritate privind clauze abuzive existente în contractele companiei Nordis instanța de judecată ar fi putut să transmită Autorității sentințe civile privind clauzele abuzive în cauză, prin urmare este *absurd* să se precizeze inexistența clauzelor abuzive prin raportare la informările instanțelor de judecată în condițiile în care Autoritatea nu a sesizat nicio instanță de judecată.

Secțiunea dedicată clauzelor abuzive, introdusă într-un comunicat în care trebuie comunicat publicului refuzul companiei Nordis de a pune la dispoziția Autorității documentele și informațiile solicitate, *aduce mai degrabă ca o apărare a companiei Nordis sau a fostului Președinte al Autorității care a gafat public precizând faptul că cele mai abuzive clauze întâlnite în istoria Autorității nu sunt considerate clauze abuzive din punctul de vedere al Autorității.*

Clauze precum perceperea unei penalități în valoare de 50.000 EUR/eveniment pentru încălcarea confidențialității sau privind reținerea ca despăgubiri în integralitate a sumelor achitate ca avans în cazul în care doar ar fi existat o încercare de înscriere a promisiunii de vânzare cumpărare în cartea funciară reprezintă fără niciun dubiu pentru orice *funcționar public* al Autorității clauze vădit abuzive.

În secțiunea comunicatului referitoare la reclamațiile înregistrate împotriva companiei Nordis în anul 2024 ciudat cum dintr-o evidență care ar trebui să fie foarte simplă, a fost declarată înregistrarea în cursul anului 2024 a unui număr de 4 reclamații dar în acest număr nu este cuprinsă o reclamație, reprezentând 25% din numărul reclamațiilor declarate, singura de altfel înregistrată la C.J.P.C. Constanța care a fost concluzionată întemeiată iar operatorul economic a fost sancționat contravențional cu amendă în valoare de 5000 lei.

În cadrul comunicatului de presă se afirmă motivul pentru care S.C. Nordis Management S.R.L. a solicitat amânarea transmiterii informațiilor și documentelor pentru data de 06.01.2025, ca fiind controalele efectuate inclusiv din perspectiva altor instituții cu atribuții de control ale statului român.

Extrem de ciudat cum din toate argumentele invocate în cadrul cererii de amânare conducerea Autorității a decis să enumere doar unul din argumentele invocate, mai mult ca sigur fără a avea niciun document, ignorând expresia din forma propusă a comunicatului, prin care se afirma public că dezvoltatorul imobiliar a solicitat *fără temeii și contrar bunei credințe, amânarea fără precedent în istoria Autorității de cel puțin 45 zile lucrătoare*, în condițiile în care până să transmit propriile invitații în cadrul tematicii de control compania Nordis a înțeles să transmită colegilor din structura centrală, în urma acțiunilor de control deja inițiate în cadrul tematicii de control, un număr de *383 pagini de documente*, inclusiv privind Nordis Mamaia S.r.l. pentru care *ulterior nu a mai transmis niciun document* din cele solicitate.

În cadrul comunicatului de presă se afirmă că urmează să se încheie documente de control urmare a refuzului firmelor din cadrul companiei Nordis de a transmite documentele și informațiile solicitate, constatându-se contravenția prevăzută de art. 51, alin. (1) din O.G. nr. 21/1992.

Această afirmație, de a constata fapta contravențională de împiedicare a controlului și de a aplica amenda contravențională corespunzătoare companiei Nordis este în spiritul „*performanțel*” conceput de către conducerea Autorității, de a aplica cât mai multe amenzi, contravenția pentru împiedicarea controlului, fiind *absolut insignifiantă* în cazul companiei Nordis, care *nu a binevoit să plătească nici măcar suma de 1000 lei* reprezentând jumătate din minimul *singurei amenzi contravenționale aplicată de către C.J.P.C. Constanța*, cu atât mai mult privind suma de 5000 lei, reprezentând jumătate din minimul amenzi contravenționale aplicate în cazul constatării împiedicării controlului.

A fost comunicat conducerii Autorității faptul că având în vedere *principiul eficienței și eficacității și principiul orientării către cetățean*, principii de exercitare a *funcției publice* prevăzute de art. 373, lit. c) și h) din Codul administrativ, în cazul companiei Nordis un *funcționar public* nu ar trebui să fie interesat de constatarea contravenției de împiedicare a controlului și aplicarea amenzii contravenționale, ci de *accesul total la informațiile și documentele aferente activității de „comercializare” către consumatori a unităților locative pentru a constata magnitudinea și gravitatea încălcărilor prevederilor legale privind protecția consumatorilor și pentru a dispune cu celeritate măsurile sau sancțiunile complementare necesare pentru limitarea consecințelor nerespectării prevederilor legale.*

În cadrul memoriului a fost comunicat conducerii Autorității și faptul că în data de 18.11.2024 Tribunalul București a decis intrarea în insolvență a firmelor Nordis Hotel S.r.l. și Nordis Mamaia S.r.l., două societăți din cadrul Grupului Nordis, decizia a fost luată la cererea asociaților celor două firme care urmau să se confrunte, în viitorul apropiat, cu solicitări similare depuse de mai mulți creditori.

Privind Nordis Hotel S.r.l. a fost identificat Dosarul nr. 43110/3/2024³⁶ iar privind Nordis Mamaia S.r.l. a fost identificat Dosarul nr. 43105/3/2024³⁷.

Extrem de ciudat cum ambele dosare au fost înregistrate la instanța de judecată în cursul zilei de vineri, 15.11.2024, ambele dosare au fost repartizate manual aceluiași complet și în cursul zilei de ieri, 18.11.2024, *în următoarea zi lucrătoare înregistrării dosarelor*, instanța a admis cererile de intrare în insolvență în cazul ambelor dosare.

Extrem de ciudat cum în cazul Nordis Mamaia S.r.l. exista un demers de declarare a insolvenței la Tribunalul București în Dosarul nr. 31643/3/2024, înregistrat în data de 16.09.2024 pentru care primul termen a fost stabilit peste două luni, azi, *19.11.2024*, și nu într-o zi ca în dosarele anterioare, probabil declararea insolvenței nu era atât de rapidă având în vedere că completul nu a fost repartizat manual.

Extrem de ciudat cum unicul asociat al Nordis Mamaia S.r.l, Nordis Management S.r.l., care este în insolvență, a hotărât să depună cerere pentru intrarea în insolvență, motivând depunerea prin cererile care sunt estimate a fi depuse de mai mulți creditori în viitorul apropiat.

³⁶ https://portal.just.ro/3/SitePages/dosar.aspx?id_inst=3&id_dosar=300000001161536

³⁷ https://portal.just.ro/3/SitePages/dosar.aspx?id_inst=3&id_dosar=300000001161531

Extrem de ciudat cum înregistrarea ambelor dosare s-a realizat în aceeași zi, vineri, când a fost transmis memoriul prin care conducerea ANPC a fost rugată să acționeze cu celeritate pentru a determina operatorul economic S.C. Nordis Mamaia S.r.l. în a analiza oportunitatea încheierii contractelor de vânzare cu consumatorii în cazul unităților locative preluate de la Nordis Management S.r.l..

Pentru o companie care a afirmat public³⁸ că consideră insolvență drept o perioadă de reorganizare și caută soluții pentru a redresa business-ul cererea anticipată de intrare în insolvență nu reprezintă decât unul din elementele suplimentare care dovedește faptul că *compania Nordis a acționat și acționează premeditat pentru încălcarea legii.*

Ținând seama și de considerentele prezentate în memoriile anterioare, de vădita lipsă a bunei credințe a companiei Nordis și scopul evident de a *acționa în detrimentul intereselor și drepturilor consumatorilor, contrar interesului public*, având în vedere faptul evident că compania Nordis o să ignore somarea publică a Autorității de a transmite cu celeritate documentele și informațiile solicitate s-a propus analiza oportunității și necesității de adaptare *corespunzătoare a modalității de abordare a acțiunilor de control desfășurate în cadrul tematicii* privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari în cazul companiei Nordis.

Prin urmare, având în vedere competența Autorității de a avea acces la orice documente, orice date sau orice informații relevante referitoare la orice încălcare sancționată prin legislația privind protecția consumatorilor, indiferent de forma sau formatul acestora și indiferent de mediul pe care sunt stocate acestea sau de locul în care sunt stocate, *a fost reiterată conducerea Autorității rugămintea de a analiza oportunitatea desfășurării unui control operativ la sediul companiei Nordis în vederea ridicării, în format hârtie sau electronic, a copiilor datelor și documentelor menționate în cadrul invitațiilor nr. 364324/06.11.2024 și nr. 364326/08.11.2024*, în conformitate cu prevederile art. 7.1 și art. 8.2.4 din Procedura cadru de control privind activitatea de supraveghere și control, în condițiile în care acțiunile de control efectuate la compania Nordis în cadrul tematicii sunt în prezent blocate.

În condițiile în care compania Nordis poate invoca prezența documentelor și a informațiilor și în alte locații decât sediul companiei conducerea Autorității a fost rugată să aibă în vedere desfășurarea simultană a controalelor operative și în cadrul locațiilor respective.

A fost readresată conducerea Autorității rugămintea de a avea în vedere în desfășurarea acțiunii de control, dacă va fi cazul, și prevederile art. 54, alin. (3) din O.G. nr. 21/1992 conform căruia *organele de poliție sunt obligate să acorde, la cerere, sprijinul necesar persoanelor împuternicite prevăzute la alin. (1), aflate în exercițiul funcțiunii, sau să le însoțească, după caz.*

În condițiile nedispunerii controlului operativ la sediul companiei Nordis conducerea Autorității a fost rugată să comunice care sunt pârghiile legale care sunt

³⁸ <https://nordis.ro/punct-de-vedere-nordis-10102024/>

apreciate ca fiind oportune și necesare pentru deblocarea acțiunilor de control efectuate la dezvoltatorul imobiliar Nordis.

În următoarea săptămână, în data de 27.11.2024 am fost înștiințat telefonic că va fi realizat un control operativ la sediul companiei Nordis în vederea ridicării în format hârtie sau electronic, a copiilor datelor și documentelor menționate în cadrul invitațiilor.

În cadrul unei discuții telefonice avute în aceeași zi, pe perioada controlului operativ, în jurul orei 13:45, cu administratorul special al S.C. Nordis Management S.r.l. și S.C. Nordis Mamaia S.r.l., acesta a promis că începând cu ora 15:00 va începe transmiterea documentelor și informațiile solicitate prin invitația nr. 364324/06.11.2024 (*Anexa 37*) și până la ora 12:00, în următoarea zi, va transmite documentele și informațiile solicitate prin invitația nr. 364326/08.11.2024 (*Anexa 41*), termenele de transmitere în cazul ambelor invitații fiind depășite.

În cursul aceleiași zile, după termenul promis, Nordis Management S.r.l. a transmis prin adresa nr. 674/27.11.2024 (*Anexa 50*) informațiile solicitate la punctele nr. 1 și 2 în invitație, parțial privind cele solicitate la punctul nr. 3, iar *pentru celelalte 19 puncte operatorul economic nu a transmis informațiile și documentele solicitate.*

În ziua următoare S.C. Nordis Mamaia S.r.l. a comunicat prin adresa nr. 677/28.11.2024 (*Anexa 51a*) că nu există informații și documente privind cele solicitate, iar ulterior a transmis prin e-mail (*Anexa 51b*) în data de 03.12.2024 bilanța analitică pe luna septembrie 2024 solicitată la punctul nr. 2 din invitație.

Urmare a emiterii în data de 27.11.2024 a acordului de cercetare individuală pentru reclamațiile împotriva companiei Nordis (*Anexa 36d*) în data de 29.11.2024 au fost transmise companiei Nordis următoarele invitații: nr. 364329/29.11.2024 (*Anexa 52a*) privind reclamația nr. 33360/07.11.2024, nr. 364330/29.11.2024 (*Anexa 52b*) privind reclamația nr. 35230/15.11.2024, nr. 364331/29.11.2024 (*Anexa 52c*) privind reclamația nr. 24280/28.09.2024. Termenul de transmitere a informațiilor și documentelor solicitate prin invitații a fost data de 09.12.2024.

În data de 02.12.2024 administratorul special al Nordis Management Srl a solicitat prin e-mail o audiență de maxim 30 minute la sediul CJPC Constanța la care a fost transmis răspuns prin e-mail în aceeași dată comunicându-se că audiența se acordă doar de către o funcție de conducere, fiind îndrumat astfel către conducerea Autorității și totodată a fost transmis numărul de telefon în vederea discutării documentelor și informațiilor solicitate prin invitațiile transmise în cadrul tematicii ANPC și/sau în cadrul activității de cercetare a reclamațiilor.

În data de 05.12.2024 în cadrul acțiunii tematice de control au fost transmise firmelor din grupul Nordis o serie nouă de invitații, invitația nr. 364332/05.12.2024 (*Anexa 53a*) privind Nordis Mamaia Srl, și invitația nr. 364333/05.12.2024 (*Anexa 53b*) privind Nordis Management Srl. În cazul primei invitații termenul de transmitere a celor solicitate a fost data de 11.12.2024 iar în cazul celei de-a doua invitație termenul de transmitere a celor solicitate a fost data de 09.12.2024.

În data de 05.12.2024, urmare a solicitării Directorului D.G.C.S.P.A.E. (*Anexa 54a*) am transmis informarea (*Anexa nr. 54b*) privind stadiul acțiunilor de control,

referitor Nordis Management S.r.l., principala firmă din grup, comunicându-se faptul că *acțiunea de control este în continuare blocată*, operatorul economic netransmițând informații și documente pentru 19 puncte solicitate prin invitație.

Totodată, s-a comunicat faptul că privind operatorii economici S.C. Nordis Mamaia S.r.l. și S.C. Nordis Herăstrău S.r.l. au fost transmise 3 invitații în vederea cercetării unor reclamații și alte 2 invitații în cadrul acțiunii de control tematic.

Privind Nordis Mamaia Srl conducerea Autorității a fost informată privind faptul că în urma analizei balanței analitice s-a constatat că au fost achitate de către consumatori avansuri în valoare estimată de minim 150 milioane lei pentru unități locative pentru care nu au fost încheiate contracte de vânzare.

S-a realizat totodată și informarea privind faptul că nu a fost inițiată acțiune de control în cadrul tematicii în cazul S.C. Nordis Herăstrău S.r.l. în condițiile în care această societate nu-mi fusese repartizată în cadrul tematicii.

În data de 06.12.2024 a fost transmis în atenția conducerii Autorității un nou memoriu (*Anexa 55*) în cadrul căruia au fost prezentate acțiunile de control realizate privind compania Nordis în cadrul tematicii și privind cercetarea reclamațiilor.

Totodată conducerea Autorității a fost informată privind faptul că în urma analizei balanței analitice pe luna septembrie 2024 pentru S.C. Nordis Mamaia S.r.l., *singurul document transmis de compania Nordis în urma transmiterii invitațiilor de la inițierea acțiunii de control*, s-a constatat că au fost achitate de către consumatori avansuri în valoare de aproximativ *140 milioane lei* (139.589.561 lei) pentru unități locative pentru care nu au fost încheiate contracte de vânzare, valoarea fiind determinată de soldurile conturilor 419 „*Clienți – creditor*” și 462 „*Creditori diverși*” aferente consumatorilor.

În condițiile în care avansurile în sumă de aproximativ 140 milioane lei sunt corespunzătoare doar unui singur corp de clădire (nr. 5), construit de S.C. Nordis Mamaia S.r.l., având în vedere corpurile de clădire nr. 3 și nr. 4 nefinalizate de către S.C. Nordis Management S.r.l. conducerea Autorității a fost informată privind faptul că valoarea estimată a avansurilor achitate de persoane fizice pentru unități locative nefinalizate din proiectul imobiliar Nordis Mamaia este de *cel puțin 420 milioane lei*, fără a avea în vedere avansurile achitate de consumatori pentru unitățile locative nelivrate din corpurile de clădire nr. 1 și nr. 2, denumite în prezent Hotel Nordis.

Valoarea avansurilor estimată la cel puțin 420 milioane lei privește doar proiectul imobiliar Nordis Mamaia, fără a avea în vedere proiectele Nordis View (București), Nordis Sinaia și Nordis Brașov.

S-a comunicat conducerii Autorității că în cazul în care până la termenul din data de 09.12.2024 compania Nordis nu va pune la dispoziția Autorității toate documentele și informațiile solicitate prin invitații este evidentă *reaua credință* a companiei Nordis în împiedicarea Autorității în îndeplinirea atribuțiilor legale.

Prin urmare a fost reiterată rugămintea de desfășurare a unei acțiuni de control operativ la sediul companiei Nordis în vederea ridicării, în format hârtie sau electronic, a *tuturor* copiilor datelor și documentelor solicitate prin invitații sau de a analiza și de a *folosi toate pârghiile legale*, astfel încât Autoritatea să intre în posesia *tuturor*

informațiilor și documentelor necesare desfășurării acțiunilor de control la firmele din grupul Nordis.

Deși au fost transmise în atenția conducerii Autorității informări și memorii privind compania Nordis dumneavoastră totuși acestea au rămas fără *niciun răspuns* și nici nu au fost întreprinse *o acțiune* pentru îndeplinirea atribuțiilor legale, cu excepția aprobării emiterii comunicatului de presă din data de 18.11.2024, pentru care deja s-a constatat că nu a avut niciun efect, *compania Nordis considerându-se în continuare deasupra legii*.

Conducerea Autorității a fost informată privind faptul că în data de 12.12.2024 se împlinea o lună de când *compania Nordis sfidează Autoritatea, punându-se deasupra legii*, prin refuzul de a pune la dispoziția Autorității documentele și informațiile solicitate prin invitații.

În cadrul memoriului s-a comunicat conducerii Autorității faptul că în cazul în care *până în data de 12.12.2024* compania Nordis nu va trimite *toate* informațiile și documentele solicitate prin invitații firmelor din grup, va fi inițiată divulgarea publică în temeiul Legii nr. 361/2022.

Urmare a memoriului transmis în data de 06.12.2024 în aceeași dată am primit un răspuns (*Anexa 56*) nesemnlat transmis de la adresa de e-mail sdpic@anpc.ro aparținând Serviciului pentru Derularea Procedurilor privind Intermediarii de Credite (SDPIC).

În cadrul e-mailului mi s-a comunicat procedarea cu celeritate la luarea măsurilor legale care se impun inclusiv pentru finalizarea acțiunii de control, fără a preciza care sunt acestea și totodată insinuând, apreciez cu *rea credință*, faptul că nu am procedat corespunzător.

Totodată s-a comunicat faptul că pot să mă deplasez conform procedurilor de control la punctele de lucru ale operatorilor economici din Constanța, București, Brașov etc, o dovadă că nu au fost parcurse decât superficial memoriile și informările transmise anterior în atenția conducerii, verificarea în teren a corpurilor de clădire fiind necesară doar după primirea documentației cadastrale din care să reiasă ampartamentarea unităților locative înainte și după schimbarea „modelului de business” și după analiza unor promisiuni de vânzare-cumpărare și contracte de vânzare alese în urma analizei documentației cadastrale.

Prin e-mail mai sunt informat privind faptul că în urma deplasării unei echipe de control la sediul grupului de firme Nordis în data de 27.11.2024 am comunicat telefonic cu reprezentantul companiei Nordis, domnul Poștoacă Emanuel Gheorghe, cu care am „agreat” un mod și o dată de transmitere a documentelor solicitate, deși nicăieri în cadrul Procedurii cadru privind activitatea de supraveghere și control nu este reglementată agrearea telefonică cu reprezentantul unui operator economic, la data respectivă compania Nordis deja nerespectând niciun termen de transmitere a informațiilor și documentelor solicitate, termene care se stabilesc pe un suport durabil, respectiv prin intermediul invitațiilor, documente cu regim special reglementate prin Procedura cadru de control, și nu prin intermediul unei convorbiri telefonice.

În condițiile în care presupun că acțiunea de control operativ din data 27.11.2024 s-a desfășurat pentru culegerea de date și informații în conformitate cu prevederile art. 7.1 și art. 8.2.4, punctul 4 din Procedura cadru de control, fiind înregistrată astfel în Registrul unic de control (sau ar fi trebuit să fie înregistrată în conformitate cu prevederile Legii nr. 252/2003), mi s-a comunicat telefonic (în jurul orei 13:45) faptul că compania Nordis va începe transmiterea documentelor începând cu ora 15:00 a aceleași zile și am comunicat telefonic reprezentantului companiei Nordis cât și kolegei din cadrul echipei de control, pe suport durabil (aplicația Whatsapp), care sunt documentele (documentația cadastrală, listele cu evidența promisiunilor și contractele și convențiile încheiate cu alte firme din grup) care sunt necesare cu prioritate a fi transmise în cazul firmei Nordis Management S.r.l., documente care nici până în prezent nu au fost transmise.

Echipa de control a plecat fără a se asigura că începând cu ora 15:00 vor fi transmise documentele, deși mi s-a comunicat telefonic că se va aștepta, și oricum ar fi trebuit încheiat un proces verbal de constatare, conform Procedurii cadru de control, în cadrul căruia să se consemneze documentele care au fost ridicate, respectiv transmise în format electronic către Autoritate.

În mod tendențios este menționat în cadrul e-mailului citatul prin care am afirmat că voi pierde 5 ore din „viața mea”.

Expresia completă folosită în relația cu conducerea Autorității este 5 ore din viața mea de funcționar public și prin 5 ore m-am referit la perioada de timp minimă pe care o fac pentru deplasarea dus-întors de la sediul CJPC Constanța la sediul companiei Nordis, care este la doar aproximativ 5 minute de mers pe jos de la sediul Autorității, astfel încât având în vedere principiul performanței și principiul eficienței și eficacității prevăzute de art. 373, lit. c) și d) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ridicarea documentelor, care nu este o operațiune complexă, poate fi realizată de către o echipă din cadrul Autorității, fără a fi nevoie să mă deplasez de la Constanța doar în acest scop.

În cadrul e-mailului se mai comunică faptul că se dorește finalizarea cu celeritate a acțiunii de control la grupul de firme Nordis și este invocată iarăși contravenția de împiedicare a controlului.

Urmare a răspunsului transmis de către ANPC prin e-mail în data de 06.12.2024 în data de 09.12.2024 a fost transmisă în atenția conducerii Autorității o informare (*Anexa 57*) prin care a fost adresată conducerii Autorității rugămintea de emitere a unui Ordin de serviciu, în vederea efectuării de către subsemnatul a unui control operativ la sediul companiei Nordis, *cel târziu până în data de 12.12.2024*, în vederea ridicării celor 19 din cele 22 documente și informații netransmise conform invitației nr. 364324/06.11.2024 și a tuturor documentelor și informațiilor solicitate prin invitațiile nr. 364329/29.11.2024, nr. 364330/29.11.2024, nr. 364331/29.11.2024, nr. 364332/05.12.2024 și nr. 364333/05.12.2024, cu termene de transmitere începând cu data de 09.12.2024.

Totodată, a fost reiterată rugămintea de a solicita *sprijinul organelor de poliție/jandarmerie în vederea continuării acțiunii* în conformitate cu prevederile art.

12.3.3. din Procedura cadru privind activitatea de supraveghere și control, în condițiile în care compania Nordis refuză să pună la dispoziție documentele și informațiile solicitate, împiedicând astfel controlul.

Conform prevederilor art. 12.3.3. din Procedura cadru privind activitatea de supraveghere și control: „În cazul în care echipa de control este împiedicată sub orice formă, în orice moment, în exercitarea atribuțiilor de serviciu, se informează de îndată șeful ierarhic superior/coordonatorul și se solicită sprijinul organelor de poliție/jandarmerie și va continua acțiunea”.

Au fost readuse în atenția conducerii și prevederile art. 54, alin. (1) din O.G. nr. 21/1992, conform cărora *organele de poliție sunt obligate să acorde, la cerere, sprijinul necesar reprezentanții împuterniciți ai Autorității aflate în exercițiul funcțiunii, sau să le însoțească, după caz.*

A mai fost comunicat conducerii Autorității faptul că *nu voi participa la desfășurarea acțiunii de control operativ la sediul companiei Nordis în cazul în care nu va exista sprijinul organelor de poliție în desfășurarea acțiunii de control*, sprijin pe care îl apreciez ca fiind *necesar pentru atingerea obiectivului de culegere date și informații necesare pentru verificarea respectării prevederilor legale privind protecția consumatorilor, dispunerii de măsuri de limitare a consecințelor nerespectării prevederilor legale și măsuri de remediere în cazul consumatorilor afectați de încălcarea prevederilor legale*, având în vedere că reprezentanții companiei Nordis au refuzat cu *rea credință* punerea la dispoziția Autorității a informațiilor și documentelor solicitate, împiedicând astfel exercitarea atribuțiilor de serviciu, ținând seama de *încălcărilor grave ale legislației privind protecția consumatorilor* realizate de compania Nordis, așa cum au fost prezentate în cadrul primului memoriu, din data de 01.01.2024, de prejudiciul creat consumatorilor estimat la cel puțin *420 milioane lei*, și de protecția instituțională din partea altor instituții de care în mod evident a beneficiat și beneficiază în continuare compania Nordis.

S-a adus în atenția conducerii Autorității necesitatea de modificare și a fișei de post în condițiile în care forma în vigoare a acesteia nu-mi permitea desfășurarea de acțiuni de control pe teren, fiind permise doar cele realizate exclusiv de la birou.

A fost reiterată rugămintea de a se mi transmite cu celeritate, dacă este considerat necesar, și repartizarea operatorului economic S.C. Nordis Herăstrău S.r.l. în cadrul ematicii de control pentru a avea în vedere în cadrul controlului operativ la sediul companiei Nordis și ridicarea de documente privind acest operator economic.

Prin informare conducerea Autorității a fost rugată să aibă în vedere desfășurarea controlului operativ la sediul companiei Nordis cel târziu până în data de 12.12.2024.

În data de 06.12.2024 în data de 09.12.2024 a fost transmis în atenția conducerii Autorității un nou memoriu ([Anexa 58](#)).

În afara celor prezentate anterior în cadrul memoriului a fost adresată Președintelui interimar al Autorității rugămintea de a participa în cadrul acțiunii de control operativ, ceea ce ar fi reprezentat un semnal instituțional puternic transmis reprezentanților companiei Nordis de a pune cu celeritate la dispoziție toate informațiile

și documentele solicitate, în condițiile în care conform art. 5.1.6 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Autorității Președintele Autorității coordonează activitatea de supraveghere și control iar conducerea Autorității a participat la acțiuni de control cu impact mult mai mic asupra consumatorilor.

Conducerea Autorității a fost informată privind faptul că în urma analizării documentelor și informațiilor *ridicate în cadrul acțiunii de control operativ*, în cazul în care în continuare compania Nordis va refuza în continuare să coopereze va fi necesară desfășurarea unei alte acțiuni de control operativ pentru ridicarea altor documente, cel puțin promisiuni de vânzare-cumpărare și contracte de vânzare care vor alege în urma analizării documentelor ridicate.

Au fost readuse în atenția conducerii Autorității prevederile art. 12.3.3. din Procedura cadru privind activitatea de supraveghere și control și s-a comunicat că va fi aplicată și amenda maximă prevăzută de art. 51 alin. (1) din O.G. nr. 21/1992 pentru contravenția de împiedicare a controlului dar aceasta nu va fi singura contravenție constatată, din modul de redactare a e-mailul transmis în data de 06.12.2024 reieșind faptul că se apreciază că finalizarea acțiunilor de control se va realiza doar prin constatarea contravenției de împiedicare a controlului.

Dar, așa cum a fost comunicat conducerii Autorității și în cadrul memoriului transmis în data de 19.11.2024 nu este cazul acțiunilor de control efectuate în cazul companiei Nordis.

Chiar și ignorând prevederile art. 12.3.3. din Procedura cadru privind activitatea de supraveghere și control, care prevede în continuare aplicarea unei sancțiuni pentru fiecare încălcare a legii, ținând seama de prevederile art. 8, alin. (3) din H.G. nr. 700/2012, conform căruia personalul Autorității beneficiază de protecția legii și este apărut de orice ingerință sau amestec în activitatea sa, de natură să îi influențeze libertatea de apreciere, de execuție, de decizie sau de control, având în vedere *principiul eficienței și eficacității și principiul orientării către cetățean*, principii de exercitare a *funcției publice* prevăzute de art. 373, lit. c) și h) din Codul administrativ, a fost comunicată conducerii Autorității aprecierea că *acțiunile de control realizate la grupul de firme Nordis pot fi considerate finalizate doar în urma verificării respectării prevederilor legale, constatării încălcării prevederilor legale privind protecția consumatorilor, dispunerii de măsuri de limitare a consecințelor nerespectării prevederilor legale și măsuri de remediere în cazul consumatorilor afectați de încălcarea prevederilor legale.*

Totodată, a fost comunicat conducerii Autorității că în cazul în care pe perioada desfășurării acțiunilor de control reprezentanții companiei Nordis se vor considera în continuare *deasupra legii* și vor refuza să pună la dispoziția Autorității toate informațiile și documentele solicitate, astfel încât nu va fi posibilă realizarea celor anterior menționate, *nu voi finaliza acțiunile de control doar prin constatarea contravenției de împiedicare control și voi considera că acțiunile de control la grupul de firme Nordis sunt în continuare blocate iar răspunderea pentru orice decizie de a finaliza acțiunile de control doar prin constatarea contravenției de împiedicare control aparține conducerii Autorității.*

În cadrul memoriului a fost amintită afirmația Director D.G.C.S.P.A.E. că „*trebuie o măsură abruptă, fermă și descurajantă*” privind compania Nordis, răspuns în cadrul unei conversații pe Whatsapp în cadrul căreia i s-a comunicat că compania Nordis sfidează Autoritatea și are un tupeu pe măsura încălcărilor grave ale legislației pe care le-a realizat măsură *abruptă, fermă și descurajantă* care întârzie să apară, insistența conducerii în a finaliza acțiunile de control *doar prin constatarea contravenției de împiedicare control*, fiind o măsură puțin spus blândă în cazul companiei Nordis, fiind contrară *interesului public*.

Prin memoriu a fost readresată rugămintea de a desfășura controlul operativ la sediul companiei Nordis cel târziu până în data de 12.12.2024, dată la care se împlinea o lună de când reprezentanții companiei Nordis se considerau deasupra legii.

În data de 11.12.2024 am primit prin e-mail ([Anexa 59a](#)) Ordinul de serviciu nr. 47606/09.12.2024 ([Anexa 59b](#)) prin care eram împuternicit să efectuez acțiuni de control operativ la grupul de firme Nordis în perioada 09.12.2024-31.12.2024. În aceeași dată a fost transmis un e-mail ([Anexa 59c](#)) prin care ANPC – structura centrală, a fost informată privind faptul că încă nu au fost primite și fișa de post modificată, informarea privind sprijinul poliției în cadrul acțiunii de control, informații privind ora la care va avea loc controlul și numele și prenumele celui alt membru al echipei de control (sau celorlalți membri), fără niciun răspuns din partea structurii centrale ANPC.

În data de 17.12.2024 compania Nordis a transmis prin intermediul poștei electronice ([Anexele 60a și 60b](#)) documente parțiale solicitate prin invitații. Privind Nordis Management Srl au fost transmise balanțele analitice de verificare de sfârșit de an aferente perioadei 2019-2023 și cea aferentă lunii septembrie 2024 iar privind Nordis Mamaia Srl au fost transmise autorizația de construire nr. 346 / 30.07.2021, planul de amplasament și 4 modele de promisiuni de vânzare-cumpărare folosite în perioada 2021-2024.

În data de 18.12.2024 Serviciul Derulare Proceduri Intermediari de Credite (SDPIC) a solicitat prin intermediul unui e-mail ([Anexa 61a](#)) documentele care au rămas netransmise în vederea finalizării controlului la operatorul economic Nordis, având în vedere că acestea au fost transmise fracționat.

În aceeași dată 18.12.2024 am transmis în atenția conducerii Autorității o informare ([Anexa 61b](#)) privind documentele și informații netransmise de compania Nordis în cadrul acțiunilor de control tematice și pentru cercetarea reclamațiilor. În cadrul informării a fost readusă în atenție faptul că privind Nordis Herăstrău S.r.l. nu a fost inițiată acțiune de control în cadrul tematicii în condițiile în care operatorul economic nu mi-a fost repartizat.

În data de 18.12.2024 SDPIC a transmis un e-mail ([Anexa 61c](#)) reprezentantului companiei Nordis prin care s-a solicitat urgentarea transmiterii documentelor și informațiilor solicitate, inclusiv privind reclamațiile.

În condițiile în care în data de 18.12.2024 am primit prin e-mail ([Anexa 62a](#)) Ordinul de serviciu nr. 47606/09.12.2024 ([Anexa 35d](#)) prin care mi-a fost repartizată în cadrul tematicii și operatorul economic Nordis Herăstrău S.r.l., în aceeași dată am

transmis operatorului economic menționat invitația nr. 365782/18.12.2024 (*Anexa 62b*) prin care au fost solicitate acestuia informații și documente în cadrul tematicii de control.

În urma unei discuții telefonice avute cu șeful Serviciului Derulare Proceduri Intermediari de Credite am înțeles că în perioada 18.12.2024-19.12.2024 a mai fost realizat un control operativ la sediul companiei Nordis.

În condițiile în care ANPC – structura centrală nu a transmis informațiile solicitate în perioada 09.12.2024-31.12.2024 nu am realizat niciun control operativ la sediul companiei Nordis în vederea obținerii informațiilor și documentelor solicitate prin invitații, necesare deblocării acțiunilor de control, conducerea Autorității neasigurând suportul *organelor de poliție conform informărilor și memoriilor transmise*

Nici în cursul anului curent nu a fost realizat niciun control operativ la sediul companiei Nordis în vederea obținerii informațiilor și documentelor solicitate prin invitații, necesare deblocării acțiunilor de control, în cursul lunii ianuarie primind fișa de post modificată astfel încât puteam realiza acțiuni de control pe teren în urma dispozițiilor conducerii dar nu am mai primit niciun ordin de serviciu, unicul ordin emis în acest sens (*Anexa 59b*) fiind valabil doar până la data de 31.12.2024.

În perioada noiembrie 2024 – ianuarie 2025 conducerea Autorității a fost informată săptămânal privind stadiul acțiunilor de control efectuate în cadrul tematicii și pentru cercetarea reclamațiilor la firmele din grupul Nordis.

Astfel, privind acțiunile de control tematice efectuate la firmele din grupul Nordis au fost transmise conducerii Autorității un număr de 9 rapoarte de activitate (*Anexele 63a, 63b, 63c, 63d, 63e, 63f, 63g, 63h, 63i*) iar privind acțiunile de control pentru cercetarea reclamațiilor efectuate la firmele din grupul Nordis au fost transmise conducerii Autorității un număr de 7 rapoarte de activitate (*Anexele 64a, 64b, 64c, 64d, 64e, 64f, 64g*).

În cadrul rapoartelor de activitate privind acțiunile de control tematice efectuate la firmele din grupul Nordis începând cu a doua raportare, respectiv începând cu data de 11.11.2024 conducerea Autorității a fost informată privind faptul că acțiunile de control tematice desfășurate la S.C. Nordis Management S.r.l. și S.C. Nordis Mamaia S.r.l. sunt blocate, operatorii economici netransmițând majoritatea documentelor și informațiilor solicitate. Privind S.C. Nordis Herăstrău S.r.l. informarea privind blocarea acțiunii de control tematice din același motiv s-a realizat începând cu a șaptea raportare, respectiv începând cu data de 23.12.2024.

În cadrul rapoartelor de activitate privind acțiunile de control pentru cercetarea reclamațiilor efectuate la firmele din grupul Nordis începând cu a treia raportare, respectiv începând cu data de 09.12.2024 conducerea Autorității a fost informată privind faptul că S.C. Nordis Mamaia S.r.l. și S.C. Nordis Herăstrău S.r.l. nu au transmis niciun document și nicio informație din cele solicitate, necesare pentru cercetarea aspectelor sesizate de către consumatori.

În cadrul rapoartelor de activitate privind acțiunile de control tematice efectuate la firmele din grupul Nordis conducerea Autorității a fost informată și privind faptul că Nordis Management Srl nu a respectat nici termenul de 06.01.2025 transmis prin adresa

nr. 668/07.11.2024 (*Anexa 38*) prin care s-a solicitat amânarea termenului de răspuns și privind faptul că nu a fost transmis niciun document solicitat prin invitația 364324/06.11.2024 (*Anexa 37*).

Singurele rapoarte de activitate la care conducerea Autorității a transmis răspunsuri/dispoziții sunt cele aferente perioadelor 16.12-20.12.2024 și 13.01-17.01.2025.

Privind rapoartele de activitate aferente perioadei 16.12-20.12.2024 Directorul DGCSPE a răspuns prin e-mail (*Anexele 65a și 65b*) în data de 23.12.2024 "*Rog propuneri și măsuri cu celeritate*" la care am transmis în aceeași dată prin e-mail (*Anexele 65c și 65d*) următorul răspuns: "*În multiple rânduri, prin intermediul informărilor și memoriilor, a fost realizată propunerea de realizare a unui control operativ la sediul companiei Nordis cu sprijinul Poliției în vederea ridicării în format hârtie sau electronic a documentelor solicitate prin invitații în cadrul acțiunilor de control realizate în cadrul tematicii A.N.P.C. privind dezvoltatorii imobiliari. Dar conducerea ANPC nu a transmis niciun răspuns și nici nu a luat nicio decizie în acest sens*". Directorul DGCSPE a revenit prin e-mail (*Anexele 65e și 65f*) cu următorul răspuns "*Organizați-vă conform ordinului de control prin care aveți atribuții cu suportul meu bineinteles și al DGCSPE ANPC cand doriți*".

Directorul DGCSPE afirmă în cadrul e-mailului că asigură suportul dar în fapt acest suport a fost doar la nivel declarativ și nu în mod real, deși a fost informat în mod repetat privind faptul că acțiunile de control la compania Nordis sunt blocate, prin refuzul firmelor din grup de a transmite informațiile și solicitate, și s-a solicitat sprijinul în realizarea unui control operativ *la sediul companiei Nordis cu sprijinul Poliției în vederea ridicării în format hârtie sau electronic a documentelor solicitate prin invitații necesare pentru desfășurarea acțiunilor de control tematice și pentru cercetarea reclamațiilor*.

Privind rapoartele de activitate aferente perioadei 16.12-20.12.2024 Directorul DGCSPE a răspuns prin e-mail (*Anexele 66a și 66b*) în data de 22.01.2025 următoarele: "*De ce nu aplica sancțiuni/măsuri?*" și "*Impiedicarea controlului???? Masuri?*" la care am transmis în aceeași dată prin e-mail (*Anexele 66c și 66d*) următorul răspuns:

„Așa cum am mai comunicat nu intenționez să finalizez acțiunea de control tematică prin constatarea contravenției de împiedicare a controlului.

Ținând seama de încălcările grave ale legislației privind protecția consumatorilor realizate de compania Nordis, așa cum au fost prezentate până în prezent, și de prejudiciul creat consumatorilor estimat la cel puțin 420 milioane lei, având în vedere principiul eficienței și eficacității și principiul orientării către cetățean, principii de exercitare a funcției publice prevăzute de art. 373, lit. c) și h) din Codul administrativ, în cazul companiei Nordis apreciez că un funcționar public nu ar trebui să fie interesat de constatarea contravenției de împiedicare a controlului și aplicarea amenzii contravenționale, ci de accesul total la informațiile și documentele aferente activității de „comercializare” către consumatori a unităților locative pentru a constata magnitudinea și gravitatea încălcărilor prevederilor legale privind protecția consumatorilor și pentru a dispune cu celeritate măsurile sau sancțiunile complementare necesare pentru limitarea consecințelor nerespectării prevederilor legale.

Apreciez că îndeplinirea obiectivelor ANPC de protecție a intereselor economice ale consumatorilor și despăgubire efectivă a consumatorilor, obiective ale ANPC conform Legii nr. 296/2004 și protejare a consumatorilor împotriva practicilor comerciale incorecte, obiectiv al ANPC conform HG nr. 700/2012, nu poate fi realizată în contextul actual în care compania Nordis nu a pus la dispoziția ANPC întreaga documentație solicitată, astfel încât să fie constatate contravenții și să fie dispuse măsuri/sanțiuni complementare în conformitate cu obiectivele menționate”.

În urma transmiterii răspunsurilor Directorul DGCSPAE nu a mai revenit cu niciun e-mail.

În data de 29.01.2029 Direcția Produse și Servicii Financiar Bancare și Nebancare (DPSFBN), direcție subordonată DGCSPAE, a transmis adresa nr. 6959/29.01.2025 (*Anexa 67*) prin care mi se comunică rugămintea să mă asigur cu celeritate că mă apropiu de finalizarea acțiunilor de control tematice și pentru cercetarea reclamațiilor desfășurate la grupul de firme Nordis, având în vedere că o societate din grup, nenominalizată a intrat în insolvență. Societatea din grup a fost identificată ulterior ca fiind Nordis Property Services Srl pentru care a fost identificat Dosarul nr. 1417/3/2025³⁹.

În condițiile în care s-a comunicat conducerii Autorității că acțiunile de control nu vor fi încheiate doar prin constatarea contravenției de împiedicare a controlului totuși DPSFBN a transmis adresa menționată prin care a solicitat cu *celeritate* finalizarea acțiunilor de control, finalizare care putea fi realizată cu celeritate doar prin constatarea contravenției menționate în condițiile în care firmele din grupul Nordis nu au transmis documentele și informațiile solicitate prin invitații, iar conducerea Autorității nu a considerat să intervină cu *celeritate* astfel încât compania Nordis să transmită cu *celeritate* transmiterea celor solicitate sau să dispună cu celeritate efectuarea unui control operativ cu sprijinul poliției în vederea ridicării documentelor necesare pentru verificarea respectării prevederilor legale, constatarea abaterilor și dispunea măsurilor și/sau sancțiunilor complementare.

În data de 04.02.2025 Directorul DGCSPAE mi-a transmis printr-un e-mail (*Anexa 68*) rugămintea de prezenta un raport privind acțiunile de control tematice și pentru cercetarea reclamațiilor desfășurate la grupul de firme Nordis până în data de 05.02.2025, ora 14:00.

În condițiile în care începând din data de 30.01.2025 eram în concediu de odihnă nu am transmis raportul solicitat. Am solicitat efectuarea concediului de odihnă în contextul în care conducerea Autorității nu a întreprins niciun demers pentru deblocarea acțiunilor de control la compania Nordis și era evident că nici în viitor nu va întreprins nimic pentru deblocarea acestora.

Adresa nr. 6959/29.01.2025 și solicitarea Directorului DGCSPAE au fost transmise în condițiile în care conducerea Autorității a fost informată periodic privind stadiul acțiunilor de control și privind faptul că acțiunile de control tematice și pentru cercetarea

³⁹ https://portal.just.ro/3/SitePages/Dosar.aspx?id_dosar=300000001170991&id_inst=3

reclamațiilor sunt blocate ca urmare a refuzului companiei Nordis de a pune la dispoziția Autorității informațiile și documentele solicitate prin invitații, ultimele rapoarte de activitate fiind transmise conducerii Autorității în data de 27.01.2025.

Deși privind compania Nordis au fost transmise conducerii Autorității șase memorii, în datele 01.11.2024, 15.11.2024, 18.11.2024, 19.11.2024, 06.12.2024 și 09.12.2024 și șase informări, în datele 08.11.2024, 14.11.2024, 05.12.2024, 09.12.2024 și 18.12.2024, prin intermediul cadrului cărora *conducerea Autorității a fost informată privind încălcările grave ale legislației privind protecția consumatorilor realizate de compania Nordis*, și totodată au fost transmise și raportări periodice privind stadiul acțiunilor de control, fiind realizată informarea privind faptul că acțiunile de control sunt blocate în condițiile în care compania Nordis a refuzat să transmită documentele și informațiile solicitate, totuși conducerea Autorității nu a realizat niciun demers pentru îndeplinirea atribuțiilor legale.

Atunci când se dorește verificarea tuturor operatorilor economici dintr-un anumit domeniu de activitate conducerea Autorității a avut întotdeauna grijă să dispună astfel încât acest obiectiv să fie îndeplinit precum a fost cazul centrelor rezidențiale destinate persoanelor vârstnice, copiilor, etc în cursul anului 2023 când prin circulara ANPC nr. 8445/02.08.2023 (*Anexa 69*) conducerea Autorității s-a asigurat că identificarea centrelor în cauză se realizează metodic pentru a se asigura o *acoperire completă a tuturor centrelor de acest tip din aria de competență a fiecărui comisariat județean*, dar totuși în cazul dezvoltatorilor imobiliari nu a fost manifestată o aceeași diligență, nici măcar minima diligență de verificare a tuturor dezvoltatorilor imobiliari înscrși în baza de date a Autorității.

În datele 03.12.2024 (*Anexa 51b*) și 17.12.2024 (*Anexa 60a*) compania Nordis a transmis și o parte din balanțele de verificare solicitate.

Balanțele de verificare au fost solicitate având în vedere prevederile art. 3, alin. (1), punctul 9 din H.G. nr. 700/2012 și competențele minime de anchetă prevăzute de Regulamentul nr. 2394/2017, privind cooperarea dintre autoritățile naționale însărcinate să asigure respectarea legislației în materie de protecție a consumatorului, competențe care se aplică și în cazul protecției drepturilor și intereselor consumatorilor din România, nu doar ale consumatorilor din state membre ale Uniunii Europene.

Conform prevederilor art. 9, alin. (3) din Regulamentul nr. 2394/2017 Autoritatea dispune de următoarele competențe minime de anchetă:

a) competența de a avea acces la orice documente, orice date sau orice informații relevante referitoare la o încălcare sancționată prin prezentul regulament, indiferent de forma sau formatul acestora și indiferent de mediul pe care sunt stocate acestea sau de locul în care sunt stocate;

b) competența de a impune oricărei autorități, organism sau agenție publice din statul lor membru sau oricărei persoane fizică sau juridice obligația de a pune la dispoziție orice informații, date sau documente relevante, indiferent de format sau formă și indiferent de mediul pe care sunt stocate sau de locul în care sunt stocate acestea, în scopul de a stabili dacă a avut sau are loc o încălcare sancționată prin prezentul

regulament și pentru a stabili detaliile acestei încălcări, inclusiv în scopul urmăririi fluxurilor financiare și de date, al stabilirii identității persoanelor implicate în fluxurile financiare și de date, și al luării la cunoștință de informații privind conturile bancare și al identificării proprietarilor de siteuri web;

Prin Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 2634/2015 (OMFP 2634/2015) sunt reglementate documentele financiar-contabile.

Conform punctului 52 din Normele generale de întocmire și utilizare a documentelor financiar-contabile cuprinse în Anexa nr. 1 din OMFP 2634/2015 balanța de verificare este *documentul contabil utilizat pentru verificarea înregistrării corecte în contabilitate a operațiunilor efectuate și controlul concordanței dintre contabilitatea sintetică și cea analitică, precum și principalul instrument pe baza căruia se întocmesc situațiile financiare anuale și raportările contabile stabilite potrivit legii.*

Conform aceluiași punct balanța de verificare se întocmește în baza documentului intitulat „cartea mare” care este *documentul de sistematizare contabilă care cuprinde toate conturile sintetice și reflectă, la un moment dat, existența și mișcarea tuturor elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii și servește la stabilirea rulajelor lunare și a soldurilor conturilor.*

Conform Secțiunii 6, punctul 4.5 din Normele specifice de utilizare a documentelor financiar-contabile cuprinse în Anexa nr. 2 din OMFP 2634/2015:

Balanța de verificare servește la: *verificarea înregistrării corecte în contabilitate a operațiunilor efectuate; controlul concordanței dintre contabilitatea sintetică și analitică; întocmirea situațiilor financiare și raportărilor contabile stabilite potrivit legii.*

Balanța de verificare se întocmește cel puțin la încheierea exercițiului financiar, la termenele de întocmire a situațiilor financiare, a raportărilor contabile, precum și la finele perioadei pentru care entitatea trebuie să întocmească declarația privind impozitul pe profit/venit, potrivit legii.

Balanța de verificare cuprinde următoarele elemente: simbolul și denumirea conturilor; soldurile inițiale debitoare și creditoare; totalul sumelor debitoare și creditoare ale lunii precedente, după caz; rulajele curente debitoare și creditoare; totalul rulajelor debitoare și creditoare, după caz; totalul sumelor debitoare și creditoare; soldurile finale debitoare sau creditoare.

În conformitate cu prevederile art. 5, alin. (1) din Legea nr. 82/1991, a contabilității, compania Nordis avea obligația *să conducă contabilitatea în partidă dublă și să întocmească situații financiare anuale, potrivit reglementărilor contabile aplicabile.*

Balanța de verificare reprezintă un *document oficial de prezentare a activității economico-financiare unei societăți*, întocmit potrivit reglementărilor contabile aplicabile și care trebuie să ofere o imagine fidelă a poziției financiare, performanței financiare și a altor informații, în condițiile legii, referitoare la activitatea desfășurată, așa cum este reglementat în cadrul art. 9, alin. (2) din Legea nr. 82/1991, a contabilității.

Conform art. 6 din Legea nr. 82/1991, a contabilității:

(1) Orice operațiune economico-financiară efectuată se consemnează în momentul efectuării ei într-un document care stă la baza înregistrărilor în contabilitate, dobândind astfel calitatea de document justificativ.

(2) Documentele justificative care stau la baza înregistrărilor în contabilitate angajează răspunderea persoanelor care le-au întocmit, vizat și aprobat, precum și a celor care le-au înregistrat în contabilitate, după caz.

Conform art. 10, alin. (1) din Legea nr. 82/1991: *Răspunderea pentru organizarea și conducerea contabilității revine administratorului, ordonatorului de credite sau altei persoane care are obligația gestionării entității respective.*

Conform art. 13 din Legea nr. 82/1991: *Înregistrarea, evaluarea și prezentarea elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii se efectuează conform reglementărilor contabile aplicabile.*

Prin Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 (OMFP 1802/2014) sunt stabilite Reglementări contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

Prin OMFP 1802/2014 (reglementări contabile) au fost stabilite reglementări *privind formatul și conținutul situațiilor financiare anuale, principiile contabile și regulile de recunoaștere, evaluare, scoatere din evidență și prezentare a elementelor în situațiile financiare anuale individuale, regulile de întocmire, aprobare, auditare/verificare, potrivit legii, și publicare a situațiilor financiare anuale, Planul de conturi general, precum și conținutul și funcțiunea conturilor contabile.*

Contabilitate în partidă dublă este un principiu, o convenție fundamentală, conform căreia orice operație economică se introduce în contabilitate prin afectarea simultană și cu aceeași sumă, a două conturi, din care unul se debitează și altul se creditează, o dublă înregistrare simultană în cele două conturi în baza corespondenței, legăturii logice între cele două conturi utilizate.

Conform punctului 54 din OMFP 1802/2014:

(1) Contabilizarea și prezentarea elementelor din bilanț și din contul de profit și pierdere ținând seama de fondul economic al tranzacției sau al angajamentului în cauză. Respectarea acestui principiu are drept scop înregistrarea în contabilitate și prezentarea fidelă a operațiunilor economico-financiare, în conformitate cu realitatea economică, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni.

(2) Evenimentele și operațiunile economico-financiare trebuie evidențiate în contabilitate așa cum acestea se produc, în baza documentelor justificative. Documentele justificative care stau la baza înregistrării în contabilitate a operațiunilor economico-financiare trebuie să reflecte întocmai modul cum acestea se produc, respectiv să fie în concordanță cu realitatea.

Conform Consiliului de Elaborare a Standardelor Internaționale de Contabilitate:

Un activ este o resursă controlată de către o societate ca rezultat al unor evenimente anterioare și care se așteaptă ca în viitor să aducă beneficii economice societății.

Un pasiv este o obligație curentă pentru o companie provenită din evenimente anterioare, prin a cărei stingere este de așteptat ca respectiva companie să renunțe la anumite resurse care încorporează beneficii economice.

Exemple de resurse care reprezintă elemente de activ în cadrul unei societăți: mijloace fixe, obiecte de inventar, materii prime, materiale, mărfuri din magazie, semifabricate, produse finite, sume de bani aflați în casierie, sume de bani aflați în conturile băncii, brevete, licențe, titluri de participare la alte societăți deținute, creanțe (sume de bani de încasat), etc.

Exemple de obligații care reprezintă elemente de pasiv în cadrul unei societăți: datorii către furnizori, credite bancare, datorii față de salariați, datorii față de Bugetul Statului, datorii față de clienți în urma încasării de avansuri, etc.

Prin urmare conform Planului de conturi stabilit prin OMFP 1802/2014 conturile pot fi în general de două tipuri: de activ sau de pasiv. Mai există deasemenea și anumite conturi care pot fi bifuncționale, atât de activ cât și de pasiv. Contul de activ poate avea doar sold debitor iar contul de pasiv poate avea doar sold creditor.

Conturile sintetice din planul de conturi se pot dezvolta pe conturi analitice în funcție de necesitățile impuse de anumite reglementări sau potrivit necesităților proprii ale fiecărei entități.

În cazul companiei Nordis au fost încasate avansuri de la clienți în vederea construirii de unități locative și vânzarea acestora către consumatori, conform contractelor, respectiv promisiunilor de vânzare-cumpărare.

Conform reglementărilor contabile:

Contul 419 "Clienți - creditori" reprezintă un cont de pasiv și cu ajutorul acestui cont se ține evidența clienților - creditori, respectiv a avansurilor încasate de la clienți, în debitul contului se înregistrează decontarea avansurilor încasate de la clienți iar în creditul contului se înregistrează sumele facturate clienților reprezentând avansuri pentru livrări de bunuri sau prestări de servicii. Soldul contului reprezintă sumele datorate clienților - creditori.

Contul 512 "Conturi curente la bănci" reprezintă un cont bifuncțional și cu ajutorul acestui cont se ține evidența disponibilităților în lei și valută aflate în conturi la bănci, a sumelor în curs de decontare, precum și a mișcării acestora.

Un analitic al contului 512 este contul *5121 "Conturi la bănci în lei"* cu ajutorul căruia se ține evidența disponibilităților în lei aflate în conturile bancare și reprezintă un cont de activ.

Dacă prin absurd în cursul unui an compania Nordis ar fi realizat doar operațiuni de încasare avansuri în sumă totală de 100.000 lei de la clienți fără a mai realiza și alte operațiuni, inclusiv privind obligațiile referitoare la capitalul social, balanța de verificare de la sfârșitul anului ar fi conținut doar informații (*solduri inițiale; total sume debitoare*

și creditoare ale lunii precedente, după caz; rulaje curente debitoare și creditoare; total rulaje debitoare și creditoare, după caz; total sume debitoare și creditoare; solduri finale) privind conturile 419 "Clienți - creditori" și 5121 "Conturi la bănci în lei", respectiv înregistrări doar pe creditul contului 419 și doar pe debitul contului 5121 astfel încât soldul final (de sfârșit de an) al contului 419 "Clienți - creditori" era creditor cu suma de 100.000 lei, respectiv era înregistrată o datorie de 100.000 lei către clienți, iar soldul final (de sfârșit de an) al contului 5121 "Conturi la bănci în lei" era debitor cu suma de 100.000 lei, respectiv erau înregistrate active, resurse financiare în valoare de 100.000 lei.

Înregistrarea contabilă în cazul operațiunii de avans menționate anterior, în cazul în care ar fi înregistrată o singură operațiune de încasare avans este 5121 (debit) = 419 (credit) cu suma de 100.000 lei operațiune care se reflectă corespunzător în balanța de verificare.

Dar în condițiile în care firmele din grupul Nordis au realizat multiple operațiuni generale sau specifice activității și conform prevederilor legale balanța de verificare evidențiază corespunzător toate aceste operațiuni.

În urma solicitării **Nordis Management Srl** a transmis în data de 17.12.2024 următoarele balanțe de verificare aferente perioadei 2019-2024 septembrie:

- balanța de verificare la data 31.12.2019 (*Anexa 70a*);
- balanța de verificare la data 31.12.2020 (*Anexa 70b*);
- balanța de verificare la data 31.12.2021 (*Anexa 70c*);
- balanța de verificare la data 31.12.2022 (*Anexa 70d*);
- balanța de verificare la data 31.12.2023 (*Anexa 70e*);
- balanța de verificare la data 30.09.2024 (*Anexa 70f*);

Balanțele de verificare sunt editate astfel încât nu sunt prezentate date cu caracter personal ale persoanelor fizice cu excepția persoanelor fizice care sunt administratori, asociați sau persoane care au legătură cu societatea. Pentru unele conturi care prezentau secțiuni cu conturi analitice combinate referitoare atât la persoane fizice cât și la persoane juridice s-a realizat editarea corespunzătoare în integralitate a secțiunilor în cauză.

S-a realizat o analiză a balanțelor de verificare menționate și au fost constatate următoarele:

Privind balanța de verificare la data 31.12.2019

Soldul final al contului 419 "Clienți - creditori" este 69.421.028,48 lei valoare ce reprezintă totalul sumelor de bani încasate ca avansuri de la clienți de către societate. În condițiile în care contul prezintă un sold la început de an de 467.733,34 lei, suma de 68.953.295,14 lei (menționată în balanța de verificare ca "Rulaj cumulată fără soldul la 1 Ian.") reprezintă de fapt valoarea sumelor de bani încasate ca avansuri de la clienți doar în cursul anului 2019. Deși a fost solicitată balanța analitică aceasta nu a fost transmisă astfel încât nu se poate calcula exact care este valoarea sumelor de bani încasate doar

de la consumatori, în condițiile în care au fost încasate sume de bani și de la persoane juridice.

Soldul final al contului 419 "Clienți - creditori" de 69.421.028,48 este defalcat astfel: 63.222.611,09 lei – Clienți creditori Năvodari (care prezintă și sold la început de an de 467.733,34 lei, ceea ce înseamnă că încasarea avansurilor a început din anul 2018 înainte de emiterea autorizațiilor de construire în anul 2019, ceea ce reprezintă o practică comercială incorectă); 236.600,00 lei - Clienți - creditori Primăverii; 5.961.817,39 lei - Clienți - creditori Sinaia. Conform informațiilor apărute în mass media autorizația de construire pentru proiectul din Sinaia nu a fost emisă astfel încât și în cazul proiectului imobiliar Sinaia a fost realizată o practică comercială incorect.

Contul 419 "Clienți - creditori" nu prezintă rulaj debitor cumulat ceea ce înseamnă că nu au fost realizate decontări ale avansurilor încasate de la clienți, respectiv nu au fost încheiate contracte de vânzare-cumpărare, sau faptul că nu au fost reziliate promisiuni de vânzare-cumpărare.

Soldul final al contului 512 "Conturi la bănci" este 2.095.420,59 lei din care 2.081.969,95 lei este soldul contului 5121 "Conturi la bănci în lei" și 13.450,64 lei soldul contului 5124 "Conturi la bănci în valută".

Rulajul cumulat debitor (fără soldul la 1 ian.) al contului 512 "Conturi la bănci" este 75.540.510,34 lei și reprezintă valoarea totală a sumelor încasate în conturile la bănci iar rulajul cumulat creditor (fără soldul la 1 ian.) al contului 512 "Conturi la bănci" este 73.445.148,22 lei și reprezintă valoarea totală a plăților efectuate din conturile la bănci. Soldul la început de an al contului 512 "Conturi la bănci" este 58,47 lei.

Soldul final contului 531 "Casa în lei", cont de activ. cu ajutorul acestui cont se ține evidența numerarului aflat în casieria entității, precum și a mișcării acestuia, ca urmare a încasărilor și plăților efectuate, este 701,55 lei.

Rulajul cumulat debitor al contului 531 "Casa în lei" este 1.020.244,17 lei și reprezintă valoarea totală a sumelor de bani intrate în casierie iar rulajul cumulat creditor al contului 531 "Casa în lei" este 1.025.780,37 lei și reprezintă valoarea totală a plăților efectuate din casierie, în numerar.

Rulajul cumulat debitor (fără soldul la 1 ian.) al contului 512 "Conturi la bănci" de 75.540.510,34 lei, mai mare decât rulajul cumulat creditor (fără soldul la 1 ian.) al contului 419 "Clienți - creditori" de 68.953.295,14 lei ceea ce înseamnă că societatea a înregistrat sume care pot reprezenta încasări ce nu reprezintă avansuri de la clienți (de la terți, societăți din grup) sau sunt rezultate în urma unor operațiuni de transferuri interne de fonduri.

Ținând seama de rulajele cumulate debitoare ale conturilor 162 "Credite bancare pe termen lung" și 167 "Alte împrumuturi și datorii asimilate" se constată că au fost realizate plăți reprezentând credite și alte împrumuturi în valoare de 851.688,75 lei (503.738,21 lei + 347.950,54 lei), soldul final al primului cont este 64.967,26 lei iar al celui de-al doilea cont este 655.278,81 lei.

Soldul final al contului 461 "Debitori diverși" este 12.794.434,77 lei, cont de activ, cu ajutorul acestui cont se ține evidența debitorilor proveniți din pagube materiale create

de terți, alte creanțe provenind din existența unor titluri executorii și a altor creanțe, altele decât entitățile afiliate, entitățile asociate și entitățile controlate în comun. Rulaj debitor cumulat fără soldul la 1 Ian. al contului 461 "Debitori diverși" este 12.907.545,47 lei din care care rulajul debitor în luna decembrie 2019 (luna curentă în balanța de verificare) este 12.794.434,77 lei.

Conform reglementărilor contabile debitul contului 461 "Debitori diverși" se creditează cu următoarele conturi: 758, 4427, 764, 754, 161, 167, 761, 762, 501, 506, 508, 764, 109, 141, 472, 542, 758, 706, 766, 765, 768, 117, respectiv orice sumă înregistrată pe debitul contului 461 trebuie să se regăsească pe creditul unuia din conturile menționate, în funcție de natura operațiunii care determină înregistrarea.

Din analiza conturilor menționate se constată că singurul cont care prezintă un rulaj mai mare de valoarea soldului final debitor al contului 461 "Debitori diverși" (12.794.434,77 lei) este contul 542 "Avansuri de trezorerie", cont de activ cu ajutorul căruia se ține evidența avansurilor de trezorerie.

Contul 542 "Avansuri de trezorerie, este soldat (nu are sold) la sfârșit de an dar prezintă un rulaj cumulat fara soldul la 1 Ian. de 14.236.491,39 lei din care rulajul în luna decembrie 2019 (luna curentă în balanța de verificare) este 13.460.858,82 lei .

Conform reglementărilor contabile cu ajutorul contului 542 "Avansuri de trezorerie" se ține evidența avansurilor de trezorerie.

Debitul contului 542 "Avansuri de trezorerie" se creditează cu contul 531 (avansurile de trezorerie acordate) sau cu contul 765 (diferențele favorabile de curs valutar aferente avansurilor de trezorerie în valută, înregistrate la finele lunii, respectiv la închiderea exercițiului financiar).

De exemplu când se acordă în numerar un avans de trezorerie de 1000 lei se realizează următoarea înregistrare în contabilitate 542 (debit) = 531 (credit) cu suma de 1000 lei.

Creditul contului 542 "Avansuri de trezorerie" se debitează cu mai multe conturi dar și cu contul 461 "Avansuri de trezorerie". În funcție de natura produselor sau serviciilor pentru care s-a realizat plata prin intermediul avansului de trezorerie la înregistrarea în contabilitate pe debit se trece contul corespunzător (materii prime, obiecte inventar, cheltuieli, etc), cu înregistrarea separată TVA, dacă e cazul, iar pe credit se trece contul 542.

Conform OMFP nr. 1802/2014:

Punctul 302, alin. (3): *Sumele acordate personalului prin sistemul de carduri, cu titlu de avansuri spre decontare în vederea plății unor achiziții sau prestări de servicii, se evidențiază în contul 542 "Avansuri de trezorerie"/analitic distinct.*

Punctul 306, alin. (1): *Sumele în numerar, puse la dispoziția personalului sau a terților, în vederea efectuării unor plăți în favoarea entității, se înregistrează distinct în contabilitate (contul 542 "Avansuri de trezorerie", respectiv contul 461 "Debitori diverși", în cazul terților).*

Punctul 306, alin. (3): *Sumele reprezentând avansuri de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data bilanțului, se evidențiază în contul de debitori diverși (461 "Debitori diverși") sau creanțe în legătură cu personalul (4282 "Alte creanțe în legătură cu personalul"), în funcție de natura creanței.*

Avansurile de trezorerie se acordă personalului unei societăți (angajați, asociați, administratori) în vederea realizării plății unor achiziții sau prestări de servicii justificate, care au legătură cu obiectul de activitate al societății.

Deși conform reglementărilor contabile nu este permisă debitarea contului 542 "Avansuri de trezorerie" prin creditarea contului 512 "Conturi la bănci" totuși se practică acordarea de avansuri de trezorerie direct din cont bancar, probabil prin prisma prevederilor punctului 302, alin. (3) din OMFP nr. 1802/2014 care fac trimitere la un sistem de carduri.

Având în vedere că rulajul creditor al contului 531 "Casa în lei" este mai mic decât rulajul debitor al contului 542 "Avansuri de trezorerie" se deduce că acordarea avansurilor s-a realizat din conturile bancare.

„Aspecte privind evidențierea în contabilitate a avansurilor de trezorerie sunt prezentate online prin intermediul unui articol publicat și pe site-ul Ministerului de Finanțe⁴⁰.

Conform art. 3, alin. (1), lit. e) din Legea 70/2015, pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar, în cursul anului 2019 puteau fi realizate plăți din avansuri spre decontare, în limita unui plafon zilnic de 5.000 lei, stabilit pentru fiecare persoană care a primit avansuri spre decontare. Totodată, conform art. 3, alin. (1), lit. c) din Legea 70/2015 puteau fi realizate plăți în numerar în limita unui plafon zilnic de 5.000 lei/persoană, dar nu mai mult de un plafon total de 10.000 lei/zi. Plafonul de 5000 lei în limita căruia puteau fi realizate plăți din avansuri spre decontare a fost chiar micșorat pentru o perioadă scurtă (11.11.2023-14.12.2023) la 1000 lei.

Având în vedere reglementările contabile menționate anterior, ținând seama că contul 542 "Avansuri de trezorerie" este singurul cont care are un rulaj mai mare decât rulajul contului 461 "Debitori diverși" iar în luna decembrie 2019 contul 542 "Avansuri de trezorerie" are un rulaj cumulat creditor 13.460.858,82 lei iar contul 461 "Debitori diverși" are un rulaj cumulat debitor de 12.907.545,47 lei deducem că soldul final al contului 461 "Avansuri de trezorerie" s-a constituit prin înregistrarea corespunzătoare pe credit a contului 542 "Avansuri de trezorerie".

Prevederile punctului 306, alin. (3) din OMFP nr. 1802/2014, conform cărora sumele reprezentând avansuri de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data bilanțului, se evidențiază în contul de debitori diverși (461 "Debitori diverși"), sunt motivul pentru care contul 542 "Avansuri de trezorerie" este soldat la sfârșit de an (nu are sold) și contul 461 "Avansuri de trezorerie" reprezintă sold.

⁴⁰ https://mfinante.gov.ro/documents/35673/250470/articol_rfpc_nr2_2019.pdf

În condițiile în care rulajul debitor al contului 461 "Debitori diverși" din luna decembrie 2019 este 12.794.434,77 lei (rulaj luna curentă în bilanță) este diferit de rulajul creditor al contului 542 "Avansuri de trezorerie" 13.460.858,82 lei din aceeași perioadă, deducem că diferența ar trebui să reprezinte avansuri care au fost decontate până la data bilanțului.

Existența unui sold în contul 461 "Debitori diverși", constituit în urma mutării din contul 542 "Avansuri de trezorerie", înseamnă că există cel puțin un debitor care are o datorie către societate, reprezentată de sume de bani acordate ca avans de trezorerie și nejustificate prin documente. Nordis Management Srl nu a transmis documentele solicitate, nici măcar bilanța analitică, fiind transmisă doar bilanța sintetică, astfel încât nu poate fi identificat debitorul sau debitorii care la sfârșitul anului 2019 erau datori societății cu suma de 12.794.434,77 lei, dar se deduce că face parte din categoria administratorilor sau asociaților societății.

Orice contabil cunoaște faptul că prin intermediul avansurilor de trezorerie se realizează scoaterea banilor din firmă de către administratori sau asociați și faptul că un sold mare al contului 542 "Avansuri de trezorerie" în timpul anului și implicit un sold mare al contului 461 "Debitori diverși" la sfârșitul anului reprezintă un indiciu că banii nu mai există în realitate în firmă⁴¹, o încălcare în fapt a prevederilor legale, banii fiind scoși în interes personal în general de administratori sau asociați prin eludarea prevederilor legale ce stabilesc impozitarea oricărei sume de bani plătite personalului societății.

În acest sens pot fi analizate și diferite Decizii^{42,43,44,45} emise de Agenția Națională de Administrare Fiscală, privind soluționarea contestațiilor depuse de diferite societăți împotriva Deciziilor de impunere privind obligațiile fiscale principale aferente diferențelor bazelor de impozitare stabilite în cadrul inspecției fiscale, în cadrul cărora s-a constatat scoaterea sumelor de bani din firmă de către administratori sau asociați fără a fi impozitate conform legii.

Având în vedere considerentele prezentate faptul că la sfârșitul anului 2019 contul 461 "Debitori diverși" prezintă un sold de 12.794.434,77 lei, mai mare cu 510 % decât soldul contului 512 "Conturi la bănci" de 2.095.420,59 lei (valoarea tuturor disponibilităților bănești aflate în conturi la sfârșitul anului), un procent de 55,28%, mai mult de jumătate, din soldul final al contului 401 „Furnizori” de 23.142.918,89

⁴¹ <https://exfin-brasov.ro/article14.html>

⁴²

[https://chat.anaf.ro/ContestatiiSite.nsf/c1cbfc061f765f4c2256ba30027e64c/d6d55fa18935f119c225881a002af7a4/\\$FILE/7992_2020.pdf](https://chat.anaf.ro/ContestatiiSite.nsf/c1cbfc061f765f4c2256ba30027e64c/d6d55fa18935f119c225881a002af7a4/$FILE/7992_2020.pdf)

⁴³

[https://chat.anaf.ro/ContestatiiSite.nsf/c1cbfc061f765f4c2256ba30027e64c/a802570079865851c22587c8004a2e27/\\$FILE/1715-2021.pdf](https://chat.anaf.ro/ContestatiiSite.nsf/c1cbfc061f765f4c2256ba30027e64c/a802570079865851c22587c8004a2e27/$FILE/1715-2021.pdf)

⁴⁴

[https://chat.anaf.ro/ContestatiiSite.nsf/c1cbfc061f765f4c2256ba30027e64c/566d7699133bfcf2c22587b20034111b/\\$FILE/3639_2019.pdf](https://chat.anaf.ro/ContestatiiSite.nsf/c1cbfc061f765f4c2256ba30027e64c/566d7699133bfcf2c22587b20034111b/$FILE/3639_2019.pdf)

⁴⁵

[https://chat.anaf.ro/ContestatiiSite.nsf/ec4cdbdead046898422570de003c294f/060fc9f37d9bc13ec22583a8003ead17/\\$FILE/4186-2018.pdf](https://chat.anaf.ro/ContestatiiSite.nsf/ec4cdbdead046898422570de003c294f/060fc9f37d9bc13ec22583a8003ead17/$FILE/4186-2018.pdf)

reprezentând valoarea tuturor facturilor neachitate către furnizori, respectiv un procent de 12,99% (o optime) din valoarea tuturor activelor societății în valoare de 98.438.610,96 lei, reprezintă o dovadă a faptului că în cursul anului 2019 dezvoltatorul imobiliar Nordis Management Srl a folosit sume de bani considerabile încasate de la clienți, deci inclusiv de la consumatori, în scop străin de scopul pentru care acestea au fost achitate de consumatori, respectiv pentru construirea unităților locative și vânzarea acestora către consumatori.

Privind balanța de verificare la data 31.12.2020

Soldul final al contului 419 "Clienți - creditori" este 250.971,499,39 lei valoare ce reprezintă sume de bani încasate ca înregistrate în continuare ca avansuri de la clienți. Având în vedere soldul inițial (soldul final din anul anterior) de 69.421.028,48 lei se constată că în cursul anului 2020 au fost încasate de la clienți avansuri în valoare de 181.598.877,11 lei (rulajul cumulat an în balanță). Deși a fost solicitată balanța analitică aceasta nu a fost transmisă astfel încât nu se poate calcula exact care este valoarea sumelor de bani încasate doar de la consumatori, în condițiile în care au fost încasate sume de bani și de la persoane juridice.

Soldul final al contului 419 "Clienți - creditori" de 250.971.499,39 lei este defalcat astfel: 225.669.748,09 lei – Clienți creditori Mamaia (defalcat deasemenea pe mai multe analitice); 2.572.099,38 lei - Clienți - creditori Primăverii; 22.729.651,92 lei - Clienți - creditori Sinaia. Conform informațiilor apărute în mass media autorizația de construire pentru proiectul din Sinaia nu a fost emisă astfel încât prin încasarea sumelor de bani de la consumatori a fost realizată o practică comercială incorectă.

Contul 419 "Clienți - creditori" prezintă rulaj debitor cumulat de 48.406,20 lei ceea ce înseamnă că este posibil să fie reziliate promisiuni de vânzare-cumpărare pentru care au fost încasate avansurile în suma menționată, în condițiile în care unitățile locative nu au fost finalizate în cursul acestui an astfel încât decontarea avansurilor avansurilor încasate de la clienți nu era posibilă.

Soldul final al contului 512 "Conturi la bănci" este 5.180.398,40 lei din care 5.080.130,2 lei este soldul contului 5121 "Conturi la bănci în lei" și 100.268,19 lei soldul contului 5124 "Conturi la bănci în valută".

Rulajul cumulat debitor (fără soldul la 1 ian.) al contului 512 "Conturi la bănci" este 283.313.260,76 lei și reprezintă valoarea totală a sumelor încasate în conturile la bănci iar rulajul cumulat creditor (fără soldul la 1 ian.) al contului 512 "Conturi la bănci" este 280.228.282,95 lei și reprezintă valoarea totală a plăților efectuate din conturile la bănci.

Contul 531 "Casa în lei", este soldat la sfârșitul anului (nu are sold), rulajul cumulat debitor al contului este 1.139.479,99 lei și reprezintă valoarea totală a sumelor de bani intrate în casierie iar rulajul cumulat creditor al contului este 1.140.181,54 lei și reprezintă valoarea totală a plăților efectuate din casierie, în numerar.

Rulajul cumulat debitor (fără soldul la 1 ian.) al contului 512 "Conturi la bănci" de 283,313,260.76 lei, mai mare decât rulajul cumulat creditor (fără soldul la 1 ian.) al contului 419 "Clienți - creditori" de 250.971.499,39 lei ceea ce înseamnă că societatea

a înregistrat sume care pot reprezenta încasări ce nu reprezintă avansuri de la clienți (de la terți, societăți din grup) sau sunt rezultate în urma unor operațiuni de transferuri interne de fonduri.

Ținând seama de rulajele cumulate debitoare ale conturilor 162 "Credite bancare pe termen lung" și 167 "Alte împrumuturi și datorii asimilate" se constată că au fost realizate plăți reprezentând credite și alte împrumuturi în valoare de 1.976.510,3 lei (16.886,79 lei + 1.959.623,51 lei), soldul final al primului cont este 49.319,18 lei iar al celui de-al doilea cont este 3.794.458,54 lei. În titulatura analiticului contului 167 "Alte împrumuturi și datorii asimilate" este menționat cuvântul "leasing" fapt ce indică natura împrumuturilor înregistrate.

Soldul final al contului 461 "Debitori diverși" este 2.220.189,71 lei, rulajul debitor al contului este 12.888.101,29 lei, ceea ce ar însemna, conform reglementărilor contabile, că aceasta reprezintă valoarea debitelor încasate.

Dar așa cum este cunoscut în practica contabilă⁴⁶, în contabilitate se poate recurge la un artificiu prin repunerea în noul an fiscal a soldului contului 461 "Debitori diverși" înapoi în contul 542 "Avansuri de trezorerie", prin creditarea contului 461 și debitarea contului 542.

Contul 542 "Avansuri de trezorerie" prezintă un rulaj cumulat debitor de 42.718.042,54 lei, în lipsa fișelor de cont analitice nu se poate stabili cu exactitate ce a determinat acest rulaj, dacă cuprinde și soldul contului 461 "Debitori diverși" conform artificiei prezentat anterior.

Dar soldul final al contului 542 "Avansuri de trezorerie" este 37.188.067,95, cu nerespectarea punctului 306, alin. (3) din OMFP nr. 1802/2014 conform căruia: *Sumele reprezentând avansuri de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecantate până la data bilanțului, se evidențiază în contul de debitori diverși (461 "Debitori diverși") sau creanțe în legătură cu personalul (4282 "Alte creanțe în legătură cu personalul"), în funcție de natura creanței.*

Soldul contului 542 "Avansuri de trezorerie" nu a mai fost mutat la sfârșit de an în contul 461 "Debitori diverși" cu nerespectarea reglementărilor contabile. Acest sold de 37,18 milioane reprezintă avansuri de trezorerie neacordate pentru care nu au fost prezentate documente justificative, în fapt bani scoși din firmă de către administratori sau asociați și folosiți în interes personal, străin de natura activității.

Având în vedere că rulajul creditor al contului 531 "Casa în lei" este mai mic decât rulajul debitor al contului 542 "Avansuri de trezorerie" se deduce că acordarea avansurilor s-a realizat din conturile bancare.

Contul 457 "Dividende de plată", cont de pasiv cu ajutorul căruia se ține evidența dividendelor datorate acționarilor/asociaților corespunzător aportului la capitalul social, prezintă un rulaj debitor cumulat de 3,815,024.85 lei (care coincide cu rulajul creditor cumulat) ceea ce înseamnă că în anul 2020 au fost plătite dividendele datorate acționarilor/asociaților în valoarea menționată.

⁴⁶ Vezi nota 40.

Dividendele au fost achitate în condițiile în care societatea a înregistrat profit de 8.201.326,59 lei soldul contului 121 "Profit si pierdere" fiind creditor cu suma menționată.

Având în vedere considerentele prezentate faptul că la sfârșitul anului 2020 contul 542 "Avansuri de trezorerie" soldul prezintă un sold de 37.188,067,95 lei, mai mare cu 617,86 % decât soldul contului 512 "Conturi la bănci" 5.180.398,4 lei (valoarea tuturor disponibilităților bănești aflate în conturi la sfârșitul anului), mai mult cu 68,09% decât soldul final al contului 401 „Furnizori” de 22.124.047,06 lei reprezentând valoarea tuturor facturilor neachitate către furnizori, respectiv un procent de 11,42% (o noime) din valoarea tuturor activelor societății în valoare de 325.779.118,45 lei, reprezintă o dovadă a faptului că în cursul anului 2020 dezvoltatorul imobiliar Nordis Management Srl a folosit sume de bani considerabile încasate de la clienți, deci inclusiv de la consumatori, în scop străin de scopul pentru care acestea au fost achitate de consumatori, respectiv pentru construirea unităților locative și vânzarea acestora către consumatori.

Privind balanța de verificare la data 31.12.2021

Soldul final al contului 419 "Clienți - creditori" este 490.475.464,68 lei valoare ce reprezintă sume de bani încasate ca înregistrate în continuare ca avansuri de la clienți.. Având în vedere soldul inițial (soldul final din anul anterior) de 250.971.499,39 lei se constată că în cursul anului au fost încasate de la clienți avansuri în valoare de 239.503,965,29 lei Deși a fost solicitată balanța analitică aceasta nu a fost transmisă astfel încât nu se poate calcula exact care este valoarea sumelor de bani încasate doar de la consumatori, în condițiile în care au fost încasate sume de bani și de la persoane juridice.

Soldul final al contului 419 "Clienți - creditori" de 490.475.464,68 lei este defalcat astfel: 381209990,13 lei – Clienți creditori Mamaia (defalcat deasemenea pe mai multe analitice); 6.143.949,55 lei - Clienți - creditori Primăverii; 63.729.843,71 lei - Clienți - creditori Sinaia Mamaia (defalcat deasemenea pe mai multe analitice); 22.621.322,37 lei - Clienți – creditori Brașov (defalcat deasemenea pe mai multe analitice); 16.329.462,79 lei Clienți – creditori Fabrica de glucoză (proiectul Nordis View); 440.896,13 lei Clienți – creditori încasări prin bancă (conform mențiune balanță, pot aparține oricărui proiect imobiliar menționat anterior).

Conform informațiilor apărute în mass media autorizația de construire pentru proiectul din Sinaia nu a fost emisă astfel încât și în acest an prin încasarea sumelor de bani de la consumatori a fost realizată o practică comercială incorectă.

Contul 419 "Clienți - creditori" prezintă rulaj debitor cumulat de 2.787.727,53 lei ceea ce înseamnă că este posibil să fie încheiate contracte de vânzare-cumpărare în acest an și/sau să fie reziliate promisiuni de vânzare-cumpărare.

Soldul final al contului 512 "Conturi la bănci" este 3.738.537,92 lei din care 3.669.430,93 lei este soldul contului 5121 "Conturi la bănci în lei" și 69.106,99 lei soldul contului 5124 "Conturi la bănci în valută".

Rulajul cumulat debitor al contului 512 "Conturi la bănci" este 389.749.791,93 lei și reprezintă valoarea totală a sumelor încasate în conturile la bănci iar rulajul cumulat creditor al contului 512 "Conturi la bănci" este 391.191.652,41 lei și reprezintă valoarea totală a plăților efectuate din conturile la bănci.

Contul 531 "Casa în lei" are un sold final de 51,28 lei, rulajul cumulat debitor al contului este 359.343,65 lei și reprezintă valoarea totală a sumelor de bani intrate în casierie iar rulajul cumulat creditor al contului este 359.292,37 lei și reprezintă valoarea totală a plăților efectuate din casierie, în numerar.

Rulajul cumulat debitor al contului 512 "Conturi la bănci" de 389.749.791,93 lei, mai mare decât rulajul cumulat creditor al contului 419 "Clienți - creditorii" de 242.291.692,82 lei ceea ce înseamnă că societatea a înregistrat sume care pot reprezenta încasări ce nu reprezintă avansuri de la clienți (de la terți, societăți din grup, etc) sau sunt rezultate în urma unor operațiuni de transferuri interne de fonduri.

Contul 519 „Credite bancare pe termen scurt” are un sold de 6.982.592,14 lei, este un cont de pasiv cu ajutorul căruia se ține evidența creditelor acordate de bănci pe termen scurt. Soldul contului reprezintă creditele bancare pe termen scurt nerestituite.

Conform reglementărilor contabile în creditul contului 519 se înregistrează creditele bancare pe termen scurt, acordate de bancă pentru nevoi temporare, prin conturi bancare distincte, inclusiv dobânzile datorate, respectiv prin debitarea conturilor 512 "Conturi la bănci" și 666 "Cheltuieli privind dobânzile".

Conform reglementărilor contabile în debitul contului 519 se înregistrează creditele bancare pe termen scurt restituite, inclusiv dobânzile plătite, prin creditarea contului 512 "Conturi la bănci".

Contul 519 „Credite bancare pe termen scurt” are un singur analitic 191.01 "LINIE CREDIT CEC Credite bancare pe termen scurt" al cărui rulaj de 6.982.592,14 lei reprezintă valoarea creditelor contractate în cursul anului 2021.

Astfel, începând din anul 2021 compania Nordis Management Srl a contractat o linie de credit de la o bancă. Ciudat cum banca nu a realizat o analiză a balanței de verificare pentru a constata un sold inacceptabil de 37 milioane avansuri de trezorerie, un indiciu că se realizează scoaterea banilor din firmă și că activitatea societății nu este tocmai în regulă.

Ținând seama de rulajele cumulate debitoare ale conturilor 162 "Credite bancare pe termen lung" și 167 "Alte împrumuturi și datorii asimilate" se constată că au fost realizate plăți reprezentând credite și alte împrumuturi în valoare de 1.694.380,70 lei (59.268,18 lei + 1.635.112,52 lei), soldul final al primului cont este 298.901,26 lei iar al celui de-al doilea cont este 3.248.643,22 lei. În titulatura analiticului contului 167 "Alte împrumuturi și datorii asimilate" este menționat cuvântul "leasing" fapt ce indică natura împrumuturilor înregistrate.

Soldul final al contului 461 "Debitori diverși" este doar 2.534.832,90 lei, și este defalcat în conturi analitice corespunzătoare firmelor din grupul Nordis.

Contul 542 "Avansuri de trezorerie" este soldat (nu are sold final) și prezintă un rulaj cumulat debitor de 47,504,220.63 lei și un rulaj cumulat creditor de 84,692,288.58 lei. În condițiile în care soldul contului 461 "Debitori diverși" este mult mai mic decât rulajul cumulat creditor al contului 542 "Avansuri de trezorerie" conform reglementărilor contabile am putea presupune că s-a realizat decontarea avansurilor în baza documentelor justificative.

Având în vedere că rulajul creditor al contului 531 "Casa în lei" este mai mic decât rulajul debitor al contului 542 "Avansuri de trezorerie" se deduce că acordarea avansurilor în valoare de 47.504.220,63 lei (rulajul cumulat debitor al contului 542) s-a realizat din conturile bancare.

Contul 261 "Acțiuni deținute la entitățile afiliate" (în balanță cu titulatura "Titluri de participare deținute la filiale din cadrul grupului") este un cont de activ cu ajutorul căruia se ține evidența acțiunilor deținute la entitățile afiliate.

Soldul final al contului 261 "Acțiuni deținute la entitățile afiliate" este 65.832.230,00 lei din care contul analitic 2611.10 "Titluri de participare deținute la Nordis Hotel SRL" are un sold de 65.809.730 lei și prezintă doar rulaj debitor.

Conform reglementărilor contabile în debitul contului 261 "Acțiuni deținute la entitățile afiliate", printre altele, se înregistrează valoarea acțiunilor dobândite prin achiziție prin creditarea cu unul din următoarele conturi: 512 "Conturi la bănci", 531 "Casa în lei" sau 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare".

Având în vedere că doar conturile 512 "Conturi la bănci" și 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare" prezintă rulaje creditoare mai mare sau egal cu rulajul cumulat debitor de 65.809.730 lei al contului 261 "Acțiuni deținute la entitățile afiliate" se deduce că înregistrarea s-a realizat prin unul din aceste conturi.

Contul 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare" este un cont de pasiv cu ajutorul căruia se ține evidența vărsămintelor de efectuat cu ocazia achiziționării imobilizărilor financiare.

Conform reglementărilor contabile în debitul contului 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare" se înregistrează sumele plătite pentru imobilizări financiare prin creditarea contului 512 "Conturi la bănci" sau 531 "Casa în lei". Deasemenea se debitează și cu diferențele favorabile de curs valutar, rezultate în urma evaluării datoriilor în valută, reprezentând vărsăminte de efectuat pentru imobilizările financiare (contul 765).

Conform reglementărilor contabile în creditul contului 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare" se înregistrează cu sumele datorate pentru achiziționarea de imobilizări financiare prin creditarea cu diverse conturi (262, 263, 265) dar și cu contul 261 "Acțiuni deținute la entitățile afiliate".

Contul 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare" prezintă un rulaj cumulat creditor de 65.810.680 lei, valoare care coincide cu rulajul debitor al contului 261 "Titluri de participare deținute la filiale din cadrul grupului" astfel încât se deduce că debitarea contului 261 s-a realizat cu creditarea contului 269.

Rulajul cumulat creditor la contului 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare" se defalcă pe următoarele conturi analitice:

2691.01 Varsaminte de efectuat Postoaca Gheorghe – 9.401.990 lei

2691.02 Varsaminte de efectuat Ciorba Vladimir – 9.401.390 lei

2691.03 Varsaminte de efectuat Ivan George - 47.006.980 lei

În afara conturilor analitice menționate mai există și alte 4 conturi analitice cu rulaje cumulate cu valori până în 100 lei.

Având în vedere reglementările contabile cele 3 conturi analitice (2691.01, 2691.02, 2691.03) reprezintă sumele datorate pentru achiziționarea de imobilizări financiare reprezentând titluri de participare deținute la Nordis Hotel Srl.

Contul 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare" prezintă un rulaj cumulat debitor de 56.771.375,69 lei ceea ce conform reglementărilor contabile emise prin OMFP nr. 1802/2014 ar însemna că au fost plătite în numerar (variantă exclusă având în vedere rulajul extrem de mic al contului 531 "Casa în lei") sau prin virament bancar, respectiv prin creditarea contul 512 "Conturi la bănci", variantă posibilă având valoarea rulajului cumulat creditor al acestui cont. Conform reglementărilor contabile debitarea contului 269 ar trebui să se realizeze și cu diferențele favorabile de curs valutar, rezultate în urma evaluării datoriilor în valută (contul 765), dacă ar fi cazul.

Rulajul cumulat debitor de 56.771.375,69 lei este defalcat pe următoarele conturi analitice:

2691.01 Varsaminte de efectuat Postoaca Gheorghe – 5.309.013,03 lei

2691.02 Varsaminte de efectuat Ciorba Vladimir – 6.418.474,86 lei

2691.03 Varsaminte de efectuat Ivan George - 45.043.567,80 lei

Soldul final al contului 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare" este 9.039.304,31 lei și reprezintă diferența datorată în continuare acționarilor menționați anterior, pentru achiziționarea de imobilizări financiare reprezentând titluri de participare deținute la Nordis Hotel Srl.

Contul 457 "Dividende de plată" nu prezintă rulaj ceea ce înseamnă că nu au fost plătite dividende.

Societatea a înregistrat un profit de doar 905.531,10 conform soldului creditor al contului 121 "Profit si pierdere".

Din analiza fluxului resurselor financiare, respectiv al sumelor de bani achitate de consumatori, se constată că în cursul anului 2021 cea mai importantă operațiune este achiziționarea de titluri de participare la Nordis Hotel Srl, o firmă din grup, prin plata prin compensare a sumei de 56.771.055,69 lei (reprezentând rulajul debitor cumulat al conturilor 2691.01 Varsaminte de efectuat Postoaca Gheorghe, 2691.02 Varsaminte de efectuat Ciorba Vladimir 2691.03 Varsaminte de efectuat Ivan George), valoare semnificativă ce reprezintă 11,57% (o noime) din 490.475.464,68 lei valoarea avansurilor încasate de la clienți înregistrată la sfârșitul anului (soldul contului, respectiv soldul contului 419 "Clienți - creditori".

Dar prin raportare la soldul final al contului 512 "Conturi la bănci" de 3.738.537,92 lei se constată că valoarea titluri achiziționate este cu 1418% mai mare decât soldul conturilor bancare. Dacă prin absurd activitatea ar fi fost identică cu cea desfășurată în cursul anului 2021 se constată că societatea ar fi trebuit să aștepte cel puțin 14 ani pentru a acumula în conturi suma necesară de 56,77 milioane lei pentru achiziționarea de titluri de participare la Nordis Hotel Srl.

Operațiunea de achiziționare de titluri de participare la Nordis Hotel Srl este prezentată concis și în cadrul Raportului Casei de Insolvență Transilvania SPRL (CITR) – administratorul judiciar Nordis Management Srl – nr. 66/23.01.2025 publicat în Buletinul procedurilor de insolvență Nr. 1483/28.01.2025 (*Anexa 72*).

La cap. III.2, litera C (pagina nr. 12) în raportul CITR este prezentată sumar operațiunea astfel:

În data de 29.09.2021, Nordis Management SRL a achiziționat prin cesiune 7 părți sociale ale Nordis Hotel SRL, la prețul de 13,3 milioane euro (65,81 milioane lei), de la asociații Poștoacă Gheorghe Emanuel, Ciorbă Vladimir și Ivan George Marian. Plata prețului cesiunii a fost în mare parte compensată prin creanțele existente ale Nordis Management față de acești cedenți, provenind din avansuri de trezorerie acordate între 01.01.2020 și 15.11.2022. Operațiunea a fost supusă unui control al Direcției Generale Antifraudă în 2022, care nu a constatat nicio încălcare a legii, conform Procesului verbal nr. 128/31.01.2022.

Conform raportului CITR societatea Nordis Management Srl a achiziționat prin cesiune de la asociați părți sociale ale Nordis Hotel SRL, dar nu au fost achitate sume de bani în schimbul acestora realizându-se în schimb o compensare în sensul că sumele de bani datorate de asociați societății, scoase de fapt din firmă prin intermediul avansurilor de trezorerie în perioada 01.01.2020 și 15.11.2022, conform analizelor anilor anteriori, au fost stinse "în mare" cu valoarea părților sociale ale Nordis Hotel Srl deținute de asociați.

Așa cum a fost prezentat anterior scoaterea banilor din firmă s-a realizat și în anul 2019 și nu doar începând data de 01.01.2020 precum este menționat în raport.

Deși corespondența contului 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare" cu contul 542 "Avansuri de trezorerie" nu este prevăzută în cadrul reglementărilor contabile prevăzute de OMFP nr. 1802/2014, totuși se presupune că societatea a realizat debitarea primului cont și creditarea celui de-al doilea cont cel puțin cu suma de 56.771.055,69 lei, reprezentând rulajul debitor cumulat al conturilor 2691.01 Varsaminte de efectuat Poștoaca Gheorghe, 2691.02 Varsaminte de efectuat Ciorba Vladimir, 2691.03 Varsaminte de efectuat Ivan George. Nu se cunoaște exact dacă a fost realizată compensarea și prin intermediul celorlalte conturi analitice (2691.04, 2691.05, 2691.05, 2691.06) cu valori de până la 100 lei.

Deși poziția Agenția Națională de Administrare Fiscală în ceea ce privește avansurile de trezorerie nejustificate la sfârșitul anului a fost prezentată anterior⁴⁷, și deși conform OMFP nr. 1802/2014 nu există corespondență între contul 269 "Vărsăminte

⁴⁷ Vezi notele 41, 42, 43, 44

de efectuat pentru imobilizări financiare" și contul 542 "Avansuri de trezorerie", totuși conform raportului CITR operațiunea de compensare a fost supusă unui control al Direcției Generale Antifraudă în luna ianuarie 2022, care nu a constatat nicio încălcare a legii.

Dar din punctul de vedere a fluxului resurselor financiare atrase de consumatori se constată că suma de 56,77 milioane lei, scoasă inițial din firmă de către asociați, prin intermediul avansurilor de trezorerie, pentru care nu au fost prezentate documente justificative că fost folosită în operațiuni care au legătură cu obiectul de activitate a firmei, a fost folosită prin compensare pentru achiziția de titluri de participare la o altă firmă din grup, deși banii au fost încasați de la clienți, deci inclusiv de la consumatori, pentru construirea de unități locative și vânzarea acestora către consumatori.

Conform informațiilor publicate în mass media⁴⁸ reprezentanții Nordis și-au evaluat compania Nordis Hotel Srl la 200 de milioane de euro deși aceasta nu avea niciun imobil în proprietate.

Conform raportului realizat de Prime Insolv Practice, administrator judiciar pentru Lampp Building Project Srl, o altă firmă din grupul Nordis, în anul 2021 grupul Nordis a angajat Horvath Htl (lider mondial în consultanță și evaluare în domeniul industriei turismului, agrementului și ospitalității hoteliere) pentru consiliere și evaluare a proprietăților în dezvoltare și modelului de business considerat pentru administrarea proprietăților. În ceea ce privește evaluarea, aceasta s-a concretizat în două rapoarte de evaluare, unul pentru modelul de business «Hotel Nordis Mamaia» evaluat la 156 milioane euro și unul pentru «Hotel Nordis Brașov» evaluat la 40 milioane euro.

Este îndoielnic faptul că ar exista un raport întocmit de un *lider mondial în consultanță și evaluare* prin care este atribuită o valoare de 200 milioane euro unei companii ce activează în domeniul industriei turismului, agrementului și ospitalității hoteliere care nu deține niciun imobil în proprietate.

Pe baza celor două rapoarte de evaluare, „reprezentanții grupului de societăți au estimat la aproximativ 200 milioane euro valoarea societății Nordis Hotel SRL, cea care va administra «Hotel Nordis Mamaia», «Hotel Nordis Brașov» și hotelul din Sinaia, chiar dacă nu avea în proprietate niciun activ imobiliar, urmând să funcționeze ca Uber sau Glovo. Societatea Nordis Hotel SRL are capitalul social împărțit în 100 de părți sociale și s-a considerat că o valoare unitară ar putea fi tranzacționată la 1,9 mil euro.

Potrivit raportului întocmit de Prime Insolv Practice și în cazul firmei Lampp Building Project Srl a intervenit în luna octombrie 2022 o operațiune de cesionare titluri de participare deținute la Nordis Hotel Srl către o altă firmă din grup Nordis Mamaia Srl pentru suma de 18.802.780 lei, echivalentul a 3,8 milioane euro, plata cesiunii realizându-se deasemenea prin compensarea sumei cu o creanță a cesionarului Nordis Mamaia SRL asupra Lampp Building Project Srl.

⁴⁸ <https://www.capital.ro/reprezentantii-nordis-si-au-evaluat-o-companie-la-200-de-milioane-de-euro-desi-nu-avea-niciun-imobil-in-proprietate.html>

Lampp Building Project Srl a recalificat încasări primite de la Nordis Mamaia SRL până la acea dată și înregistrate pe contul de client – Nordis Mamaia SRL (înregistrare atipică pentru avansuri primite de la clienți) în avansuri primite de la Nordis Mamaia SRL (avansuri primite de la clienți) pentru suma de 74.321.068,18 lei, din care 62.454.679,14 lei reprezentând avansul pentru lucrări ce urmau să fie realizate sau au fost efectuate dar nu fuseseră facturate/recepționate și 11.866.389,04 lei TVA colectată aferentă.”

Operațiunea de cesiune titluri de participare este apreciată în cadrul raportului administratorului judiciar Prime Insolv Practice astfel:

„Apreciem că, datorită lipsei Raportului de evaluare a valorii prețului acțiunilor transferate din patrimoniul debitoarei, raportat la caracterul non-cash al tranzacției în sensul că debitoare nu a încasat nicio sumă de bani cu titlu de preț și întrucât dreptul de creanță al dobânditorul Nordis Mamaia Srl a fost înregistrat de către Lampp Building Project prin recalificarea unor operațiuni contabile chiar în data de 2 oct. 2022 (data contabilizării cesiunii) există suspiciuni cu privire la caracterul fraudulos al acestui transfer încheiat cu un alt membru al grupului”.

În mass media a fost publicat faptul că și societatea Lampp Building Project Srl a încheiat promisiuni de vânzare-cumpărare cu clienți iar prin raportul administratorului judiciar este exprimat elegant suspiciunea cu privire la caracterul fraudulos al transferului cu o firmă din grup, existând suspiciunea că și în cazul acestei firme au fost scoși bani din firmă pentru a fi folosiți în interes străin de obiectul activității.

Revenind la Nordis Management Srl, din analiza balanței de verificare pe anul 2021 se constată că suma de 56.771.055,69 lei reprezentând rulajul debitor cumulat al conturilor 2691.01 Varsaminte de efectuat Postoaca Gheorghe, 2691.02 Varsaminte de efectuat Ciorba Vladimir, 2691.03 Varsaminte de efectuat Ivan George, a fost folosită pentru achiziționarea de titluri de participare la o firmă din grup Nordis Hotel Srl, sumă compensată prin avansuri de trezorerie acordate asociaților dar nejustificate prin documente, banii fiind scoși din firmă și folosiți în scop străin de obiectul de activitate al firmei.

Suma de 56.771.055,69 lei este mai mare cu 1418,54 % decât soldul contului 512 “Conturi la bănci” 3738537,92 lei (valoarea tuturor disponibilităților bănești aflate în conturi la sfârșitul anului), mai mult cu 48,2% decât soldul final al contului 401 „Furnizori” de 38.307.424,3 lei reprezentând valoarea tuturor facturilor neachitate către furnizori, respectiv un procent de 9,86% (aproape o zecime) din valoarea tuturor activelor societății în valoare de 575.779.192,9 lei.

Având în vedere considerentele prezentate plata prin compensare a sumei de 56.771.055,69 lei pentru achiziția de titluri de participare la o firmă din grup Nordis Hotel Srl reprezintă o dovadă a faptului că și în cursul anului 2021 dezvoltatorul imobiliar Nordis Management Srl a folosit sume de bani considerabile încasate de la clienți, deci inclusiv de la consumatori, în scop străin de scopul pentru care acestea au fost achitate de consumatori, respectiv pentru construirea unităților locative și vânzarea acestora către consumatori.

Privind balanța de verificare la data 31.12.2022

Soldul final al contului 419 "Clienți - creditori" este 500.544.319,30 lei valoare ce reprezintă sume de bani încasate ca avansuri de la clienți de către societate. Având în vedere soldul inițial (soldul final din anul anterior) de 490.475.464,68 lei se constată că în cursul anului au fost încasate de la clienți avansuri în valoare de doar 10.068.854,62 lei (rulajul cumulat creditor – rulajul cumulat debitor). Deși a fost solicitată balanța analitică aceasta nu a fost transmisă astfel încât nu se poate calcula exact care este valoarea sumelor de bani încasate doar de la consumatori, în condițiile în care au fost încasate sume de bani și de la persoane juridice.

Soldul final al contului 419 "Clienți - creditori" de 500.544.319,30 lei este defalcat astfel: 374.047.993,13 lei – Clienți creditori Mamaia (defalcat deasemenea pe mai multe analitice); 6.143.949,55 lei - Clienți - creditori Primăverii; 74.360.935,57 lei - Clienți - creditori Sinaia (defalcat pe mai multe analitice); 34.611.346,91 lei - Clienți – creditori Brașov (defalcat pe mai multe analitice); 3.956.640 lei – Clienți creditori Șoseaua Nordului; 7.423.200,02 lei- Clienți – creditori Fabrica de glucoză (proiectul Nordis View); 254,12 lei Clienți – creditori încasări prin bancă.

Conform informațiilor apărute în mass media autorizația de construire pentru proiectul din Sinaia nu a fost emisă astfel încât prin încasarea sumei de 74.360.935,57 lei de la consumatori a fost realizată o practică comercială incorectă.

Contul 419 "Clienți - creditori" prezintă rulaj creditor cumulat cu valori cu minus, echivalentul înregistrării sumelor pe debit, ceea ce înseamnă că au fost încheiate contracte de vânzare pentru unități locative si/sau au fost reziliate promisiuni de vânzare-cumpărare pentru care au fost încasate avansurile în suma menționată.

Soldul final al contului 512 "Conturi la bănci" este 199.137,09 lei din care 167.290,89 lei este soldul contului 5121 "Conturi la bănci în lei" și 31.846,20 lei soldul contului 5124 "Conturi la bănci în valută", un sold extrem de mic prin raportare la activele societății.

Se constată o scădere masivă a disponibilităților bănești aflate în conturi de la 3,738,537.92 lei la începutul anului la doar 199.137,09 lei.

Rulajul cumulat debitor al contului 512 "Conturi la bănci" este 115.634.078,54 lei și reprezintă valoarea totală a sumelor încasate în conturile la bănci iar rulajul cumulat creditor al contului 512 "Conturi la bănci" este 119.136.218,58 lei și reprezintă valoarea totală a plăților efectuate din conturile la bănci.

Se constată o scădere masivă a rulajelor înregistrate în conturile la bănci față de rulajele de peste 280 milioane lei înregistrate în anul anterior.

Contul 531 "Casa în lei", este soldat la sfârșitul anului (nu are sold), rulajul cumulat debitor al contului este 186.966,23 lei și reprezintă valoarea totală a sumelor de bani intrate în casierie iar rulajul cumulat creditor al contului este 187.017,51 lei și reprezintă valoarea totală a plăților efectuate din casierie, în numerar. Se constată deasemenea o scădere masivă a rulajelor față de rulajele de peste 1 milion lei din anul anterior.

Contul 519 „Credite bancare pe termen scurt” are în continuare un singur analitic 191.01 „LINIE CREDIT CEC Credite bancare pe termen scurt” al cărui rulaj de 17407,89 lei a determinat atingerea limitei liniei de credite de 7.000.000 lei care reprezintă și soldul final al contului.

Ținând seama de rulajele cumulate debitoare ale conturilor 162 „Credite bancare pe termen lung” și 167 „Alte împrumuturi și datorii asimilate” se constată că au fost realizate plăți reprezentând credite și alte împrumuturi în valoare de 2.578.428,03 lei (82.112,70 lei + 2.496.315,33 lei), soldul final al primului cont este 222,954 lei iar al celui de-al doilea cont este 1,919,452.44 lei. În titulatura analiticului contului 167 „Alte împrumuturi și datorii asimilate” este menționat cuvântul „leasing” fapt ce indică natura împrumuturilor înregistrate iar titulatura conturilor 162 sunt menționate mărci de autoturisme care indică deasemenea natura împrumuturilor.

Soldul final al contului 461 „Debitori diverși” este 32.886.860,26 lei, cele mai semnificative sume fiind înregistrate pe următoarele conturi analitice: 4610.02 Debitori diverși - Nordis Mamaia- 18.863.166,88 lei și 4610.14 TVA Rambursat ANAF – 12.700.955 lei.

Contul 462 „Creditori diverși” este un cont de pasiv cu ajutorul căruia se ține evidența sumelor datorate terților, pe bază de titluri executorii sau a unor obligații ale entității față de terți provenind din alte operațiuni, alții decât entitățile afiliate, entitățile asociate și entitățile controlate în comun.

În creditul contului 462 „Creditori diverși” se înregistrează, printre altele, sumele încasate și necuvenite prin debitarea conturilor 512 „Conturi la bănci” și 531 „Casa în lei” iar în debitul contului se înregistrează, printre altele, sume achitate creditorilor prin creditarea conturilor 512 „Conturi la bănci” și 531 „Casa în lei”.

Contul 462 „Creditori diverși” are un sold de 17,868,863.47 lei are două conturi sintetice de gradul 2, contul 4620 „Creditori diverși” cu suma de 1.220.845,78 lei și contul 4621 „Clienți Creditori diverși” cu suma de 16.648.017,69 lei.

Soldul contului 4621 „Clienți Creditori diverși” de 16.648.017,69 lei reprezintă valoarea avansurilor achitate de clienți pentru care a intervenit rezilierea promisiunilor de vânzare-cumpărare și care trebuie restituite clienților, conform conturilor analitice înregistrate.

Rulajul cumulat debitor al contului 4621 „Clienți Creditori diverși” de 11,692,206.77 lei reprezintă sumele de bani reprezentând avansuri restituite clienților în urma rezilierii promisiunilor de vânzare-cumpărare în cursul anului.

Contul 261 „Titluri de participare detinute la filiale din cadrul grupului” are un sold final de doar 2550 lei, o scădere masivă de la soldul de la începutului anului de 65.832.230 lei scădere determinată de înregistrarea pe rulajul cumulat creditor al contului analitic 2611.10 „Titluri de participare detinute la Nordis Hotel Srl” a sumei de 65.809.730 lei.

Conform reglementărilor contabile (OMFP nr. 1802/2014) în creditul contului 261 „Acțiuni deținute la entitățile afiliate” se înregistrează doar cheltuielile privind valoarea

acțiunilor deținute la entitățile afiliate, cedate prin debitarea contului 664 "Cheltuieli privind investițiile financiare cedate", nefiind indicat niciun alt cont ca corespondent.

Dar în cadrul balanței de verificare nici măcar nu există contul 664 "Cheltuieli privind investițiile financiare cedate" ceea ce înseamnă că operațiunea de scoatere din patrimoniu a titlurilor de participare deținute la Nordis Hotel Srl s-a realizat cu nerespectarea normelor legale. Înregistrarea operațiunii conform reglementărilor contabile ar fi însemnat creșterea corespunzătoare a cheltuielilor și implicit și înregistrarea corespunzătoare a pierderii contabile în contul 121 "Profit și pierdere" care a avut un sold final creditor, deci a fost înregistrat profit, de doar 476.539,27 lei.

Dacă înregistrarea operațiunii de scoatere din patrimoniu a titlurilor de participare deținute la Nordis Hotel Srl s-ar fi realizat conform reglementărilor contabile societatea ar fi trebuit să înregistreze în cursul anului 2022 o pierdere de peste 65 milioane lei, ceea ce în mod evident ar fi atras atenția.

În cadrul raportului administratorului judiciar CTR (*Anexa 72*) la cap. III.2, litera C (pagina nr. 12), privind operațiunea de achiziționare de titluri de participare deținute la Nordis Hotel Srl sunt menționate următoarele indicii privind modalitatea în care s-a realizat înregistrarea în contabilitate a acestei operațiuni:

"În data de 20.10.2022, acțiunile Nordis Hotel SRL cumpărate de către Nordis Management SRL în data de 29.09.2021 au fost cesionate către Nordis Mamaia SRL la prețul de 65,81 mil lei. Conform contractului de cesiune, plata prețului cesiunii se realizează prin compensare cu creanțele existente în cele două societăți și/sau prin transfer bancar".

Având în vedere modalitatea prin care s-a realizat plata acestor titluri de participare la intrarea în patrimoniu, respectiv fără a fi implicate transferuri de fonduri bănești ci prin compensare cu creanța avută de societate asupra acționarilor, creanță constituită din avansurile de trezorerie acordate de-a lungul timpului și nejustificate, este evident că și scoaterea din patrimoniu a acestor titluri de participare deținute la Nordis Hotel Srl nu s-a realizat prin transfer bancar ci prin compensare cu creanțele existente în cele două societăți, respectiv între Nordis Management Srl și Nordis Mamaia Srl, o altă firmă din grup.

Faptul că a fost realizată o compensare înseamnă că în schimbul titlurilor de participare deținute Nordis Management Srl a renunțat la datoria în sumă corespunzătoare a debitorului Nordis Mamaia Srl.

Analizând contul 461 "Debitori diverși" se constată că există contul analitic 4610.02 "Debitori diverși - Nordis Mamaia" care prezintă un rulaj cumulat creditor de 73.135.474,74 lei care reprezintă debitele care figurează ca fiind achitate în cursul anului de către Nordis Mamaia Srl către Nordis Management Srl, și implicit conține și înregistrarea compensării referitoare la plata prețului cesiunii pentru titlurile de participare deținute la Nordis Hotel Srl în valoare de peste 65 milioane lei.

Ar fi nevoie de fișele de cont corespunzătoare și documentele aferente pentru a putea determina care sunt operațiunile prin care o altă firmă din grup, Nordis Mamaia Srl (care nu a fost antreprenorul grupului ci doar o altă firmă din grup care a încheiat

promisiuni de vânzare-cumpărare cu clienții cel puțin privind corpul de clădire nr. 5 din proiectul imobiliar Nordis Mamaia), a reușit să dețină o creanță de o asemenea valoare asupra Nordis Management Srl, principala firmă din grup.

Dar în urma compensării creanței menționate în cursul anului 2022 s-a înregistrat ieșirea definitivă din patrimoniu a unor active în valoare de peste 65 milioane lei, sumă care așa cum a fost arătat reprezintă în fapt sume de bani scoase din firmă de către asociați prin intermediul avansurilor de trezorerie, resurse financiare importante care au fost folosite în scop străin obiectului de activitate și în scopul pentru care acestea au fost achitate de consumatori, respectiv pentru construirea unităților locative și vânzarea acestora către consumatori.

Având în vedere suma de peste 65 milioane lei scoasă definitiv din activele societății, ținând seama de soldul extrem de mic al contului 512 "Conturi curente la banci" de doar 199.137,09 lei, de datoriile totale înregistrate către furnizori (soldul contului 401 "Furnizori" de 35.668.308,99 lei și de soldul contului 462 "Creditori diverși" de 17.868.863,47 lei, se constată dacă aceste active, resurse financiare în fapt, în valoare de peste 65 milioane lei nu ar fi fost scoase din firmă societatea ar fi putut realiza plata *tuturor furnizorilor, tuturor creditorilor diverși*, o situație extrem de favorabilă desfășurării activității și în continuare ar fi deținut în conturile bancare disponibilități bancare suficiente de peste 12 milioane lei, mai mult decât dublu decât sumele maxime deținute vreodată în contul societății la sfârșit de an, respectiv peste 5 milioane lei în anul 2020.

Contul 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare" prezintă un rulaj cumulat creditor de 600 lei ceea ce înseamnă că s-a realizat actualizarea sumelor datorate acționarilor pentru achiziționarea de imobilizări financiare conform cursului de schimb valutar, respectiv cu suma de 250 lei pentru conturile "Varsaminte de efectuat Postoaca Gheorghe" și "Varsaminte de efectuat Ciorba Vladimir", diferența de 100 lei înregistrându-se pentru alte două conturi analitice.

Contul 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare" prezintă un rulaj cumulat debitor de 9.039.904,31 lei defalcat pe următoarele conturi analitice principale:

2691.01 Varsaminte de efectuat Postoaca Gheorghe – 4,093,226.97 lei

2691.02 Varsaminte de efectuat Ciorba Vladimir – 2.983.165,14 lei

2691.03 Varsaminte de efectuat Ivan George – 1.963.412,20 lei

Mai sunt înregistrate și conturi analitice (2691.05 și 2691.06) cu valori de 50 lei.

Conform reglementărilor contabile un rulaj cumulat debitor al contului 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare" ar însemna că au fost plătite în numerar (variantă exclusă având în vedere rulajul extrem de mic al contului 531 "Casa în lei") sau prin virament bancar, respectiv prin creditarea contului 512 "Conturi la bănci", variantă posibilă având valoarea rulajului cumulat creditor al acestui cont.

Din balanța de verificare nu se poate consta care sunt operațiunile în baza cărora s-a realizat înregistrarea pe debitul contului 269 "Vărsăminte de efectuat pentru

imobilizări financiare" a sumei de 9.039.904,31 lei, având în vedere traseul sumelor de bani până a constitui vărsăminte de efectuat pentru titluri de participare deținute la Nordis Hotel Srl este foarte posibil că aceasta să se fi realizat deasemenea în baza unei compensări și nu în baza unor transferuri de fonduri.,

Contul 457 „Dividende de plata” prezintă rulaje cumulate egale în valoare de 8.201.326,59 lei, ceea ce înseamnă că au fost plătite dividendele datorate acționarilor/asociaților în valoarea menționată, defalcată pe conturi analitice astfel:

4570.01 Dividende de plata Postoaca Gheorghe Emanuel – 3.362.543,9

4570.03 Dividende de plata Mihai Alexandru – 656.106,13

4570.04 Dividende de plata Postoaca Nicolae Cristian – 410.066,33

4570.05 Dividende de plata Ivan M.Georg – 410.066,33 lei

4570.06 Dividende de plata Ciorba Vladimir Razvan -3.362.543,90 lei

Având în vedere considerentele prezentate din analiza fluxului resurselor financiare atrase de consumatori prin scoaterea definitivă din patrimoniu a unor active în valoare de peste 65 milioane lei, o etapă finală de înregistrare în contabilitate a sumei de peste 65 milioane lei, constituită în și nejustificate, prin compensarea cu o creanță deținută asupra unei alte firme din grup – Nordis Mamaia Srl – se constată că și în cursul anului 2020 dezvoltatorul imobiliar Nordis Management Srl a folosit sume de bani considerabile încasate de la clienți, deci inclusiv de la consumatori, în scop străin de scopul pentru care acestea au fost achitate de consumatori, respectiv pentru construirea unităților locative și vânzarea acestora către consumatori.

Soldul contului 121 “Profit si pierdere” este creditor cu suma de 476.539,27 lei ceea ce înseamnă că în cursul anului este înregistrat profit în suma menționată.

Privind balanța de verificare la data 31.12.2023

Soldul final al contului 419 "Clienți - creditori" este 370.095.924,05 lei valoare ce reprezintă sume de bani încasate ca înregistrate în continuare ca avansuri de la clienți. Având în vedere rulajul cumulat creditor al contului de minus 130.448.395,25 lei, în lipsa altor documente nu se poate aprecia dacă în cursul anului au mai fost încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare, scăderea soldului contului fiind cauzată de decontarea avansurilor primite de la clienți în urma încheierii unor contracte de vânzare sau de rezilierea unor promisiuni de vânzare-cumpărare.

Soldul final al contului 419 "Clienți - creditori" de 370.095.924,05 lei este defalcat astfel: 261050148,64 lei – Clienți creditori Mamaia (defalcat deasemenea pe mai multe analitice); 16.179.037,55 lei - Clienți - creditori Primăverii; 56.914.790,5 lei - Clienți - creditori Sinaia (defalcat pe mai multe analitice); 35.951.693,17 lei - Clienți – creditori Brașov (defalcat pe mai multe analitice); 254,12 lei Clienți – creditori încasări prin bancă.

Faptul că conturile analitice “Clienți - creditori Primăverii” și “Clienți – creditori Brașov” au solduri finale mai mare decât soldurile inițiale de început de an ar putea fi un indiciu că cel puțin în cazul acestor proiecte imobiliare au fost încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare în cursul anului 2023.

Contul 419 "Clienți - creditori" prezintă rulaj creditor cumulat cu valori cu minus, echivalentul înregistrării sumelor pe debit, ceea ce înseamnă că au fost încheiate contracte de vânzare pentru unități locative și/sau au fost reziliate promisiuni de vânzare-cumpărare pentru care au fost încasate avansurile în suma menționată.

Soldul final al contului 512 "Conturi la bănci" este 378,710.85 lei din care 248.699,12 lei este soldul contului 5121 "Conturi la bănci în lei" și 15.980,73 lei soldul contului 5124 "Conturi la bănci în valută", un sold extrem de mic prin raportare la activele societății.

Se constată în continuare un sold scăzut al disponibilităților bănești aflate în conturi la bănci prin raportare la soldurile din perioada 2019-2021, chiar și mai scăzut de cât soldul de peste 2 milioane lei de la sfârșitul primului an de activitate.

Rulajul cumulat debitor al contului 512 "Conturi la bănci" este 136.005.896,23 lei și reprezintă valoarea totală a sumelor încasate în conturile la bănci iar rulajul cumulat creditor al contului 512 "Conturi la bănci" este 135.826.322,47 lei și reprezintă valoarea totală a plăților efectuate din conturile la bănci.

Se constată în continuare rulaje mult mai mici față de rulajele înregistrate în conturile la bănci peste 280 milioane lei înregistrate în anii anteriori.

Contul 531 "Casa în lei", are sold 75 lei, rulajul cumulat debitor la contului este 924.555,95 lei și reprezintă valoarea totală a sumelor de bani intrate în casierie iar rulajul cumulat creditor al contului este 924.480,95 lei și reprezintă valoarea totală a plăților efectuate din casierie

Contul 519 „Credite bancare pe termen scurt” are în continuare un singur analitic 191.01 "LINIE CREDIT CEC Credite bancare pe termen scurt" al cărui rulaj cumulat debitor este 371.317 lei și reprezintă valoarea creditelor restituite, iar soldul liniei de credit este 6.637.848,22 lei.

Ținând seama de rulajele cumulate debitoare ale conturilor 162 "Credite bancare pe termen lung" și 167 "Alte împrumuturi și datorii asimilate" se constată că au fost realizate plăți reprezentând credite și alte împrumuturi în valoare de 1.537.340,99 lei (72.121,99 lei + 1.465.219 lei), soldul final al primului cont este 158,599 lei iar al celui de-al doilea cont este 2.962.781,29 lei. În titulatura analiticului contului 167 "Alte împrumuturi și datorii asimilate" este menționat cuvântul "leasing" fapt ce indică natura împrumuturilor înregistrate iar titulatura conturilor 162 sunt menționate mărci de autoturisme care indică deasemenea natura împrumuturilor.

Soldul final al contului 542 "Avansuri de trezorerie" este 3.013 lei, valoare mică a soldului dar contul trebuia să fie soldat conform punctului 306, alin. (3) din OMFP nr. 1802/2014. Rulajul cumulat debitor este 148.273,32 și reprezintă valoarea avansuri de trezorerie acordate iar rulajul cumulat creditor este 145.297,43 și reprezintă valoarea avansurilor decontate, pentru care au fost prezentate documente justificative, rulaje mult mai mici decât avansurile de zeci de milioane lei înregistrate în anii anterior.

Soldul final al contului 461 "Debitori diverși" este 7,500,522.20 lei, cele mai semnificative sume fiind înregistrate pe următoarele conturi analitice: 4610.03 Nordis Property Services- 1.361.745,50 lei, 4610.09– Nobileo Real Estate Srl - 1.642.644,74 lei;

4610.10 - Ciorba Vladimir – 3.116.504,00 lei; 4610.22 - Postoaca Emanuel - 909,333 lei.

În lipsa unor alte documente nu s-a putut verifica din balanță modul în care au fost constituite sumele pentru debitorii menționați, un asociat fiind dator firmei cu 3,11 milioane lei și alt asociat fiind dator firmei cu 909 mii lei, există suspiciunea că banii au fost folosiți în scop străin de obiectul de activitate al firmei, în câteva zile fiind declarată intrarea în insolvență, procedură de care asociații în mod evident aveau cunoștință.

Contul 462 "Creditori diverși" are un sold de 29.088.671,54 lei are două conturi sintetice de gradul 2, contul 4620 "Creditori diverși" cu suma de 4.090.949,29 lei și contul 4621 "Clienți Creditori diverși" cu suma de 24.997.722,25 lei.

Soldul contului 4621 "Clienți Creditori diverși" de 24.997.722,25 lei reprezintă valoarea avansurilor achitate de clienți pentru care a intervenit rezilierea promisiunilor de vânzare-cumpărare și care trebuie restituite clienților, conform conturilor analitice înregistrate.

Rulajul cumulat debitor al contului 4621 "Clienți Creditori diverși" de 9.171.766,47 lei ar trebui să reprezintă sumele de bani reprezentând avansuri restituite clienților în urma rezilierii promisiunilor de vânzare-cumpărare în cursul anului.

Contul 261 "Titluri de participare detinute la filiale din cadrul grupului" prezintă același sold final 2.550 lei ca cel de la începutul anului fără a înregistrare rulaje.

Contul 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare" nu mai apare în balanța de verificare.

Din analiza balanței de verificare și în lipsa altor documente în cursul anului 2023 nu au fost constatate înregistrări contabile din care să reiasă că au fost efectuate operațiuni privind active, respectiv resurse financiare încasate de la consumatori, străine de obiectul activității, cu excepția soldurilor conturilor 461 "Debitori diverși" aferente asociațiilor (Ciorba Vladimir - 3,116,504.00 lei; 4610.22 - Postoaca Emanuel - 909,333 lei) pentru care există suspiciunea că au fost folosite în scop străin obiectului activității.

Soldul contului 121 "Profit și pierdere" este creditor cu suma de 1.115.689,58 lei ceea ce înseamnă că în cursul anului este înregistrat profit în suma menționată.

Privind balanța de verificare la data 30.09.2024

Soldul final al contului 419 "Clienți - creditori" este 362.843.487,72 lei valoare ce reprezintă sume de bani încasate ca înregistrate în continuare ca avansuri de la clienți. Având în vedere rulajul cumulat creditor al contului de minus 7.252.436,33 lei, în lipsa altor documente nu se poate aprecia dacă în cursul anului au mai fost încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare, scăderea soldului contului fiind cauzată de decontarea avansurilor primite de la clienți în urma încheierii unor contracte de vânzare sau de rezilierea unor promisiuni de vânzare-cumpărare.

Soldul final al contului 419 "Clienți - creditori" 362.843.487,72 lei este defalcat astfel: 269.936.805,36 lei – Clienți creditori Mamaia (defalcat deasemenea pe mai multe analitice); 8.169.157,66 lei - Clienți - creditori Primăverii; 50.413.841,6 lei - Clienți -

creditori Sinaia (defalcat pe mai multe analitice); 34.323.428,96 lei - Clienți – creditori Brașov (defalcat pe mai multe analitice); 254,12 lei Clienți – creditori încasări prin bancă.

Faptul că contul "Clienți creditori Mamaia" are un sold final mai mare decât soldul de început de an cu peste 8,88 milioane lei ar putea fi un indiciu că cel puțin în cazul acestor proiecte imobiliare au fost încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare în cursul anului 2024.

Contul 419 "Clienți - creditori" prezintă rulaj creditor cumulat cu valori cu minus, echivalentul înregistrării sumelor pe debit, ceea ce înseamnă că au fost încheiate contracte de vânzare pentru unități locative si/sau au fost reziliate promisiuni de vânzare-cumpărare pentru care au fost încasate avansurile în suma menționată.

Soldul final al contului 512 "Conturi la bănci" este 176.227,19 lei din care 148.846,71 lei este soldul contului 5121 "Conturi la bănci în lei", 3,26 lei soldul contului 5124 "Conturi la bănci în valută" și 27.377,22 soldul contului 5125 "Sume in curs de decontare".

Cu câteva zile înainte de intrarea în procedura de insolvență, se constată un sold extrem de mic al disponibilităților bănești prin raportare la activele societății de doar 176.227,19 lei, dar acesta este mai puțin cu doar 22.909,90 lei față de soldul de 199137,09 lei de la sfârșitul anului 2022.

Rulajul cumulat debitor al contului 512 "Conturi la bănci" este 13.795.139,30 lei și reprezintă valoarea totală a sumelor încasate în conturile la bănci iar rulajul cumulat creditor al contului 512 "Conturi la bănci" este 13.997.622,96 lei și reprezintă valoarea totală a plăților efectuate din conturile la bănci, rulaje mult mai mici față de rulajele înregistrate în conturile la bănci peste 280 milioane lei înregistrate în anii anteriori, cu excepția ultimului an, dar și față de rulajele de peste 35 milioane din ultimul an.

Contul 531 "Casa în lei", are sold 75 lei, rulajul cumulat debitor la contului este 14.447,24 lei și reprezintă valoarea totală a sumelor de bani intrate în casierie iar rulajul cumulat creditor al contului este 14.447,24 lei și reprezintă valoarea totală a plăților efectuate din casierie, rulaje mult mai mici față de rulajele de peste 900.000 lei din anul anterior.

Contul 519 „Credite bancare pe termen scurt” are în continuare un singur analitic 191.01 "LINIE CREDIT CEC Credite bancare pe termen scurt" al cărui rulaj cumulat debitor este 1,318,454.03 lei și reprezintă valoarea creditelor restituite, iar soldul liniei de credit este 5.319.394,19, în scădere față de soldul la începutul anului.

Ținând seama de rulajele cumulate debitoare ale conturilor 162 "Credite bancare pe termen lung" și 167 "Alte împrumuturi si datorii asimilate" se constată că au fost realizate plăți reprezentând credite și alte împrumuturi în valoare de 1.395.894,71 lei (41.345,23 lei + 1.354.549,48 lei), soldul final al primului cont este 117.567,45 lei iar al celui de-al doilea cont este 1.618.899,18 lei. În titulatura analiticului contului 167 "Alte împrumuturi si datorii asimilate" este menționat cuvântul "leasing" fapt ce indică natura împrumuturilor înregistrate iar în titulatura analiticului contului 162 este menționată o marcă de autoturisme care indică deasemenea natura împrumuturilor.

Contul 542 "Avansuri de trezorerie" este soldat (nu are sold), prezintă doar rulaj cumulată de 3.013 lei, valoarea avansurilor decontate acordate anul anterior.

Soldul final al contului 461 "Debitori diverși" este 8.206.194,88 lei, cele mai semnificative sume fiind înregistrate pe următoarele conturi analitice:

4610.02 – Nordis Mamaia - 1,070,416.00 lei; 4610.03 Nordis Property Services-1.024.323,88; 4610.09– Nobileo Real Estate Srl – 1.714.883,63 lei; 4610.10 - Ciorba Vladimir – 3.191.519 lei; 4610.22 - Postoaca Emanuel – 1.048.141,31 lei.

În lipsa unor alte documente nu s-a putut verifica din balanță modul în care au fost constituite sumele pentru debitorii menționați, un asociat fiind dator firmei cu 3,19 milioane lei și alt asociat fiind dator firmei cu 1,05 milioane lei, există suspiciunea că bani au fost folosiți în scop străin de obiectul de activitate al firmei, în câteva zile fiind declarată intrarea în insolvență, procedură de care asociații în mod evident aveau cunoștință.

Privind conturile de debitori diverși "4610.10 - Ciorba Vladimir" și "4610.22 - Postoaca Emanuel" se constată că conturile prezintă rulaje cumulate debitoare (75.015 lei primul cont, respectiv 138.808 lei al doilea cont) ceea ce înseamnă că și în cursul acestui an au fost realizate operațiuni prin care au crescut sumele datorate de acționari societății.

Se constată că acționarii societății figurează cu datorii către societate, 3.191.519 lei, respectiv 1.048.141,31 lei, valori foarte mare prin raportare la soldul contului 512 "Conturi curente la banci" de doar 176,227,19 lei.

Contul 462 "Creditori diverși" are un sold de 30.048.238 lei, are două conturi sintetice de gradul 2, contul 4620 "Creditori diverși" cu suma de 3.456.270.19 lei (printre care și două conturi analitice corespunzătoare acționarilor cu sumele de 49.757 lei și 44.415,49 lei) și contul 4621 "Clienți Creditori diverși" cu suma de 24.997.722,25 lei.

Soldul contului 4621 "Clienți Creditori diverși" de 26.591.967,81 lei reprezintă valoarea avansurilor achitate de clienți pentru care a intervenit rezilierea promisiunilor de vânzare-cumpărare și care trebuie restituite clienților, conform conturilor analitice înregistrate.

Rulajul cumulată debitor al contului 4621 "Clienți Creditori diverși" de 2.469.758 lei ar trebui să reprezintă sumele de bani reprezentând avansuri restituite clienților în urma rezilierii promisiunilor de vânzare-cumpărare în cursul anului.

Contul 261 "Titluri de participare deținute la filiale din cadrul grupului" prezintă același sold final 2.550 lei ca cel de la începutul anului fără a înregistrare rulaje iar contul 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare" nu mai apare în balanța de verificare.

Din analiza balanței de verificare și în lipsa altor documente în cursul anului 2024 nu au fost constatate înregistrări contabile din care să reiasă că au fost efectuate operațiuni privind active, respectiv resurse financiare încasate de la consumatori, străine de obiectul activității, cu excepția soldurilor conturilor 461 "Debitori diverși" aferente asociațiilor (4610.10 - Ciorba Vladimir – 3.191.519 lei; 4610.22 - Postoaca Emanuel –

1.048.141,31 lei) pentru care există suspiciunea că au fost folosite în scop străin obiectului activității.

Soldul contului 121 "Profit si pierdere" este debitor cu suma de 9.486.975.27 lei ceea ce înseamnă că în cursul anului este înregistrată pierdere în suma menționată pentru prima dată începând cu anul 2019.

Evoluția disponibilităților bănești în bănci în perioada 2019-2024 în cazul companiei Nordis Management Srl este următoarea:

- 2.095.420 lei - la data 31.12.2019;
- 5.180.398 lei – la data 31.12.2020;
- 3.738.537 lei – la data 31.12.2021;
- 199.137 lei – la data 31.12.2022;
- 378.710 lei – la data 31.12.2023;
- 176.227 lei – la data 30.09.2024;

Nordis Management Srl a realizat în perioada 2019-2024 cheltuieli considerabile în reclamă și publicitate, 16.297.199,08 lei, evoluția acestor cheltuieli, înregistrate în contabilitate prin rulajele contului 6232 "Cheltuieli reclama si publicitate" fiind următoarea:

- anul 2019: 757.528,35 lei;
- anul 2020: 2.482.905,24 lei;
- anul 2021: 5.619.379,78 lei;
- anul 2022: 4.502.860,40 lei;
- anul 2023: 1.537.689,38 lei;
- anul 2024: 1.396.835,93 lei.

Începând cu sfârșitul anului 2022 Nordis Management Srl înregistra resurse financiare scăzute în conturile la bănci, în condițiile în care zeci de milioane de lei au fost scoși din firmă de asociați, dar totuși a continuat să promoveze și să încheie promisiuni de vânzare-cumpărare cu consumatori.

Concluzionând privind Nordis Management Srl se constată că zeci de milioane de lei achitați de către consumatori pentru construirea unităților locative și încheierea contractelor de vânzare au fost folosiți în scop străin de obiectul activității prin intermediul avansurilor de trezorerie nejustificate, ulterior compensarea sumelor de bani realizându-se pentru plata unor titluri de participare deținute la o companie din grup, deasemenea pentru un scop străin celui pentru care consumatorii au achitat sumele de bani.

Prejudiciul creat clienților de Nordis Management Srl ca urmare a neîncheierii contractelor de vânzare conform promisiunilor de vânzare-cumpărare este 389.435.455,53 lei, valoare determinată de soldurile conturilor 419 "Clienți creditori" și 4621 "Clienți Creditori diversi" la data de 30.09.2024.

În condițiile în care Nordis Management Srl nu a transmis balanța de verificare analitică la data de 30.09.2024 nu poate fi determinat exact prejudiciul creat consumatorilor ca urmare a neîncheierii contractelor de vânzare conform promisiunilor de vânzare-cumpărare. Având în vedere proporția majoritară a clienților consumatori față de persoane juridice (70% vs 30%) conform Listei unități locative Nordis Mamaia ([Anexa 47](#)) se estimează că din cele 389 milioane lei cel puțin 272 milioane lei reprezintă avansuri achitate de consumatori și implicit prejudiciul creat acestora.

În urma solicitării **Nordis Mamaia Srl** a transmis în data de 03.12.2024 balanța de verificare aferentă lunii septembrie 2024 ([Anexa 71](#)), singura balanță de verificare transmisă deși au fost solicitate și balanțele de verificare de sfârșit de an din perioada 2019-2023, dar și alte balanțe de verificare (aferente lunilor octombrie 2021 și aprilie 2022, solicitate în cadrul acțiunilor de control pentru cercetarea reclamațiilor).

Balanța de verificare este editată astfel încât nu sunt prezentate date cu caracter personal ale persoanelor fizice cu excepția persoanelor fizice care sunt administratori, asociați sau persoane care au legătură cu societatea. Pentru unele conturi care prezentau secțiuni cu conturi analitice combinate referitoare atât la persoane fizice cât și la persoane juridice s-a realizat editarea corespunzătoare în integralitate a secțiunilor în cauză.

S-a realizat o analiză a **balanței de verificare la data 30.09.2024** și au fost constatate următoarele:

Soldul final al contului 419 "Clienți - creditori" este 164.230.646,66 lei valoare ce reprezintă sume de bani încasate ca înregistrate în continuare ca avansuri de la clienți pentru proiectul imobiliar Nordis Mamaia (cel puțin privind corpul de clădire nr. 5) din care 134.657.116,31 lei reprezintă avansuri încasate de la consumatori.

Soldul contului 419 "Clienți - creditori" la început de an era 155.581.682,43 lei astfel încât soldul a crescut cu 8.648.975,07 lei care ar trebui să reprezinte avansurile achitate de către clienți în cursul anului 2024, în condițiile în care rulajul cumulat debitor este 10,84 lei.

Contul 419 "Clienți – creditori" are conturi analitice (43 consumatori și 6 persoane juridice) pentru care sunt înregistrate rulaje cumulate creditoare cu minus în valoare de 14.842.990,28 lei, care ar trebui să reprezintă sume restituite consumatorilor în urma rezilierii contractelor sau în urma încheierii contractelor de vânzare (în alt corp de clădire decât corpul de nr. 5 care nu este finalizat).

Valoarea totală a avansuri achitate de clienți în cursul anului 2024 este 23.491.965,35 lei și este determinată de însumarea rulajului creditor cumulat al contului 419 "Clienți – creditori" (8.648.975,07) cu totalul sumelor înregistrate pe rulaj cumulat creditor cu minus (14.842.990,28 lei)

În condițiile în care a fost transmisă balanța analitică s-a putut verifica în mod exact valoarea avansurilor achitate de consumatori ca urmare a unor promisiuni de vânzare-cumpărare încheiate în cursul anului 2024. Calculul s-a realizat prin însumarea soldurilor finale ale conturilor analitice ale contului 419 "Clienți – creditori" care nu prezintă sold la începutul anului.

Astfel s-a constatat că un număr de 45 consumatori au achitat avansuri în valoare de 11.673.529,19 lei în urma încheierii promisiunilor de vânzare-cumpărare în anul 2024.

Soldul final al contului 512 "Conturi la bănci" este doar 165.101,18 lei din care 116.218,93 lei este soldul contului 5121 "Conturi la bănci în lei", 48.879,75 lei soldul contului 5124 "Conturi la bănci în valută" și 2,50 lei soldul contului 5125 "Sume în curs de decontare".

Rulajul cumulat debitor al contului 512 "Conturi la bănci" este 50.454.438,43 lei și reprezintă valoarea totală a sumelor încasate în conturile la bănci iar rulajul cumulat creditor al contului 512 "Conturi la bănci" este 50.458.158,16 lei și reprezintă valoarea totală a plăților efectuate din conturile la bănci.

Contul 531 "Casa în lei" nu figurează cu înregistrări ceea ce înseamnă că nu au fost realizate operațiuni cu numerar.

Conturile 162 "Credite bancare pe termen lung", 167 "Alte împrumuturi și datorii asimilate" și 519 „Credite bancare pe termen scurt” nu figurează cu înregistrări.

Contul 542 "Avansuri de trezorerie" nu figurează cu înregistrări și indică faptul că în cursul anului 2024 nu au fost acordate avansuri de trezorerie.

Contul 261 "Acțiuni deținute la entitățile afiliate" prezintă un sold inițial de 94.064.820 lei, cu un singur analitic "Nordis Hotel Srl acțiuni deținute la entitățile afiliate", suma reprezentând valoarea acțiunilor Nordis Hotel Srl dobândite prin achiziție de către Nordis Mamaia Srl.

În soldul inițial de 94.064.820 lei al contului 261 "Acțiuni deținute la entitățile afiliate" se regăsesc următoarele sume:

- 65.809.730 lei – sumă înregistrată în balanța de verificare a companiei Nordis Management Srl în rulajul cumulat creditor al contului 261 "Acțiuni deținute la entitățile afiliate" și totodată menționată și în cadrul raportului administratorului judiciar CITER (*Anexa 72*), cap. III.2, litera C (pagina nr. 12) ca fiind plata cesiunii titlurilor de participare deținute la Nordis Hotel Srl, realizată prin compensare cu creanțele existente între cele două societăți Nordis Management Srl și Nordis Mamaia Srl;

-18.802.780 lei - sumă menționată în cadrul raportului administratorului judiciar Prime Insolv Practice ca fiind plata cesiunii titlurilor de participare deținute la Nordis Hotel Srl, realizată prin compensare cu creanțele existente între cele două societăți Lampp Building Project Srl și Nordis Mamaia Srl;

Diferența de 9.452.310 lei până la soldul inițial ar trebui să reprezinte deasemenea titluri de participare deținute la Nordis Hotel Srl cesionate de o altă firmă sau alte firme din grup, plata realizându-se deasemenea prin compensare cu creanțele existente între firmele din grup.

Rulajul cumulat debitor al contului 261 "Acțiuni deținute la entitățile afiliate" este 10.180.285 lei un indiciu că și în cursul anului 2024 au fost cesionate către Nordis Mamaia Srl titluri de participare deținute la Nordis Hotel a căror plata s-a realizat mai mult sigur tot prin compensare cu creanțele existente între firmele din grup.

Rulajul cumulat creditor al contului 261 "Acțiuni deținute la entitățile afiliate" este 104.245.105 lei iar conform reglementărilor contabile în creditul contului 261 "Acțiuni deținute la entitățile afiliate" se înregistrează doar cheltuielile privind valoarea acțiunilor deținute la entitățile afiliate, cedate prin debitarea contului 664 "Cheltuieli privind investițiile financiare cedate", nefiind indicat niciun alt cont ca corespondent.

Dar în cadrul balanței de verificare nici măcar nu există contul 664 "Cheltuieli privind investițiile financiare cedate" ceea ce înseamnă că operațiunea de scoatere din patrimoniu a titlurilor de participare deținute la Nordis Hotel Srl s-a realizat cu nerespectarea normelor legale. Înregistrarea operațiunii conform reglementărilor contabile ar fi însemnat creșterea corespunzătoare a cheltuielilor și implicit și înregistrarea corespunzătoare a pierderii contabile în contul 121 "Profit și pierdere"

Situația centralizatoare a soldurilor contabile la data de 30.09.2024 (*Anexa 73*) reprezintă o imagine de ansamblu a companiei Nordis Mamaia și implicit a contului de activ în care a fost mutată suma de 104.245.105 lei în urma creditării contului 261 "Acțiuni deținute la entitățile afiliate".

Contul 461 "Debitori diverși" reprezintă contul de activ în cadrul căruia a fost mutată suma de 104.245.105 lei, fiind singurul cont activ cu un sold mai mare decât suma menționată.

Contul 461 "Debitori diverși" are două conturi analitice fără solduri inițiale și cu solduri finale având valori extrem de mari:

- contul 461.13 Postoaca Gheorghe Emanuel –52.350.561,04 lei;
- contul 461.14 Ciorba Vladimir Razvan –52.633.437,41;

Cele două conturi analitice menționate au solduri în valoare de 105 milioane lei, ce reprezintă datoria acționarilor față de societate.

În afara celor două conturi menționate mai sunt și două conturi analitice aferente personalului societății, contul 461.13 Postoaca Florin Alexandru și 461.12 Postoaca Nicolae Cristian fiecare cu sold de 55.000 lei.

Contul 461.14 Ciorba Vladimir Razvan are înregistrat și rulaj cumulat creditor de 101.150 lei ceea ce înseamnă că în cursul anului au fost realizate încasări ale debitelor încasate, cel mai probabil stingerea debitelor intervenind prin compensare.

Contul 461.14 Ciorba Vladimir Razvan are înregistrat un rulaj debitor de 218.650 lei chiar în luna septembrie, datoria debitorului chiar în ultima lună – septembrie 2024 - pentru care a fost transmisă balanța de verificare, în luna următoare fiind declarată intrarea în procedura de insolvență a firmei principale din grup Nordis Management Srl.

Contul 269 "Vărsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare" are un sold inițial de 2.854.015,09 lei și un singur cont analitic 2691.3 "Ciorba Vladimir Varsaminte de Efectuat pt Actiuni Detinute", ceea ce înseamnă că la începutul anului suma respectivă era datorată asociatului menționat cu ocazia achiziționării imobilizărilor financiare.

Contul analitic 2691.3 "Ciorba Vladimir Varsaminte de Efectuat pt Actiuni Detinute" este soldat și are un rulaj cumulativ debitor de 2.854.015,09 lei, un indiciu că conform reglementărilor contabile în cursul anului 2024 s-a realizat plata sumei către acționarul menționat. În lipsa documentelor suplimentare există și posibilitatea realizării unei compensări, deși compensarea nu este prevăzută în reglementările contabile, altele fiind eventualele conturi corespondente.

Contul 267 "Creanțe immobilizate" are un sold inițial de 1.893.812,65 lei și un sold final de 8.055.473,43 lei, este un cont de activ cu ajutorul căruia se ține evidența creanțelor immobilizate sub forma împrumuturilor acordate pe termen lung altor entități, a altor creanțe immobilizate, cum sunt depozite, garanții și cauțiuni depuse de entitate la terți, precum și a obligațiilor achiziționate cu ocazia emisiunilor de obligațiuni efectuate de terți, care urmează a fi deținute pe o perioadă mai mare de un an.

Contul 267 "Creanțe immobilizate" este prezent în arhivă printr-un singur cont analitic 2673.2 "Nordis Hotel Srl Creante fata de Entitatile Asociate / Contr", ceea ce înseamnă că în suma de 8.055.473,43 lei a fost folosită în unul din scopurile menționate în reglementărilor contabile, probabil în scopul împrumutului, majorarea sumei cu 6.161.660,75 lei intervenind doar în cursul anului 2024.

Soldul contului 121 "Profit si pierdere" este creditor cu suma de 6.753.042,65 lei ceea ce înseamnă că în cursul anului este înregistrat profit în suma menționată.

Prejudiciul creat clienților de Nordis Mamaia Srl ca urmare a neîncheierii contractelor de vânzare conform promisiunilor de vânzare-cumpărare este 169.498.224,14 lei, valoare determinată de soldurile conturilor 419 "Clienți creditori" și 462 "Creditori diversi" (din care au fost scăzute conturile care nu aparțin clienților) la data de 30.09.2024.

În condițiile în care Nordis Mamaia Srl a transmis bilanțul de verificare analitică la data de 30.09.2024 prejudiciul creat consumatorilor ca urmare a neîncheierii contractelor de vânzare conform promisiunilor de vânzare-cumpărare a fost determinat în sumă de de 139.589.561,23 lei.

Prejudiciul creat consumatorilor de către Nordis Mamaia Srl numai în cursul anului 2024 este 23.491.965,35 lei și reprezintă avansurile plătite de consumatori, prejudiciu care ar fi putut fi evitat dacă conducerea Autorității ar fi acționat tardiv chiar și la începutul anului 2024.

Cea mai importantă operațiune înregistrată în cursul anului 2024 este scoaterea din patrimoniu a titlurilor de participare deținute la Nordis Hotel Srl în valoare de 104.245.105 lei din care cel puțin pentru suma de 65.809.730 lei a fost prezentat anterior traseul de constituire a sumei, inițial prin avansuri de trezorerie nejustificate, în fapt bani scoși din firmă, achiziționarea titlurilor de participare la compania Nordis Hotel Srl prin compensarea cu creanțele existente ale Nordis Management Srl față de acționari și ulterior cesionarea către Nordis Mamaia Srl prin compensarea cu creanțele existente între firmele din grup.

Conform punctului 54 din OMFP nr. 1802/2014 înregistrarea în contabilitate are drept scop *prezentarea fidelă a operațiunilor economico-financiare, în conformitate cu*

realitatea economică, punând în evidență drepturile și obligațiile, precum și riscurile asociate acestor operațiuni iar evenimentele și operațiunile economico-financiare trebuie evidențiate în contabilitate așa cum acestea se produc, în baza documentelor justificative, care trebuie să fie în concordanță cu realitatea.

Ar fi interesant de verificat care sunt documentele justificative prin care s-a realizat operațiunea de scoatere din patrimoniu a titlurilor de participare deținute la Nordis Hotel Srl în valoare de 104.245.105 lei, care cel puțin privind suma de 65.809.730 lei s-a constituit prin folosirea sumelor de bani achitate de clienți, inclusiv de consumatori, în scop străin de scopul pentru care acestea au fost achitate de consumatori, respectiv pentru construirea unităților locative și vânzarea acestora către consumatori.

Disponibilitățile bănești folosite în scop străin obiectului de activitate prin intermediul avansurilor de trezorerie nejustificate au fost compensate cu plata unor titluri de participare deținute la o altă companie din grup Nordis Hotel Srl, care a fost evaluată la o valoare de 196 milioane euro în urma evaluării în anul 2021 a modelului de business «Hotel Nordis Mamaia» la 156 milioane euro și evaluării modelului de business pentru «Hotel Nordis Brașov» la 40 milioane euro, care erau în dezvoltare, de către Horwath Hotel, Tourism & Leisure (HTL), lider mondial în consultanță și evaluare în domeniul industriei turismului, agrementului și ospitalității hoteliere

Nu a fost identificată legislația sau standardele internaționale în baza cărora se realizează o „*evaluare a unui model de business*” dar dacă acestea ar exista ar trebui să aibă în vedere cel puțin și cerințele stricte privind dreptul de proprietate cuprinse în Standardele de evaluare a bunurilor⁴⁹, care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale în condițiile în care modelul de business evaluat implică și hoteluri, și implicit și bunuri imobile, care erau în dezvoltare, hotelul Nordis Brașov nefiind finalizat nici în prezent.

Conform prevederilor punctului 10.1 din standardul de evaluare SEV 233 *Proprietatea în curs de construire* (IVS 410) evaluarea proprietății imobiliare în curs de construire trebuie să respecte cerințele cuprinse în SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*.

Conform prevederilor punctului 20.6 din standardul de evaluare SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare* (IVS 400) pentru respectarea cerințelor din SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragrafele 20.3.(j) și SEV 102 *Documentare și conformare*, de prezentare a amplorii documentării și a naturii și sursei informațiilor pe care se bazează *evaluarea, trebuie* incluse printre altele și următoarele considerente:

- a) *dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante;*
- h) *autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții, precum și orice modificări așteptate sau potențiale aduse acestor autorizații sau restricții legale.*

⁴⁹ https://www.anevar.ro/images/documente/standarde_2020_dupa_cn_27_iulie_final_31-07-2020.pdf

Și totuși, deși compania Nordis Hotel Srl nu deținea în proprietate niciun imobil din cele implicate în "modelele de business" care au făcut obiectul evaluărilor totuși se susține că compania Nordis Hotel Srl a fost evaluată de un lider mondial în consultanță și evaluare la o valoare de 196 milioane lei, evaluare în urma căreia capitalul social al acesteia fost împărțit în 100 de părți sociale și s-a considerat că o valoare unitară ar putea fi tranzacționată la 1,9 mil euro, vânzarea acestor părți sociale de către acționarii Nordis către alte companii din grup fiind folosită pentru compensarea avansurilor de trezorerie nejustificate, prin care disponibilități bănești considerabile au fost folosite în scop străin de scopul pentru care acestea au fost achitate de consumatori, respectiv pentru construirea unităților locative și vânzarea acestora către consumatori.

Evaluarea compania Nordis Hotel Srl, care nu deținea niciun imobil în proprietate, la valoarea de 196 milioane a reprezentat de fapt o "soluție" găsită de asociații Nordis pentru a justifica legal avansurilor de trezorerie nejustificate, prin care disponibilități bănești considerabile au fost folosite în scop străin de obiectul de activitate, compensarea realizându-se, așa cum a fost prezentat, cu nerespectarea reglementărilor contabile.

Trecerea sumei de 104.245.105 lei din contul 261 "Acțiuni deținute la entitățile afiliate" în contul 461 "Debitori diverși" s-a realizat fără respectarea reglementărilor contabile prevăzute de OMFP nr. 1802/2014 iar prin această operațiune active semnificative în valoarea menționată au devenit creanțe asupra unor debitori care sunt chiar acționarii firmei.

Activele firmei au devenit astfel datoria acționarilor către firmă, mare parte din această datorie, dar foarte posibil în integralitate, constituindu-se în urma scoaterii banilor din firmă și folosirea în scop străin de obiectul activității.

Dar folosirea banilor încasați de la consumatori pentru construirea imobilelor și vânzarea unităților locative se pare că s-a realizat și pentru alte scopuri decât achiziționarea de titluri de participare deținute la Nordis Hotel Srl.

Conform informațiilor publicate în mass media⁵⁰ în anul 2021 unul din acționarii Nordis Management Srl și-a cesionat către Nordis Management Srl părți sociale (titluri de participare) deținute Nordis Arhitectura Srl în valoare de 25,3 milioane. Foarte posibil că plata cesiunii a fost realizată prin compensare cu creanța firmei asupra debitorilor acționari.

Discutabil este și faptul dacă titlurile de participare în cauză au fost deținute la Nordis Arhitectura Srl sau Nordis Hotel Srl, în condițiile în care doar ultima companie figurează cu cont analitic în balanțele de verificare, dar trebuie subliniat faptul că încă din luna iulie 2022 au fost publicate în mass media informații privind folosirea masivă a resurselor financiare ale Nordis Management Srl în alt scop decât cel pentru care au fost constituite prin plata avansurilor de către consumatori.

⁵⁰ <https://www.g4media.ro/la-cererea-deputatului-psd-laura-vicol-ciorba-agentia-de-integritate-i-a-blurat-in-declaratia-de-avere-suma-de-253-milioane-de-lei-incasata-de-sot-dintr-o-misterioasa-tranzactie-cu-parti-sociale.html>

În conformitate cu balanța de verificare la sfârșitul lunii septembrie 2024 a companiei Nordis Mamaia Srl, majoritatea activelor au fost constituite de datoria acționarilor către firmă, 105 milioane lei din resursele financiare ale companiei Nordis Mamaia Srl reprezentând creanța avută asupra acționarilor principali, acționari care erau datorau companiei suma de 105 milioane lei, o sumă imensă prin raportare la disponibilitățile bănești din conturile bancare de doar 165 mii lei.

Folosirea în scop străin obiectului de activitate al companiilor a banilor plătiți de consumatori doar în scopul construirii imobilelor și vânzării unităților locative reprezintă cauza epuizării resurselor financiare ale companiilor Nordis Management Srl și Nordis Mamaia Srl și implicit nefinalizarea imobilelor și vânzarea unităților locative către consumatori.

Conform art. 5.9, a 2-a liniuță, din promisiunea de vânzare-cumpărare ([Anexa 30](#)) folosită în relația cu consumatorii compania Nordis, în calitate de promitent – vânzător, se obligă de a depune toate eforturile pentru începerea și finalizarea Proiectului Imobiliar, inclusiv a Imobilului, în conformitate cu autorizațiile de construire și cu oricare înscrisuri ce vor fi obținute în acest sens, respectiv pentru încheierea contractului de vânzare a unității locative.

Or, din analiza balanțelor de verificare, cel puțin pentru companiile Nordis Management Srl și Nordis Mamaia Srl, se constată că această obligație prevăzută în contract, și în baza căruia un consumator mediu și-a exprimat acordul de încheiere a contractului și de a realiza plata corespunzătoare a avansurilor, nu a fost respectată cel puțin de către companiile Nordis menționate, începând chiar cu anul 2019, reprezentanții companiilor Nordis cunoscând în mod evident această stare de fapt, dar totuși au indus consumatorilor în mod înșelător ideea că activitatea decurge normal, conform obiectului de activitate, avansuri considerabile fiind încasate de la consumatori pe întreaga perioadă 2019-2024, promisiuni de vânzare-cumpărare fiind încheiate inclusiv în anul 2024, până la data intrării în insolvență companiile Nordis realizând o promovare agresivă în mass-media a „unităților locative”, cel puțin în mediul online promovarea realizându-se și până la intrarea în procedura de insolvență a firmei principale din grup (dar și ulterior), fapt ce constituie o practică comercială incorectă interzisă prin Legea nr. 363/2007, care se adaugă practicilor comerciale incorecte prezentate anterior.

Prejudiciul creat clienților de companiile Nordis Management Srl și Nordis Mamaia Srl ca urmare a neîncheierii contractelor de vânzare conform promisiunilor de vânzare-cumpărare este 558.933.679,67 lei, valoare determinată de soldurile conturilor 419 "Clienți creditori" și 462 "Creditori diversi" (din care au fost scăzute conturile care nu aparțin clienților) la data de 30.09.2024.

Prejudiciul creat doar consumatorilor de companiile Nordis Management Srl și Nordis Mamaia este estimat la cel puțin 442 milioane lei (272 milioane Nordis Management Srl + 169 milioane Nordis Mamaia Srl), prejudiciul fiind estimat în condițiile în care doar pentru Nordis Mamaia Srl a fost transmisă balanța de verificare analitică la data de 30.09.2024, pentru Nordis Management Srl refuzându-se transmiterea documentelor și informațiilor solicitate.

Prejudiciul este estimat doar ținând seama de documentele transmise de companiile Nordis Management Srl și Nordis Mamaia Srl dar în condițiile în care mai există cel puțin o companie din grupul Nordis (Nordis Herăstrău Srl) care are încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare cu consumatori iar din balanțele de verificare reiese că au fost realizate numeroare operațiuni între companiile din grup, prejudiciul estimat este în mod evident mai mare.

Prejudiciul creat consumatorilor de cel puțin 442 milioane lei a fost realizat prin utilizarea companiilor din grupul Nordis a unor practici comerciale incorecte, interzise prin Legea nr. 363/2007 care au determinat sau este susceptibil că au determinat consumatorii să ia decizii de tranzacționare, înainte, în timpul și după încheierea promisiunilor de vânzare-cumpărare, prin:

- modificarea în mod unilateral a destinației anumitor unități finalizate din ansamblul Nordis Mamaia din apartamente rezidențiale în unități de cazare și refuzul de a încheia contractele de vânzare în condițiile stabilite prin promisiuni;
- condiționarea încheierii promisiunilor de vânzare-cumpărare și a contractelor de vânzare de încheierea contractelor de locațiune;
- inducerea în eroare a consumatorilor privind stadiul unităților locative, cauzele nefinalizării unităților locative sau cauzele neîncheierii contractelor de vânzare;
- menționarea înșelătoare în cadrul promisiunilor de vânzare-cumpărare a unor termene de încheiere a contractelor de vânzare care nu au fost respectate;
- inducerea în eroare a consumatorilor privind desfășurarea normală a activității și crearea printr-o publicitate agresivă a imaginii unei companii solide din punct de financiar și a capacității de a finaliza proiectele imobiliare inițiate și de a încheia contractele de vânzare;
- încheierea de promisiuni de vânzare-cumpărare pentru imobile pentru care nu au fost emise autorizații de construire (cel puțin privind proiectul imobiliar Nordis Sinaia și ultimele etaje din corpurile de clădire din proiectul imobiliar Nordis Mamaia);
- afirmația falsă⁵¹ că doar pentru o perioadă foarte limitată de timp se poate beneficia de o ofertă specială prin acordarea de discounturi în urma încheierii promisiunilor;

Practicile comerciale incorecte menționate, prin care consumatorii au fost determinați să realizeze plăți reprezentând avansuri, sunt doar cele constatate din documentele și informațiile la care Autoritatea a avut acces până în prezent, este foarte posibil să existe și alte practici comerciale realizate de companiile Nordis în condițiile în care s-a refuzat transmiterea documentelor și informațiilor solicitate.

Nu s-a putut verifica practica incorectă a companiilor Nordis de a încheia pentru aceeași unitate locativă mai multe promisiuni de vânzare-cumpărare în condițiile în care companiile au refuzat transmiterea documentelor și informațiilor solicitate.

Ulterior memoriul transmis în data de 01.11.2024, din informațiile publicate în mass media și în urma cercetării Autorizației provizorie de funcționare (Anexa 74),

⁵¹ <https://www.youtube.com/watch?v=w0HBEzBk5ac>

transmisă de compania Nordis cu ocazia cercetării reclamației finalizate de CJPC Constanța în luna iunie 2024, s-a constatat că hotelul Nordis conține 173 spații de cazare și reprezintă primele 6 etaje (un etaj are un număr minim de 26 unități locative) din corpul de clădire nr. 1 iar corpul de clădire nr. 2 din proiectul Nordis Mamaia nu face parte din Nordis Hotel.

Autorizația provizorie de funcționare a fost emisă în data de 24.04.2024 în baza declarației pe propria răspundere în condițiile în care hotelul funcționa de la sfârșitul lunii decembrie 2023 și era valabilă pentru o perioadă de maxim 90 zile calendaristice sau până la data verificării de către personalul de specialitate din cadrul Ministerului Economiei, Antreprenoriatului și Turismului și emiterea notei de clasificare.

Surprinzător cum cel mai mare hotel de leisure din Europa Centrală și de Est a funcționat fără autorizație de funcționare⁵² în plin sezon estival 2024 iar Autoritatea nu a realizat niciun control la acest hotel în cadrul Comandamentului Litoral, deși conform procedurii cadru de control operatorii economici cu impact trebuie verificați cu prioritate, dar operatori economici mici ca importanță au fost verificați și de două ori într-o lună în cadrul Comandamentului.

Și mai mult ca sigur că dacă ar fi fost realizat conducerea Autorității nu ar fi îndrăznit să dispună oprirea temporară a prestării serviciilor precum se realizează pentru alți operatori economici.

Paradoxal, deși domeniul dezvoltatorilor imobiliari a reprezentat în ultimii ani *domeniul cel mai controlat și supravegheat*, cel puțin prin prisma perioadelor extinse de desfășurare a acțiunilor de control, cele mai lungi din istoria Autorității, totuși *Autoritatea a eșuat în a proteja consumatorii în cazul dezvoltatorului imobiliar Nordis*.

Eșecul este cu atât mai evident cu cât dezvoltatorul imobiliar Nordis Management reprezintă *unul din cei mai mari dezvoltatori imobiliari din România, unul din dezvoltatorii imobiliari înregistrați la A.N.P.C. în temeiul O.U.G. nr. 52/2016* iar proiectul Nordis Mamaia este prezentat ca fiind *cea mai mare dezvoltare urbană turistică din România*.

O cauză a eșecului este și modalitatea în care în ultimii ani conducerea Autorității concepe performanța profesională a funcționarilor publici cu atribuții de control, în care este importantă doar cantitatea, respectiv aplicarea cât mai multor amenzi contravenționale cu valori aplicate și încasate cât mai mari, și nu calitatea activității de control și supraveghere piață, componenta de prevenție fiind aproape inexistentă, iar supravegherea este asimilată activității de control.

Paradoxal, cel mai mare eșec al Autorității în a proteja consumatorii, după eșecul în protejarea drepturilor și interesele consumatorilor în cazul contractelor vechi încheiate de anumite bănci, intervine într-o perioadă în care conducerea Autorității se laudă⁵³ cu performanțe extraordinare.

⁵² <https://www.g4media.ro/exclusiv-hotelul-nordis-mamaia-5-stele-funcioneaza-fara-autorizatie-de-clasificare-a-primit-in-aprilie-o-autorizatie-provizorie-de-90-de-zile-ministerul-turismului-nu-a-putut-face-verificari-in-t.html>

⁵³ <https://financiantelligence.ro/horia-constantinescu-valoarea-amenzilor-incasate-de-anpc-anul-trecut-s-a-ridicat-la-97-milioane-de-lei-fata-de-45-milioane-de-lei-in-2022-crestere-de-63-a-numarului-de-amenzi/>

În viziunea conducerii Autorității aplicarea amenzilor reprezintă cel mai important element al performanței, dacă nu singurul element important, valorile amenzilor aplicate și încasate fiind cu siguranță cele mai importante date în viziunea conducerii Autorității, care uită faptul că încasarea banilor la bugetul de stat nu reprezintă atribuție a Autorității conform H.G. nr. 700/2012 ci a Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

Conducerea Autorității probabil nu cunoaște faptul că datoria publică a României a ajuns la 200 miliarde euro, dublându-se în ultimii 5 ani, că o treime din Taxa pe Valoare Adăugată (TVA) nu este colectată de stat, că miliarde de euro au fost alocate în ultimii ani pentru "sprijinirea" Ucrainei, că există companii de stat⁵⁴ care cheltuie dintr-un foc miliarde de euro cu acordarea de bonusuri de sute de milioane, dar totuși aplicarea și încasarea amenzilor rămâne deziderat și cel mai important element al performanței.

Importanța acestui element a fost chiar și reglementată, cu încălcarea legii, începând cu luna iulie 2023 în cadrul Procedurii cadru de supraveghere și control (la punctul 8.2.4 în *Anexa 4b* și la punctul 8.2.3 în *Anexa 5b*).

Astfel, prin procedură a fost "reglementată" încheierea unui număr de 10 procese verbale de constatare (PVCC) cu grad redus de complexitate sau a unui număr de 3 PVCC-uri complexe, pe săptămână, de către fiecare comisar, deși în cadrul punctului de vedere transmis de către Autoritatea Națională a Funcționarilor Publici (ANFP) prin adresa nr. 14551/2022 (*Anexa 75a*) este exprimată opinia că un indicator de performanță ar putea fi stabilit în mod echitabil prin corelare cu *numărul de documente de control*, și nu cu *numărul de documente de control în care sunt constatate abateri de la prevederile legale* (PVCC).

Adaptată instituției Poliției viziunea conducerii Autorității ar însemna că se realizează performanță dacă fiecare polițist ar constata săvârșirea săptămânală a 10 infracțiuni ușoare (furturi, vătămări corporale ușoare, etc) sau săvârșirea săptămânală a 3 infracțiuni grave (crime, vătămări corporale grave, etc), o viziune care în mod evident nu-și are locul într-o societate normal dezvoltată.

Conform viziunii conducerii Autorității performanța în exercitarea funcției publice este echivalentă cu constatarea cât mai multor încălcări ale legii, când în fapt, lucrurile sunt invers, cu cât sunt constatate mai puține încălcări ale legii cu atât înseamnă că drepturile și interesele consumatorilor sunt protejate și Autoritatea își îndeplinește rolul social.

Conducerea Autorității a ignorat mențiunea ANFP, care este prevăzută și de lege, privind corelarea cu aspectele calitative ale activității desfășurate raportat la nivelul de competență aferent fiecărei funcții publice și faptul că indicatorii de performanță trebuie asociați unui obiectiv specific, care să derive din obiectivele generale ale Autorității, care sunt formulate oricum doar de formă.

Conducerea Autorității a implementat în cadrul Autorității, cu încălcarea legii, și cu ignorarea punctului de vedere exprimat de ANFP o "normă dinamică" care se reglează

⁵⁴ <https://hotnews.ro/cum-explica-nuclearelectrica-bonusurile-de-800-de-milioane-de-euro-din-contractul-pentru-reactoarele-3-si-4-proiectul-estimat-la-10-miliarde-de-euro-1837639>

În funcție de "indicatorii" obținuți de ceilalți comisari sau de către celelalte comisariate așa cum se poate observa în centralizatorul calificativelor acordate comisarilor (*Anexa 75b*) sau calificativelor Comisariatelor Teritoriale (*Anexa 75c*) din anul 2023, printr-o abordare "comunistă", ruptă de realitate, a tuturor comisarilor și comisariatelor.

"Norma dinamică" este determinată de modul în care proprii "indicatori" ai unui comisar se situează față de media generală a indicatorilor de același tip ai celorlalți comisari, situarea peste medie determinând calificativul "foarte bine" sau "bine" iar situarea sub medie determinând calificativul "satisfăcător" sau "nesatisfăcător", astfel încât în cadrul unui indicator există comisari care au calificativul "satisfăcător" sau "nesatisfăcător" oricât de mult s-ar strădui.

Funcționarii cu atribuții de control și supraveghere piață din cadrul Autorității sunt cei care duc greul activității instituției, spre deosebire de alte Direcții din cadrul Autorității, și deși au fost solicitate în mod repetat, în baza Legii nr. 544/2001, obiectivele și indicatorii de performanță avuți în vedere în evaluarea performanțelor profesionale individuale ale funcționarilor publici și ale personalului contractual din cadrul Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor – structura centrală, pentru anii anterior, conducerea Autorității a refuzat să transmită cele solicitate.

Dar ar merita o abordare distinctă, detaliată, modalitatea în care conducerea Autorității înțelege să trateze, prin prisma legii și cu încălcarea legii, resursa umană, cea mai importantă resursă dintr-o organizație, modalitate care a determinat în ultimii ani părăsirea instituției de către o treime din funcționarii cu atribuții de control și supraveghere piață.

Clauzele abuzive din cadrul contractelor încheiate de Nordis Management cu consumatorii reprezintă de departe *cele mai abuzive clauze din istoria Autorității*, întrecând cu mult și clauzele abuzive folosite de anumite bănci în cazul contractelor vechi, încheiate înainte de intrarea în vigoare a O.U.G. nr. 50/2010 iar practicile comerciale incorecte realizate de companiile Nordis reprezintă prin prisma *sutelor de consumatori afectați și a prejudiciului mediu creat unui consumator cele mai grave abateri de la legislația specifică protecției consumatorilor a unui operator economic din istoria Autorității*.

Practici comerciale incorecte interzise prin lege față de care conducerea Autorității a avut ocazii în a se sesiza sau cel puțin în a dispune cercetarea acestora dar totuși a permis realizarea acestora de către compania Nordis, protejând interesele acestei companii în detrimentul intereselor consumatorilor.

Dar permiterea de practici incorecte interzise prin lege, pentru care Autoritatea are atribuții în a le combate, nu este ceva străin conducerii Autorității, în perioada 2015-2018 conducerea Autorității permițând utilizarea de practici comerciale incorecte, interzise prin lege, inclusiv de către operatori economici notorii.

În acest sens fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța, de altfel foarte intrasigent în ceea ce privește respectarea legii și a disciplinei, deși a fost sesizat în data 24.04.2023 prin intermediul unui memoriu (*Anexa 76*) privind aceste încălcări ale legii, care priveau interesul public, a mușamalizat încălcarea legii,

practicând sportul național de a „pune batista pe țambal” blamat de fațadă de fostul Președinte, în condițiile în care acesta a sesizat comisia de disciplină pentru aspecte multe mai minore, ce nu privesc interesul public, precum purtarea unor brățări (mătăanii) de către un coleg.

În mod nu surprinzător, având în vedere folosirea sintagmei de „*stat eşuat*” a unui fost Președinte al României, în prezent în România consumatorii nu sunt protejați la realizarea celei mai importante achiziții care poate fi realizată de majoritatea consumatorilor, achiziția unui apartament, în condițiile în care domeniul dezvoltatorilor imobiliari reprezintă 8,1% din Produsul Intern al României și zeci de mii de locuințe colective sunt construite anual în România, conform ultimului Raport al Federației Industriei Construcțiilor din Europa⁵⁵.

Faptul că domeniul dezvoltatorilor imobiliari nu a fost deloc reglementat înainte de septembrie 2016 iar ulterior este reglementat doar de formă, a permis dezvoltatorilor imobiliari din diferite zone ale țării, precum Constanța⁵⁶, Alba Iulia⁵⁷, Iași⁵⁸, Ploiești⁵⁹ să afecteze în mod semnificativ interesele economice ale consumatorilor.

Nici nu este de mirare faptul că acest domeniu nu s-a dorit reglementat, politica fiind strâns legată de domeniul dezvoltatorilor imobiliari⁶⁰.

Și fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța are interes în acest domeniu prin prisma unui dezvoltator imobiliar^{61,62}. Astfel, conform evidențelor Primăriei Năvodari (*Anexa 22*) pentru dezvoltatorul imobiliar în cauză, Marimar Loca Costinești Srl, au fost emise în anul 2021 autorizațiile de construire nr. 191/28.04.2021 pentru obiectiv „*Imobil locuințe p+4e+spth cu spațiu comercial la parter și împrejmuire teren*”, suprafața utilă 2036,4 m² și nr. 560/23.11.2021 pentru obiectiv „*Modificare proiect în curs de execuție autorizat cu AC nr. 191/28.04.2021*”.

Dezvoltatorul imobiliar OBA Different By Luxury Srl care colaborează cu firma Marimar Loca Costinești Srl a fost sancționat pentru nerespectarea suprafețelor minime prevăzute în Legea nr. 114/1996, conform raport tematic (*Anexa 18b*) alături de alți dezvoltatori imobiliari, dar după câte cunosc nu a fost sesizată nicio instituție în acest sens precum a fost realizat în alte cazuri asemănătoare (*Anexele 16a, 16b, 16c, 16d*). Iar măsura de oprire temporară de la comercializare a unor apartamente care nu

⁵⁵ <https://fiec-statistical-report.eu/romania>

⁵⁶ <https://romanioliberal.ro/special/vectra-o-teapa-imobiliara-care-a-ajuns-in-atentia-dna-287641/>

⁵⁷ <https://alba24.ro/arest-la-domiciliu-pentru-ovidiu-jidveian-acuzat-de-inselaciune-si-delapidare-in-dosarul-parc-residence-alpha-din-alba-iulia-1047122.html>

⁵⁸ <https://www.dezvaluirea.ro/reteta-nordis-la-un-dezvoltator-din-iasi-teapa-cu-zeci-de-apartamente-avalansa-de-sesizari-penale/>

⁵⁹ <https://www.presshub.ro/scandalul-nordis-de-la-ploiesti-s-a-lasat-cu-arestari-la-bucuresti-faptele-sunt-cercetate-in-rem-adica-dosar-tinut-la-sertar-348778/>

⁶⁰ <https://www.riseproject.ro/video-cartierul-din-timisoara-in-care-isi-inmultesc-banii-familii-ciolacu-si-grindeanu/>

⁶¹ <https://www.ziuconstanta.ro/stiri/imobiliare/ce-se-construieste-sotia-lui-horia-constantinescu-supraetajeaza-blocul-pe-care-il-ridica-la-mamaia-781618.html>

⁶² <https://www.ziuconstanta.ro/stiri/imobiliare/unda-verde-de-la-apm-constanta-fosta-sotie-a-lui-horia-constantinescu-ex-presedintele-anpc-investeste-in-imobiliare-la-costinesti-868179.html>

respectă suprafețele minime prevăzute în Legea nr. 114/1996 s-a dovedit a fi în general doar de formă.

Modalitățile prin care poate fi realizată urmărirea unor interese personale sau de grup, în sensul protejării unui operator economic în cadrul activității de control și supraveghere piață, pot fi foarte variate, pornind de la modalitatea grosolană de a transmite direct sau mai puțin direct neefectuarea unui control la acel operator economic, până la varianta mai subtilă, în care operatorul economic face obiectul unei acțiuni de control de "formă", inclusiv prin "coordonarea" activității astfel încât operatorul economic în cauză să nu facă obiectul niciunei acțiuni de control.

În ciuda unei reclame agresive a companiei Nordis, susținută cu peste 16 milioane de lei, deși domeniul imobiliar a fost în ultimii ani cel mai controlat și supravegheat, totuși compania Nordis a fost evitată în desfășurarea acțiunilor de control tematic.

Cu excepția unui control tematic care a fost totuși efectuat de ANPC – structura centrală, cu întârziere în luna februarie 2024, precum reiese din adresa Nordis Management Srl nr. 668/07.11.2024 (*Anexa 38*), fiind încheiat procesul verbal de constatare a contravenției nr. 1164078/23.02.2024, fără a fi identificate clauze abuzive și nici practici comerciale incorecte, operatorul economic fiind sancționat doar pentru comportament incorect în relația cu consumatorii, contrar prevederilor art. 9 din O.G. nr. 21/1992, precum reiese din răspunsul în baza Legii nr. 544/2001 transmis publicației Recorder⁶³, iar conducerea Autorității și-a suspendat capacitatea de a raționa și de a deduce și nu a (re) dispus verificarea temeinică a operatorului economic în ceea ce privește respectarea actelor normative menționate în cadrul tematicii, deși era evident impactul semnificativ asupra consumatorilor în cazul încălcării prevederilor legale.

Dar totuși în cadrul acțiunii de control tematic efectuate la Nordis Management Srl în luna februarie 2024 a fost aplicată o amendă contravențională în valoare de 5000 lei. Nu contează faptul că Nordis Management Srl probabil nu a achitat suma de 1000 lei reprezentând jumătate din minim, precum a procedat în cadrul amenzii aplicate în luna iunie 2024 de către CJPC Constanța, este important din punct de vedere al "performanței" concepute de conducerea Autorității faptul că a fost încheiat totuși un proces verbal de constatare a contravenției în cadrul căruia a fost aplicată o amendă contravențională.

Funcțiile de Președinte al Autorității și de Director DGCSPE sunt funcțiile de conducere din cadrul Autorității care decid care sunt direcțiile de acțiune în cadrul Autorității, dacă un domeniu face obiectul unei acțiuni de control și modalitatea în care se realizează acțiunile de control, funcții care pot realiza, dacă doresc, neîndeplinirea sau îndeplinirea de formă a rolului social al Autorității într-un anumit domeniu de activitate, din domeniul vast de activitate al Autorității.

Personalul Autorității care a intrat în contact cu fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța, cunoaște faptul că atunci când dânsul are interes lucrurile nu trebuie realizate azi ci "ieri", metaforic vorbind pentru a exprima

⁶³ <https://recorder.ro/wp-content/uploads/2024/10/raspuns-ANPC.pdf>

viteza în decizie și în reacție atunci când dânsul consideră necesar, or nu același aspect se poate reține și în cazul domeniului dezvoltatorilor imobiliari pentru care au fost desfășurate în ultimii ani cele mai ample acțiuni de control, prin prisma perioadei de timp alocate acestora.

Întotdeauna când *conducerea Autorității are interes* se acționează *extrem de rapid* inclusiv în cadrul acțiunilor de control și supraveghere piață. Iar, în baza principiului subordonării ierarhice conducerea Autorității solicită, documente și informații cu termene de transmitere foarte mici, cu deja obișnuită lipsă de respect, existând cazul în care termenul de transmitere a fost și de doar *15 minute*. În urma actualizării investigației Recorder privind Nordis în data de 17.10.2024 conducerea Autorității a solicitat numărul de reclamații înregistrate împotriva companiei Nordis cu termen de transmitere de doar 3 ore. În stilul caracteristic conducerii nu au fost solicitate și aspectele reclamate și întreaga documentație conexasă în vederea formării unei imagini preliminare de ansamblu privind practicile companiei Nordis.

Președintele Autorității este cel care asigură *organizarea întregii activități în vederea realizării atribuțiilor prevăzute de lege*, organizează, conduce și coordonează întreaga activitate a Autorității, inclusiv *activitățile de supraveghere și control*. Atribuțiile funcției de Președinte sunt menționate și în cadrul ultimului Regulament privind organizarea și functionarea Autorității aprobat recent prin Ordin emis de Președinte, și chiar dacă înainte de emiterea acestuia Președintele Autorității nu avea nicio atribuție specifică menționată în Regulament, totuși atribuțiile acestuia erau aceleași, conducerea Autorității, inclusiv Președintele Autorității, care are rangul de demnitar de secretar de stat, implicându-se în acțiuni de control cu impact mult mai mic asupra consumatorilor decât impactul dezvoltatorului imobiliar Nordis, dar cu impact mediatic mult mai mare, criteriu care este foarte important pentru conducerea Autorității.

Acțiunile de control dispuse de actualul Președinte al Autorității, numit recent în funcție, sunt edificatoare privind modul în care se dispun acțiunile de control atunci când conducerea Autorității dorește: controale operative dispuse la Compania Municipală Termoenergetica București S.A. în prima zi, ulterior dispuse și în teritoriu, controale operative dispuse în trei mall-uri din municipiul București, în centrele rezidențiale destinate persoanelor vârstnice (acțiuni desfășurate în week-end), în benzinării, în spitale din municipiul București, ulterior dispuse și în teritoriu.

Și chiar o acțiune de control operativă dispusă de urgență într-o unitate de alimentație publică în urma unui telefon primit de la un Inspectorat Județean de Poliție, pentru care conducerea Autorității a hotărât să emită chiar și un comunicat de presă⁶⁴ în cadrul căruia să comunice rezultatele acțiunii de control.

Deși domeniul de competență al Autorității este vast, conducerea Autorității dispune realizarea de controale operative și tematice inclusiv în domenii care nu sunt de competența Autorității, cu încălcarea principiului legalității, conform căruia efectuarea acțiunilor de control se realizează în baza unei reglementări aplicabile domeniului de

⁶⁴ <https://anpc.ro/in-urma-acestei-sesizari-presedintele-anpc-cristian-popescu-piedone-in-regim-de-urgenta-a-trimis-o-echipa-de-control-formata-din-comisari-ai-cjpc-harghita-si-cjpc-brasov-pentru-a-verifica-situatia-d/>

activitate, ignorând cu desăvârșire principiul juridic "*specialia generalibus derogant*" conform căruia *norma specială e cea care derogă de la norma generală*, și totodată și dispune măsuri fără temei legal, inclusiv privind închiderea imediată a unui spațiu în cadrul căruia se realizează comerț cu amănuntul, o cutumă obișnuită a conducerii Autorității, care probabil asemenea reprezentanților Nordis, se consideră deasupra legii și înțelege să conducă Autoritatea asemenea unei feude, ignorând principiile de exercitare a funcției publice. Dar aceste aspecte ar merita abordate fundamentat în cadrul unei divulgări publice distincte.

Deși este prevăzut în lege și în cadrul procedurii cadru de control conducerea Autorității nu a binevoit să solicite sprijinul Poliției în vederea desfășurării controlului operativ la sediul companiei Nordis pentru ridicarea de documente în contextul refuzului companiei de a le pune la dispoziția Autorității, precum a fost solicitat recent sprijinul în cazul unor controale^{65,66} realizate la centre de îngrijire bătrâni, în cazul primului control Președintele Autorității solicitând sprijinul⁶⁷ Secreterarului de Stat din cadrul Ministerului Afacerilor Interne care a acordat tot sprijinul necesar pentru buna desfășurare a acțiunilor de control.

Nu pot decât să fiu de acord cu fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța care a invocat, fără temei, *conflictul de interese* ca justificare a faptului că nu a putut interveni conform legii în cercetarea celor 2 sesizări înregistrate în anul 2023 împotriva dezvoltatorului imobiliar Nordis Management la un Comisariat din Regiunea București – Ilfov, doar că într-un alt sens, *oamenii numiți politic la conducerea Autorității sunt într-un continuu conflict de interese, în a alege între interesul personal sau de grup și interesul public*.

În mod dirijat și sistemic conducerea Autorității a realizat protecția instituțională a companiei Nordis, și chiar și luând la cunoștință de încălcările grave ale legislației privind protecția consumatorilor a refuzat să acorde sprijinul necesar desfășurării acțiunilor de control, fiind interesată doar de aplicarea unei sancțiuni contravenționale formale de împiedicare a controlului și sesizarea organelor penale, fără rezultat concret pentru consumatori, fără a avea în vedere constatarea încălcărilor prevederilor legale privind protecția consumatorilor, dispunerea de măsuri de limitare a consecințelor nerespectării prevederilor legale și măsuri de remediere în cazul consumatorilor afectați de încălcarea prevederilor legale, în conformitate cu principiul eficienței și eficacității și principiul orientării către cetățean, principii de exercitare a funcției publice prevăzute de Codul administrativ.

Coincidență, viziunea conducerii Autorității de a finaliza formal acțiunile de control la compania Nordis fără constatarea încălcărilor prevederilor legale specifice domeniului de activitate și fără dispunerea măsurilor corespunzătoare este asemănătoare cu

⁶⁵ <https://anpc.ro/anpc-efectueaza-controale-la-centrele-de-ingrijire-pentru-varstnici/>

⁶⁶ <https://anpc.ro/in-urma-unei-serii-de-controale-desfasurate-de-autoritatea-nationala-pentru-protectia-consumatorilor-anpc-din-dispozitia-presedintelui-institutiei-cristian-popescu-piedone-in-colaborare-cu-dgaspc/>

⁶⁷ <https://tvrinfo.ro/protectia-consumatorilor-in-centrele-destinate-persoanelor-varstnice-cu-dizabilitati-si-minorilor-in-atenția-anpc/>

viziunea conducerii unei alte instituții privind aceeași companie, conform informațiilor publicate în mass-media⁶⁸.

Conducerea Autorității a continuat să protejeze compania Nordis în condițiile în care am participat în cadrul acțiunilor de control începând cu data de 04.11.2024 și cunoșteau faptul că sunt avertizor în interes public și totuși nu a fost inițiat niciun demers pentru deblocarea acțiunilor de control.

Deși au fost transmise memorii și informări prin intermediul cadrului cărora *conducerea Autorității a fost informată privind încălcările grave ale legislației privind protecția consumatorilor realizate de compania Nordis, și raportări periodice privind stadiul acțiunilor de control*, prin care a fost realizată informarea periodică privind faptul că acțiunile de control efectuate la companiile din grupul Nordis sunt blocate, *Autoritatea fiind astfel împiedicată în exercitarea prerogativei de putere publică de desfășurare a activității de inspecție și de control și în îndeplinirea atribuțiilor legale de a controla respectarea dispozițiilor legale privind protecția consumatorilor, de a constata contravenții și de a dispune măsuri de limitare a consecințelor nerespectării prevederilor legale și măsuri de remediere în cazul consumatorilor afectați de încălcarea prevederilor legale de către companiile din grupul Nordis*, în condițiile în care compania Nordis a refuzat transmiterea documentelor și informațiilor solicitate.

Singurul demers faptic a fost emiterea comunicatului de presă emis de Autoritate în data de 18.11.2024 pentru somarea companiei Nordis în a pune la dispoziția Autorității documentele și informațiile solicitate, dar și acest sprijin a fost acordat doar după ce i s-a comunicat conducerii inițierea divulgării publice, ulterior suspendată, inițial conducerea Autorității refuzând emiterea comunicatului de presă.

În condițiile în care există interes public pentru verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari din cadrul companiei Nordis, conducerea Autorității a asistat impasibilă la sfidarea fără precedent a Autorității de către compania Nordis.

Verificarea respectării prevederilor legale era cu atât mai necesară cu cât reprezentanții companiei Nordis au afirmat public că insolvența este considerată drept o perioadă de reorganizare și că sunt căutate soluții pentru a redresa business-ul, promițând în continuare chiar finalizarea imobilelor și încheierea contractelor de vânzare.

Dar asemenea conceptului „*too big to fail* (prea mare pentru a se prăbuși) din sistemul financiar bancar și compania Nordis a fost „*prea mare pentru a fi verificată*”, în ceea ce privește respectarea legislației privind protecția consumatorilor.

Dacă ar exista implementată o reglementare de activare a unui „*plan roșu*” în cazul anumitor evenimente ce țin de protecția consumatorilor, cu siguranță un asemenea plan ar fi trebuit a fi activat în cazul companiei Nordis, dar *timpul a trecut fără ca conducerea Autorității, să acționeze în vederea îndeplinirii atribuțiilor legale ale Autorității, deși conducerea a fost informată privind încălcările grave ale legislației*

⁶⁸ <https://recorder.ro/cine-a-mai-beneficiat-de-excursii-platite-de-nordis-sejururi-de-lux-pentru-politicieni-jurnalisti-si-functionari-anaf/>

privind protecția consumatorilor realizate de compania Nordis și privind prejudiciul creat consumatorilor estimat la cel puțin 442 milioane lei.

Președintele interimar al Autorității a fost ocupat în luna noiembrie 2024 să promoveze "calea sigură" pentru România, realizând campanie electorală⁶⁹ cu încălcarea legii, decât să coordoneze acțiunile de control efectuate în cadrul companiei Nordis ignorând interesul public enorm generat de intrarea în insolvență a dezvoltatorului imobiliar Nordis Management Srl.

Prejudiciul de 23,5 milioane lei creat consumatorilor în cursul anului 2024 doar de compania Nordis Mamaia Srl, prin încasarea avansurilor de la consumatori, ar fi putut fi evitat dacă conducerea Autorității ar fi acționat tardiv chiar și la începutul anului 2024.

Iar întregul prejudiciu creat consumatorilor ar fi fost posibil să fie evitat dacă ar fi fost desfășurată temeinic o singură acțiune de control tematică la compania Nordis Management Srl în cursul anului 2021 și bineînțeles dacă conducerea Autorității ar fi asigurat întreg sprijinul necesar având în vedere amploarea încălcărilor legale.

Supravegherea ar fi ajutat dar este inexistentă în cadrul Autorității, în viziunea conducerii acțiunea de supraveghere fiind identică cu acțiunea de control.

Prejudiciul ar fi putut evitat doar dacă conducerea Autorității ar fi acționat folosind pârghiile legale pe măsura îndrăznelii cu care reprezentanții companiei Nordis au realizat încălcarea legii, folosind în scop străin obiectului de activitate zeci de milioane de lei plătiți de consumatori pentru construirea imobilelor și încheierea contractelor de vânzare.

Companie care îndrăznește să afirme public că *povestea Nordis este dovada unei ambiții de a dezvolta ceva fără precedent în România, într-adevăr fără precedent dar prin prisma gravității încălcării legii și a protecției instituționale de care a beneficiat compania Nordis.*

Din păcate instituțiile publice înțeleg în general să uzeze de „forța legii” doar în cazul celor care respectă legea, care sunt pasibili de privarea libertăți chiar și pentru fapte minore⁷⁰, nu și pentru cei care pentru care fărâdelegea reprezintă lege.

Funcționar public,
Manțu Dumitru

Data,
26 februarie 2025

⁶⁹ <https://www.profit.ro/povesti-cu-profit/financiar/banci/avertizare-publica-rezultatele-controalelor-la-banci-tinute-sub-cheie-de-anpc-comisarul-mantu-iese-cu-o-noua-avertizare-bancile-sanctionate-pentru-dobanzi-comisioane-si-credite-in-chf-21928754>

⁷⁰ <https://www.digi24.ro/stiri/actualitate/social/romanii-risca-sase-ani-de-inchisoare-daca-nu-raspund-somatiilor-anaf-3122465>