



R O M Â N I A
MINISTERUL PUBLIC
PARCHETUL DE PE LÂNGĂ
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
DIRECȚIA DE INVESTIGARE A INFRAȚIUNILOR DE CRIMINALITATE
ORGANIZATĂ ȘI TERRORISM
STRUCTURA CENTRALĂ
SECȚIA DE COMBATERE A CRIMINALITĂȚII ORGANIZATE
Serviciul de Combatere a Criminalității Economico-Financiare

Sfânta Vineri, nr. 33, Sector 3, București, contact@diicot.ro, cod operator 16051
 Telefon: 021 319.38.67, Fax: 021 319.38.58

Dosar penal nr. 1854/D/P/2022

REFERAT CU PROPUNERE DE LUARE A MĂSURII
ARESTULUI PREVENTIV
04.02.2025

Procuror-șef serviciu **Militaru George Cosmin**, din cadrul Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție - Direcția de Investigare a Infracțiunilor de Criminalitate Organizată și Terorism - Secția de Combatere a Criminalității Organizate,

În exercitarea funcției judiciare de urmărire penală, examinând dosarul penal cu numărul de mai sus, în care se efectuează urmărirea penală față de inculpații:

1. Ciorbă Vladimir-Răzvan, CNP 1870227450037 pentru săvârșirea infracțiunilor de constituire a unui grup infracțional organizat prev. de art. 367 alin. 1, 2, 3 C.p., delapidare cu consecințe deosebit de grave în formă continuată prev. de art. 295 C.p. cu referire la art. 308 și art. 309 C.p. și cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p. și art. 5 alin. 1 C.p., spălare de bani în formă continuată prev. de art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., evaziune fiscală în formă continuată, prev. de art. 9 alin. 1, lit. c și alin. 3 din Legea nr. 241/2005 cu aplic. art. 35 alin. 1 C.p. și art. 5 alin 1 C.p., spălare de bani în formă continuată prev. de art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., stabilirea cu rea-credință de către contribuabil a impozitelor, taxelor sau contribuțiilor, având ca rezultat obținerea, fără drept, a unor sume de bani cu titlu de rambursări sau restituiri de la bugetul general consolidat ori compensări datorate bugetului general consolidat în formă continuată prev. de art. 8 alin. 1, 2 din Legea nr.

241/2005 cu aplicarea art. 35 alin. 1 Cod penal și art. 5 alin. 1 C.p., spălare de bani în formă continuată prev. de art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p. și înșelăciune cu consecințe deosebit de grave în formă continuată prev. de art. 244 alin. 1, 2 din Codul penal cu aplicarea art. 256 indice 1 Cod penal și art. 35 alin 1 C.p., toate cu aplicarea art. 38 alin. 1 și 2 Cod penal și art. 5 alin. 1 Cod penal.

2. Poștoacă Gheorghe-Emanuel, CNP 1780131030023, cercetat pentru săvârșirea infracțiunilor de constituire a unui grup infracțional organizat prev. de art. 367 alin. 1, 2, 3 C.p., delapidare cu consecințe deosebit de grave în formă continuată prev. de art. 295 C.p. cu referire la art. 308 și art. 309 C.p. și cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p. și art. 5 alin. 1 C.p., spălare de bani în formă continuată prev. de art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., evaziune fiscală în formă continuată, prev. de art. 9 alin. 1, lit. c, și alin. 3 din Legea nr. 241/2005 cu aplic. art. 35 alin. 1 C.p. și art. 5 alin 1 C.p., spălare de bani în formă continuată prev. de art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., stabilirea cu rea-credință de către contribuabil a impozitelor, taxelor sau contribuțiilor, având ca rezultat obținerea, fără drept, a unor sume de bani cu titlu de rambursări sau restituiri de la bugetul general consolidat ori compensări datorate bugetului general consolidat în formă continuată prev. de art. 8 alin. 1, 2 din Legea nr. 241/2005 cu aplicarea art. 35 alin. 1 Cod penal și art. 5 alin. 1 C.p., spălare de bani în formă continuată prev. de art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p. și înșelăciune cu consecințe deosebit de grave în formă continuată prev. de art. 244 alin. 1, 2 din Codul penal cu aplicarea art. 256 indice 1 Cod penal și art. 35 alin 1 C.p., toate cu aplicarea art. 38 alin. 1 și 2 Cod penal și art. 5 alin. 1 Cod penal.

3. Poștoacă Nicolae-Cristian, CNP 1790709030061, cercetat pentru săvârșirea infracțiunilor de constituire a unui grup infracțional organizat prev. de art. 367 alin. 1, 3 C.p., complicitate la delapidare cu consecințe deosebit de grave în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 295 C.p. cu referire la art. 308 și art. 309 C.p. și cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., spălare de bani în formă continuată prev. art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la evaziune fiscală în formă continuată, prev. de 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 9 alin. 1, lit. c din Legea nr. 241/2005 cu aplic. art. 35 alin. 1 C.p. și înșelăciune cu consecințe deosebit de grave în formă continuată prev. de art. 244 alin. 1, 2 din Codul penal cu aplicarea art. 256 indice 1 Cod penal și art. 35 alin 1 C.p., toate cu aplicare art. 38 alin. 1 și 2 Cod penal și art. 5 alin. 1 Cod penal.

4. Poștoacă Florin-Alexandru, CNP 1870219030018, pentru săvârșirea infracțiunilor de constituire a unui grup infracțional organizat prev. de art. 367 alin. 1, 2, 3 C.p., complicitate la delapidare cu consecințe deosebit de grave în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 295 C.p. cu referire la art. 308 și art. 309 C.p. și cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., spălare de bani în formă continuată prev. art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la evaziune fiscală în formă continuată, prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 9 alin. 1, lit. c din Legea nr. 241/2005 cu aplic. art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la spălare de bani în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p. și înșelăciune cu consecințe deosebit de

grave în formă continuată prev. de art. 244 alin. 1, 2 din Codul penal cu aplicarea art. 256 indice 1 Cod penal și art. 35 alin 1 C.p., toate cu aplicarea art. 38 alin. 1 și 2 Cod penal și art. 5 alin. 1 Cod penal.

5. Șaitoș Bogdan-Adalbert, CNP 1870423410042, pentru săvârșirea infracțiunilor de constituire a unui grup infracțional organizat prev. de art. 367 alin. 1, 2, 3 C.p., complicitate la delapidare cu consecințe deosebit de grave în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 295 C.p. cu referire la art. 308 și art. 309 C.p. și cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., spălare de bani în formă continuată prev. art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la evaziune fiscală în formă continuată, prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 9 alin. 1, lit. c din Legea nr. 241/2005 cu aplic. art. 35 alin. 1 C.p. și complicitate la spălare de bani în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., toate cu aplicarea art. 38 alin. 1 și 2 Cod penal și art. 5 alin. 1 Cod penal.

6. Răileanu Sanda, CNP 2641012120655, pentru săvârșirea infracțiunilor de constituire a unui grup infracțional organizat prev. de art. 367 alin. 1, 2, 3 C.p., complicitate la delapidare cu consecințe deosebit de grave în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 295 C.p. cu referire la art. 308 și art. 309 C.p. și cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la spălare de bani în formă continuată, prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la evaziune fiscală în formă continuată, prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 9 alin. 1, lit. c și alin. 3 din Legea nr. 241/2005 cu aplic. art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la spălare de bani în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la infracțiunea de stabilirea cu rea-credință de către contribuabil a impozitelor, taxelor sau contribuțiilor, având ca rezultat obținerea, fără drept, a unor sume de bani cu titlu de rambursări sau restituiri de la bugetul general consolidat ori compensări datorate bugetului general consolidat în forma continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 8 alin. 1, 2 din Legea nr. 241/2005 cu aplicarea art. 35 alin. 1 Cod penal și art. 5 alin. 1 C.p. și complicitate la spălare de bani în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., toate cu aplicarea art. 38 alin. 1 și 2 Cod penal și art. 5 alin. 1 Cod penal.

7. Oprea Oana-Claudia, CNP 2870930430028 pentru săvârșirea infracțiunilor de constituire a unui grup infracțional organizat prev. de art. 367 alin. 1, 2, 3 C.p., complicitate la delapidare cu consecințe deosebit de grave în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 295 C.p. cu referire la art. 308 și art. 309 C.p. și cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la spălare de bani în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la evaziune fiscală în formă continuată, prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 9 alin. 1, lit. c și alin. 3 din Legea nr. 241/2005 cu aplic. art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la spălare de bani în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la infracțiunea de stabilirea rea-credință de către contribuabil a

impozitelor, taxelor sau contribuțiilor, având ca rezultat obținerea, fără drept, a unor sume de bani cu titlu de rambursări sau restituiri de la bugetul general consolidat ori compensări datorate bugetului general consolidat în forma continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 8 alin. 1, 2 din Legea nr. 241/2005 cu aplicarea art. 35 alin. 1 Cod penal și art. 5 alin. 1 C.p. și complicitate la spălare de bani în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., toate cu aplicarea art. 38 alin. 1 și 2 Cod penal și art. 5 alin. 1 Cod penal.

8. Ivan George-Marian, CNP 1880815420018, pentru săvârșirea infracțiunilor de constituire a unui grup infracțional organizat prev. de art. 367 alin. 1, 3 C.p., complicitate la delapidare cu consecințe deosebit de grave în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 295 C.p. cu referire la art. 308 și art. 309 C.p. și aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la spălare de bani în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la evaziune fiscală în formă continuată, prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 9 alin. 1, lit. c din Legea nr. 241/2005 cu aplic. art. 35 alin. 1 C.p. și complicitate la spălare de bani în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., toate cu aplicarea art. 38 alin. 1 și 2 Cod penal și art. 5 alin. 1 Cod penal.

9. Vasile Gabriela-Alina, CNP 2870413420097, pentru săvârșirea infracțiunilor de constituire a unui grup infracțional organizat prev. de art. 367 alin. 1, 2, 3 C.p., complicitate la delapidare cu consecințe deosebit de grave în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 295 C.p. cu referire la art. 308 și art. 309 C.p. și aplicarea art. 35 alin. 1 C.p. și spălare de bani în formă continuată prev. art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., toate cu aplicarea art. 38 alin. 1 și 2 Cod penal și art. 5 alin. 1 Cod penal.

10. Matei Cristian-Andrei, CNP 1870312410112, pentru săvârșirea infracțiunilor de constituire a unui grup infracțional organizat prev. de art. 367 alin. 1, 3 C.p., complicitate la delapidare cu consecințe deosebit de grave în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 295 C.p. cu referire la art. 308 și art. 309 C.p. și aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la spălare de bani în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., complicitate la evaziune fiscală în formă continuată, prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 9 alin. 1, lit. c din Legea nr. 241/2005 cu aplic. art. 35 alin. 1 C.p. și complicitate la spălare de bani în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., toate cu aplicarea art. 38 alin. 1 și 2 Cod penal și art. 5 alin. 1 Cod penal.

11. Vicol-Ciorbă Laura-Cătălina, CNP 2750331463031, pentru săvârșirea infracțiunilor de constituire a unui grup infracțional organizat prev. de art. 367 alin. 1, 3 C.p., complicitate la delapidare cu consecințe deosebit de grave în formă continuată prev. de art. 48 alin. 1 Cod penal rap. la art. 295 C.p. cu referire la art. 308 și art. 309 C.p. și aplicarea art. 35 alin. 1 C.p. și spălare de bani în formă continuată prev. art. 49 alin. 1, lit. a, b din Legea nr. 129/2019 cu aplicarea art. 35 alin. 1 C.p., toate cu aplicare art. 38 alin. 1, 2 Cod penal și art. 5 alin. 1 Cod penal.

și alții

CONSTAT:

Prin ordonanța nr. 1854/D/P/2022 din 22.06.2022, s-a dispus începerea urmăririi penale *in rem* cu privire la săvârșirea infracțiunilor de constituirea unui grup infracțional organizat, prev. de art. 367 alin. 1, 2 C.pen., delapidare cu consecințe deosebit de grave, prev. de art. 295 alin. 1 rap. la art. 308 și 309 C.pen. și spălarea banilor, prev. de art. 49 alin. 1 lit. a din Legea 129/2019, toate cu aplicarea art. 38 alin. 1 C.pen.

La data de 31.05.2022 a fost înregistrat la D.I.I.C.O.T. - Structura Centrală, sub nr. 1854/D/P/2022, procesul-verbal de sesizare din oficiu cu privire la săvârșirea infracțiunilor de constituirea unui grup infracțional organizat, prev. de art. art. 367 alin. 1, 2 C.pen., delapidare, prev. de art. 295 alin. 1 rap. la art. 308 și 309 C.pen. și spălarea banilor prev. de 49 alin. 1 lit. a din Legea 129/2019.

În fapt.

Începând cu anul 2018, numiții Ciorbă Vladimir și Poștoacă Gheorghe Emanuel au inițiat, și împreună cu numiții Poștoacă Nicolae Cristian și Mihai Alexandru, constituit un grup infracțional specializat în săvârșirea infracțiunilor de delapidare cu consecințe deosebit de grave, evaziune fiscală, înșelăciune cu consecințe deosebit de grave, stabilirea cu rea-credință de către contribuabil a impozitelor, taxelor sau contribuțiilor, având ca rezultat obținerea, fără drept, a unor sume de bani cu titlu de rambursări sau restituiri de la bugetul general consolidat ori compensări datorate bugetului general și spălarea banilor, grup la care au aderat succesiv și pe care l-au sprijinit mai multe persoane, respectiv Poștoacă Florin Alexandru, Poștoacă Nicolae Cristian, Oprea Oana Claudia, Saitoș Bogdan Adalbert, Ivan George Marian, Ivan Maria, Vasile Gabriela, Matei Cristian Andrei, Penciu Daniel Ovidiu, Răileanu Sanda, Vicol Ciorbă Laura Cătălina, Ciorbă Gheorghe dar și alte persoane.

Gruparea și-a stabilit ca domeniu economic în care să activeze cel al dezvoltărilor imobiliare, respectiv construcția de ansambluri rezidențiale și de tip aparthotel (în care apartamentele vor fi proprietatea viitorilor cumpărători dar dreptul de folosință va fi cedat în baza unor contracte de locațiune pe o anumită perioadă de timp), sens în care prin intermediul societății NORDIS MAANGAMENT S.R.L., până în anul 2018 o societate cu profil de agenție imobiliară, fără niciun fel de experiență ca dezvoltator imobiliar, pe care o vom denumi în continuare "societatea mamă", a început promovarea mai multor proiecte, într-o perioadă foarte scurtă de timp (2019-2021, succesiv în mai multe zone din România, București, Sinaia, Brașov și Năvodari - Mamaia Nord.

Într-o primă etapă, cea de marketing, fiind investite sume foarte mari de bani, proiectele au fost promovate pe toate canalele posibile de publicitate (în mediul on-line, publicații, Facebook, Instragram, media T.V., prin crearea unui site-propriu de prezentare și promovare, fizic prin panouri publicitare). Toate aceste modalități de publicitate au vizat prezentarea proiectelor care se doreau a fi edificate ca un "concept unic, de noutate pe piața din România, cel mai mare proiect din Europa de est, un etalon pe segmentul rezidențial de lux (premium)", folosindu-se în general

termeni superlativi ("SINGURUL DEZVOLTATOR DE ANSAMBLURI HOTELIERE ȘI REZIDENȚIALE DE 5 STELE DIN ROMÂNIA" "Cel mai remarcabil ansamblu rezidențial și hotelier de pe Drumul Poienii din Brașov, Nordis Brașov," Nordis Mamaia a deschis o perspectivă unică de investiție în România: „cumpără o cameră de hotel” sau a unui apartament cu administrarea proprietății asigurate și un randament anual garantat” "Nordis Hotel Mamaia, cel mai mare hotel de 5 stele din România și cel mai mare hotel de leisure din Europa Centrală și de Est" (a se vedea site-ul oficial <https://nordis.ro/>) "Nordis" este prezentat pe pagina web singurul dezvoltator hotels& residence din Romania cu capital autohton 100% , companie fondată de Emanuel Poștoacă în anul 2008 și cu o experiență de "16 ani" în domeniul dezvoltărilor imobiliare.

Conform datelor furnizate de A.N.A.F. și O.N.R.C. societatea Nordis Management a avut până în anul 2018 o cifra de afaceri de până în 100 000 euro obținând rezultate financiare modeste (a se vedea anii 2008, 2009, 2010, 2012, 2013, 2014, 2015 și 2018 când societatea nu a înregistrat profit ci pierderi) iar obiectul de activitate principal a fost reprezentat de agenții imobiliare, societatea funcționând ca agenție imobiliară și nu ca dezvoltator imobiliar, până în anul 2019, când la obiectul principal de activitate este trecută "Dezvoltare (promovare) imobiliară". Pe cale de consecință, nu există niciun fel de activitate consistentă în domeniul dezvoltării imobiliare.

Așadar, încă de la momentul lansării proiectelor, dincolo de accentele megalomane ale expunerii publice, se prezintă publicului și implicit potențialului consumator, cu intenție, o imagine deformată care nu corespunde adevărului obiectiv cu privire la experiența dezvoltatorului în acest domeniu, termenele de execuție și stadiul autorizării proiectelor deja lansate (spre exemplificare Proiectul Sinaia deși este promovat încă din anul 2019 și pus în vânzare, nu are nici la acest moment autorizație de construcție și nici nu a efectuat vreun demers în sensul depunerii documentației de autorizare la autoritatea publică competentă - Primăria orașului Sinaia - a se vedea răspunsul Primăriei Sinaia, vol. 42, fil. 1-10, d.u.p.).

Astfel, proiectele promovate au fost:

1. Nordis Mamaia, 4 corpuri (corpurile 1-4), aparthotel și rezidențial, 1115 unități locative, P+9, modificat ulterior la P+12+etaj tehnic, toate autorizate.

2. Nordis Mamaia Dune, 3 imobile (corpurile 5,6 și 7), un imobil autorizat (corpul 5), P+9, 160 unități locative, restul neautorizate. Proiectul prevede peste 1 000 de unități locative, inclusiv corpul autorizat.

2.bis. Imobil Mamaia, regim mixt, parcare și unități locative (16 unități) autorizat.

3. Proiectul Nordis View, un imobil, 51 de apartamente, 2S+P+9E+E.Th., imobil autorizat.

4. Nordis Sinaia, imobil aparthotel și rezidențial 3S+D+P+2E+M, 157 camere de hotel și 69 de apartamente rezidențiale, imobil neautorizat.

5. Proiectul Nordis Brașov, imobil S+P+4E, ansamblu rezidențial, 153 de apartamente regim hotelier, autorizat.

Concluzionând, grupul Nordis a promovat proiecte imobiliare cu peste 2500 de apartamente.

Începând cu anul 2019 încep să se încheie antecontracte de vânzare-cumpărare pentru proiectele intens promovate, constatându-se o explozie a încasărilor generată exclusiv de avansurilor achitate de potențialii clienți (apx. 141 000 000 în 2019, apx. 241 000 000 lei în 2020 și 350 000 000 în 2021). Cu privire la antecontractele de vânzare cumpărare încheiate se remarcă următoarele elemente: contractele au fost standardizate, nefiind posibile negocieri în inserarea clauzelor, avansul solicitat a fost foarte mare (90-95%) și atipic pentru un dezvoltator care prezintă doar proiecte (machete) pentru care nu s-a demarat niciun fel de execuție, sunt inserate clauze de "confidențialitate" abuzive cu interdicția de a face aprecieri publice asupra activității companiei, sub sancțiunea plății unor daune interese în valoare de 10 000 de euro pentru "fiecare încălcare" (a se vedea vol. 35, fil. 382, paragraf. 10.7 din contract), antecontractele menționează proiecte autorizate, deși acestea nu sunt autorizate la momentul semnării contractului (a se vedea promisiunea de vânzare-cumpărare din data de 8 ianuarie 2021 pentru Nordis Sinaia care are ca obiect un apartament, în care se face mențiunea: "*certificatul de urbanism nr. 205/16.10.2020 emis de Primăria orașului Sinaia, având ca obiect autorizarea executării lucrărilor de construcție pentru construire imobil 3S+D+P+2E +M locuințe colective peste 6 apartament*", în condițiile în care certificatul de urbanism este un document care doar expune regimul juridic și tehnic al unui teren și **nu autorizează** niciun fel de construcție - a se vedea vol. 45, fil. 425 paragraf 5, d.u.p.) sau imobile situate la etaje care nu există în autorizație - etajele 10-12).

Chiar în aceste condiții, în perioada 2019-2023 aproximativ 1700 clienți, persoane fizice și juridice încheie antecontracte de vânzare - cumpărare pentru unități locative în cele 4 proiecte, pentru care se achită în total aproximativ **195 milioane de euro**.

În continuare, pentru atingerea scopului declarat, respectiv construcția imobilelor cuprinse în cele 4 proiecte, membrii grupării au decis să efectueze lucrările într-un sistem de regie proprie printr-o societate preluată special în acest scop în anul 2018, respectiv NORDIS BEST CONSTRUCT S.R.L. CUI 30843936 a cărei denumire a fost schimbată în LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., care în angrenajul infracțional a jucat rolul de antreprenor, încheindu-se un contract de antrepriză cu societatea mamă Nordis Management S.R.L. Membrii grupării nu s-au oprit aici ci au înființat și/sau preluat peste 40 de societăți cu diferite profile (intermediere imobiliară, *activități de arhitectură, publicitate, activități de consultanță în tehnologia informației, lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale, activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea, administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract, restaurante, agenții imobiliare e.t.c.*). În cadrul acestor noi entități economice, al căror rol și scop reale, au fost devaluate pe măsura efectuării actelor de cercetare penală și administrării probelor, calitatea de asociat și/sau administrator au deținut-o aceeași membri ai grupării, direct sau prin intermediul societăților pe care le controlau (în unele societăți calitatea de asociat o deține o altă societate deținută de grupare), ajungându-se în situația în care anumite persoane, membri ai grupării, să dețină simultan calitatea de asociat și administrator în cadrul mai multor societăți. De asemenea, se remarcă schimbări periodice în structura acționariatului acestor societăți prin permutarea persoanelor care dețin calități oficiale (asociat și/sau administrator) precum și

cesionarea unora din aceste entități către persoane greu identificabile (cetățeni din Bulgaria sau din Republica Moldova) și odată cu părțile sociale și arhiva contabilă.

Fondurile financiare constituite ca urmare a achitării de către clienți a avansurilor, conform promisiunilor de vânzare-cumpărare, imediat ce au început să fie încasate, au fost externalizate, scoase din patrimoniul societăților, în mod nelegal, prin mai multe metode. În prealabil, trebuie precizat faptul că deși majoritatea antecontractelor au fost încheiate cu NORDIS MANAGEMENT S.R.L. alte patru societăți figurează cu sume de bani încasate de la clienți în baza promisiunilor de vânzare respectiv: LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., NORDIS MAMAIA S.R.L., NORDIS HERĂSTRĂU S.R.L. și NORDIS VIEW S.R.L., pe care le vom denumi **grupul celor 5 societăți**.

Analiza extraselor de cont pentru cele 5 societăți și a tranzacțiilor financiare a evidențiat același tipar: imediat după încasarea fondurilor, **în aceeași zi sau într-un termen foarte scurt**, sumele de bani sunt transferate către membrii grupării sau familiile lor, direct (către persoanele fizice membri ai grupării) sau indirect (transferate mai întâi către societăți din cadrul grupului pentru ca ulterior să primească aceeași destinație - persoanele fizice membri ai grupării).

*Spre exemplificare, în data de 27 ianuarie 2020 clientul Dragomir Luminița achită către Nordis Management suma de 88.003,08 lei în baza contractului de vânzare-cumpărare. La aceeași dată suma este transferată prin 2 operațiuni a câte 45.000 lei către numita **Ivan Maria** care în aceeași zi o redirecționează tot în 2 tranșe a câte 45.000 lei către numita **Vicol Ciorbă Laura Cătălina**, soția liderului grupării, Ciorbă Vladimir Răzvan. Așadar, în mai puțin de 24 de ore, sumele achitate de client ajung în contul bancar al numitei Vicol Laura Cătălina.*

*De asemenea, în perioada 21-23 mai 2019, de la 3 clienți, respectiv Cotic Ana (21 mai 2019), MADI LIL S.R.L. (22 mai 2019) și Clim Gabriela (23 mai 2019), suma de 150.000 lei este virată către Nordis Management, în baza unor contracte sau promisiuni de vânzare-cumpărare, după care, **în aceeași zi**, sumele sunt transferate către conturile numitei **Ivan Maria**, de unde sunt retrase în numerar la ghișeul băncii sau prin multiple operațiuni la A.T.M. în aceeași zi. (conform extraselor de cont puse la dispoziție de Banca Transilvania, Unicredit S.A. și I.N.G. Bank, în baza autorizațiilor emise de judecătorul de drepturi și libertăți din cadrul Tribunalului București)*

La data de 23 februarie 2021 clientul CC TRUST PRIVATE EQUITY GROUP S.R.L. achită către Nordis Management suma de 614.610,74 lei, sumă care ziua următoare este transferată către numitul Poștoacă Gheorghe Emanuel, cu justificarea "avans". Din contul persoanei menționate, 33.000 lei sunt virati către numita Poștoacă Irina (în perioada 25.02-01.03.2021), care la rândul său, prin 51 de operațiuni efectuate în perioada 25.02.-05.03.2021, îi retrage în numerar la A.T.M. De asemenea, 161.000 lei sunt acordați cu titlu de împrumut la data de 25.02.2021 numitului Marta Dragoș Florentin, 112.000 lei sunt acordați cu titlu de "împrumut" la data de 10.03.2021 numitului Penciu Daniel Ovidiu, 48.108,41 lei sunt achitați la data de 12.03.2021 către Nordis Travel S.R.L., iar suma de 221.286,98 lei este retrasă numerar de la ATM. prin 57 de operațiuni în perioada 26.02-15.03.2021

Circuitele anterior prezentate sunt edificatoare atât pentru a reliefa rapiditatea cu care fondurile clienților, destinate în mod firesc construcției imobilelor, sunt transferate către membrii grupării și familiile acestora, precum și pentru intenția de devalizare a patrimoniului societății.

Trebuie precizat faptul că în majoritatea cazurilor sumele de bani încasate de la clienți au același traseu și destinație iar operațiunile se derulează cu aceeași rapiditate.

Finalmente, sumele de bani sunt retrase numerar, în majoritatea cazurilor de la A.T.M. prin intermediul cardurilor bancare (fiind identificate zeci de mii de operațiuni) sau prin operațiuni la ghișeul unității bancare.

Toate aceste tranzacții au fost analizate de unitățile bancare unde persoanele fizice și juridice aveau deschise conturi bancare fiind întocmite multiple rapoarte de tranzacții suspecte, care ulterior au fost transmise din oficiu către O.N.P.C.S.B. În acest sens, D.I.I.C.O.T. a solicitat prin ordonanță unităților bancare Unicredit Bank, Cec Bank, Banca Transilvania și Raiffeisen să pună la dispoziție toate rapoartele de tranzacții suspecte întocmite pentru persoanele fizice, acestea fiind atașate la dosarul cauzei. Rapoartele de tranzacții suspecte au evidențiat următoarele particularități:

- *neconcordanțele între scopul declarat la deschiderea conturilor, volumul estimat de tranzacționare și operațiunile desfășurate ulterior,*
- *operațiuni repetate de încasări de la persoane juridice (Nordis Management sau alte societăți din grup – mii de operațiuni) fără justificare și scop economic.*
- *valoarea foarte mare a fondurilor tranzacționate,*
- *refuzul repetat de a pune la dispoziția băncii documentele justificative, justificarea inserată în cadrul tranzacțiilor fiind reprezentată de titluri generice - avans, transfer e.t.c., sau după caz prezentarea unor pretinse contracte de împrumut între persoane fizice*
- *caracterul ridicat și repetabil al retragerilor de numerar imediat ulterior încasărilor (zeci de mii de operațiuni retragere numerar A.T.M. sau ghișeu bancă),*
- *operațiuni de depuneri numerar fără precizare sursei fondurilor,*
- *același tipar al tranzacțiilor, aceeași proveniență a fondurilor și aceeași destinație finală (numerar). a se vedea rapoartele de tranzacții suspecte întocmite de funcționarii bancari pentru: Vasile Gabriela/BANCA TRANSILVANIA (vol. 73, fil. 14), UNICREDIT BANK (vol. 73, fil. 75-87), Ciorbă Gheorghe/UNICREDIT BANK (vol. 73, fil. 25), Cofaru George/UNICREDIT BANK (vol. 73, fil. 27-31), Ivan Maria/UNICREDIT BANK (vol. 73, fil. 33-59), Matei Cristian – Andrei/UNICREDIT BANK (vol. 73 fil. 60-73), NORDIS MANAGEMENT S.R.L./UNICREDIT BANK (vol. 115, fil. 152-155), NORDIS BEST CONSTRUCT S.R.L./UNICREDIT BANK (vol. 115, fil. 156-157), ASAP WORLD CONSTRUCTION S.R.L., Vasile Gabriela, DONEA CONSULTING S.R.L., CAR STUDIO DETAILING S.R.L., NORDIS MANAGEMENT S.R.L./BANCA TRANSILVANIA (vol. 115, fil. 165-171), Mihai Alexandru, NORDIS MAMAIA S.R.L., MIHAI&MIHAI IMOB INVEST S.R.L./RAIFFEISEN BANK (vol. 115, fil. 202), QULT CONCEPT S.R.L., Penciu Daniel, NORDIS MAMAIA S.R.L./RAIFFEISEN BANK (fila 208, vol. 115), Ciorbă Vladimir Răzvan/CEC BANK (vol. 115, fila 272, 282), Mihai Alexandru, NORDIS MAMAIA S.R.L., NORDIS MANAGEMENT S.R.L./CEC BANK (vol. 115, fil. 287), Ciorbă-Vicol Laura-Cătălina/RAIFFEISEN BANK (vol. 166, fil. 141-153)*

De asemenea au fost constatate multiple operațiuni de plăți prin POS la diferiți comercianți din țară sau din străinătate (în special Principatul Monaco), majoritatea reprezentând achiziții produse de lux ale unor branduri celebre.

Transferurile către persoanele fizice, membri ai grupării (în principal asociații societăților) au diverse justificări: "avans", "avans asociat", "avans dividende", "avans spre decontare", "restituire împrumut" (contract împrumut asociat), "avans salarii" "transfer" și "cesiune părți sociale". După cum se poate observa, unele din tranzacții au la bază documente justificative concrete (dividende, restituire împrumut) însă în majoritatea cazurilor se utilizează termeni generici, vagi, pentru a justifica operațiunile bancare - , transfer, avans, avans asociat e.t.c.

Edificatoare din acest punct de vedere este discuția purtată în cadrul departamentului contabilitate.

În data de **27.02.2024**, la ora **15:20:34**, **Oprea Oana Claudia** de la postul telefonic cu numărul **0721183220** a luat legătura cu **Răileanu Sanda** de la postul telefonic cu numărul **40742200145** și au purtat următoarea discuție:

RĂILEANU SANDA: Alo, bună

OPREA OANA CLAUDIA: Bună ce faci?

RĂILEANU SANDA: Uite aicea cu niște declarații, tu ce faci?

OPREA OANA CLAUDIA: Ăăă...Sanda uite am dat acum salariile și mai am la Expert, **ideea e că mi-a zis Vlad să am grijă ce să...ce să scriu la Expert când fac plata din Mamaia și zicea că poate ar fi o idee să...trec împrumut, nu știu parcă nu l-aș deranja să-l întreb, ați discutat ceva?**

RĂILEANU SANDA: N-am discutat nimica cu dânsul pentru că știi avem acolo adresă de terț propriu

OPREA OANA CLAUDIA: Știu, știu, știu și asta a zis și el ca să discutăm la următoarea....

RĂILEANU SANDA: Nu știu din ce...

OPREA OANA CLAUDIA: Că ziceam să nu-l sun azi, știi?

RĂILEANU SANDA: **Și el vrea azi neapărat să faci transferul?**

OPREA OANA CLAUDIA: Da, îți dai seama că dacă nu fac, rămân oamenii fără bani

RĂILEANU SANDA: Pfff....**scrie atunci împrumut și...**

OPREA OANA CLAUDIA: și vedem sau scriu tranșe și-l faci tu cum...îl pui tu cum trebuie când îl înregistrezi?

RĂILEANU SANDA: Mda, nu știu cum o să îl înregistrez, scrie acolo așa și vedem după aia Oana

OPREA OANA CLAUDIA: Și scriu transfer?

RĂILEANU SANDA: ăăă...împrumut

OPREA OANA CLAUDIA: Scriu împrumut? Și dacă nu facem împrumut?

RĂILEANU SANDA: Văd eu cum...

OPREA OANA CLAUDIA: **...(n.l. neinteligibil)...mai ambiguu, nu știu plată sau...transfer o chestie de asta, nu știu**

RĂILEANU SANDA: Scrie atunci transfer numai

OPREA OANA CLAUDIA: Contravaloare nu știu, o chestie din asta să scriu și domle n-am ...nu a luat tot ce trebuia, na...

RĂILEANU SANDA: Da, da, da

OPREA OANA CLAUDIA: Scriu contravaloare?

RĂILEANU SANDA: Da contravaloare, mai bine

OPREA OANA CLAUDIA: Da? Ok, bun, asta e, nu a scris ce trebuia

RĂILEANU SANDA: Da

OPREA OANA CLAUDIA: Da? Și o înregistrăm noi după aia ca să avem ...liber

RĂILEANU SANDA: După aia vedem noi...

OPREA OANA CLAUDIA: Îhî, îhî

RĂILEANU SANDA: Ok, bine, hai

OPREA OANA CLAUDIA: Bine , hai, te pup, pa-pa

Cercetările efectuate și probele administrate au relevat că toate aceste titluri sunt aparent legale, ele fiind întocmite, de foarte multe ori postfactum, pentru a justifica externalizarea sumelor de bani (contracte de împrumut falsificate prin imitarea semnăturii sau care nu exprimă o voință reală și operațiuni de împrumut, încasarea ilegală de dividende în condițiile în care societățile nu au înregistrat profit sau profitul a fost creat artificial în baza unor operațiuni simulate, salarii pentru persoane care nu prestau efectiv servicii sau pentru persoane angajate part-time la mai multe societăți, orele totale de lucru (12-16 ore) însumate depășind fizic posibilitățile unei persoane de a munci sau cesionarea unor părți sociale la valori supraevaluate grosolan (părți sociale cu valori nominale de 10 lei care au fost vândute succesiv cu prețul de 1 900 000 de lei) toate aceste operațiuni frauduloase urmând a fi analizate și explicate în detaliu în secțiunile următoare. Indiferent de titlul aparent legal atribuit, caracteristica acestor operațiuni este reprezentată de scopul care se conturează fără dubiu: scoaterea ilegală din patrimoniul celor 5 societăți de fonduri destinate construcțiilor imobilelor cuprinse în proiectele promovate și însușirea lor de către membrii grupării. Valoarea acestor sume este de ordinul sutelor de milioane de lei. Prin acest mecanism au fost transferate sume foarte mari de bani către Ciorba Vladimir Răzvan, Ivan Maria, Poștoacă Gheorghe Emanuel, Matei Cristian Andrei, Mihai Alexandru, Oprea Oana Claudia, Poștoacă Nicolae Cristian, Șaitoș Bogdan-Adalbert, Poștoacă Florin Alexandru, Ivan George, Poștoacă Irina și alții. Subsecvent, sumele au fost retrase în numerar de la A.T.M.-uri sau de la ghișeul unităților bancare sau au fost retransferate în conturile altor persoane (membri de familie, angajați ai societății NORDIS MANAGEMENT), Ciorbă Gheorghe tatăl numitului Ciorbă Vladimir-Răzvan; Ciorbă Vicol Laura Cătălina, soția lui Ciorbă Vladimir, Vasile Gabriela-Alina, fiica lui Ivan Maria Meșor Aron, Radu Dorin, Balaban Tatiana, Balaban Natalia, Cofaru George Gabriel și Adam Ștefan, enumerarea fiind exemplificativă. Aceste persoane vor purta denumirea generică de *persoane fizice afiliate grupului*.

Spre exemplificare, în perioada 10.01.2020-21.04.2022, din conturile NORDIS MANAGEMENT S.R.L. a fost transferată suma totală de 6.435.211 lei în contul bancar deținut de Poștoacă Gheorghe Emanuel, deschis la Unicredit Bank S.A.

În perioada 10.10.2019-31.03.2021 din conturile bancare deținute de NORDIS MANAGEMENT S.R.L. a fost transferată suma totală de 40.498.440 lei, în contul bancar deținut de Ivan Maria, deschis la Unicredit Bank S.A. Aceeași Ivan Maria figurează în perioada 02.12.2020-02.12.2021 cu nu mai puțin de 1552 de retrageri de numerar în cuantum total de 7.014.440 RON; 268 transferuri persoane fizice din cadrul grupului în cuantum total de 6.338.296 RON iar în perioada 25.02.2021-25.02.2022, cu 284 operațiuni de încasări în cuantum total de 12.784.132,58 lei (de la NORDIS MANAGEMENT S.R.L., NORDIS BEST CONSTRUCT S.R.L. și CIORBA VLADIMIR RAZVAN și 1267 de retrageri de numerar în cuantum total de 6.166.340 RON și 285 plăți către persoane fizice și juridice în cuantum total de 6.250.100 lei.

În perioada 09.07.2020-21.04.2022 din conturile bancare deținute de NORDIS MANAGEMENT S.R.L. a fost transferată suma totală de 5.929.500 lei în conturile bancare deținute de Ciorbă Vladimir Răzvan.

Din conturile LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. a fost transferată, în perioada 2020 - 2022, suma totală de 29.368.500 lei, către conturile lui Ciorbă Vladimir - Răzvan.

Din conturile LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. a fost transferată, în perioada 2021 - 2022, suma de 4.134.485 lei către Ivan George – Marian, CNP 188081542001.

Ce a de-a doua modalitate este reprezentată de **transferuri către persoane juridice**, controlate de grupare sau cu strânse legături cu membrii grupării, toate având ca justificare plată achiziție de bunuri și servicii, pe cale de consecință ”plată factură” ”plată factura proformă”. O situație aparte este reprezentată pe de o parte de efectuarea unor plăți pentru o terțe persoane juridice, spre exemplificare plata este realizată de către Nordis Management către Nordis Mamaia dar cu mențiunea că plata este realizată pentru Nordis Hotel, în drept un artificiu prin care se realizează circuite financiare în mod indirect . Aceste societăți vor purta denumirea generică de *persoane juridice afiliate grupului*.

Așadar, sume importante de bani sunt transferate din patrimoniul societății Nordis Management S.R.L. (dar și din restul societăților care au încasat fonduri bănești de la clienți) către societățile din grup, în baza unor documente justificative care aparent sunt generate de achiziții de bunuri și servicii. Consecutiv, aceste sume de bani odată ajunse în conturile societăților din grup, fie sunt retrase de către persoanele fizice care au calitate în societate (asociat, administrator, împuternicit pe cont) prin aceleași modalități ca cele expuse în secțiunea precedentă fie sunt transferate către alte societăți din grup, pentru ca în final să aibă aceeași destinație. Așadar invariabil, sumele de bani care au fost transferate prin conturile bancare au aceeași destinație finală: retragerea numerar de către persoanele fizice, membri ai grupării, care în fapt sunt aceleași cu cele care au calitate în societatea mamă. Astfel de operațiuni au în principal același scop bine definit însușirea sumelor din patrimoniul societății și, în subsidiar, sustragerea de la plata taxelor și impozitelor către bugetul de stat, achizițiile fictive înregistrate de către beneficiar creând T.V.A. deductibilă și diminuând masa impozabilă, prejudiciind așadar bugetul de stat.

Cu privire la documentele justificative (o parte din acestea au fost ridicate de inspectorii din cadrul D.G.A.F. cub ocazia controalelor efectuate și atașate la dosarul cauzei vol. 55-67, d.u.p.) prin analiza acestora au fost observate mai multe elemente care demonstrează intenția de fraudare

a patrimoniului și scopul real al simulării acestor tip de relații comerciale între cele 5 societăți și persoanele juridice afiliate, respectiv **aparenta justificare a externalizării fondurilor din patrimoniul societății.**

Astfel, pentru o societate care urmărește un scop lucrativ, obținerea de profit, se constată că se încheie contracte flagrant păgubitoare, lipsite de logică economică. Au fost identificate mai multe contracte prin care Nordis Management și nu numai, achiziționează servicii de intermediere imobiliară în schimbul unui comision stabilit procentual (2-6 %) sau valoric (sume de câteva mii de euro) de la societățile afiliate. În condițiile în care toate promovările proiectului atât în mediul on line (pagina web a lui, diferite pagini web aparținând unor trusturi de presă e.t.c.) cât și fizic (panouri publicitare) se realizau direct sub umbrela societății Nordis Management, sediul societății (biroul central de vânzări aparținând societății Nordis Management din Aleea Alexandru nr. 21, București) având proprii angajați în funcția de agenți de vânzare, care era logica creării de costuri suplimentare prin externalizarea serviciilor de identificare clienți ?

Spre exemplificare:

Nordis Management S.R.L. a achiziționat de la CAR STUDIO DETAILING S.R.L., servicii în valoare totală de **22.170.569,50 lei**, în baza contractul de prestări servicii nr. 2 din 15.08.2019 încheiat între NORDIS MANAGEMENT S.R.L. prin administrator Poștoacă Emanuel, în calitate de beneficiar și CAR STUDIO DETAILING S.R.L., prin administrator Vasile Gabriela Alina. Contractul avea ca obiect comisioane survenite din tranzacții imobiliare pentru proiectele NORDIS MAMAIA și NORDIS SINAIA”

Nordis Management S.R.L. a achiziționat de la HATHOR TRADING ESTATE S.R.L. servicii în valoare totală de **9.800.144,26 lei**, în baza contractului de prestări servicii nr. 10/16.11.2020 încheiat între NORDIS MANAGEMENT S.R.L. prin administrator POȘTOACĂ GHEORGHE-EMANUEL în calitate de client și HATHOR TRADING ESTATE S.R.L. prin administrator CIORBĂ VLADIMIR-RĂZVAN în calitate de agent, Contractul avea ca obiect „serviciile de consultanță și intermediere imobiliară”.

Nordis Management S.R.L. a achiziționat de la SOFFA DEVELOPMENT S.R.L. servicii în valoare totală de **4.117.463,40 lei** în baza contractului de prestări servicii imobiliare nr. 1/02.09.2022 încheiat între societățile NORDIS MANAGEMENT S.R.L. prin director general Ciorbă Vladimir în calitate de client și LAMP DEVELOPMENT S.R.L., (redenumită SOFFA DEVELOPMENT S.R.L.) prin administrator Poștoacă Gheorghe Emanuel în calitate agent. Contractul avea ca obiect prestarea „serviciilor de consultanță și intermediere imobiliară”

Nordis Management S.R.L. a achiziționat de la NORTH POINT DEVELOPMENT S.R.L. servicii în valoare totală de **1.035.994,81 lei**, în baza contractului de prestări servicii imobiliare din data de 15.03.2019 având ca obiect prestarea serviciilor „de consultanță și intermediere imobiliară” și contractului de prestări servicii imobiliare nr. 4.05.2020 încheiat între societățile NORDIS MANAGEMENT S.R.L., prin Ciorbă Vladimir Răzvan, în calitate de client și NORTH POINT DEVELOPMENT S.R.L., prin Poștoacă Florin Alexandru, în calitate de agent, având ca obiect prestarea serviciilor „de consultanță și intermediere imobiliară”

Nordis Management S.R.L. a achiziționat de la TWENTY THREE PRIME PROJECTS S.R.L. servicii în valoare totală de **2.566.235 lei**, în baza contractului de prestări servicii nr. 34/01.09.2019 având ca obiect: activități de publicitate și a contractului de prestări servicii imobiliare nr. 2/01.08.2023

NORDIS MAMAIA S.R.L. a achiziționat de la CAR STUDIO DETAILING S.R.L. servicii în valoare totală de **1.397.936,84 lei**, Din analiza prin sondaj a anexei nr. CRS2023052/29.12.2023 s-a constatat faptul că, o parte din clienții menționați în aceasta au fost comisionați și de către societatea NOBILEO REAL ESTATE S.R.L.

NORDIS MAMAIA S.R.L. a achiziționat de la HATHOR TRADING ESTATE S.R.L., servicii în valoare totală de **555.909,75 lei** în baza contractului de prestări servicii din data de 15.01.2022, având ca obiect comisioane survenite din tranzacții imobiliare pentru proiectele NORDIS MAMAIA.

NORDIS PROPERTY SERVICES S.R.L. a achiziționat de la NOBILEO REAL ESTATE S.R.L. servicii în valoare totală de **952.000 lei**. La data încheierii contractului/facturii, respectiv la data începerii derulării contractului (01.03.2023), cele 19 unități locative care au făcut obiectul contractului de consultanță imobiliară și intermediere în vederea vânzării, nu se mai aflau în proprietatea societății.

Faptul că aceste pretinse relații comerciale constituiau în realitate paravanul pentru delapidarea fondurilor societății dar precum și întocmirea ulterioară a documentelor justificative (contracte) în contextul desfășurării unui control al D.G.A.F. rezultă fără echivoc din comunicările telefonice interceptate autorizat în cauză.

În data de **15.12.2023**, la ora **11:05:33**, **Răileanu Sanda** de la postul telefonic cu numărul **0742200145**, a luat legătura cu **Irina Poștoacă** de la postul telefonic cu numărul **40736658330** și au purtat următoarea discuție:

Irina: Bună Sanda

Răileanu Sanda: Bună Irina, scuză-mă că te deranjez, ai două minute?

Irina: Sigur

Răileanu Sanda: Da? **Ăăăă...uite am un control de...pe ...Nobileo și am niște facturi din 2019, pe care îmi scrie un contract din 2018 din 02.05.2018**, îți mai aduci aminte de el unde aş putea să-l găesc, că fizic nu-l găesc, pe vremea aia ştiu că erai tu

Irina: *n.l. râde*, legat de ce, nu ştiu

Răileanu Sanda: *n.l. râde*, nu-ți mai aduci aminte, deci era un contract

Irina: Legat, de ce?

Răileanu Sanda: Cum?

Irina: Legat, de ce sau nu ştiu, nu mai scrie nimic altceva acolo?

Răileanu Sanda: Păi scrie, plata servicii conform contract de prestări servicii numărul 1 din 02.05.2018

Irina: Eu în 2019 nu mai sunt și cu cine e făcut contractul?

Răileanu Sanda: Cu Management, deci Nordis Premium, da, cu Nordis Management

Irina: Eu nu mai eram în 2019 iubita, eu aplecat în 2018, nu mai eram să știi. **Eu înțeleg că o fi fost un contract în 2018 dar nu e făcut de mine și șansele sunt să fie făcut cumva antedatat știi ca să...aibă...2019.**

Răileanu Sanda: Da, că am zis că...

Irina: Eu nu mai eram în 2019

Răileanu Sanda: În Mai 2019, a, ok

Irina: Nu mai eram, deci cel mai probabil cu Cristi trebuie să vorbești, că au făcut ăștia...

Răileanu Sanda: Am căutat, am căutat peste tot, pe server și nu l-am găsit și am zis că îmi permit să te sun pe tine, că poate îți aduci aminte

Irina: Dar nu-i problemă, dar eu nu eram în 2019, eu am plecat în 2018 la final și ...nu țin cont să fi...deci chiar la finalul lui 2018 din 2019 nu am mai venit la birou, n-am mai fost

Răileanu Sanda: Da

Irina: Și nu e făcut de mine, adică eu cred că...**dacă e din 2019 factura cu siguranță l-au făcut antedatat ca să mute niște bani între firme ca să...na**

Răileanu Sanda: **Erau 1500 cică era sumă fixă, primit Oana o informare pe mail, dar contractul nu-l găsit și trebuie să-l pun la dispoziție la ăștia de la Antifraudă.**

Irina: Da nu știu ce...deci nu , nu știu, dacă era cu sumă fixă înseamnă că a mai fost și alte facturi sau ...

Răileanu Sanda: Probabil, că au fost și-n anii precedenți trebuie să mă duc să caut și în 2018 să văd dacă într-adevăr au fost, adică dir. mai 2018 până în mai 2019 dacă au mai fost făcute facturi, că eu am perioada 2019-2023 să le prezint la ăștia documente și contracte

Irina: Și după aia mai apare factura,... referințe la contractul ăsta în alte facturi, după două mii....după mai 2019?

Răileanu Sanda: Ăăă...mai am și pe a șasea și pe a șaptea 2019, trei facturi am, deci a cincea, a șasea și a șaptea

Irina: **Adică Nobileo îi dă lui Management?**

Răileanu Sanda: Ăăă...îi dă factură, Management...primește de la Nobileo factură de 1500 de euro plus TVA, cred că-i ceva comision, ceva comision

Irina: Da, nu știu

Răileanu Sanda: Mă gândesc, că de fapt asta era, nu? Că vindeau deja în 2019 se vindeau apartamentele pentru proiectul Mamaia mă gândesc și probabil că era pentru așa ceva, Management plătea comision

Irina: Cred că au făcut niște contracte, da, pentru a...știi cine, Aura s-ar pu...dar ea cred că a lăsat totul în regulă, dar nu, Aura cred că a fost din 2019

Răileanu Sanda: Da, nu le găsim nici la ele în dosarul...

Irina: **Ți-am zis firul, ți-am zis ...cred că erau ...(n.l. neinteligibil)...de a mut., ba da, Nobileo, că aveau ei nevoie de bani pentru facturi și Managementul să le dea bani și...au făcut asta, dar n-au mai făcut contractul, dar nu...nu am fost eu, să știi**

Răileanu Sanda: Da

Irina: Da nu...vorbește cu Cristian, dar Cristian e la mare...

Răileanu Sanda: Nu, am vorbit de dimineață, am vorbit de dimineață...

Irina: **Să facă un contract, da, să facă un contract...**

Răileanu Sanda: **A, ok, bine, bine atunci, las că...**

Irina: **Să facă un contract de comision legat de ceva, nu știu**

Răileanu Sanda: Vedem atunci

Irina: ...(n.l. neinteligibil)... departamente, da, exact, cum spui tu de vânzare de pe Management...

Răileanu Sanda: Comisioane, da

Irina: **Vezi ce s-a vândut în perioada aia...**

Răileanu Sanda: Îhî

Irina: **Și să facă un contract, da!**

Răileanu Sanda: Da, bine Irina

Irina: Nu, deci nu știu, chiar nu știu și nu mai eram, nu mai eram eu

Răileanu Sanda: Da, ok

Irina: Iar dacă factura începe din 2019 și n-a fost și-n Ianuarie, Februarie, Martie n-au fost facturi...

Răileanu Sanda: Îhî

Irina: **...cel mai probabil au făcut atunci pentru chestia aia, l-au datat cu 2018, dar ...da**

Răileanu Sanda: Da, ok, hai că văd atunci, bine, îți mulțumesc din suflet

Irina: Da, îmi pare rău

Răileanu Sanda: Bine, te pup

Irina: Îmi pare rău

Răileanu Sanda: Bine, mersi

Irina: Te pup

Răileanu Sanda: Pa-pa, pa

Irina: Pa-pa

Procedându-se la o simplă evaluare, având în vedere un comision de 4 %, valoarea însumată a serviciilor de intermediere pretins achiziționate de (aprox. 42 000 000 de lei), ar rezulta că aceste entități au intermediat vânzări în valoare de peste 1 miliard de lei în condițiile în care vânzările s-au realizat direct de la dezvoltator fără vreun intermediar, pe de o parte, iar pe de altă parte unitățile locative sunt vândute doar în parte. (a se vedea declarațiile persoanelor vătămate și martorilor, clienți cumpărători)

Cu referire la contractele încheiate se constată faptul că acestea au același obiect (intermediere și promovare imobiliară) și sunt semnate de aceleași persoane, schimbându-se regulat calitatea. Astfel, unele din contracte sunt semnate și asumate de Poștoacă Gheorghe Emanuel din partea prestatorului și Ciorba Vladimir din partea Nordis Management în timp ce alte contracte, cu același obiect sunt asumate invers, Ciorba Vladimir din partea prestatorului și Poștoacă Gheorghe Emanuele din partea beneficiarului.

Cu privire la executarea acestor contracte, cercetările efectuate au relevat faptul că persoanele fizice sau juridice care figurează în anexele la contracte pe lista celor care au fost identificate ca viitori clienți și care în final au semnat promisiuni de vânzare-cumpărare au infirmat faptul că au beneficiat de serviciile unui intermediar. Mai mult decât atât, s-a constatat că s-au prestat servicii de intermediere pentru apartamente care erau deja vândute. De asemenea se regăsesc situații când aceeași unitate locativă și același client constituie obiectul a doua contracte diferite încheiate cu societăți distincte.

În ceea ce privește contractele de achiziții servicii, altele decât serviciile de intermediere, au fost identificate relații comerciale care vizează achiziția de servicii de construcții fără ca societatea beneficiară să dispună de personal angajat calificat pentru astfel de servicii sau, mai grav, situații în care administratorul statutar nu numai că a infirmat prestarea de servicii dar a precizat ca nu are cunoștința de existența vreunei companii în care să aibă calitatea de asociat și/sau administrator.

Se regăsesc de asemenea contracte care au ca obiect achiziția de bunuri fără ca societatea furnizoare să figureze cu intrări (achiziții) sau fără ca aceasta să aibă ca obiect de activitate producția de astfel de servicii .

Au fost identificate relații comerciale cu societăți administrate statutar (scriptic) de cetățeni moldoveni care nu au intrat pe teritoriul României niciodată (a se vedea cazul cetățeanului moldovean Reznic Ivan administrator al CONSTROM GROUP GC S.R.L.).

De asemenea, procedându-se la verificarea societăților pretins prestatoare de servicii de construcții (AS CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L., MBG IDEAL MANAGEMENT S.R.L., MPGS CT MANAGEMENT IDEAL S.R.L. și MPGS TREND IDEAL CONSTRUCT S.R.L.) au fost identificate sute de persoane din Republica Moldova, care figurează ca angajați la societate, deși datele puse la dispoziție de către Inspectoratul General al Poliției de Frontieră, arată fără dubiu că o bună parte a acestora nu au intrat niciodată pe teritoriul României sau că au intrat și ieșit în aceeași zi sau într-o perioadă foarte scurtă (intrare și ieșire în mai puțin de 24 de ore sau într-un interval de câteva zile).

În marea majoritate a cazurilor, calitatea de asociat și/sau administrator a societăților pretins prestatoare o dețin persoane care sunt angajați ai societății Nordis Management sau Lamp Buldinding Project.

Operațiunile nu au singur sens, achiziții de bunuri servicii de la societățile afiliate ci și sens invers, întrucât analiza extraselor de cont pentru societățile din grup au evidențiat situații în care persoanele fizice după ce au încasat în conturile personale sume foarte mari de bani, virează la rândul lor fonduri importante în conturile celor 5 persoanelor juridice. În conturile bancare ale persoanelor juridice menționate, sunt virate sume în mod **direct** sau **indirect** (prin conturi intermediare aparținând asociatului Ivan Maria) sume de bani ce provin din încasările NORDIS MANAGEMENT S.R.L.

Spre exemplificare în perioada 25.11.2020-10.05.2022, din contul NORDIS MANAGEMENT S.R.L. au fost efectuate 101 viramente bancare către NORDIS TRAVEL în contul RO68BTRLRONCRT0578947201, în valoare totală de **5.679.936 lei**, cu specificațiile ”

PLATA PARTIALA CF CONTRACT IMPRUMUT”, ” CV FF”, ” CV CTR IMPRUMUT”, ” CV FP”, ” CV IMPRUMUT ASOCIAT”, ” CV PARTIAL” După cum se poate observa și în aceste cazuri titlu prevăzut este inserat generic fără indicarea concreta a datelor facturii serie și nr. sau după caz a contractului de împrumut.

În perioada 02.02.2021-02.06.2022, din contul NORDIS MANAGEMENT S.R.L. au fost efectuate 4 viramente bancare către NORDIS MAMAIA S.R.L., în contul RO50CECEB00030RON1294912, în valoare totală de 1.552.106,8 lei, cu specificația ”TRANSFER” iar în perioada 18.08-02.09.2021, contul NORDIS MANAGEMENT S.R.L., RO37CECEB00030RON1093192 a fost creditat, prin 3 operațiuni de transfer bancar, cu suma de 5.766.631,66 lei de către NORDIS MAMAIA S.R.L. din contul RO50CECEB00030RON1294912, cu specificațiile ”CV RETUR IMPRUMUT CF CONTRACT PLATA PARTIALA” și ”CV DIF CONTRACT DE IMPRUMUT”. Calitatea de unic asociat este deținută de NORDIS MANAGEMENT S.R.L. administrator fiind desemnat Poștoacă Gheorghe-Emanuel.

Toate aceste operațiuni demonstrează fără putință de tăgadă că toate aceste relații comerciale desfășurate cu societățile din grup au avut un singur scop, respectiv externalizarea fondurilor societății. Acesta a fost și rațiunea înființării și/sau preluării unui număr atât de mare de societăți afiliate, exact în perioada promovării și demarării proiectelor sub egida ”Nordis” (se va observa din analiză istoricului pus la dispoziție de O.N.R.C. că o mare a societățile afiliate sunt înființate preluate în perioada 2018-2022.

Sumele externalizate prin simularea de operațiuni economice sunt de valori foarte mari (sute de milioane de lei) acestea urmând a fi prezentate și detaliate în secțiunile următoare.

Structura grupului infracțional organizat. Organizare. Ierarhie. Roluri.

Probele administrate relevă faptul că persoanele din cadrul grupului ”Nordis” prin modul de acțiune, scopul stabilit, mijloacele și instrumentele ilicite folosite pentru atingerea scopului, legăturile obiective dar mai ales subiective între acestea, au acționat ca un veritabil grup infracțional organizat în sensul art. 367 din Codul penal.

Astfel, grupul este format din cel puțin trei persoane, care acționează coordonat în scopul săvârșirii infracțiunilor de delapidare, evaziune fiscală, înșelaciune și spălarea banilor, pe o perioadă suficient de lungă (începând cu anul 2018 și până în prezent) care îi conferă stabilitate, este organizat piramidal, fiecare membru având atribuții clar delimitate în demersurile infracționale. Trebuie precizat faptul că grupul infracțional organizat are în structură atât persoane fizice cât și persoane juridice, folosite ca instrumente pentru atingerea scopurilor infracționale.

Grupul infracțional organizat este structurat pe mai multe paliere.

Din cadrul **palierei superior-decizional** fac parte numiții Ciorbă Vladimir Răzvan, Poștoacă Gheorghe-Emanuel și Mihai Alexandru. Aceștia sunt principalii acționari sub diferite forme în cadrul entităților juridice din grup, direct, la vedere sau prin persoane interpuse și factorii

decizionali cei mai importanți. În cadrul acestui prim palier se detașează ca lideri incontestabili numiții Ciorbă Vladimir Răzvan și Poștoacă Gheorghe-Emanuel, între aceștia existând relații de parteneriat și nu de subordonare.

Poștoacă Gheorghe-Emanuel a înființat societatea Nordis Management S.R.L. în anul 2008, aceasta funcționând până în anul 2018 ca agenție imobiliară. Este asociat în cadrul societății-mamă, Nordis Management, direct sau prin alte entități (Mapp Development S.R.L.) și cu excepția unor scurte perioade de timp în care la administrare au fost numite persoane controlate tot de către de grupare, a deținut calitatea de administrator al societății. Indiferent de calitatea statutară a acestuia trebuie precizat faptul că administrarea societății, în sensul luării deciziilor s-a realizat alături de celălalt lider, Ciorbă Vladimir Răzvan, ca administrator de fapt. Este de asemenea asociat și administrator al altor societăți comerciale folosite de grupare în activitatea infrațională, respectiv (Nordis Hotel S.R.L., Nordis View S.R.L., Mapp Development S.R.L.) și de asemenea angajat în cadrul majorității societăților din grup. Important de precizat, acesta a fost angajat și în cadrul grupului de firme De Silva (director la S.C. De Silva Exclusiv S.R.L.), grup de la care au fost achiziționate loturile de teren pe care se cerea edificarea proiectului Mamaia.

Este unul din principalii beneficiari ai sumelor delapidate din conturile S.C. Nordis Management S.R.L., direct sau prin intermediul altor societăți din grup, conturile personale și ale familiei sale fiind creditate cu sume provenite din activitatea infrațională. De asemenea, acest are un rol foarte important în promovarea proiectelor și inducerea în eroare a clienților cu ocazia negocierii, încheierii și executării contractelor și este principalul comunicator public, deformând de cele mai multe ori grosolan realitatea business-ului pe care îl promovează prin oferirea de informații false, inexacte sau pur și simplu prin omisiune.

Ciorbă Vladimir-Răzvan, lider incontestabil al grupării, este, alături de Poștoacă Gheorghe Emanuel, artizanul și beneficiarul mecanismului infrațional încă de la început. Acesta nu intră în "afacere" la vedere de la început ci: prin persoana interpusă Ivan Maria care preia 41% din părțile sociale ale principalei firme folosite de grupare, Nordis Management S.R.L. Așa cum va fi evidențiat în cadrul secțiunii rezervate societăților controlate de grupare, ulterior acesta devine asociat la vedere, preluând părțile sociale de la numita Ivan Maria. De asemenea, deține calitatea de asociat și/sau administrator în cadrul mai multor societăți folosite de grupare în activitatea infrațională Car Studio Detailing S.R.L., Gefam Prod S.R.L., Hathor Trading Estate S.R.L., Lampp Buiding Project S.R.L., Nordis Buiding Management S.R.L., Nordis Hotel S.R.L., Nordis View S.R.L. este principalul beneficiar al sumelor de bani delapidate din fondurile societății mamă, atât în mod direct cât și prin intermediul persoanelor apropiate (în general din familia Ivan sau șoferul său Matei Cristian) sau din cadrul familiei (Ciorbă Gheorghe-tatăl său, Vicol Ciorbă Laura Cătălina-soția, Balaban Natalia-fosta soție). Acesta este cel care stabilește modalitatea de acțiune, rolul fiecărei entități juridice și când să fie utilizată în demersurile ilicite, atribuie roluri membrilor grupării, dezbate și decide cu privire la fiecare aspect al pretinsei afaceri pe care o coordonează. De regulă, nu interacționează în mod direct cu potențialii clienți, decât în situații excepționale, când este vorba de clienți speciali (a se situația vedea situația clientei Mocanu Ingrid, persoană vătămată) preferând un rol mai discret și nici nu își asumă rolul de comunicator public

Liderul grupării este extrem de precaut în demersurile infracționale dezvoltând o adevărată obsesie din modalitatea în care persoanele din cadrul grupului comunică sau ar trebui să comunice (prin evitarea apelurilor telefonice obișnuite, solicitând în mod expres să se comunice exclusiv prin intermediul aplicației WhatsApp), relevante în acest sens fiind mai multe discuții telefonice interceptate în cauză cu autorizarea judecătorului de drepturi și libertăți.

În data de 12.01.2024, la ora 12:44:35, Ciorbă Vladimir Răzvan de la postul telefonic cu numărul 0723261104, a fost contactat de către domn de la postul telefonic cu numărul 40744349993 și au purtat următoarea discuție:

DOMN: Alo

Ciorbă Vladimir Răzvan: ...(n.l. neinteligibil)...unde ești?

Domn: Sunt la birou

Ciorbă Vladimir Răzvan: A, ai răbdare 5 minute, pa-pa, pa

Domn: **Da, da, da, nu-ți puteam să-ți răspund pe whatsapp**

Ciorbă Vladimir Răzvan: A, bine, pa-pa, pa-pa, pa-pa

Domn: Pa, pa

În data de 16.03.2024, la ora 16:59:08, Ciorbă Vladimir Răzvan de la postul telefonic cu numărul 0723261104, a fost contactat de către domn de la postul telefonic cu numărul 40724112111 și au purtat următoarea discuție:

Ciorbă Vladimir Răzvan: Sună-mă tu când ajungi acasă, pe ăla, dacă n-ai semnal

Domn: Păi am acuma , zi

Ciorbă Vladimir Răzvan: Păi e pe norm...

Domn: **A, tu vrei să te sun pe whatsapp?**

Ciorbă Vladimir Răzvan: Da, da

Domn: Hai că te sun pe whatsapp

Ciorbă Vladimir Răzvan: Pa, pa, pa

În data de 14.03.2024, la ora 19:49:38, Mihai Alexandru de la postul telefonic cu numărul 0723100789, a fost contactat de către Poștoacă Gheorghe Emanuel de la postul telefonic cu numărul 40732100441 și au purtat următoarea discuție:

Poștoacă Gheorghe Emanuel: Auzi, **ce te roagă domnul Vladimir că știe mai multe decât știm noi**

Mihai Alexandru: La ce te referi?

Poștoacă Gheorghe Emanuel: La ce te roagă de fiecare dată, că, câte odată nu-ți mai răspunde la telefon din cauza asta că poate la un moment dat vei face și tu așa. Dacă nu știi pot să spun eu acuma?

Mihai Alexandru: Nu știu la ce te referi, nu cred că am înțeles

Poștoacă Gheorghe Emanuel: Eu când vorbesc de fiecare dată cu Alex Morar, cu Bogdan Gheorghiu, cu toată, cu toată, **cu toată lumea care au ceva bani, ei mă sună exclusiv pe whatsapp, domnul Vladimir te-a rugat de foarte foarte foarte multe ori, de ce nu faci și tu la fel, sunt și eu curios.** Asta n-are legătură cu nimic, doar așa ca idee.

Mihai Alexandru: Din comoditate sau obișnuință

Poștoacă Gheorghe Emanuel: No, pentru că unele lucruri le știi tu mai bine sau neconsiderându-le importante

Mihai Alexandru: Da așa este.

Poștoacă Gheorghe Emanuel: De ce trebuie să știe și alții cu cesiunea de creanță, de ce ? Să știi că Vlad nu-ți răspunde de multe ori la telefon din cauza asta, te-a rugat de o mie de ori și tu tot așa suni.

Imediat sub cei doi lideri, în eșalonul superior-decizional, este plasat numitul **Mihai Alexandru**. Acesta este asociat dar și director de vânzări în cadrul Nordis Management S.R.L. și a fost cooptat în mecanismul infrațional de către familia Poștoacă. Așadar acesta este mai apropiat de numitul Poștoacă Gheorghe Emanuel decât de Ciorbă Vladimir Răzvan. Ca și ceilalți lideri, deține calități multiple, de asociat și/sau administrator și de angajat (director general) în cadrul mai multor societăți folosite de organizația criminală, respectiv Nordis Herastrău S.R.L., Nordis Hotel S.R.L. și Nordis View S.R.L. Este unul din principalii beneficiari a sumelor delapidate din conturile Nordis Management S.R.L., atât prin conturile bancare personale, creditate cu sume provenite din activitatea infrațională dar și prin societatea MIHAI&MIHAI IMOB INVESTEMENTS S.R.L.

Este alături de Poștoacă Gheorghe Emanuel principalul vector de comunicare publică în cadrul acțiunii generale de promovare a proiectelor imobiliare și își aroga deseori titlu de "expert" în piața imobiliară emițând opinii "avizate" cu privire la evoluția acestui domeniu și cel al dezvoltărilor imobiliare, deși experiența sa se rezumă la cea de agent imobiliar. Acesta deține abilități remarcabile în a induce în eroare atât opinia publică cu privire la stadiul lucrărilor cât și punctual clienții cu care interacționează, toate persoanele care au calitatea de client audiate în prezenta cauza indicându-l pe acesta ca fiind persoana cu care au interacționat. Din acest punct de vedere se remarcă cinismul de care da dovadă în raport cu persoanele care au achitat avansuri considerabile atunci când aceștia solicită explicații, oferindu-le fie justificări care nu au niciun fel de legătura cu realitatea fie amânându-le încontinuu.

În data de 08.04.2024, la ora 20:02:11, Mihai Alexandru de la postul telefonic cu numărul 0723100789, a fost contactat de către Șaitoș Bogdan Adalbert de la postul telefonic cu numărul 40746062777 și au purtat următoarea discuție:

Mihai Alexandru: Ce faceți domnul Șaitoș?

Șaitoș Bogdan Adalbert: Plec acasă, tu?

Mihai Alexandru: **La birou, la birou, discutăm cu clienții fericiți**

Șaitoș Bogdan Adalbert: Foarte bine, **că le-ați promis...avioane**

Mihai Alexandru: **Păi așa s-au făcut banii domnul...Bogdan**

Șaitoș Bogdan Adalbert: Care bani?

Mihai Alexandru: Banii care au construit aici

Șaitoș Bogdan Adalbert: Banii, banii

Mihai Alexandru: E, au fost odată niște bani

Șaitoș Bogdan Adalbert: A fost o vreme

Mihai Alexandru: A fost o vreme, da

Mai multe decât atât, acesta este extrem de agresiv chiar în raport cu fratele său, numitul Mihai Ștefan, reproșându-i că nu știe cum să racoleze noi clienți sau să-i liniștească pe cei nemulțumiți.

În acest sens, este edificatoare chiar opinia fratelui său, exprimată în cadrul unei discuții telefonice interceptate.

În data de 27.02.2024, la ora 16:16:09, Mihai Ștefan de la postul telefonic cu numărul 0736300100, a fost contactat de către domn de la postul telefonic cu numărul 40721216669 și au purtat următoarea discuție:

DOMN: Mă auzi?

MIHAI ȘTEFAN: Da, stai așa că mă retrag puțin, cine era...

DOMN: Nu pot să disc...Alex, Alex, că e vorba de o chestie....

MIHAI ȘTEFAN: Bă, nu știu

DOMN: ...de un avocat, de o situație mai aparte

MIHAI ȘTEFAN: ...trebuie să-i dai și lui un sejur în martie, oricând dar trebuie să-i dai și vezi că ăsta are și mulți copii, mi-a arătat poze cu ei, adevărul e că...bă are o familie foarte frumoasă, numai el e mai...dar adevărul că...să știi acuma cum a venit îmbrăcat și cum era pare foarte curățel așa și copiii lui știu spaniolă foarte bine și alte chestii, mă rog, dar trebuie să-i dau un sejur că altfel...nu cred că o să ne fie bine dacă se retrage sau dacă face ăsta ceva, el știe toate chestiile din toate grupurile negative, că mi-a spus, da mă am mai văzut **dar mă deranjează o singură chestie voi nu-mi răspundeți, am mulți prieteni care și așa râd de mine, fac mișto de mine că am cumpărat și mi-am luat țepă la voi**

DOMN: Mda

MIHAI ȘTEFAN: Noi nu ajutăm prin faptul că nu-i răspunde Alex, nu eu sau tu, Alex

DOMN: Exact

MIHAI ȘTEFAN: Și faptul că în fiecare lună, da bă, toți clienții care au venit, toți mi-au zis aceeași chestie, existenți mă refer, în fiecare lună spunem că luna viitoare și s-au săturat de chestia asta și are și...ce să mai zic, că așa a fost și la el e vorba de 2 ani

DOMN: Mda

MIHAI ȘTEFAN: **Lui Alex de fiecare când îi zic asta, a dar ce ești slab, minte-l în continuare , trebuie să te doară-n pulă și după el se miră că ne dau ăstia în judecată și el zice că în doi ani,** atât durează, nu o să dureze doi ani se poate și mai repede, dar mă rog...

DOMN: Da mă, hai că vorbim, de fapt te sun mai pe seară, dar nu chiar așa pe seară că...nu o să fiu acasă

Al doilea palier, cel superior execuțional, este reprezentat de numiții Poștoacă Nicolae-Cristian, Poștoacă Florin-Alexandru, (cei doi, frații liderului Poștoacă Gheorghe Emanuel), Penciu Daniel Ovidiu, Saitoș Bogdan-Adalbert, Răileanu Sanda, Oprea Oana Claudia și Bîndiu Camelia. În cadrul acestui palier, distingem pe de o parte persoane care dețin calitatea de asociat și/sau administrator în cadrul societăților grupării (Poștoacă Nicolae Cristian, Poștoacă Florin Alexandru, cei doi, frații liderului Poștoacă Gheorghe Emanuel, Penciu Daniel Ovidiu și Saitoș

Bogdan-Adalbert) și persoane care au exclusiv calitatea de angajați ai societăților din cadrul grupului (Răileanu Sanda, Oprea Oana Claudia și Bîndiu Camelia) în cadrul departamentului contabilitate și juridic.

Poștoacă Nicolae - Cristian este asociat și director de program în cadrul Nordis Management S.R.L. precum și asociat și/sau administrator și director general în cadrul societăților folosite de grupare în activitatea infracțională, respectiv: Mapp Development S.R.L., Nordis Hotel S.R.L., Nordis Premium Investment S.R.L., Nordis View S.R.L., Nobileo Real Estate S.R.L., Lampp Building Project S.R.L., Addicted Evolution S.R.L., și Nordis Mamaia S.R.L. De asemenea este beneficiar al sumelor delapidate din conturile S.C. Nordis Management S.R.L. conturile personale fiind creditate periodic cu sume provenite din activitatea infracțională mai sus descrisă.

Poștoacă Florin-Alexandru este director comercial în cadrul S.C. Nordis Management S.R.L. dar și asociat și/sau administrator și director de vânzări în cadrul societăților folosite de grupare în activitatea infracțională, respectiv: Mapp Development S.R.L., Nordis View S.R.L., Nordis Mamaia S.R.L. De asemenea, este beneficiar al sumelor delapidate din conturile Nordis Management S.R.L., conturile personale fiind creditate cu sume provenite din activitatea infracțională.

Penciuc Daniel Ovidiu este director de program în cadrul Nordis Management S.R.L. și a fost cooptat în afacere de către familia Ciorbă, fiind un apropiat al acesteia. Este asociat și/sau administrator precum și manager marketing în cadrul societăților folosite de grupare în activitatea infracțională, respectiv: Mapp Development S.R.L., Nordis View S.R.L. și Nordis Mamaia S.R.L. Acesta are cel mai important rol în promovarea proiectelor în mediul on-line (pagini web, dezvoltare software e.t.c.). Este de asemenea beneficiar al sumelor delapidate din conturile Nordis Management S.R.L. conturile personale fiind creditate cu sume provenite din activitatea infracțională.

Saitoș Bogdan-Adalbert este director de program în cadrul Nordis Management S.R.L. fiind cooptat în afacere de către familia Ciorbă. Acesta a deținut în trecut, alături de Ivan Maria diferite funcții în cadrul societăților controlate de către Ciorbă Vladimir Răzvan. Deține calitatea de asociat și/sau administrator precum și funcția de director general în cadrul societăților folosite de grupare în activitatea infracțională, respectiv: Nordis Building Management S.R.L., Nordis Hotel S.R.L. și Nordis View S.R.L.;

Răileanu Sanda este contabilul șef al grupării, angajată ca director economic în cadrul Nordis Management S.R.L. și conduce activitatea contabilă a societăților folosite în activitatea infracțională, respectiv: Hathor Trading Estate S.R.L., Car Studio Detailing S.R.L., Expert Construct Development S.R.L., Lampp Building Project S.R.L., Nobileo Real Estate S.R.L., Nordis Mamaia S.R.L., Addicted Evolution S.R.L., Nordis Hotel S.R.L. și altele (nu mai puțin de 24 de persoane juridice afiliate grupului.) Aceasta oferă soluții contabile membrilor grupării cu privire la întocmirea și înregistrarea în contabilitate a unor operațiuni/documente justificative (redactate post-factum) și prin deturnarea scopului conturilor contabile, pentru ascunde sau acoperi urmele infracțiunii și a da o aparență legală operațiunilor.

Oprea Oana Claudia este de asemenea contabil în cadrul grupării și angajată pe mai multe societăți controlate de grupare. Cel mai important rol al acesteia este cel legat de operarea pe conturile societăților din grup, întrucât așa cum a rezultat din probele administrate în cauză, este împuternicită pe conturile mai multor societăți și prin mijloace electronice de plată (internet banking, userul și parola fiindu-i atribuite acesteia) la ordinele liderilor grupării efectuează operațiuni bancare în sistem on-line, inclusiv externalizarea sumelor de bani din patrimoniul celor 5 societăți către persoanele fizice sau către societățile din grup. De asemenea, Oprea Oana Claudia operează și pe conturile personale ale liderului Ciorbă Vladimir Răzvan, achitând în numele acestuia cheltuielile ocazionate de șederea și deplasarea în Principatul Monaco și ale altor membri ai grupării, așa cum rezultă din extrasele de cont și din discuțiile telefonice.

Bîndiu Camelia este șef oficiu juridic în cadrul Nordis Management S.R.L., principalul jurist al grupării și conduce departamentele juridice ale societăților folosite în activitatea infrațională, respectiv Addicted Evolution S.R.L., Expert Construct Development S.R.L., Nobileo Real Estate S.R.L. și Lampp Building Project S.R.L. Aceasta coordonează departamentului juridic și, aferent, toate demersurilor juridice respectiv conceperea și redactarea promisiunilor de vânzare-cumpărare, a contractelor de vânzare-cumpărare, actelor adiționale, notificărilor adresate clienților, răspunsurilor adresate acestora și relaționează cu birourile notariale.

Ultimul palier, cel de execuție este reprezentat de persoane care doar pun în executare deciziile palierelor superioare, indiferente de natura acestora. Astfel, acestea își asumă calitatea de asociat și/sau administrator în diferite societăți deși nu au niciun fel de putere decizională și acceptă să joace rolul unor vehicule financiare în sensul în care primesc sume foarte mari de bani în conturile personale pe care le retrag în numerar sau le redirecționează către alte persoane fizice sau juridice din grup.. Acesta palier este reprezentat de familia Ivan (Ivan Maria, Ivan George Gabriel, Vasile (fostă Ivan) Gabriela Alina, aflată sub ascendentul liderului Ciorbă Vladimir Răzvan și de numitul Matei Cristian Andrei, în fapt șoferul acestuia și coordonatorul parcului auto.

Ivan Maria, persoana foarte apropiată de liderul grupării Ciorbă Vladimir, este folosită de acesta ca interfață pentru mai multe societăți din cadrul grupului, inclusiv în cadrul Nordis Management, cu 41%. Astfel, aceasta deține multiple calități de asociat și/sau administrator dar și de angajată în diferite funcții (unele flagrant diferite ca natură, lăcătuș mecanic - șef serviciu administrativ), în condițiile în care, investigațiile efectuate în cauză relevă profilul unui om simplu, cu studii elementare, cu preocupări casnice (curățenie, gătit e.t.c.) și nu a unui întreprinzător sau angajat. Cel mai important rol este însă acela de instrument financiar bancar, aceasta primind în conturile personale sume foarte mari de bani pe care le retrage numerar (nu personal, ci prin intermediul numitului Ivan George Marian) sau le redirecționează către alte persoane fizice (Vicol Ciorba Laura Catalina, Ciorbă Vladimir, Ciorbă Gherghe). Pentru a justifica aceste operațiuni în numele acesteia sunt întocmite în fals contracte de împrumut atât în raport cu societatea NORDIS din conturile căreia încasează sume de bani dar și în raport cu persoanele fizice către care transferă sume de bani.

Ivan George-Marian, este fiul lui Ivan Maria și a fost introdus ca asociat al Nordis Management S.R.L. pentru diferite perioade de timp. De asemenea acesta figurează, doar scriptic,

neavând niciun fel de putere decizională, ca asociat și sau administrator sau ca angajat în funcția de director în cadrul societăților folosite de grupare în activitatea infrațională, respectiv Car Studio Detailing S.R.L., Constrom Group G.C. S.R.L., MBG Ideal Management S.R.L., XYZ Prosper Construct S.R.L. și Lampp Building Project S.R.L. Principala sarcină în cadrul grupului o reprezintă gestionarea conturilor bancare ale mamei sale, Ivan Maria, respectiv retragerea de la A.T.M.-uri a sumelor de bani direcționate de grupare în conturile acesteia.

Rolul de instrument asumat în cadrul grupării pentru Ivan Maria, care semnează acte fără a avea cunoștință de natura lor, inclusiv în locul altor persoane, rezultă din discuția telefonică purtată cu fiica sa, Vasile Gabriela, interceptată în cauză.

În data de **09.02.2024**, la ora **10:01:38**, **Vasile Gabriela Alina** de la postul telefonic cu numărul **0736855971**, localizat în zona Sector 2, Strada Banul Nicolae, Nr.63, Bl.-, Sc.-, B2, Sector 2, a luat legătura cu **Ivan George Marian** de la postul telefonic cu numărul **40737450788** și au purtat următoarea discuție:

IVAN GEORGE MARIAN: Da

VASILE GABRIELA ALINA: Ești pe birou?

IVAN GEORGE MARIAN: Ajung într-un minut , sunt afară

VASILE GABRIELA ALINA: **Bine, o să o rog pe Adriana să coboare cu ceva la tine să semnezi și tu în locul lu....ăla mare**

IVAN GEORGE MARIAN: Îhî

VASILE GABRIELA ALINA: Te rog frumos, mulțumesc

IVAN GEORGE MARIAN: Bine, pa.

(n.p. "ala mare" este liderul grupării Ciorbă Vladimir).

Vasile (Ivan) Gabriela-Alina, este fiica numitei Ivan Maria și deține diferite funcții (inspector/referent resurse umane, manager resurse umane, director general) în cadrul societăților folosite de grupare în activitatea infrațională, respectiv Nordis Hotel S.R.L., NORDIS MANAGEMENT S.R.L., ADDICTED EVOLUTION S.R.L., MBG Ideal Management S.R.L., EXPERT CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., NOBILEO REAL ESTATE S.R.L. și CONSTROM GROUP G.C. S.R.L. De asemenea, acesta figurează ca asociat și/sau administrator în cadrul unor societăți controlate de grupare, respectiv ASAP WORD CONSTRUCTION S.R.L., MILLENNIUM EVOLUTION S.R.L., UNIVERSAL BUILDERS S.R.L. și UNIVERSE HOLDING S.R.L. Ca și fratele sau sus-numita folosită de grupare pe circuitul de delapidare și spălare a banilor, conturile bancare personale fiind alimentate cu sume foarte mari de bani fie direct din conturile Nordis Management S.R.L. fie din conturile numitei Ivan Maria, pentru ca în final să fie retrase numerar de la A.T.M.

Matei Cristian Andrei, deține diferite funcții (șef birou/serviciu administrativ, director general adjunct, manager achiziții, director, agent de vânzări) în cadrul societăților folosite de grupare în activitatea infrațională, respectiv NORDIS MANAGEMENT S.R.L., EXPERT CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L., MBG IDEAL MANAGEMENT S.R.L., CAR STUDIO DETAILING S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. De asemenea, acesta figurează, ca

asociat și/sau administrator în cadrul unor societăți controlate de grupare, respectiv LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. AS CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L., EXPERT CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L., MBG IDEAL MANAGEMENT S.R.L., MPGS CT MANAGEMENT IDEAL S.R.L. și MPGS TREND IDEAL CONSTRUCT S.R.L. Și în acest caz, principala sarcină a acestuia este de a încasa în cont sume de bani provenite din fondurile societății mamă și de a retrage numerar de la A.T.M. sumele de bani astfel primite.

Ciorbă Gheorghe este tatăl liderului grupului infracțional organizat, Ciorbă Vladimir Răzvan, acesta jucând același rol ca și Ivan Maria, respectiv de a primi în conturi sume de bani consistente ce au ca proveniență fondurile delapidate, sume care fie sunt retrase numerar, fie sunt retransferate către alte persoane din grupare (spre exemplificare Vicol Ciorbă Laura Cătălina). În aceeași situație este și numita Ciorbă Carmen, mama liderului grupării Ciorbă Vladimir Răzvan.

Vicol Ciorbă Laura Cătălina se regăsește într-o situație specială, întrucât aceasta nu este simplu instrument pentru grupare, ci unul din cei mai mari beneficiari a fondurilor delapidate, încasând sume foarte mari de bani în cunoștință de cauză cu privire la proveniența acestora. Deține calitatea de asociat în două societăți folosite activitatea infracțională, CAR STUDIO DETALING și HATHOR TRADIBG ESTATE, care încasează sume de bani consistente, probele relevând că cele două entități sunt sub autoritatea acesteia, alături de liderul grupării. Având în vedere profesia acesteia de avocat penalist practicant, cunoaște foarte bine mecanismele infracționale, se implică doar când este cazul (formularea de plângeri împotriva actelor întocmite de inspectorii) și discret, mai ales având în vedere calitatea de deputat pe care a deținut-o în perioada 2020-2024 din partea unui partid politic .

De asemenea, în anturajul grupului infracțional organizat se mai regăsesc persoane care în mai multe rânduri au primit sume consistente de bani, cu justificări generice, titlul justificativ sau în baza unor documente cu aparență de legalitate (împrumut), despre care există probe că au cunoștință de proveniența ilicită a acestora.

În această categorie se regăsesc Radu Dorin, Poștoacă Irina, Cofaru George, Balaban Tatiana, Balaban Natalia, Aron Merișor, Adam Ștefan și Zamfir George.

În ceea ce privește **persoanele juridice** prezentăm sintetic situația societăților controlate, direct sau indirect, de către grupul infracțional organizat, așa cum rezultă din datele, informații și înscrisurile puse la dispoziție de O.N.R.C.

1. NORDIS MANAGEMENT S.R.L. CUI 24813191, în insolventă înregistrată la Oficiul Național al registrului Comerțului sub nr. J40/20150/2008, atribuit la data de 02.12.2008, cu sediul social în București, b-dul Aviatorilor nr. 41, etaj 3, sector 1, are ca obiect principal de activitate "*Dezvoltare (promovare) imobiliară*" deține un punct de lucru în Năvodari, str. DC86, nr. lot1/2/1, trup Mamaia Nord, jud. Constanța fiind înființată la data de 02.12.2008, de Poștoacă Gheorghe – Emanuel.

Din structura acționariatului societății au făcut parte Poștoacă Gheorghe – Emanuel și Sabbagh Omar, CNP 1640812400490, administrator fiind desemnat Poștoacă Gheorghe - Emanuel. Din data de 17.04.2009, iese din societate Sabbagh Omar, calitatea de unic asociat și administrator fiind deținută de Poștoacă Gheorghe -Emanuel. La data de 18.05.2018 intră în

structura acționariatului societății Poștoacă Nicolae – Cristian, CNP 1790709030061 și Poștoacă Irina CNP 2801003035267, soția sa. La data de 06.03.2019, părțile sociale deținute de Poștoacă Irina sunt cesionate către Poștoacă Gheorghe-Emanuel iar în data de 04.04.2019 intră în societate Ivan Maria, CNP 2620113400178 cu o cotă de 50%. Din data de 13.09.2019, intră în structura acționariatului și Mihai Alexandru, CNP 1850530450126 și Ivan George – Marian, CNP 1880815420018, fiul numitei Ivan Maria. La data de 27.11.2020 părțile sociale deținute de Ivan Maria sunt cesionate către Ciorbă Vladimir – Răzvan iar la data de 03.02.2021 părțile sociale deținute de Ivan George – Marian sunt cesionate către Ivan Maria. La data de 14.04.2021 iese din societate Ivan Maria, iar părțile sociale sunt transmise către Ciorbă Vladimir-Răzvan, acesta ajungând la o cotă de 46%. Din data de 05.05.2022 părțile sociale deținute de Poștoacă Nicolae-Cristian și Poștoacă Gheorghe -Emanuel sunt cesionate către S.C. MAPP DEVELOPMENT S.R.L. CUI 43470502 (46%). La data de 07.10.2024 este pronunțată deschiderea procedurii de insolvență, în dosarul aflat pe rolul Tribunalului București, fiind desemnat administrator judiciar CITR Filiala București SPRL, cu sediul în București sector 2, str. Gara Herăstrău, nr. 4, prin reprezentant Buțiu Andra Ioana, iar la data de 15.10.2024 Poștoacă Gheorghe - Emanuel este desemnat administrator special.

2. LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. CUI 30843936 înregistrată la Oficiul Național al registrului Comerțului sub nr. J/40/12606/2012, atribuit la data de 29.10.2012, cu sediul social în București, b-dul Aviatorilor nr.41, sector 1, are ca obiect principal de activitate "*Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale*" și deține puncte de lucru în Sinaia, Calea Codrului nr. FN, jud. Prahova; București, sector 2, str. Fabrica de Glucoză nr. 6A; Năvodari, Strada DC 86, TRUP MAMAIA NORD, Județ Constanța; Brașov, Strada Stejerișului nr. 32C, jud. Brașov și Năvodari, Strada DC86 nr. LOT1/2/1, TRUP MAMAIA NORD, jud. Constanța fiind înființată la data de 29.10.2012 de către Furtună Mircea. CNP 1820430035263

Din structura acționariatului societății au făcut parte Poștoacă Gheorghe – Emanuel, CNP 1780131030023 și Furtună Mircea, administrator fiind numit Furtună Mircea. La data de 11.08.2017 Furtună Mircea este revocat din calitatea de administrator, fiind numit Poștoacă Gheorghe-Emanuel. La data de 19.07.2018 iese din societate Furtună Mircea, calitatea de unic asociat și administrator fiind deținută de Poștoacă Gheorghe – Emanuel. La data de 06.02.2020, Ivan Maria CNP 2620113400178 intră în structura acționariatului societății cu o cotă de 50%, iar administrator este numit Ivan George-Marian, CNP 1880815420018. La data de 27.11.2020, părțile sociale deținute de Ivan Maria sunt cesionate către Ciorbă Vladimir Răzvan, CNP 1870227450037 iar la data de 03.02.2021 este revocat din funcția de administrator Ivan George-Marian și numit Ciorbă Vladimir Răzvan. La data de 25.08.2022, Ciorbă Vladimir – Răzvan este revocat din funcția de administrator și numit Matei Cristian-Andrei, CNP 1870312410112, șoferul lui Ciorbă Vladimir. La data de 11.10.2022, părțile sociale deținute de Ciorbă Vladimir-Răzvan și Poștoacă Gheorghe-Emanuel sunt cesionate către S.C. AS CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L., CUI 43613157. La data de 06.01.2023, părțile sociale deținute de S.C. AS CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L. sunt cesionate către Matei Cristian -Andrei și Ciorbă Vladimir -Răzvan. La data de 13.03.2023, părțile sociale deținute de Matei Cristian -Andrei sunt cesionate către

Ciorbă Vladimir-Răzvan (cotă de participare 100%), care este numit noul administrator al societății.

3. AS CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L. CUI 43613157, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/1189/2021, atribuit la data de 26.01.2021, cu sediul social declarat în București, str. Pechea nr.10-12, etaj 4, ap.19, sector 1, a avut ca obiect principal de activitate "*Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale*", nu a deținut puncte de lucru și a fost înființată de Matei Cristian Andrei CNP 1870312410112, unic asociat și administrator, șoferul numitului Ciorbă Vladimir. În data de 17.03.2021 unic asociat și administrator a fost Ivan Maria, care a cesionat în 27.10.2022 părțile sociale către Matei Cristian Andrei și Ciorbă Vladimir. În perioada 17.03.2023- 03.10.2024, dată la care a intervenit dizolvarea societății, Matei Cristian Andrei a avut calitatea de unic asociat și administrator.

4. CONSTROM REAL ESTATE MANAGEMENT S.R.L. (fostă CVR REAL ESTATE DEVELOPMENT) CUI 38020650, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/13389/2017, atribuit la data de 24.07.2017, cu sediul social declarat în București, str. Aleksandr Sergheevici Pușkin nr. 1, et. 1, ap. 2, sector 1, are ca obiect principal de activitate "*Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale*" și nu deține puncte de lucru fiind înființată la data de 24.07.2017 de numita Vicol Laura-Cătălina, CNP 2750331463031, asociat unic, soția numitului Ciorbă Vladimir, iar administrator a fost numit Ciorbă Gheorghe CNP 1390701400634, tatăl acestuia. La data de 07.02.2018 intră în acționariatul societății S.C. CVR GROUP CONSULTANTA CONSTRUCTII S.R.L., CUI 36226611 (deținută tot de familia Ciorbă). La data de 06.03.2018, părțile sociale deținute de Vicol Laura-Cătălina sunt cesionate către S.C. CVR GROUP CONSULTANTA CONSTRUCTII S.R.L iar în data de 26.10.2018 intră în structura acționariatului societății Ivan George-Marian, CNP 1880815420018 și Ivan Maria, CNP 2620113400178 și este revocat Ciorbă Gheorghe din funcția de administrator, noul administrator fiind desemnat Ivan George -Marian. La data de 06.11.2018, iese din structura societății CVR GROUP CONSULTANTA CONSTRUCTII S.R.L. părțile sociale fiind cedate lui Ivan George-Marian iar la data de 25.02.2020 în structura societății intră S.C. CONSTROM GROUP G.C. S.R.L. CUI 24197881 și iese Ivan Maria.

Din data de 25.06.2020, iese din acționariatul societății Ivan George – Marian, iar părțile sociale sunt cedate către S.C. CONSTROM GROUP G.C. S.R.L., aceasta devenind unic asociat al S.C. CONSTROM REAL ESTATE MANAGEMENT S.R.L.

La data de 17.02.2021, Ivan George–Marian este revocat din funcția de administrator, în locul acestuia fiind numit Reznic Ivan, cetățean moldovean, născut la data de 07.08.1969 în Republica Moldova. Din investigații a rezultat că acesta nu a intrat niciodată pe teritoriul României.

5. CVR GROUP CONSULTANTA CONSTRUCTII S.R.L. CUI 36226611, radiată din data de 15.02.2022, a fost înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/8566/2016, atribuit la data de 21.06.2016, cu sediul social declarat în București, str. Barajul Argeș nr. 41E, clădirea Signature Residences, cam. 2, et. 3, ap. 19, sector 1, a avut ca obiect principal de activitate "*Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale*" și nu a deținut puncta de lucru.

Din structura societății au făcut parte Ciorbă Gheorghe CNP 1390701400634 (60%) și Șerban Alexandru – Daniel, CNP 1870624440044 (40%), calitatea de administrator fiind ocupată din data de 17.04.2018 de Ciorbă Gheorghe (pensionar).

6. CONSTROM GROUP G.C. S.R.L., CUI 24197881, în faliment, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J23/5646/2018, atribuit la data de 21.11.2018, cu sediul social declarat în sat. Fundeni, com. Doborești, str. Melodiei nr. 22, parter, cam. 9, jud. Ilfov, are obiect principal de activitate "*Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale*" nu deține puncte de lucru. Ivan George Marian a deținut calitatea de unic asociat și administrator până în data de 21.02.2021 când părțile sociale au fost cesionate către Reznic Ivan, cetățean moldovean, ce a preluat și funcția de administrator.

În data de 12.05.2023, administrator judiciar al societății a fost desemnat CII CÎRSTEA ION-ANDREI, cu sediul social în București, str. Alexandru D. Xenopol nr. 15, et. 2, ap. 11, sector 1.

7. ADDICTED EVOLUTION S.R.L. (fostă S.C. NORDIS ARHITECTURA S.R.L.) CUI 41710935 înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/13095/2019, atribuit în data de **02.10.2019**, cu sediul social declarant în București, sector 1, b-dul Aviatorilor nr.41, camera 2, etaj 3, are ca obiect principal de activitate "*Activități de arhitectură*" și nu deține puncte de lucru. Din structura societății fac parte: BEST LUXURY INVESTMENT S.R.L., CUI 45901830 (28%), MAPP DEVELOPMENT S.R.L., CUI 43470502 (28%), MIHAI & MIHAI IMOB INVESTMENT S.R.L., CUI 34558703 (4%) și Radu Bogdan Alexandru CNP 1800725460072 (40%),

Calitatea de administrator este deținută de Radu Bogdan Alexandru din data de 01.10.2019, CNP 1800725460072, cu ocupația arhitect.

8. AD FACTORY S.R.L., CUI 14960462, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J33/575/2002, atribuit la data de 23.10.2002, cu sediul social în Suceava, str. Grigore Antipa nr. 9, bl. 78, sc. B, et. 2, ap. 8, jud. Suceava, are ca obiect principal de activitate "*Activități ale agențiilor de publicitate*" și nu deține puncte de lucru.

Calitatea de unic asociat și administrator este deținută de numitul **Penciuc Daniel Ovidiu**, CNP 1791119335050.

9. ALFA BUSINESS INTELLIGENCE S.R.L. CUI 37857513 înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/10734/2017, atribuit la data de 29.06.2017, cu sediul social declarat în București, Sos. Nordului nr. 96U, POD 3, sector 1, are ca obiect de activitate "*Activități de consultanță în tehnologia informației*" și nu deține puncte de lucru. Calitatea de asociat unic și administrator este deținută de Poștoacă Nicolae Cristian, CNP 1790709030061, acesta fiind și director.

10. ASAP WORD CONSTRUCTION S.R.L., actuală GLOBAL PARTNERS CO S.R.L. CUI 46623074, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J13/2589/2022, atribuit la data de 09.08.2022, cu sediul social declarat în Constanța, str. Bratislava nr. 18, ap. B10, jud. Constanța, are ca obiect principal de activitate "*Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea*" și nu deține puncte de lucru.

Din structura societății fac parte UNIVERSE HOLDING S.R.L., CUI 46461940 (100%), iar calitatea de administrator este deținută de Vasile Gabriela Alina, CNP 2870413420097, consilier juridic. În data de 24.10.2024 Vasile Gabriela Alina devine unic asociat al societății.

11. UNIVERSE HOLDING S.R.L. CUI 46461940, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/13356/2022, atribuit la data de 10.07.2022, cu sediul social în București, sector 1, Calea Dorobanți nr.112, etaj 3, ap.8, are ca obiect principal de activitate "*Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale*" și nu deține puncta de lucru. Din structura societății fac parte MILLENNIUM EVOLUTION S.R.L., CUI 46035708 (100%) și Vasile Gabriela – Alina, CNP 2870413420097, administrator din data de 12.07.2022, care devine unic asociat și administrator în data de 22.05.2024.

12. MILLENNIUM EVOLUTION S.R.L., CUI 46035708, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J23/2779/2022, atribuit la data de 29.04.2022, cu sediul social declarant în sat. Fundeni, com. Dobroești, str. Mărului nr. 8-10, cam. 1, bl. C2, et. 12, ap. 13, jud. Ilfov, are ca obiect principal de activitate "*Dezvoltare (promovare) imobiliară*" și nu deține puncte de lucru. Calitatea de unic asociat și administrator este deținută de Vasile Gabriela Alina, CNP 2870413420097, în perioada 05.04.2022 - 09.08.2024. Din data de 20.03.2024, societății i s-a atribuit nr. J40/6040/2024, sediul social fiind mutat în București, Calea Dorobanți, nr. 112, Cam. 1, etaj 3, ap. 8, iar din data 09.08.2024 Ivan George Marian CNP 1880815420018, a preluat calitatea de unic asociat și administrator.

13. BERTUZZI MOBILI S.R.L. CUI 43338766, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/15600/2020, atribuit la data de 17.11.2020, cu sediul social declarant în București, sector 1, B-dul Aviatorilor nr. 41, etaj 3, camera 13, are ca obiect principal de activitate "*Comerț cu amănuntul al mobilei, al articolelor de iluminat și al articolelor de uz casnic n.c.a., în magazine specializate*" și nu deține puncte de lucru.

Din structura societății fac parte NORDIS MANAGEMENT S.R.L. (60%) și Penciu Daniel – Ovidiu, CNP 1791119335050 (40%), acesta fiind și administrator din data de 16.11.2020.

14. BEST LUXURY INVESTMENT S.R.L., CUI 45901830, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/6253/2022, atribuit la data de 04.04.2022, cu sediul social declarat în București, B-dul Aviatorilor nr. 41, etaj 3, camera 14, sector 1, are ca obiect principal de activitate "*Agenții imobiliare*" și nu deține puncte de lucru. Calitatea de unic asociat și administrator este deținută de Ciorbă Vladimir – Răzvan, CNP 1870227450037, cu ocupația "consilier juridic".

15. BLUESKY FAVORIT S.R.L. (fostă SC NORDIS BEACH S.R.L.), CUI 43277472, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/14641/2020, atribuit la data de 03.11.2020, cu sediul social declarat în București, B-dul Aviatorilor nr. 41, etaj 3, camera 7, sector 1, are ca obiect principal de activitate "*Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv*" și nu deține puncte de lucru. Din structura societății fac parte MAPP DEVELOPMENT S.R.L., CUI 43470502 (46%); BEST LUXURY INVESTMENT S.R.L., CUI 45901830 (46%); MIHAI & MIHAI IMOB INVESTMENTS S.R.L.,

CUI 34558703 (8%) iar calitatea de administrator este ocupată de Ciorbă Vladimir – Răzvan CNP 1870227450037.

16. **CAR STUDIO DETAILING S.R.L. CUI 41445243**, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/15794/2020, atribuit la data de 18.11.2020, cu sediul social declarat în București, Sos. Nordului nr. 96U, et. 4, ap. 25, sector 1, și are ca obiect principal de activitate ”*Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract*”. Din structura societății fac parte HATHOR TRADING ESTATE S.R.L., CUI 42972489 (90%) și Ciorbă Vladimir Răzvan, CNP 1870227450037 (10%), acesta fiind și administrator. La data de 11.11.2024 numitul Ciorbă Gheorghe devine administrator.

17. **D'ACANT PROIECT S.R.L. CUI 10307534**, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/1812/1998, atribuit la data de 25.02.1998, cu sediul social declarat în București, str. Sibiu nr. 27, bl. H1, sc. A, et. 2, ap. 12, sector 6, și are ca obiect principal de activitate ”*Activități de arhitectură*”. Societatea a deținut un punct de lucru în București, Bd. Regiei nr. 6B, parter, biroul nr. 4, bl. 2, sector 6. Din structura societății fac parte **Radu Bogdan-Alexandru**, CNP 1800725460072 (90,91%) și **Radu Raluca Nicoleta**, CNP 2771005464536 (9,09%), administrator fiind desemnat **Radu Bogdan -Alexandru**, la data de 02.09.2013.

18. **D&A ARCHITECTURAL FACADES S.R.L. CUI 44033247**, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/5929/2021, atribuit la data de 01.04.2021, cu sediul social în comuna Corbeanca sat Corbeanca str. Viitorului nr. 53A, județ Ilfov, are ca obiect principal de activitate ”*Fabricarea de uși și ferestre din metal*” și nu are puncte de lucru. Calitatea de unic asociat și administrator este deținută de Matei Dan – Marian, CNP 1750205173157, cu ocupația manager.

19. **EXPERT CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L. CUI 43613149**, în stare de dizolvare, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/1191/2021, atribuit la data de 26.01.2021, cu sediul social declarat în București, sector 1, str. Pechea, nr.10-12, etaj 4, ap.19, și are ca obiect principal de activitate ”*Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale*”. Calitatea de unic asociat și administrator a fost deținută de Matei Cristian Andrei CNP 1870312410112 în perioada 25.01.2021 – 17.03.2021, respectiv 26.10.2022 - prezent, precum și de Ivan Maria în perioada 17.03.2021- 26.10.2022..

20. **GUSTO BAZAAR S.R.L. CUI 31692890**, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/6632/2013, atribuit la data de 24.05.2013, cu sediul social declarat în București, Sos. Nordului nr. 96U, parter, cam. 1, ap. 7, sector 1, are ca obiect principal de activitate ”*Restaurante*” și nu deține puncte de lucru. Din structura societății fac parte Șaitoș Diana, CNP 2860726450028 (35%) și Ciorbă Vladimir – Răzvan, CNP 1870227450037 (65%), calitatea de administrator fiind deținută în perioada 26.01.2022-21.05.2024 de Șaitoș Diana, soția lui Șaitoș Bogdan – Adalbert, de profesie economist. Ulterior Ciorbă Vladimir Răzvan a preluat funcția de unic asociat și administrator.

21. **HATHOR TRADING ESTATE S.R.L. CUI 42972489**, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/10611/2020, atribuit la data de 27.08.2020, cu sediul social declarat în București, Sos. Nordului nr. 96U, cam. 1, et. 4, ap. 24, sector 1, valabil până la

data de 30.12.2030, și are ca obiect principal de activitate "Agenții imobiliare". Din structura societății fac parte Ciorbă Vladimir – Răzvan, CNP 1870227450037 (50%), acesta fiind și administrator și Vicol Ciorbă Laura Cătălina, CNP 2750331463031 (50%). La data de 12 11 2024 Vicol Ciorbă Laura Cătălina cedează părțile sociale deținute numitei Ciorba Carmen iar administrator devine numitul Ciorbă Gheorghe.

22. MAPP DEVELOPMENT S.R.L. (fostă NORDIS FELIX S.R.L.), CUI 43470502, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/17557/2020, atribuit la data de 18.12.2020, cu sediul social declarat în București, sector 1, B-dul Aviatorilor nr. 41, camera 11, etaj 3, și are ca obiect principal de activitate "Dezvoltare (promovare) imobiliară". Din structura societății fac parte **Poștoacă** Gheorge Emanuel CNP 1780131030023 (67%), Penciu Daniel Ovidiu, CNP 1791119335050 (11%), Poștoacă Florin – Alexandru, CNP 1870219030018 (11%), Poștoacă Nicolae – Cristian, CNP 1790709030061 (11%), calitatea de administrator fiind deținută de Poștoacă Gheorghe – Emanuel, CNP 1780131030023.

23. MBG IDEAL MANAGEMENT S.R.L. CUI 41492288, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/1625/2021, atribuit la data de 01.02.2021, cu sediul social declarat în București, str. Lânăriei nr. 77, modul P1, parter, sector 4, are ca obiect principal de activitate "Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale". Societatea deține un punct de lucru la adresa București, str. Lânăriei nr. 77, modul P1, parter, sector 4. Din structura societății fac parte Ivan George Marian, CNP 1880815420018 (10%) și Matei Cristian Andrei, CNP 1870312410112 (90%), calitatea de administrator fiind deținută de Ivan George – Marian, studii gimnaziale.

24. MIHAI & MIHAI IMOB INVESTMENTS S.R.L., CUI 34558703, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/6299/2015, atribuit la data de 25.05.2015, cu sediul social declarat în București, str. Mexic nr. 2, camera 1, BL. I3, sc. 1, et. 1, ap. 4, sector 1, și are ca obiect principal de activitate „Agenții imobiliare”. Calitatea de asociat unic și administrator în cadrul societății este deținută de **Mihai Alexandru**, CNP 1850530450126, cu ocupația "expert jurist"

25. MPGS CT MANAGEMENT IDEAL S.R.L. CUI 43527803, în faliment, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J13/32/2021, atribuit la data de 08.01.2021, cu sediul social declarat în Constanța, str. Poporului nr. 36, cam. 4, at. 1, jud. Constanța, are ca obiect principal de activitate "Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale" Din structura societății, pentru perioada 17.03.2021 -15.03.2023 Ivan Maria CNP 2620113400178 a deținut calitatea de unic asociat și administrator, iar pentru perioada 25.04.2023 – 14.06.2023 Matei Cristian – Andrei CNP 1870312410112, ulterior AS INSOLV SPRL fiind numit administrator judiciar și lichidator provizoriu.

26. MPGS TREND IDEAL CONSTRUCT S.R.L. CUI 45053617, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J13/3390/2021, atribuit la data de 13.10.2021, cu sediul social declarat în Constanța, Str. Cuza Vodă, nr.20, scara A, demisol, ap.1, jud. Constanța, are ca obiect principal de activitate "Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale

și nerezidențiale” și nu deține punct de lucru. Calitatea de unic asociat și administrator (din data de 13.10.2021) este deținută de Matei Cristian – Andrei, CNP 1870312410112.

27. NOBILEO REAL ESTATE S.R.L. (fostă NORDIS PREMIUM PROPERTIES S.R.L.), CUI 34545282, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/6115/2015, atribuit la data de 21.05.2015, cu sediul social declarat în București, bld. Aviatorilor nr.41, cam. 4, etaj 3, sector 1, are ca obiect principal de activitate *”Agenții imobiliare”*. Din structura societății fac parte SC NORDIS MANAGEMENT S.R.L., CUI 24813191 (95%) și Morel Robert Mihail, CNP 1900101030016 (5%), calitatea de administrator fiind deținută de: Poștoacă Nicolae – Cristian, CNP 1790709030061, Poștoacă Gheorghe – Emanuel, CNP 1780131030023 și Ciorbă Vladimir – Răzvan, CNP1870227450037.

28. NORDIS BRASOV S.R.L. CUI 43470448, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/17555/2020, atribuit la data de 18.12.2020, cu sediul social declarat în București, bld. Aviatorilor nr.41, cam. 10, etaj 3, sector 1, are ca obiect principal de activitate *”Dezvoltare (promovare) imobiliară”* și nu deține puncta de lucru. Din structura societății fac parte S.C. MAPP DEVELOPMENT S.R.L., CUI 43470502 (46%); S.C. BEST LUXURY INVESTMENTS S.R.L., CUI 45901830 (46%) și S.C. MIHAI&MIHAI IMOB INVESTMENTS S.R.L., CUI 34558703 (8%). Calitatea de administrator este deținută din data de 17.12.2020 de Poștoacă Gheorghe – Emanuel, CNP 1780131030023, cu ocupația economist.

29. NORDIS HOTEL S.R.L. CUI 41758950, în insolvență, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/13703/2019, atribuit la data de 14.10.2019, cu sediul social declarat în București, bld. Aviatorilor nr. 41, etaj 3, sector 1, și sediul secundar în str. Brizei nr.3-5, jud. Constanța, are ca obiect principal de activitate *”Hoteluri și alte facilități de cazare similare”*. Din structura societății fac parte în prezent: Ciorbă Vladimir – Răzvan, CNP 1870227450037 (41%); Poștoacă Nicolae – Cristian, CNP 1790709030061 (5%); Mihai Alexandru, CNP 1850530450126 (5%); Poștoacă Gheorghe – Emanuel, CNP 1780131030023 (44%); Șaitoș Bogdan – Adalbert, CNP 1870423410042 (5%). În cadrul acestei societăți, calitatea de administrator este deținută de Șaitoș Bogdan Adalbert, Ciorbă Vladimir – Răzvan și Poștoacă Gheorghe Emanuel. În data de 18.11.2024 a fost numit administrator judiciar CITR Filiala București, sediu Gara Herăstrău nr.4, sector 2.

30. NORDIS BUILDING MANAGEMENT S.R.L. CUI 47957749, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/6728/2023, atribuit la data de 06.04.2023, cu sediul social în București, bld. Aviatorilor nr. 41, cam. 12, etaj 3, sector 1, conform contractului de subînchiriere nr. 639/21.03.2023, are ca obiect principal de activitate *”Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract”* și nu are puncte de lucru. Din structura societății fac parte S.C. MAPP DEVELOPMENT S.R.L., CUI 43470502 (35%); Ciorbă Vladimir – Răzvan, CNP1870227450037 (30%); Șaitoș Bogdan – Adalbert, CNP 1870423410042 (30%); Mihai Alexandru, CNP 1850530450126 (5%). Calitatea de administrator este deținută de Șaitoș Bogdan – Adalbert din data de 05.04.2023.

31. NORDIS HERASTRAU S.R.L. CUI 43314643, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/15218/2020, atribuit la data de 11.11.2020, cu sediul social

în București, bld. Aviatorilor nr. 41, cam. 08, etaj 3, sector 1, conform contractului de subînchiriere nr. 38/20.10.2020, valabil până la data de 20.09.2025, are ca obiect principal de activitate "*Dezvoltare (promovare) imobiliară*" și deține punct de lucru în București, str. Fabrica de Glucoză nr. 6A, sector 2, conform extrasului de carte funciară nr. 97467/21.11.2022. Din structura societății fac parte SC MAPP DEVELOPMENT S.R.L., CUI 43470502 (46%); Matei Dan – Marian, CNP 1750205173157 (51%) și Mihai Alexandru, CNP 1850530450126 (3%). Calitatea de administrator este deținută de Poștoacă Gheorghe – Emanuel, din data de 10.11.2020 și din data de 08.11.2022, Matei Dan – Marian CNP 1750205173157, cu ocupația manager.

32. NORDIS MAMAIA S.R.L. CUI 43232233, în insolvență înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/14073/2020, atribuit la data de 23.10.2020, cu sediul social declarant la adresa din București, bld. Aviatorilor nr. 41, cam. 01, etaj 3, sector 1, are ca obiect principal de activitate "*Dezvoltare (promovare) imobiliară*" și nu deține puncte de lucru. Calitatea de unic asociat este deținută de NORDIS MANAGEMENT S.R.L., administrator al societății fiind desemnat POȘTOACĂ GHEORGHE – EMANUEL, CNP 1780131030023 începând cu data de 22.10.2020. Din data de 18.11.2024, a fost desemnat administrator judiciar CITR Filiala București.

33. NORDIS PROPERTY SERVICES S.R.L. CUI 43301023, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/14938/2020, atribuit la data de 09.11.2020, cu sediul social în București, sector 1, bld. Aviatorilor 41, camera 9, etaj 3, are ca obiect principal de activitate "*Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract*" și nu deține puncte de lucru. Din cadrul societății fac parte MIHAI & MIHAI IMOB INVESTMENTS S.R.L. CUI 34558703 (8%), S.C. MAPP DEVELOPMENT S.R.L., CUI 43470502 (46%) și S.C. BEST LUXURY INVESTMENT S.R.L., CUI 45901830 (46%). Calitatea de administrator este deținută din data de 06.11.2020 de Poștoacă Gheorghe – Emanuel, CNP 1780131030023.

34. NORDIS TRAVEL S.R.L. CUI 43361599 (actuală MELIOR VOYAGE S.R.L.) înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/15976/2020, atribuit la data de 20.11.2020, cu sediul social declarant la adresa din București, sector 2, Piața Rosetti, nr.6, apartament 1, are ca obiect principal de activitate "*Activități ale agențiilor turistice*" și nu deține puncte de lucru. La înființare din acționariatul societății au făcut parte NORDIS MANAGEMENT SRL CUI 24813191 (60%) și Drugan Anca CNP 2830830170078 (40%). În data de 09.06.2022, părțile sociale aparținând NORDIS MANAGEMENT S.R.L. au fost cesionate către: S.C. MIHAI & MIHAI IMOB INVESTMENTS S.R.L., CUI 34558703 (4%); S.C. MAPP DEVELOPMENT S.R.L., CUI 43470502 (28%); S.C. BEST LUXURY INVESTMENT S.R.L., CUI 45901830 (28%). În data de 25.03.2024, Drugan Anca a devenit unic asociat, păstrând totodată și calitatea de administrator al societății de la înființare și până în prezent. De asemenea Drugan Anca a ocupat și funcția de *agent de vânzări* în cadrul S.C. NORDIS MANAGEMENT S.R.L. în perioada 02.10.2020 - 04.01.2021, iar din data de 01.07.2021 a activat în cadrul acestei societăți ca *manager în activitatea de turism*.

35. NORDIS VIEW S.R.L. CUI 43278656, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/14656/2020, atribuit la data de 03.11.2020, cu sediul social

declarant la adresa din București, sector 1, B-dul Aviatorilor nr. 41, camera 6, etaj 3, are ca obiect principal de activitate "*Dezvoltare (promovare) imobiliară*" și deține punct de lucru în Sinaia, Calea Codrului nr. 40, jud. Prahova. Din structura societății fac parte Poștoacă Gheorghe – Emanuel, CNP 1780131030023 (32%); Ciorbă Vladimir – Răzvan, CNP 1870227450037 (32%); Poștoacă Nicolae – Cristian, CNP 1790709030061 (5%); Mihai Alexandru, CNP 1850530450126 (6%); Șaitoș Bogdan – Adalbert, CNP 1870423410042 (10%); Penciu Daniel–Ovidiu, CNP 1791119335050 (10%) și Poștoacă Florin-Alexandru, CNP 1870219030018 (5%). Calitatea de administrator este deținută de Poștoacă Gheorghe – Emanuel, CNP 1780131030023 din data de 28.10.2020.

36. NORTH POINT DEVELOPMENT S.R.L. CUI 36090845 (fostă Nordis Premim Estate SRL) înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/6995/2016, atribuit la data de 17.05.2016. cu sediul social declarat în București, str. Eugen Brote nr. 46-50, bl. B3, et. 1, ap. 5, sector 1, și are ca obiect principal de activitate "*Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale*" și un punct de lucru în Otopeni, Int. Mesteacănului nr. 16R, jud. Ilfov. Din structura societății au făcut parte Ivașcu Radu – Gabriel, CNP 1880127030020 (50%) și Poștoacă Florin – Alexandru, CNP 1870219030018 (50%). Calitatea de administrator a fost ocupată de Poștoacă Florin – Alexandru, CNP 1870219030018, cu ocupația economist, și din 10.09.2021 și de Ivașcu Radu-Gabriel, care după 07.11.2024 a rămas unic asociat și administrator al societății.

37. NORTH POINT PREMIUM INVESTMENT S.R.L. CUI 40922360, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/4576/2019, atribuit la data de 04.04.2019, cu sediul social în București, str. Trifești nr. 5A, parter, biroul 2, cam. 5, sector 1, are ca obiect principal de activitate "*Dezvoltare (promovare) imobiliară*" și nu are puncte de lucru. Din structura societății fac parte Ivașcu Radu – Gabriel, CNP 1880127030020 (50%) și Poștoacă Florin – Alexandru, CNP 1870219030018 (50%), calitatea de administrator fiind deținută atât de Poștoacă Florin – Alexandru, cât și de Ivașcu Radu – Gabriel, din data de 04.04.2019 până în prezent.

38. QULT CONCEPT S.R.L. CUI 30068083, este înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/7261/2013, atribuit la data de 07.06.2013, cu sediul social declarat în București, str. Paris nr. 7A, parter, ap. 1, sector 1, are ca obiect principal de activitate "*Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare*" și nu deține puncte de lucru. Din structura societății fac parte Penciu Daniel – Ovidiu, CNP 1791119335050 (10%) și Gavreliuc Daniela-Ana, CNP 2840203330211 (90%). Calitatea de administrator este deținută de ambii asociați Gavreliuc Daniela – Ana și Penciu Daniel Ovidiu.

39. SOFFA DEVELOPMENT S.R.L. CUI 46714601 (Lamp Development S.R.L.), înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/16611/2022, atribuit la data de 25.08.2022, cu sediul social în București, Sos. Nordului nr. 96U, terasă, camera 1, are ca obiect principal de activitate "*Agenții imobiliare*" și nu deține puncte de lucru. Calitatea de unic asociat și administrator este deținută de Poștoacă Gheorghe – Emanuel, CNP 1780131030023.

40. UNIVERSAL BUILDERS S.R.L. CUI 46470388, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/13456/2022, atribuit la data de 14.07.2022, cu sediul social declarat în București, sector 1, Calea Dorobanți, nr.112, etaj 3, ap.8 are ca obiect principal de activitate "*Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale*" și nu deține puncte de lucru. Din structura societății au făcut parte în perioada 14.07.2022-09.10.2023 S.C. MILLENNIUM EVOLUTION S.R.L. CUI 46035708 (100%) Vasile Gabriela – Alina, CNP 2870413420097 având calitatea de administrator. În perioada 09.10.2023-21.12.2023 unic asociat și administrator a fost Matei Cristian Andrei CNP 1870312410112, iar din 21.12.2023 Tudose Costel CNP 1790323213002 a devenit unic asociat și administrator al societății.

41. TWENTY-THREE PRIME PROJECTS S.R.L. CUI 35783916, este înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/14482/2021, atribuit la data de 23.08.2021, cu sediul social declarat în București, Bd. Mircea Eliade nr. 16B, camera 1, Bl. T1, et. 2, ap. 2.7, sector 1, și are ca obiect principal de activitate "*Activități de consultanță în tehnologia informației*". Din structura societății fac parte Șaitoș Diana, CNP 2860726450028 (50%) și Șaitoș Bogdan – Adalbert, CNP 1870423410042 (50%), iar calitatea de administrator este deținută de Șaitoș Bogdan – Adalbert, CNP 1870423410042, de profesie programator.

42. WIM PROJECT DEVELOPMENT S.R.L. CUI 40018910 înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/15019/2018, atribuit la data de 18.10.2018, cu sediul social declarat în București, str. Dinu Vintilă nr. 6B, camera 4, bl. 2, sc. F, et. 11, ap. 77, sector 2, are ca obiect principal de activitate "*Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea*" și nu deține puncte de lucru. Unic asociat și administrator al societății este numitul Ivașcu Radu – Gabriel, CNP 1880127030020, cu ocupația inginer.

43. FASHION CULTURE S.R.L. CUI 32779902 înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului la data de 13.02.2014, cu sediul social în București, Sectorul 2, str. Făinari, nr.45A, mansardă (etaj 2), având ca obiect principal de activitate "*Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin internet*". Din structura societății au făcut/fac parte Penciu Daniel-Ovidiu, Matei Constantin CNP 1460124173150, Matei Dan-Marian CNP 1750205173157 și Sohorianu Carmen-Ștefania CNP 2780917221226 iar calitatea de administrator a deținut-o Matei Dan-Marian și începând cu data de 29.05.2023 Sohorianu Carmen-Ștefania.

44. MARIVA TAG CONSTRUCT S.R.L. CUI 48364960 înființată la data de 21.06.2023, figurează cu sediul social în mun. Sibiu, str. Oștirii, nr.6, sc. B, et.7, ap.73, și are obiect principal de activitate "*Lucrări de construcții a proiectelor utilitare pentru fluide*", și obiect secundar de activitate "*Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale*", "*Lucrări de pregătire a terenului*" și "*Activități de arhitectură*". Au calitatea de asociați numiții Rică Alexandru Vasile CNP 7840603470030 (40%), Marcu Tina Maria CNP 2870507280867 (20%) și Vasile Gabriela Alina CNP 2870413420097 (40%), administrator al societății fiind Rică Alexandru Vasile.

45. STUDIO PROJECT MANAGEMENT S.R.L., CUI 46623120 înființată la data de 10.08.2022, figurează cu sediul social în mun. Constanța, str. Bratislava, nr.18, ap.B10, jud. Constanța, având ca obiect principal de activitate "*Activități de servicii anexe pentru transporturi*

terestre”. Din structura societății a făcut parte MILLENNIUM EVOLUTION S.R.L. CUI 46035708 iar administrator a fost numita Vasile Gabriela-Alina CNP 2870413420097. La data de 09.12.2022 iese din acționariatul societății S.C. MILLENNIUM EVOLUTION S.R.L. prin cesiunea părților sociale către S.C. UNIVERSE HOLDING S.R.L., CUI 46461940, reprezentată prin Vasile Gabriela-Alina. La data de 30.05.2023 iese din acționariatul societății S.C. UNIVERSE HOLDING S.R.L. prin cesiunea părților sociale către Belciugan Silviu-Constantin-Dumitru CNP 1890709460148, care este numit administrator.

46. TOTAL FACADE SOLUTIONS S.R.L. CUI 37701530 înființată la data de 06.06.2017, figurează cu sediul social în sat Corbeanca, com. Corbeanca, str. Viitorului, nr. 53A, jud. Ilfov și are ca obiect principal de activitate ”*Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea*” și obiect secundar ” *Dezvoltare (promovare) imobiliară*”. Calitatea de asociat au deținut-o Chilu Madeleine-Magdalena, CNP 2480824173154 (1%) și Matei Lorelai CNP 2770405173160 (99%), care din 08.05.2019 preia și funcția de administrator.

47. WORLDWIDE DEVELOPMENT S.R.L., CUI 46623163 (fostă WORLDWIDE DESIGNERS S.R.L), înființată la data de **09.08.2022**, figurează cu sediul social în mun. Constanța, incinta Port Constanța, clădirea administrativă MOL 1S, camera 327, et.3, având ca obiect principal de activitate „*Depozitari*”. Din structura acționariatului au făcut parte S.C. MILLENNIUM EVOLUTION S.R.L. (100%) administrator fiind Vasile Gabriela-Alina, CNP 2870413420097. La data de 12.12.2022 UNIVERSE HOLDING S.R.L. a devenit unic asociat, iar la data de 18.04.2023 Tudose Costel, CNP 1790323213002 a devenit unic asociat și administrator. La 28.08.2023 în acționariat intră și Ștefan Valentin-Laurențiu, CNP 1790906440023, care împreună cu Tudose Costel îndeplinește funcția de administrator.

Societățile analizate mai sus prezintă o serie de **particularități** care conduc spre concluzia că acestea, pe de o parte, s-au aflat în permanență sub autoritatea de facto a eșalonului superior al grupării iar pe de altă parte, au fost înființate/preluate exclusiv pentru a fi utilizate ca instrumente în atingerea scopurilor infracționale stabilite, și nu pentru a desfășura în mod real activități economice conform obiectului de activitate statutar.

Sedii sociale comune. La adresa din **București, sector 1, str. Aleea Alexandru nr. 21** au declarate sediul social ADDICTED EVOLUTION S.R.L. (fostă NORDIS ARHITECTURA S.R.L.), BERTUZZI NOBILI S.R.L., BEST LUXURY INVESTMENT S.R.L., BLUESKY FAVORIT S.R.L. (fostă SC NORDIS BEACH S.R.L.), MAPP DEVELOPMENT S.R.L. (fostă NORDIS FELIX S.R.L.), NOBILEO REAL ESTATE S.R.L. (fostă NORDIS PREMIUM PROPERTIES S.R.L.), NORDIS BRASOV S.R.L., NORDIS HOTEL S.R.L., NORDIS HERASTRAU S.R.L., NORDIS BUILDING MANAGEMENT S.R.L., NORDIS MAMAIA S.R.L., NORDIS PROPERTY SERVICES S.R.L. și NORDIS VIEW S.R.L. Societățile AD FACTORY S.R.L., ALFA BUSINESS INTELLIGENCE S.R.L., CAR STUDIO DETAILING S.R.L., GUSTO BAZAAR S.R.L., HATHOR TRADING ESTATE S.R.L. și SOFFA DEVELOPMENT S.R.L. și-au declarat sediul social în **București, sector 1, Sos. Nordului nr. 96U.**

Acționariat comun. Membrii grupării dețin calități oficiale (asociat/administrator) în mai multe societăți, simultan cu cea de angajat în cadrul mai multor entități din grup simultan. Astfel, numitul **Penciuc Daniel Ovidiu** face parte din structura AD FACTORY S.R.L., BERTUZZI MOBILI S.R.L., MAPP DEVELOPMENT S.R.L. NORDIS VIEW S.R.L. și QULT CONCEPT S.R.L. dar este și angajat al NORDIS MANAGEMENT S.R.L. (*director de program*), **Poștoacă Nicolae Cristian** este/a fost acționar/administrator la NORDIS MANAGEMENT S.R.L., ALFA BUSINESS INTELLIGENCE S.R.L., MAPP DEVELOPMENT S.R.L., NOBILEO REAL ESTATE S.R.L., NORDIS HOTEL S.R.L. și NORDIS VIEW S.R.L.. dar și angajat al NORDIS MANAGEMENT S.R.L. (*director program*) și LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. (*agent imobiliar*). **Matei Cristian -Andrei** face parte din structura LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. AS CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L., EXPERT CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L., MBG IDEAL MANAGEMENT S.R.L., MPGS CT MANAGEMENT IDEAL S.R.L. și MPGS TREND IDEAL CONSTRUCT S.R.L. dar este și angajat la CONSTROM GROUP G.C. S.R.L. (*manager achiziții*), CONSTROM GROUP G.C. S.R.L. (*manager achiziții*), NORDIS MANAGEMENT S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. (*șef birou/serviciu administrativ*), AS CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L. (*director adjunct*), MPGS CT MANAGEMENT IDEAL S.R.L., (*director adjunct*), MBG IDEAL MANAGEMENT S.R.L. și CAR STUDIO DETAILING S.R.L. (*agent vânzări*). **Vasile Gabriela Alina**, fiica numitei **Ivan Maria**, face parte din structura societăților ASAP WORD CONSTRUCTION S.R.L., MILLENNIUM EVOLUTION S.R.L., UNIVERSAL BUILDERS S.R.L. și UNIVERSE HOLDING S.R.L. dar este și angajată la NORDIS MANAGEMENT S.R.L. (*manager resurse umane*), LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. (*manager resurse umane*), CONSTROM GROUP G.C. S.R.L., ADDICTED EVOLUTION S.R.L., CVR GROUP CONSULTANTA CONSTRUCTII S.R.L., NOBILEO REAL ESTATE S.R.L., MBG IDEAL MANAGEMENT S.R.L., NORDIS HOTEL S.R.L. și NORDIS TRAVEL S.R.L. **Ciorbă Vladimir Răzvan** face parte din structura societăților NORDIS MANAGEMENT S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., BEST LUXURY INVESTMENT S.R.L., BLUESKY FAVORIT S.R.L., CAR STUDIO DETAILING S.R.L., GUSTO BAZAAR S.R.L., HATHOR TRADING ESTATE S.R.L., NOBILEO REAL ESTATE S.R.L. NORDIS HOTEL S.R.L., NORDIS BUILDING MANAGEMENT S.R.L. și NORDIS VIEW S.R.L. dar este și angajat la CVR GROUP CONSULTANTA CONSTRUCTII S.R.L. (*consilier economic*), CONSTROM GROUP G.C. S.R.L. (*consilier economic*), NORDIS MANAGEMENT S.R.L. (*director general*), LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. (*director general adjunct*), ADDICTED EVOLUTION S.R.L. (*director general*), NOBILEO REAL ESTATE S.R.L. (*director general*), CAR STUDIO DETAILING S.R.L. (*director*), GUSTO BAZAAR S.R.L. (*director*) și HATHOR TRADING ESTATE S.R.L. (*director*). **Poștoacă Gheorghe Emanuel** a deținut/deține calitatea de asociat/administrator în cadrul LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., NORDIS MANAGEMENT S.R.L., MAPP DEVELOPMENT S.R.L., NOBILEO REAL ESTATE S.R.L., NORDIS BRASOV S.R.L., NORDIS HERASTRAU S.R.L., NORDIS MAMAIA S.R.L., NORDIS PROPERTY SERVICES S.R.L., NORDIS VIEW S.R.L., NORDIS DEVELOPMENT

S.R.L. dar este și angajat la NORDIS MANAGEMENT S.R.L. (agent vânzări), director general și LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. (agent imobiliar). **Numita Ivan Maria** a deținut calitatea de asociat/ administrator în cadrul NORDIS MANAGEMENT S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., AS CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L. și MPGS CT MANAGEMENT IDEAL S.R.L. și **în paralel**, calitatea de angajată la CVR GROUP CONSULTANTA CONSTRUCTII S.R.L. (*lăcătuș mecanic*), NORDIS MANAGEMENT S.R.L. (*șef birou/serviciu administrativ*), CONSTROM REAL ESTATE MANAGEMENT S.R.L. (*director general*), LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. (*șef birou/serviciu administrativ*), MPGS CT MANAGEMENT IDEAL S.R.L. (*șef birou/serviciu administrativ*) și AS CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L., (*șef birou/serviciu administrativ*) iar cetățeanul moldovean **Reznic Ivan**, care nu a intrat pe teritoriul României niciodată, a avut calitatea de asociat și administrator la CONSTROM GROUP G.C. S.R.L. și CONSTROM REAL ESTATE MANAGEMENT S.R.L. Multiple calități de asociat și administrator dețin și numiții **Matei Dan Maria, Șaitoș Diana, Poștoacă Florin Alexandru, Ivașcu Radu Gabriel, Ivan George Marian, Mihai Alexandru și Șaitoș Bogdan Adalbert** (a se vedea procesul-verbal de analiza din data de 11 09 2023 întocmit de organul de poliție judiciară)

Concordanță între perioada infracțională și cea a înființării societăților precum și adaptarea obiectului de activitate la specificul activităților desfășurate, se observă că entitățile analizate sunt preluate și/sau înființate exact în perioada 2018-2023 .

Caracterul temporar al utilizării societăților, în funcție de interesul grupării. Astfel, după ce o entitate este utilizată conform obiectivelor stabilite aceasta este cesionată. De altfel, membrii grupării își asuma explicit această situație, așa cum, rezulta și din punerea în executare a măsurilor de supraveghere tehnică.

La data de 23.01.2024 ora 15.19.27 Matei Cristian Andrei, șoferul lui Ciorbă Vladimir, aflat la postul telefonic 0722399600 o apelează pe Oana Oprea Claudia, contabila grupării, aflată la postul telefonic 0721183220 următoarea discuție:

”Matei Cristian Andrei : Corect. Asta i-am zis si eu mereu.

Oana Oprea: Că eu nu sunt angajata lui Emanuel!

Matei Cristian Andrei : Corect nici mie nu mi-a zis Emanuel să fac ceva vreodată. **Stai că pe mine mă mută iar de firmă că „Expertul” o să ne pisăm pe el acuma în Februarie.....**

Oana Oprea: **Îmi dau seama și pe ce te pune pe LAMPP?**

Matei Cristian Andrei : **Pe morții mei mă pune că m-am săturat! Hai nu îmi mai face nervi”.** (proces-verbal de redare, vol. 17, fil. 60, d.u.p.)

(Nota procurorului: *”Expertul” este societatea EXPERT CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L., iar ”Lamp” este LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L.)*

Folosirea unor membrii ai grupării exclusiv pentru a figura scriptic și decorativ pe anumite societăți, aceștia neavând putere decizională. Numiții Ivan Maria, Ivan George Gabriel, Matei Cristian, Vasile Gabriela și nu numai, nu sunt veritabili administratori, ci execută ordinele venite din partea eșalonului superior, decizional reprezentat de familia Ciorbă și Poștoacă.

Schimbarea periodică a acționariatului cu persoane din cadrul grupării, sens în care se fac modificări de acționariat exclusiv cu persoane din cadrul grupului, pentru a nu pierde controlul asupra entităților și a securiza informația și fluxurile financiare.

Obiectul de activitate atribuit este ținut pe anumite domenii (în special intermediere imobiliară, dezvoltare promovare imobiliară e.t.c.) care cel puțin aparent să corespundă domeniului de activitate în care gruparea activează .

Legăturile familiale și/sau de prietenie între acționari. Părțile sociale sunt deținute de persoane de încredere, exclusiv din cadrul familiilor Ciorbă, Poștoacă, Penciu și Ivan sau din anturajul acestora, organizația funcționând ca un sistem închis, ermetic.

De asemenea, în ceea ce privește **împuterniciții pe conturile bancare**, analizând dosarele de deschidere cont a rezultat faptul ca pentru o buna parte a societăților, se regăsesc aceleași persoane din cadrul grupării, respectiv Oprea Oprea Claudia și Vasile Gabriela (a se vedea procesul verbal din data de 12 12 2024 de analiza întocmit de ofițerul de poliție judiciară, vol. 154 fil.4-8, d.u.p.). **Astfel, Oprea Oana Claudia** este împuternicită pentru efectuarea operațiunilor pe conturile bancare ale societăților: NORDIS MANAGEMENT S.R.L., CAR STUDIO DETAILING S.R.L., HATHOR TRADING ESTATE S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., MAPP DEVELOPMENT S.R.L., NORDIS PROPERTY SERVICES S.R.L., BLUESKY FAVORIT S.R.L., NORDIS BRAȘOV S.R.L., NORDIS MAMAIA S.R.L. și NORDIS VIEW S.R.L. iar **Răileanu Sanda** împuternicită pentru efectuarea operațiunilor pe conturile bancare ale societăților LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. (pentru efectuarea plăților electronice), NORDIS PROPERTY SERVICES S.R.L.

De asemenea, **Vasile Gabriela-Alina** este împuternicită pentru efectuarea operațiunilor pe conturile bancare ale societăților: CAR STUDIO DETAILING S.R.L., ASAP WORD CONSTRUCTION S.R.L., MILLENNIUM EVOLUTION S.R.L., UNIVERSAL BUILDERS S.R.L., UNIVERSE HOLDING S.R.L., MARIVAT TAG CONSTRUCT S.R.L., STUDIO PROJECT MANAGEMENT S.R.L. și WORLDWIDE DEVELOPMENT S.R.L., **Ivan George Marian** este împuternicit pentru efectuarea operațiunilor pe conturile bancare ale societăților: CONSTROM REAL ESTATE MANAGEMENT S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., ASAP WORD CONSTRUCTION S.R.L., CVR GROUP CONSULTANTA CONSTRUCTII S.R.L., UNIVERSAL BUILDERS S.R.L., UNIVERSE HOLDING S.R.L., CONSTROM GROUP G.C. S.R.L., STUDIO PROJECT MANAGEMENT S.R.L., WORLDWIDE DEVELOPMENT S.R.L., MBG IDEAL MANAGEMENT S.R.L., **Matei Cristian Andrei** este împuternicit pentru efectuarea operațiunilor pe conturile bancare ale societăților: AS CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L., MPGS CT MANAGEMENT IDEAL S.R.L., EXPERT CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L., MPGS TREND IDEAL CONSTRUCT S.R.L., **Poștoacă Gheorghe Emanuel** este împuternicit pentru efectuarea operațiunilor pe conturile bancare ale societăților: NORDIS MANAGEMENT S.R.L., NORDIS HERASTRAU S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., MAPP DEVELOPMENT S.R.L. CUI 43470502, NOBILEO REAL ESTATE S.R.L., SAONIKA DEVELOPMENT S.R.L., NORDIS PROPERTY SERVICES S.R.L., SOFFA DEVELOPMENT S.R.L., BLUESKY FAVORIT S.R.L., NORDIS MAMAIA S.R.L., NORDIS

VIEW S.R.L., **Ciorbă Vladimir Răzvan** este împuternicit pentru efectuarea operațiunilor pe conturile bancare ale societăților: NORDIS MANAGEMENT S.R.L., CAR STUDIO DETAILING S.R.L., HATHOR TRADING ESTATE S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., MAPP DEVELOPMENT S.R.L., NORDIS PROPERTY SERVICES S.R.L., BLUESKY FAVORIT S.R.L., NORDIS BRAȘOV S.R.L., NORDIS MAMAIA S.R.L., NORDIS VIEW S.R.L., **Penciuc Daniel Ovidiu** este împuternicit pentru efectuarea operațiunilor pe conturile bancare ale societăților: FASHION CULTURE S.R.L., QULT CONCEPT S.R.L., AD FACTORY S.R.L., **Vicol Ciorbă Laura Cătălina** este împuternicită pentru efectuarea operațiunilor pe conturile bancare ale societăților: CAR STUDIO DETAILING S.R.L., HATHOR TRADING ESTATE S.R.L. și **Șaitoș Bogdan Adalbert** este împuternicit pentru efectuarea operațiunilor pe conturile bancare ale societăților: NORDIS BUILDING MANAGEMENT S.R.L., TWENTY-THREE PRIME PROJECTS S.R.L., NORDIS HOTEL S.R.L.

Mențiune importantă: *NORDIS MANAGEMENT (care are și calitatea de reprezentant) constituie alături de LAMP BUILDING PROJECT, ADDICTED EVOLUTION, HATHOR TRADING ESTATE, NORDIS MAMAIA, NORDIS PROPERTY SERVICES, CAR STUDIO DETAILING și NOBILEO REAL ESTATE un grup fiscal. (a se vedea ordonanța D.I.I.C.O.T. din data de 17 01 2024 și răspunsul A.N.A.F. - vcl. 42, fil. 85-86). De aceea, ori de câte ori se va face referire la societățile din grup, acesta va viza entitățile controlate de grupare, direct sau indirect, așa cum au fost descrise anterior. Societățile din grupul fiscal vizează însă exclusiv entitățile care au fost declarate autorităților fiscale ca făcând parte dintr-un grup fiscal, conform regulamentarilor în vigoare art. 269 alin. 9 Cod fiscal.*

Proiectele imobiliare grup Nordis/autorizații construcții.

În ceea ce privește **autorizarea construcțiilor** obiect al proiectelor promovate și **stadiul de execuție** pentru fiecare pe baza documentelor puse la dispoziție de către organele administrației publice locale (Primăria Orașului Năvodari, Primăria Sectorului 2 București, Primăria Orașului Sinaia și Primăria Municipiului Brașov) și a celor transmise de către A.N.C.P.I. privitoare la proiectele imobiliare dezvoltate de către societățile din grupul NORDIS în orașul Năvodari, jud. Constanța (Nordis Mamaia și Nordis Dune), mun. București, Sector 2 (Nordis View), oraș Sinaia, jud. Prahova (Nordis Sinaia) și oraș Brașov, jud. Brașov (Nordis Brașov) (vol. 6, fil. 18-197, vol. 8, vol. 18-41, vol. 45), au fost constatate următoarele aspecte:

I. Proiectul Nordis Mamaia.

Conform documentelor înaintate de către Primăria Orașului Năvodari, urmare a ordonanțelor D.I.I.C.O.T. nr. 1854/D/P/2022 din data de 27.04.2023 (vol. 7, fil. 1-431), 07.02.2024 (vol. 43, fil. 1-341), 08.07.2024, respectiv 07.10.2024, au fost identificate 10 autorizații de construire eliberate în perioada 25.04.2019-20.07.2023, care vizează edificarea a **6 imobile**, aflate în diferite stadii de execuție, după cum urmează:

1. Imobilul cu nr. cadastral 123544-C1, situat în jud. Constanța, orașul Năvodari, str. Brizei, nr.3-5, lot.1, reprezentând "Aparthotel" **P+12E+Et.th.**, în suprafață construită la sol de 1414 mp și suprafață construită desfășurată de 18.489 mp, construcție începută în baza A.C.

nr.279/25.04.2019, cu termen de finalizare până la 13.05.2021, modificată succesiv prin A.C. nr.105/11.03.2021 (supraetajarea cu un nivel), cu termen de finalizare până la data de 25.03.2023 și A.C. nr. 229/21.07.2023 (extindere, supraetajare, recompartimentări, intrare în legalitate) cu termen de finalizare 22.07.2025.

Conform **memoriului tehnic** aferent documentației de autorizare, imobilul are un regim de înălțime P+12E+Et.th., fiind prevăzută construcția a 5 spații comerciale și 293 de unități locative, din care 215 ap. cu o cameră, 56 ap. cu 2 camere și 22 ap. cu 3 camere.

Pentru imobilul menționat s-a parcurs procedura de recepție **parțială**, fiind încheiat procesul-verbal de recepție nr. 14890 din data de 05.02.2020 (stadiu execuție apartotel 100%), nefiind demarată și încheiată recepția **finală** (la terminarea lucrărilor prin solicitarea declarației de valoare reală - regularizare). Facem precizarea că procesul-verbal de recepție parțială este întocmit la nivel intern (beneficiar - executant - diriginte de șantier) neexistând niciun fel de control din partea autorităților statului (a se vedea și răspunsul primăriei Năvodari și I.S.C.) Foarte important de precizat este faptul ca pentru corpul 1, toate probele administrate relevă faptul ca lucrările nu au fost finalizate nici măcar la acest moment, hotelul Nordis fiind funcțional doar până la etajul 6. Așadar există indicii de fals în actele întocmite, prin deformarea realității stadiilor de execuție.

Mai mult decât atât, așa cum rezulta din interceptările autorizate, gruparea a organizat Revelionul 2024 în cadrului acestui corp în mod ilegal, acest aspect fiind discutat explicit de membrii grupării.

În data de 09.01.2024, orele 18.38.50 **Ivan George Marian** de la numărul de telefon 0737450788, apelează un domn aflat la numărul de telefon 0767844691, identificat a fi **Ioan Marius** CNP 1531123131262, evaluator de risc și auditor în domeniul securității și sănătății în muncă, pentru S.C. LAMPP BUILDING PROJECT CUI 30843936, și poartă următoarea discuție:

IOAN MARIUS: Salut George și la mulți ani!

IVAN GEORGE MARIAN: Să trăiți la mulți ani și mă scuzați! Că răspunsul la telefon din an în paște, bine că am terminat mai devreme să pot să vă sun, că iar ne auzeam mâine. Ce faceți?

IOAN MARIUS: AAA, nu fac bine!

IVAN GEORGE MARIAN: ce ați pățit?

IOAN MARIUS: Am avut un eveniment pe 27, mi-a căzut unu în apă în port și am început un dosar și pe 3 m-am dus cu dosarul la ITM. Nu asta e interesant, interesant e că salut, salut la mulți ani domn inspector! Ce faceți ? Oh...ce faci Marius cum a fost la Revelion? Zic acasă , bătrânește! Zice cum n-a fost frumos . na? Eu nu înțelegeam ce vrea să spună. Știi!

IVAN GEORGE MARIAN: (n.n. râde)

IOAN MARIUS: Ai înțeles nu?

IVAN GEORGE MARIAN: aha, m-am prins!

IOAN MARIUS: și, păi cum n-ai fost? Păi tu ești la NORDIS de 3 ani de zile! Și care e problema? Păi n-ai fost? Scrie în presă și cutare! Am rămas cu gura căscată, eu pe 27, 28 te-am căutat în șantier cu alte probleme! Și am văzut că lumea se vânzolea pe acolo, și m-am gândit ei însemnă că vor să facă să dreagă! Lumea în piscină pe acolo, apă caldă **ca să aflu că ați făcut REVELIONUL în șantier!**

IVAN GEORGE MARIAN: ah, da!

IOAN MARIUS: **problema este nasoală că de fapt voi ați făcut Revelionul într-un șantier!**

IVAN GEORGE MARIAN: de ce șantier?

IOAN MARIUS: **adică blocul 1 și 2, are... raport la ISC, că s-au interesat nu este finalizat, nu este recepție finală, este recepție parțială! Și atunci recepția parțială până la recepția finală, înseamnă că șantierul încă funcționează! Mai ales că la blocul 1 faceți deja etajul 13 deci altă, prelungire.**

IVAN GEORGE MARIAN: da la aia, facem, facem în baza la o nouă autorizație!

IOAN MARIUS: am înțeles. **Concluzia este că blocul nefiind finalizat și neavând voi toate documentele aprobate ISU , Misu, Lisu, primarie, ISC și alte căcături, voi ați făcut Revelionul într-un șantier.**

IVAN GEORGE MARIAN: Da.

IOAN MARIUS: **Să vedem care va fi problema acuma că am înțeles că nu știu ce vor să facă, și eu am rămas cu gura căscată! Cât a costat? Domne nu mă interesează! Băi asta e treabă fiscală nu e treaba noastră dar ce căutau acolo ei? Păi nu știu! Bine eu pe 3 imediat m-am interesat am aflat despre ce e vorba, am înțeles că primele 4 etaje au fost cu musafiri cu invitați, cu...nu e treaba mea asta. Cât a costat, chiar că nu mă interesează! E treabă fiscală...nu știu.**

IVAN GEORGE MARIAN: da...nici eu nu știu!

IOAN MARIUS: **da...e ...treaba e că cine a făcut treaba asta în loc să o fi făcut așa mai cu, nu știu cum să zic de fapt la 4 etaje nici nu poți să o faci cu perdea! Dar a dat în presă, că vai da ce frumos a fost că ne-am simțit bine , că NORDISU! Băi ce dracu mă zic, ce se întâmplă? Eu am zis că e vreo glumă știți?**

IVAN GEORGE MARIAN: da.

IOAN MARIUS: **Și te anunț că, d-asta te-am și sunat insistent nu știu cum vor rămâne lucrurile că m-a luat așa! Păi cum tu nu știai că e șantier? Ba da știam, dar nu știam că e Revelion! Adică acuma am aflat de la dumneavoastră! Hai bă termină cu ...n-ai fost! Domne nu fac glume am prea mult păr alb în cap să mă mint singur, ce dracu ce rost avea?**

IVAN GEORGE MARIAN: Normal!

IOAN MARIUS: adică, nu da domne o fi fost, nu știu!

IVAN GEORGE MARIAN: **bine în mintea mea mă gândeam având în vedere recepția făcută că da...dar teoretic, da nu e aia finală, ca să zic așa!**

Ioan Marius: **Bineînțeles! Bineînțeles! El cum mi-a pus problema? Dacă cumva îți cădea unu de la etaj sau se îneca unu în piscină? Păi zic da....**

Prin actul de apartamentare nr. 2270 din 15.07.2022 au fost **intabulate** 6 spații comerciale (din care unul cu destinație restaurant) și 249 unități locative (184 ap. cu o cameră, 43 ap. cu 2 camere și 22 ap.cu 3 camere).

Din totalul unităților anterior menționate, **au fost înstrăinate**, prin contracte de vânzare-cumpărare autentificate, către clienți persoane fizice și persoane juridice, 4 spații comerciale (cu nr. 1, 2, 5 și restaurantul) și 215 apartamente. De menționat faptul că 5 apartamente (cu nr. 24, 66,

67, 69, 81) și spațiul comercial cu destinație de restaurant au fost înstrăinate către S.C. NORDIS PROPERTY SERVICES S.R.L., societate din cadrul grupului Nordis .

2. Imobilul cu nr. cadastral 123545-C1, situat în jud. Constanța, orașul Năvodari, str. Brizei, nr.3-5, lot.2, reprezentând aparthotel P+9E cu supantă+10E+E.th. și piscină, construcție începută în baza **A.C. nr. 862/28.11.2019**, cu termen de finalizare **24 de luni**, modificată prin **A.C. nr.176/22.04.2021** (recompartimentări și supraetajare cu un nivel), cu termen de finalizare până la 16.05.2023, fără a mai fi prelungit.

Conform **memoriului tehnic** aferent documentației de autorizare, imobilul are un regim de înălțime P+9E cu supantă+10E+E.th., în suprafață construită la sol de 1414 mp și suprafață construită desfășurată de 22.156 mp, fiind prevăzută construcția a 5 spații comerciale și 317 unități locative, din care 281 ap. cu o cameră, 23 ap. cu 2 camere și 13 ap. cu 3 camere.

Pentru imobilul menționat s-a parcurs procedura de recepție parțială fiind încheiate procesele-verbale de recepție nr. 46395/02.07.2021 (stadiu execuție 80%) și nr. 65500/28.07.2022 (stadiu execuție 97%), nefiind demarată și încheiată recepția **finală** (la terminarea lucrărilor prin solicitarea declarației de valoare reală - regularizare).

Prin actul de apartamentare nr.776 din 02.03.2023, au fost **întabulate** 7 spații comerciale (dintre care unul cu destinația de restaurant, unul cu destinația zonă spa și unul cu destinația piscină cu amenajări conexe) și 288 de unități locative (242 ap. cu o cameră, 31 ap. cu 2 camere, 11 ap. cu 3 camere și 4 ap. cu 4 camere). De asemenea, la nivelul etajului tehnic, au fost organizate un număr de 32 de unități (29 cu o cameră și 3 cu 2 camere) denumite "spațiu tehnic", dar cu configurație tipică unor apartamente (au grup sanitar propriu, hol respectiv balcon), iar la etajul 1 al imobilului au fost construite 7 birouri (1 cu o cameră, 4 cu 2 camere și 2 cu 3 camere).

Din totalul unităților anterior menționate, **au fost înstrăinate** prin contracte de vânzare-cumpărare autentificate către clienți, persoane fizice și persoane juridice, un număr de 232 de unități, după cum urmează: 7 spații comerciale (restaurantul, zona spa, piscina și spațiile comerciale cu numerele 1-4), biroul nr. 3 și 224 de apartamente.

3. Imobilul cu nr. cadastral 124646-C1, situat în jud. Constanța, orașul Năvodari, str. Brizei, nr.7, lot.1, reprezentând aparthotel P+13E+Sp.th. și piscină, construcție începută în baza **A.C. nr. 40/04.02.2021**, cu termen de finalizare până la data de 21.03.2023, care a fost modificată prin **A.C. nr. 367/03.10.2022** (supraetajare, amenajare spații tehnice, recompartimentări interioare și intrare în legalitate) cu termen de finalizare până la data de 03.10.2024.

Conform **memoriului tehnic** aferent documentației de autorizare, imobilul are un regim de înălțime P+13E+Sp.th., în suprafață construită la sol de 1624 mp și suprafață construită desfășurată de 22.592 mp, fiind prevăzută construcția a 3 spații comerciale și 299 unități locative, din care 161 ap. cu o cameră, 90 ap. cu 2 camere și 48 ap. cu 3 camere.

Pentru imobilul menționat s-a parcurs procedura de recepție parțială fiind încheiate procesele-verbale de recepție nr. 46392/02.07.2021 (stadiu de execuție 65%), nr. 65698/28.07.2022 (stadiul de execuție 98%) și nr.99429/28.11.2022 (stadiul de execuție 90%), **nefiind demarată și încheiată recepția finală** (la terminarea lucrărilor prin solicitarea declarației de valoare reală - regularizare).

Prin actul de apartamentare nr.171 din 23.03.2023, au fost **intabulate** 3 spații comerciale (dintre care unul cu destinația de restaurant) și 312 unități locative (217 cu o cameră, 61 cu 2 camere, 33 cu 3 camere și un apartament cu 4 camere).

Din totalul unităților anterior menționate, **au fost înstrăinate** prin contracte de vânzare-cumpărare către clienți, persoane fizice și persoane juridice, restaurantul și 192 de apartamente.

4. Imobilul cu nr. cadastral 119578-C1, situat în loc. Năvodari, Mamaia Nord str. Brizei, FN, lot 1/2/2/1, jud. Constanța, reprezentând aparthotel P+9E+Et.th., construcție începută în baza **A.C. nr.7/18.01.2021**, cu termen de finalizare până la data de 21.03.2023, fără a mai fi prelungită.

Conform **memoriului tehnic** aferent documentației de autorizare, imobilul are un regim de înălțime P+9E+Et.th. fiind prevăzută construcția a 12 spații comerciale (dintre care unul cu destinația de restaurant) și 206 unități locative, din care 110 ap. cu o cameră, 60 ap. cu 2 camere și 36 ap. cu 3 camere).

Pentru imobilul analizat există proces-verbal de recepție parțială nr. 46394/02.07.2021, pentru stadiul fizic de execuție de **25%**.

Nu a fost efectuată apartamentarea imobilului și întabularea.

II. Proiectul Nordis Mamaia Dune.

Conform informațiilor publicate pe pagina de Facebook "Nordis Mamaia", a videoclipurilor de prezentare de pe contul YouTube - "Nordis Group", precum și a altor informații din mediul online (Profit.ro, Forbes.ro, etc) proiectul Nordis Mamaia Dune presupunea **3 corpuri de construcție "cu peste 1000 de apartamente"** (conform schiței de prezentare descărcată de pe pagina de Facebook a grupului Nordis), după cum urmează:

1. Imobilul cu nr. cadastral 121211, "Corpul 5 rezidențial", situat în loc. Năvodari, Mamaia Nord, B-dul Mamaia Nord, FN, lot 4/1/1/1, jud. Constanța, pentru care a fost eliberată **A.C. nr. 346/30.07.2021**, pentru construire „imobil S+P+8E – locuințe colective”, cu termen de finalizare 24 de luni, termen de execuție până la data de 28 07 2024 (ordinul de începere a lucrărilor fiind iulie 2022)

Conform **memoriului tehnic** aferent documentației de autorizare, imobilul are un regim de înălțime S+P+8E, fiind prevăzută construcția a 160 de unități locative, din care 16 ap. cu o cameră, 128 ap. cu 2 camere și 16 ap. cu 3 camere.

În fapt, imobilul se afla în fază incipientă de construcție, fiind edificate doar 3 etaje dintr-o aripă a clădirii.

2. "Corpul 6 rezidențial", nu a fost identificată nici un fel de documentație de autorizare (certificat de urbanism și autorizație de construire)

3. "Corpul 7 rezidențial", nu a fost identificată nici un fel de documentație de autorizare (certificat de urbanism și autorizație de construire)

III. Imobilul cu nr. cadastral 116458, reprezentând clădire cu funcțiune mixtă parcare, comerț, locuințe de vacanță, situat în loc. Năvodari, B-dul Mamaia Nord (DC 86), lot B, jud. Constanța, lot 2/2/2, lot 2/2/3, lot 2/2/4, lot 2/1, lot 2/2, lot 2/3, pentru care a fost eliberată **A.C. nr. 228/20.07.2023** pentru construire imobil S+P+10E, cu termen de finalizare 24 de luni de la

data începerii efective a lucrărilor, însă, conform răspunsului Primăriei Năvodari din 13.03.2024, pentru această autorizație de construire nu există anunț de începere a lucrărilor.

Conform **memoriului tehnic** aferent documentației de autorizare, imobilul are un regim de înălțime S+P+10E, fiind prevăzută construcția a 4 spații comerciale (dintre care unul cu destinația de restaurant), 16 unități locative, din care 4 ap. cu o cameră și 12 ap. cu 2 camere, și 768 locuri de parcare.

IV. Proiectul NORDIS View.

Urmare a ordonanței nr. 1854/D/P/2022 din 16.01.2024 (vol. 46, fil. 1-3), Primăria Sectorului 2 a înaintat documentația aferentă **imobilului cu nr. cadastral 216581**, situat în mun. București, str. Fabrica de Glucoză, nr. 6A, Sector 2, construcție începută în baza **A.C. 274/12.07.2021**, cu termen de finalizare până la data de 26.07.2023, prelungit ulterior până la data de 25.07.2024. (vol. 46 - vol. 50)

Ulterior emiterii autorizației de construire, beneficiarul a solicitat schimbarea destinației construcției din aparthotel în locuințe colective și spații comerciale.

Conform **memoriului tehnic** aferent documentației de autorizare, imobilul are un regim de înălțime 2S+P+9E+E.Th., fiind prevăzută construcția a 2 spații comerciale, 51 de apartamente, din care 32 ap. cu 2 camere, 4 ap. cu 2 camere și birou, 6 ap. cu 3 camere și 9 ap. cu 4 camere, și 77 locuri de parcare (10 la suprafață și 67 în subteran). (vol. 46, fil.4 – vol. 50)

În urma verificărilor în teren din data de 13.02.2024 s-a constatat ridicată o structură de rezistență (stâlpi și plăci) până la etajul 4, fără a fi prezente echipe de muncitori, lucrările de construcție fiind abandonate, gardul ce împrejmuește obiectivul fiind rupt iar pe terenul în cauză găsindu-se mai multe deșeuri și gunoaie. Nu exista panou de afișaj cu șantier în lucru. (a se vedea procesul-verbal din data de 13.02.2024, vol.17, fil. 117-134, d.u.p.).

V. Proiectul NORDIS Sinaia

Urmare a ordonanțelor D.I.I.C.O.T. nr. 1854/D/P/2022 din 27.04.2023 (vol. 6, fil. 9-11) și nr. 1854/D/P/2022 din 15.01.2024 (vol. 42, fil. 1-10), Primăria Orașului Sinaia a pus la dispoziție documentația aferentă imobilelor situate în loc. Sinaia, Calea Codrului, nr.31-33, jud. Prahova, **nr. cadastral 25218**, și în Calea Codrului, FN, T18, parc. 131/11B, jud. Prahova, **nr. cadastral 25220**.

În urma analizei acestora se constată faptul că **nu s-a solicitat de către dezvoltator autorizație de construire pentru imobil de locuit hotel/aparthotel**, în acest sens fiind doar emise certificate de urbanism. Autorizațiile de construire solicitate și emise, **A.C. nr.37/07.06.2021** și **A.C. nr.9/22.03.2022**, au vizat construire ziduri de sprijin, punere în siguranță teren și organizare de șantier.

La data de 14.02.2024, s-au efectuat verificări în teren la adresa din Calea Codrului, nr.31-33, Oraș Sinaia, jud. Prahova, unde s-au constatat lucrări incipiente de construcție pentru consolidare mal teren, fără a fi prezente echipe de muncitori sau paznic al obiectivului, lucrările fiind la acel moment abandonate. Nu era executată fundația obiectivului sau alte construcții adiacente. (a se vedea procesul-verbal din data de 14.02.2024, vol.42, fil. 14-19, d.u.p.).

Conform **memoriului general plan urbanistic zonal** se menționează intenția de a se edifica o clădire cu funcțiunea de hotel/aparthotel cu regim de înălțime 3S+D+P+2E+M. Conform

paginii de prezentare a proiectului în mediul online (<https://sinaia.nordis.ro/>), acesta presupune construcția unui număr de 157 camere de hotel și 69 de apartamente rezidențiale.

VI. Proiectul NORDIS Brașov

Urmare a ordonanțelor D.I.I.C.O.T. nr. 1854/D/P/2022 din 27.04.2023 și nr. 1854/D/P/2022 din 31.07.2024, Primăria Municipiului Brașov a înaintat documentația aferentă proiectul imobiliar din str. Stejerișului, nr.32C, mun. Brașov (imobil identificat cu nr. cadastrale **136885 și 146897**). (vol. 6, fil. 12-17).

Proiectul a fost autorizat prin **A.C. nr. 901 din 13.11.2017** cu termen de finalizare 36 de luni, până la data de **27.10.2021**, prelungit ulterior până la data de **26.10.2022** și ulterior până la data de **26.10.2023**, pentru edificarea unui ansamblu rezidențial constând din 5 imobile de locuințe cu regim de înălțime S+P+4E (în suprafață desfășurată de 14.255 mp), fiind prevăzută construcția a **74 apartamente**, dintre care 21 ap. cu 2 camere, 36 ap. cu 3 camere, 17 ap. cu 4 camere.

Conform **memoriului general de arhitectură**, societatea a solicitat modificarea proiectului prin renunțarea la imobilul "corp D", totodată fiind schimbată funcțiunea inițială a corpurilor de clădire (din locuințe colective se modifică în apartamente cu regim hotelier), precum și recompartimentarea acestora, rezultând un număr de **153 de apartamente**. Foarte important de precizat este faptul că documentația de autorizare pentru cele 153 de apartamente se află și la acest moment în analiza Primăriei Brașov, nefiind autorizată, întrucât, așa cum se precizează în răspunsul Primăriei Brașov, nu au fost depuse documentele solicitate.

În urma verificărilor efectuate la fața locului în data de 14.02.2024 s-au constatat lucrări incipiente de construcție, structură de rezistență radier, fără a fi prezente echipe de muncitori sau paznic al obiectivului, lucrările fiind la acel moment abandonate. (a se vedea procesul-verbal din data de 14.02.2024, vol.17, fil. 122-127, d.u.p.).

Nu s-a parcurs procedura de recepție (parțială sau finală).

Concluzii:

Proiectele anterior analizate au vizat construcția a peste **2500** de unități locative, existând autorizații de construire doar pentru **1721** de unități locative (apartamente). Dintre acestea au fost finalizate parțial **1087** apartamente, fiind încheiate contracte de vânzare cumpărare autentificate pentru **632** de apartamente.

Concluzionând, în primul rând, așa cum se observă, analizând documentele urbanistice puse la dispoziție de organele administrațiilor locale, proiectele promovate de grupul infracțional organizat au la bază o serie de documente, dintre care numai o parte reprezintă autorizații de construcție. Așadar, membrii grupării au oferit spre vânzare potențialilor clienți unități locative pentru care, fie nu există niciun fel de documentație urbanistică (a se vedea corpurile 6 și 7 din Proiectul Mamaia) fie există anumite documente depuse la primărie (memorii cu propunere de modificare temă, recompartimentări, etc.) care însă nu au niciun fel de valoare, neautorizând niciun fel de lucrare, demersurile de autorizare fiind complet abandonate. Pe cale de consecință, nu numai că există lucrări de construcții autorizate, abandonate total, dar se regăsesc și demersuri de autorizare, care la rândul lor sunt abandonate în diferite stadii. Cu toate acestea, toate imobilele din cadrul proiectelor au fost prezentate clienților ca proiecte aflate în deplină legalitate din punct de

vedere al autorizării, ascunzându-se acestora în mod deliberat faptul că nu dețin autorizații de construire legal.

În al doilea, rând apartamentarea este nelegală.

Baza legală:

1. Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 571 din 31 iulie 2014 (ordin în vigoare până la data de 14 02 2023).

Conform **art.139** construcțiile **nefinalizate** înscrise în cartea funciară **care nu au proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nu pot fi apartamentate.**

2. Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 125 bis din 14 02 2023.

Conform art. **134** construcțiile înscrise în cartea funciară **pe stadii de execuție nu pot fi apartamentate.**

Așa cum rezultă din probele administrate în cauză, au fost apartamentate 3 corpuri din cadrul proiectului Nordis Mamaia Năvodari, în perioada 2022-2023, în fiecare caz încălcându-se flagrant condițiile prevăzute de cele două ordine anterior menționate, după cum urmează :

Pentru corpul **C-1** este întocmit actul de apartamentare nr. 2270 din data de 15.07.2022 de către notar Anastase Eugen George, având la baza procesul-verbal de recepție nr. 14890 din data de 05.02.2020 (stadiu execuție aparthotel 100%).

Apartamentarea este nelegală întrucât nu a existat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

Pentru corpul **cu nr. cadastral 123545-C1**, este întocmit actul de apartamentare nr. 776 din 02.03.2023 de către notar Iona Băsescu, având la bază procesele-verbale de recepție 46395/02.07.2021 (stadiu execuție 80%) și nr. 65500/28.07.2022 (stadiu execuție 97%).

Apartamentarea este nelegală întrucât construcția este recepționată și înscrisă în cartea funciară pe stadii de execuție, nefiind finalizată.

Pentru corpul **C-3**, este întocmit actul de apartamentare nr.171 din 23.03.2023, corpul 3 de către notar Cozma Andreea având la bază procesele-verbale de recepție nr. 46392/02.07.2021 (stadiu de execuție 65%), nr. 65698/28.07.2022 (stadiul de execuție 98%) și nr. 99429/28.11.2022 (stadiul de execuție 90%)

Apartamentarea este nelegală întrucât construcția este recepționată și înscrisă în cartea funciară pe stadii de execuție, nefiind finalizată.

O a treia concluzie care se desprinde fără dubiu este faptul că darea în folosință a hotelului "Nordis Mamaia" este nelegală.

Baza legală:

1. **Hotărârea de Guvern nr. 343/2017 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și**

instalații aferente acestora, publicată în Monitorul OFICIAL al României nr. 406 din 30 mai 2017.

Conform art. 5 construcția poate fi dată în folosință doar în cazul admiterii de către investitor a recepției la terminarea lucrărilor, în condițiile legii și ale prezentului regulament, preluării construcției de către proprietar și obținerii de către acesta a autorizațiilor necesare utilizării construcției, potrivit legii. Prin admiterea recepției se certifică faptul că executantul și-a îndeplinit obligațiile în conformitate cu prevederile contractului de lucrări/de execuție, ale documentației privind proiectarea, ale autorizației de construire/desființare, precum și ale documentației privind execuția.

Dezvoltatorul nu are proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, pe cale de consecință nu putea da în folosință imobilul, nici pentru uz individual, nici pentru funcționarea unei unități hoteliere, legea nefăcând distincție.

2. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004

Potrivit art. 37 alin 1 persoanele fizice și juridice care realizează lucrări de construcții în condițiile prezentei legi au **obligația de a executa integral lucrările** până la termenul prevăzut în autorizație.

Conform art. 37 alin. 2 lucrările de construcții autorizate **se consideră finalizate** dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizație și **dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor**. Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor **este obligatorie** pentru toate tipurile de construcții autorizate, inclusiv în situația realizării acestor lucrări în regie proprie. Recepția la terminarea lucrărilor se face cu participarea reprezentantului administrației publice, desemnat de emitentul autorizației de construire.

Dezvoltatorul nu a finalizat lucrările și nu a parcurs procedura de recepție la terminarea lucrărilor.

3. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 765 din 30 septembrie 2016, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 22. investitorii sunt persoane fizice sau juridice care finanțează și realizează investiții sau intervenții la construcțiile existente în sensul legii și au următoarele obligații principale referitoare la calitatea construcțiilor:

f) efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces;

i) predarea către proprietar a construcției **numai după admiterea recepției la terminarea lucrărilor** de construcții și punerea în funcțiune a bransamentelor autorizate și definitive la rețelele de utilități publice ale infrastructurii edilitare, conform specificului construcției respective, atât în cazul investițiilor noi, cât și în cazul intervențiilor la construcțiile existente care nu au fost utilizate pe timpul execuției lucrărilor de construcții, cu excepția cazului în care lucrările de construcții

privesc infrastructura fizică necesară susținerii rețelelor de comunicații electronice pentru care nu este necesară emiterea autorizației de construire sau desființare;"

Dezvoltatorul a ignorat complet aceste obligații, însă a întabulat și vândut unități locative și mai mult le-a și dat în folosință în cadrul Hotelului Nordis.

Conform art. 27 proprietarii construcțiilor au mai multe obligații principale printre care și cea prevăzută de lit. g **darea în folosință a construcției numai după admiterea recepției la terminarea lucrărilor** și punerea în funcțiune a bransamentelor autorizate și definitive la rețelele de utilități publice ale infrastructurii edilitare, conform specificului construcției respective, atât în cazul investițiilor noi, cât și în cazul intervențiilor la construcțiile existente care nu au fost utilizate pe timpul execuției lucrărilor de construcții, preluarea acesteia și obținerea autorizațiilor potrivit legii, cu excepția cazului în care lucrările de construcții privesc infrastructura fizică necesară susținerii rețelelor de comunicații electronice pentru care nu este necesară emiterea autorizației de construire sau desființare;"

Corpul CI, în parte (camerele până la etajul 6) a fost dat în folosință ilegal, functionând ca unitatea hotelieră, neexistând proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

4. **Ordinul Autorității Naționale pentru Turism nr. 65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism din data de 10 iunie 2013, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 353 din 14 iunie 2013.**

Conform art. 4. alin. 1 lit. f documentația necesară pentru eliberarea certificatului de clasificare cuprinde printre altele și documente din care să reiasă **legalitatea construcției cum ar fi autorizația de construire sau certificat de atestare/adeverință privind edificarea construcției, acte de proprietate, extras de carte funciară, fără a se limita la acestea**

Analizându-se documentația depusă (a se vedea adresa Ministerului Economiei, Antreprenoriatului și Turismului nr. 391012/30.10.2024 - vol. 88, fil. nr. 409-410, d.u.p.) se constată că oficialii Ministerului nu au verificat aceste documente și au eliberat în numai 10 zile **autorizațiile provizorii de funcționare nr. 158461/24.04.2024** pentru hotel „NORDIS HOTEL MAMAIA”, și restaurante/bar, ignorând toate dispozițiile legale anterior prezentate vizând recepția, întabularea, apartamentarea și darea în folosință. Cunoașterea cadrului legal nu este o facultate ci o obligație. Verificarea riguroasă a documentației ar fi dus la respingerea solicitării, întrucât imobilul neavând proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nu putea fi dat în folosință .

Conform art. 8. alin. 1 instituția publică centrală responsabilă în domeniul turismului, prin personalul de specialitate, în termenul prevăzut la art. 6 alin. (1), verifică documentația depusă și eliberează solicitantului o autorizație provizorie de funcționare,, prin care se atestă că documentația este completă și prin care se acordă operatorului economic dreptul de a funcționa **până la data verificării la fața locului a structurii de primire turistică în cauză.**

Până la data de 30 10 2024 funcționarii nu si-au îndeplinit obligația de verificare la fața locului.

Conform art. 8 alin. 2 în termen de 90 de zile de la data emiterii autorizației provizorii, instituția publică centrală responsabilă în domeniul turismului, are obligația de a verifica structura de primire turistică supusă procedurii de clasificare, prin delegarea personalului de specialitate cu atribuții în acest sens, denumită în continuare "comisia";

Instituția nu și-a îndeplinit obligația deși termenul de 90 de zile a expirat la data de 24 iulie 2024.

Ulterior semnării contractelor bilaterale (promisiunilor de vânzare cumpărare), așadar în faza de executare, pe măsură ce termenele de execuție și predare a unităților locative ajungeau la scadență și clienții solicitau încheierea contractelor de vânzare-cumpărare în formă autentică, membrii grupării au elaborat un sistem complex de inducere în eroare a clienților cu privire la cauzele nerespectării clauzelor contractuale, prin folosirea atât a unor pârghii aparent legale, dar în scop ilicit dar și a unor manopere dolosive, frauduloase. Toate aceste demersuri au vizat două componente: în cazul imobilelor edificate, refuzul sistematic de a preda clienților apartamentele în condițiile stabilite inițial iar în cazul celor neconstruite manopere dolosive de inducere în eroare, prin prezentarea deformată a realității obiective și prin presarea repetată a acestora să accepte alte termene, precum și condiții dezavantajoase.

Cu titlul prealabil, așa cum rezulta din secțiunile anterioare, rezultă cu evidență faptul că imobilele, așa cum au fost asumate de grupul "Nordis", nu au fost finalizate și predate cumpărătorilor la termen tocmai din cauza delapidării fondurilor companiei, fonduri care reprezentau avansurile plătite de către clienți tocmai în acest scop - realizarea lucrărilor. În condițiile în care aceste fonduri au fost externalizate ilegal, cauza principală a needificării construcțiilor este reprezentată de epuizarea resurselor financiare. Problemele financiare, respectiv lipsa resurselor de finanțare nu poate fi, în mod rațional, invocată câtă vreme gruparea "Nordis" a încasat de la clienți peste 195 000 000 de euro, sumă care depășește atât valorile declarate prin autorizațiile de construcție cât și costul estimat pentru toate proiectele având în vedere prețul mediu de edificare pentru ansambluri rezidențiale similare. Cu alte cuvinte, fondurile erau suficiente pentru a finaliza toate proiectele.

Astfel, probele administrate în cauză au reliefat, în ceea ce privește unitățile locative edificate parțial și recepționate, că gruparea a acceptat să încheie contracte de vânzare-cumpărare numai cu acei clienți care au fost de acord, inițial sau pe parcursul executării contractelor prin acte adiționale, să cesioneze dreptul de folosință a apartamentului pe o perioadă de timp (de până la 30 de ani) urmând ca proprietarul să primească o chirie, lunar în condițiile agreeate. Care a fost rațiunea acestui mod de acțiune? Gruparea a forțat și grăbit așa-zisa deschidere a Hotelului "Nordis" (corpurile 1 și 2) tocmai pentru a putea utiliza în beneficiu propriu apartamentele finalizate, deși acestea erau plătite de viitori proprietari. Facem mențiunea că hotelul este finalizat doar până la etajul 6, corpul 1.

Pentru clienții care încă de la momentul semnării antecontractului de vânzare-cumpărare au optat pentru achiziția în deplină proprietate și nu au acceptat să cedeze folosința imobilului,

membrii grupării au invocat tot felul de justificări false pentru a nu semna contractele de vânzare-cumpărare. (a se vedea declarația martorului *Drăgu Nicolae, client, care a achiziționat un apartament în deplină proprietate în corpul hotelier la etajul 5, dar i s-a refuzat încheierea contractului și punerea în posesie - vol.79 fil.1-6 d.u.p.*). Printre motivele invocate pentru a nu preda unitatea locativă în cazul particular menționat s-a numărat și lipsa cadastrului și a întabulării, care însă pentru corpul 1 erau însă finalizate încă din anul 2022 (conform actelor de la dosarul cauzei recepția parțială pentru corpul 1 a fost realizată în februarie 2020, iar apartamentarea și întabularea în luna iulie 2022, vol. 29, fil.114, 119) iar pentru corpul 2 recepția parțială este datată iulie 2022, iar actul de apartamentare și întabulare este datat martie 2023 (vol. 29, fil. 236, 247). Pe cale de consecință, nu a existat niciun impediment pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

O alta situație care în realitate a generat refuzul de semna contractul final de vânzare-cumpărare și predarea apartamentului, care însă este ascunsă clientului, a fost reprezentată de vânzarea unității locative către alte persoane fizice și juridice deși acestea reprezentau obiectul unui antecontract. Astfel, o parte a imobilelor au fost înstrăinate către alte persoane fizice în timp ce alte unități locative au fost înstrăinate către societăți din grup (a se vedea cazul S.C. NORDIS PROPERTY SERVICE S.R.L. societate controlată de grupare către care au fost înstrăinate peste 100 de unități locative). De altfel, astfel de situații reprezintă o practică la nivelul grupului, așa cum rezultă și din discuția telefonică purtată între jurista grupului Bîndiu Camelia și o prietena care se arată interesată de achiziția unui imobil, însă, în mod paradoxal, angajata grupului o sfătuiește să nu facă acest pas .

În data de **15.12.2023**, orele **18:51:01**, **Bîndiu Camelia** aflată la postul telefonic cu numărul **0722.448.022** este sunată de către o doamnă Ana, ce utilizează postul telefonic cu numărul de apel **0766317189** și poartă următoarea discuție (extras din discuție) :

Camelia : **Așa e, dar gândește-te că vei fi proprietar încă un an de zile pe ce este și acum, că nu cred că ăștia o să termine! Înțelegi? ăștia o să scape acum de astea, iau banii pe ele, după care se vor reorienta și vor face, ai văzut cum fac de unde e de scos bani!** Nu știu ce să zic, nu vreau să te influențez negativ, faci cum crezi, dar eu nu...pfff...Aoleu, mie mi-e groază cu vară-mea aia care a luat la hotel și n-o să îi dea banii pe chirie Ana! Înțelegi, ANA? Deci, nu! ia-ți gândul că o să se ocupe ei de administrare și așa! Și ai văzut ce sume îți cer pentru administrare!

Ana: 34%.

Camelia: Cât?

Ana: 34% comisionul lor de administrare!

Camelia: da și o să vină cu tot felul de chestii! Iară schimbă firma, mai bagă costuri că nu știu ce. Și așa mai departe, na nu știu ce să zic. **Mie nu îmi place nimic din ce văd acolo! Deci eu n-aș lua la ei nici să mă împusti!**

.....
Camelia: Mai așteaptă și tu că vin vremuri grele în puii mei

Ana: (n.n. râde) că eram

Camelia: da erai entuziasmată și eu am fost! Deci eu acum un an, nu mai știu de fapt acum 2 ani, eram la petrece la mare, își cumpărase Luci a dat un avans de 5.000 de euro în blocul 4 cu 45.000 de euro! Și i-am zis lui Claudiu hai să luam și noi! Claudiu că nu știu ce....hai mă ce mare brânză zic, dăm avans acum și pe urmă când e 45 de mii de euro

Ana: 45 de mii era tot? Tot apartamentul.

Camelia: da păi în urmă cu 2 ani în corpul 4. I-a făcut tot așa un preț bunicel lui Luci stai așa să vezi dacă i-l mai vinde, că nu cred că i-l mai vinde la prețul ăla! O să îi dea banii înapoi.

Ana: Păi dacă a făcut promisiune ce să mai

Camelia: **Păi a făcut promisiune dar n-am făcut promisiune cu o grămadă și le-am vândut altora ANA? Ce naiba, pe ce lume trăiești?**

Ana: (n.n. râde)

.....

Camelia: Stai în banca ta mai bine! **Stai cu banii tăi în bancă, că și eu am, și la fel nu fac nu știu ce pui, da mai bine îi știi la tine decât la alții și când vezi ce se întâmplă să îți faci zile negre, să trăiești cu groază, îți dai seama în ce stres să trăiești, că nu o să îți vezi vreodată apartamentul? Că ți-l vinde altcuiva, că ți-l execută altul!** Sau mai știu eu ce! Eu cred că or să mai fie ocazii, hai să vedem să trecem de hopul asta! Se face la DUNE, sau mai știu...

Ana: eee la Dune în 2030! (n.n. râde)

Camelia: Păi na, stai că nici aicia, nici la blocul 3 nu mai e mult până în 2030! Deci mai gândește-te Ana, nu le lua chiar așa că îți scot ei ochii cu....prețuri bune, cu nu știu ce, **dar dracu să îi ia cu prostiile lor! Rămâi după aia cu niște ziduri în MAMAIA NORD!**

Din analiza documentației de autorizare pusă la dispoziție de către primăria, a rezultat faptul că ulterior emiterii autorizațiilor de construcție, edificarea imobilelor la diferite stadii (corpurile 1-4 din proiectul Mamaia) prin cererile de intrare în legalitate (etajele 9-12) s-a solicitat și o recompartimentare. Astfel, în 2023 se regăsesc mai multe autorizații care vizează și recompartimentarea. În ceea ce privește corpurile 1-3 din proiectul Mamaia, unde foarte multe imobile au fost vândute deja proprietarilor, nu este clar cum s-a putut proceda la autorizarea recompartimentării și la punerea în practică a acesteia fără acordul proprietarilor. Probele administrate în cauză relevă faptul că scopul real al acestor așa-zise operațiuni de recompartimentare a fost reprezentat de schimbarea numerotării și denumirii apartamentelor astfel încât acestea să fie înstrăinate după bunul plac altor persoane fizice sau juridice, chiar dacă ele constituiau obiectul unor promisiuni de vânzare-cumpărare. Cu alte cuvinte, prin aceste operațiuni, un apartament care avea o denumire generică (RIMINI) și un indicativ (D24) devine un apartament cu denumirea și indicativul schimbate, deși fizic, conform planurilor de arhitectură, el rămâne în aceeași poziție. Rațiunea unei astfel de operațiuni este reprezentată de evitarea unei posibile răspunderi juridice, în situația în care clientul semnatar al promisiunii de vânzare-cumpărare va constata că unitatea locativă pentru care a achitat avansul a fost înstrăinată către alte persoane. În subsidiar, a generat dificultăți majore în identificarea unităților locative de către acei clienți cumpărători care au demarat proceduri de executări silite sau alte demersuri judiciare, aceștia, chiar cu ajutorul unor specialiști cadastrisți, reușind cu greu să identifice unitatea locativă pentru care

semnaseră antecontract. Spre exemplificare, clienții Baboi Iulia Andreea și Baboi Sorin Constantin, persoane vătămate în cauză, au apelat la un expert cadastrist, în cadrul unui litigiu civil cu grupul Nordis, și au reușit printr-o expertiză să stabilească faptul că apartamentul contractat prin promisiunea de vânzare-cumpărare a fost de fapt înstrăinat către alt client, MULTI ACTIVE FINANCE S.R.L. fiind renumerotat din apartament "Mallorca NR. 207" în "apartamentul 43" (vol. 150, fil.77-80, 87-89 d.u.p.) Foarte important de precizat este că atât promisiunea de vânzare-cumpărare a soților Baboi și actele adiționale ulterioare cât și contractul de vânzare-cumpărare a imobilului către persoană juridică menționată sunt încheiate la același notar, Băsescu Ioana.

Situația nu este singulară, mai multe persoane vătămate audiate în prezenta cauză reclamând faptul că, efectuând investigații personale, au constatat că imobilul contractat a fost vândut de două sau mai multe ori sau către alte persoane fizice ori juridice.

Strict juridic, nu se poate vorbi de o vânzare multiplă întrucât promisiunea de vânzare-cumpărare nu este un act translativ de proprietate, însă acest mod de operare din partea grupării relevă demersurile frauduloase, activități subsumate infracțiunii de înșelăciune, mai ales în condițiile în care clienții au achitat avansuri de 90-95 % sau integral prețul unităților locative..

O altă falsă justificare este reprezentată de lipsa plății taxelor și impozitelor pentru unitatea locativă, ceea ce reprezintă un nonsens juridic, întrucât o astfel de situație nu reprezintă un impediment pentru perfectarea vânzării, aspect care rezultă explicit din punerea în executare a mandatelor de supraveghere tehnică. O astfel de situație rezultă cu certitudine din discuțiile telefonice purtate de către un client cu Poștoacă Gheorghe Emanuel, client care îi solicită să încheie contractul, acesta transmițându-i că o să se gândească și revine, pentru ca ulterior să-l roage pe Poștoacă Florin Alexandru să-i transmită un mail clientului în care să-i precizeze că nu se poate semna vânzarea din cauza acestui impediment - nu sunt plătite taxele și impozitele.

În data de **02.10.2024**, la ora **11:21:18**, **POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL** de la postul telefonic cu numărul **0732100441**, a fost contactat de către **BĂLĂNUȚĂ CRISTINA** de la postul telefonic cu numărul **40767309808** și au purtat următoarea discuție:

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: Alo

BĂLĂNUȚĂ CRISTINA: Bună ziua domnule Emanuel, Bălănuță Cristina sunt

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: Da, bună ziua, puteți vorbi 2 minute?

.....
BĂLĂNUȚĂ CRISTINA: Atunci mai aveți varianta...

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: Vă rog

BĂLĂNUȚĂ CRISTINA: **Imobilul care vreți să mi-l ipotecați să mi-l vindeti**

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: **Este și asta o variantă, nu m-am gândit la ea,**

haideți să vă sunt în 5 minute dacă se poate

BĂLĂNUȚĂ CRISTINA: Vă rog

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: În 5 minute, bine?

BĂLĂNUȚĂ CRISTINA: Da

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: Ok, revin în 5 minute, mulțumesc mult,
mulțumesc

BĂLĂNUȚĂ CRISTINA: Cu plăcere

În data de **02.10.2024**, la ora **16:56:42**, **Poștoacă Gheorghe Emanuel** de la postul telefonic cu numărul 0732100441, a luat legătura cu **Poștoacă Florin Alexandru** de la postul telefonic cu numărul 40732100442 și au purtat următoarea discuție:

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Da

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: Ești cumva la birou?

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Da

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: **Mă ajuți cu o chestiune te rog?**

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Zi-mi

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: **Trimiți tu un e-mail la Bălănuță**

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Da

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: **Și unul la Pioteșescu**

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Ok

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: Iei de la Robert drafturile de contracte

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Da

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: Pe care le atașezi

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Îhî

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: Atașezi cadastrul

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Ok, stai să notez, deci drafturi pe cadastru, da

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: Deci drafturile de contracte pe care mi le-a trimis

mie Robert pe e-mail

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Îhî

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: Cadastru

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Da

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: Certificatul fiscal pe care mi l-a dat tot Robert

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Certificat fiscal, ok

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: **Și în e-mail scrii în felul următor...ăăă...nu**

putem semna un contract de vânzare pentru că sunt datorii la Administrația...la Primăria Năvodari, vedeți că ele sunt trecute în...

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Aș zice că nu sunt plătite toate impozitele

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: **Că nu sunt achitate impozitele din acest motiv am atașat și certificatul fiscal dacă nu mă credeți. Nu, nu trebuie să fie o chestie de strong, stii, este o chestie să se întâmple, așa...Ce putem face este o ipotecă pe aceste unități din Corpul 3 pentru că altele nu mai avem. Mă auzi?**

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Notez, gata, altceva?

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: Atât, adică eu am vorbit cu ei astăzi la prânz, acuma le dau...și am lăsat și mi-a scris ea, îmi trimiteți drafturile să am timp să mă uit pe ele

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Ok, te bag și pe tine în CC, da?

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: **Da, nu că dacă face vreun print-screen pe undeva, să dau vina pe tine**

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Ok, bine, pa!

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: Pune, Emanuel are mai multe întâlniri astăzi cu ...diverși avocați, vă va suna mâine de dimineață

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Ok, mersi, pa

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: Ca să nu zică că am rupt-o și i-am spus că undeva...eu sunt acum la niște întâlniri cu avocați și revin mai încolo

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: În regulă, succes la întâlnirile cu avocații

POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL: Mersi

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Pa

Mai mult decât atât, aspect relevant în economia cauzei, membrii grupării nu doresc să respecte clauzele contractuale nici măcar față de cei care au acceptat să cedeze folosința imobilelor și caută soluții pentru a restrânge și elimina orice drept al proprietarului. Conform contractelor, proprietarul pe lângă redevența lunară are dreptul de a folosi personal unitatea locativa 6 zile pe an. În condițiile în care unele persoane fizice sau juridice au contractat mai multe apartamente, în mod normal le revin mai multe zile în care să le folosească personal, dar, o astfel de situație nu le convine membrilor grupării, sens în care iau în discuție posibilitatea de a le restrânge acest drept la 6 zile, indiferent de numărul unităților locative achiziționate și mai mult prin excluderea sezonului de vârf, iulie-septembrie precum și sărbătorilor legale din perioadele în care proprietarii pot folosi unitățile. Relevantă în acest sens este următoarea discuție:

În data de **05.04.2024**, la ora **13:36:34**, **Saitoș Bogdan Adalbert** de la postul telefonic cu numărul **0746062777**, a luat legătura cu **Poștoacă Florin Alexandru** de la postul telefonic cu numărul **40732100442** și au purtat următoarea discuție:

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Da, Bogdan

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: salut, salut Florin, stai un pic Crista, stai o secundă

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Salut

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: **Uite vorbim cu Crista legat de ...de beneficiile astea ale locatarilor locațiunilor**

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Da

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: **Întrebare, sunt mai mulți clienți, spre exemplu Pricop Radu Petre care are 3 apartamente, el beneficiază pentru toate 3 apartamentele câte un sejur individual sau e un singur sejur?**

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: **Se dau pe unitate , nu pe client, eu așa știu, deci da, are 3**

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Deci astea sunt că...dci se dă pe fiecare unitate, așa le-ați semnat?

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Da , că sunt contracte individuale, adică sunt 3 contracte cu 3 proprietari, el poate să vândă...

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Nu, nu, dar sunt, uite este ăla Pascu, Pascu are un singur contract, Dalcrosul, unde zice...

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Știu cu 10 unități

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Da și el spune acolo, nu spune, spune se va...se va **acorda pentru bunurile respective, adică pentru toate bunurile, adică pentru 10 apartamente câte 6 nopți la fiecare apartament**

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Știi că am discutat și atunci în ...

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Știu, dar trebuie să știe Crista cum le...

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Am discutat în ședință atuncea pe fiecare unitate se dă, că știi că discutam chiar de Pascu, are 10 trebuie să-i dăm 10

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Ok, deci la toți le dăm așa, că sunt mai mulți care au câte 3, 4 unități, 5

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Da, n-avem ce să le facem, trebuie să le dăm 2 că ele sunt pe unități

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: da în idea că erau unii care au un singur contract de locațiune pe 3 unități, sunt unii care au contracte individuale, uite mai e Petcu, da Petru, Petcu, nu știu ce, care are un singur contract

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Am înțeles, indiferent de formă dacă e un singur contract sau mai multe noi am discutat că dăm pe unitate și așa știu și clienții

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Ok, bine ca să știu cum le...

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Deci e per unitate, are un studio, îi dăm o vacanță

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Are 10 unități, are 10 sejururi de...

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Exact

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Minunat

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: De asta e important să nu le punem pe toate în iunie sau septembrie, să le mai dăm în extrasezon sau ceva, să nu ne aglomerăm

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: **Eu asta vă zic de un an de zile, dar voi în continuare le semnați așa**

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Că mulți oameni o să vină ...

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Știu, să blochezi hotelul 2 săptămâni pe an...

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: N-are sens pentru că...

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Nici n-ai unde să-i bagi momentan

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: ...(n.l. neinteligibil)...și martie sau ceva, or să vrea unii să vină în extrasezon când oricum ție îți convine și noi ...nu le-am zis

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Eu știu asta

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: **Da, a rămas că le dăm notificare după anul ăsta în care le spunem că poate să vină oricând mai puțin sărbători legale și ...sezon**

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Da, ok, bine, deci toți au...câte unități au atâtea sejururi

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Cred că, nu știu mai exact dar erau unii care nu aveau vacanță

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Sunt unii care n-au vacanță, sunt unii care n-au vacanță, da sunt unii

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Că dacă au negociat ceva la chirie, că erau de ăia care ziceau, domle nu mă interesează...

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Dar au unii, au negociat aicea...nu știu cine a semnat, dar unu care are voucher de o mie de lei pentru băuturi

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Asta n-am auzit de așa ceva

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Îți spun eu, uite acuma e unu aicea, Vasile Cătălin, are loc de parcare gratuit, voucher de o mie de lei pentru achitarea consumațiilor, acces la șezlong și la piscină gratuit, așa scrie în actul lui

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Nu...că-i de râs, că e o greșeală...

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Și are trei...da sunt mai mulți așa, mai e Drit Lucica, Lucia, Costache care au ...uni care au acces la piscină la Brașov și la plajă la Brașov, nu știu care e plaja de la Brașov, da...

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Nu, cu Drit am semnat eu, dar ăia n-au acces la ...

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Nu, Boierul George, Boieru George are mic dejun inclus, loc de parcare, acces la SPA și plajă la Nordis Mamaia, Sinaia și Brașov

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Ăstă-i Alex, când sunt chestii mai ciudate , Alex le mai dă, dar și ei e prins de obicei cu...ceva strâns de le dă asta, nu le dă....

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Da și...și văd că mai sunt

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Eu am încercat în tot ce am semnat să nu ies din asta pentru că eu știu să le...ce înseamnă, că...știu ce înseamnă operaționalul din spate, știi, chiar că dacă nu e vorba, e vorba și de valoare, dar ce înseamnă să pui la fiecare tâmpit ce are el acolo, știi și să ții cont de fiecare în parte

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Aha, aha, eu am mai găsit-o pe una astăzi, am mai găsit-o pe una astăzi, de la Alex, care are daune interese, deci ea a reziliat, dar are daune interese 4 sejururi a câte 14 zile, Enache Pirtea

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Nu știu ce...

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Deci Enache Pirtea, am aflat că ar fi reziliat cu noi, și are, are 4 sejururi a 14 zile în lunile iulie și august

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Nu știu ce...pula mea ce să mai zici

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: 14, deci tu îți dai seama...

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Eu mă bucur cumva, ...(n.l. neinteligibil)...ăștia când vin, ok le dau o cazare sau ceva, trebuie să și consume în pula mea acolo, un restaurant, o ...

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Dar asta vrea să blocheze acolo ...toată luna august spre exemplu iarăși, îți dai seama că are 4 ori 14, are 56 de zile, e o vară întreagă

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Eu i-am zis lui Vlad să facem o sedintă să spunem bă dăm, un sejur de 6 nopți asta este maximum pe care-l dăm cu daune, în rest nu...pula mea...

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Da, că nu...problema e că nu știe nimeni de ele, adică uite acuma sunt, uite acuma sunt cu doamna Sanda și cu Crista și nimeni nu știe de astea, adică

astea le primesc pe mail acuma că vin tot felul de mail de la clienți, care zic că au primit și pe mama și pe tata

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Ideea e că și eu am cerut agenților, ce știu că s-au mai semnat daune sau astea, eu le-am centralizat cu Alexandra și o să facem și noi o dublă centralizare să mai verificăm, doar că

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Ok

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Ce pana mea să zic, nu știu

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Uite a mai venit un act adițional astăzi de la Denisa, una care a primit, un client care a primit...un client care are două imobile, a primit daune interese un sejur de 7 nopți într-un apartament similar în perioada 01.01-31.12 în limita așa, deci a primit 7 zile, astăzi semnat, nu știu cine e, că nu am promisiunea, dar a primit astăzi cineva...

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: V-or factura către Management sau Mamaia după caz, le achităm, na, n-avem ce face

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Mda

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: **Idea că i-am zis lui Vlad, hai să facem o sedință, bă atâta dăm, maxim 6 nopți în...când vrem noi, astea sunt standart, astea dăm tuturor, că așa la liber, dăm...**

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Da asta, nu trebuie să dăm orice...ce vrea fiecare nebun

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Știi care este partea bună, bună să zic în ghilimele, juridic, dacă tu nu le dai alea, știi, zici domle nu știu, certați-vă cu dezvoltatorul, trebuie să dea în judecată să demonstreze că s-a...altfel n-are ce să...

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Da eu știu asta, doar că bâzâie telefoanele

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: **Ca măsura de...de coerciție n-au ce să facă decât să ne streseze, că dacă nu le dai alea, zici pula mea, nu știu, a promis dezvoltatorul, eu hotel pot să vă dau asta, adică putem merge și pe treaba asta, să știi**

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Da, da, bine, normal, în limita disponibilităților oricum

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Da , în limita disponibilității, domle v-a promis, dar eu n-am, sunt fully book, ce să vă fac, găsiți-mi perioada în septembrie, nu știu, na când știi tu că e mai bine, adică...o putem juca și așa

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Da, așa o să facem, ok, bine Florin, mersi, mersi

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Da?

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Da, da

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Succes, da propune și tu întâlnire să discutăm și de asta, cc se dă de azi încolo măcar știm, că mai sunt de semnat

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Acuma după ce le centralizăm pe astea toate și vedem ce sunt, le discutăm...săptămâna viitoare

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: N-ar fi rău...dacă ai lista să și discutăm pe fiecare în parte, ...(n.l. neinteligibil)...se poate renegocia

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Păi da, da, asta, asta , e lista aici, asta e lista acuma, întocmită de Crista și e foarte...foarte concludentă în ce s-a promis la oameni

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Eu ți-am zis măcar știi că o să ai hotelul plin

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Da, da, da, da, de încasat nu mai încasăm, dar de cheltuit cheltuim, de plin e plin. Bine Florin, hai

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Îți faci griji de turiști, mersi

SAITOȘ BOGDAN ADALBERT: Hai, pa, pa-pa

POȘTOACĂ FLORIN ALEXANDRU: Pa

De asemenea, o parte din clienții care au achiziționat unități locative fără cedarea folosinței au fost condiționați ulterior pentru a li se preda apartamentele să semneze acte adiționale în acest sens. (a se vedea declarația martorului Voevodski Petru Cosmin din data de 3 10 2024, vol.78 fil.32-34 d.u.p.)

În ceea ce privește a doua situație, a imobilelor care nu au fost edificate, nefiind construite nici măcar în parte (a se vedea proiectele Nordis Brașov, Nordis Sinaia, ambele abandonate) demersurile grupării au fost concentrate pe mai multe linii directoare: convingerea clienților să semneze acte adiționale prin care să accepte noi termene, renunțarea la daunele interese generate de nerespectarea termenelor de livrare, oferirea de unități locative în alte proiecte (se exemplifică celor care aveau contractate unități în complexul Nordis Sinaia li se oferea unități locative în cadrul Nordis Mamaia) dar condiționat de acceptarea unor noi termene, atenționarea activării clauzei abuzive de confidențialitate (care genera daune interese de 10 000 euro sau chiar 20 000 euro pentru fiecare încălcare).

În aceste situații au fost invocate justificări care nu au la bază niciun fel element real cum ar fi creșterea prețurilor la materialele de construcții (grupul Nordis, așa cum s-a arătat mai sus a încasat suficiente fonduri pentru a executa și finaliza imobilele), pandemia Covid-19 (pe parcursul pandemiei sectorul construcțiilor nu a fost blocat, dimpotrivă au fost adoptate acte normative de stimulare sau cu caracter derogatoriu de la măsurile de siguranță luate, conflictul armat din Ucraina, acesta neavând efecte asupra acestui domeniu de activitate din România.

Pe măsură ce termenele contractuale au ajuns la scadență și unitățile locative nu au fost finalizate și puse în posesia cumpărătorilor, o parte au acceptat semnarea unor acte adiționale prin care termenele au fost prelungite însă o parte importantă din clienți au introdus acțiuni la instanța civilă solicitând rezoluțiunea promisiunilor de vânzare cumpărare, pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare cumpărare, alții au trecut la executarea silită a debitorului, după cum o bună parte au solicitat insolvența debitorului Nordis Management.

Față de aceste demersuri judiciare ale clienților, gruparea s-a re poziționat și a pus la punct un sistem defensiv de obstrucționare a oricărei acțiuni în justiției prin diverse metode, toate concertate către același scop, sustragerea de la răspunderea civilă contractuală.

Trebuie precizat, aspect foarte important, că o mare a parte a clienților au ezitat să inițieze demersuri judiciare de teama activării așa-zisei "*clauze de confidențialitate*", care ar fi atras plata de daune interese de zeci de mii de euro, putându-se ajunge la pierderea avansului plătit. De altfel nu este singurul tip de clauze abuziva inserate în promisiuni. **Redăm mai jos câteva exemple edificatoare:**

Capitolul 3 - Termene, punct 3.3: *„Termenul de vânzare va fi prelungit automat cu numărul de zile în care, din cauza situațiilor de forță majoră, caz fortuit sau condiții meteorologice defavorabile ori a altor cauze (inclusiv, dar fără a se limita modificarea normativelor, a regulamentelor aplicabile în domeniul construcțiilor, lipsei unor materiale de construcții sau finisaje), neimputabile Promitentului-Vânzător, este împiedicată efectuarea lucrărilor la standarde de siguranță și calitate corespunzătoare.”*

Capitol 6 - Declarații, Obligații și garanții ale promitentului -cumpărător, punct 6.13: *„Eu, Promitentul -Cumpărător, mă oblig să nu înscriu prezenta promisiune în Cartea Funciară a terenului pe care se va construi imobilul-bloc în care se află apartamentul ce face obiectul prezentului înscris și nici în cărțile funciare ale terenurilor cu destinația de drum de acces până la momentul apartamentării, iar noi părțile, solicităm în mod expres ca înscrierea prezentei promisiuni va avea loc după momentul apartamentării și dezmembrării efective în unități individuale și se va efectua doar în cărțile funciare ale imobilului. (volum 88, fil. 13 și 16, Promisiune Coman Gheorghe și Coman Daniela; vol. 136 fil. 27- 28, Promisiune Arion Floare Elena și Arion Constantin.)* Acesta tip de clauză contravine flagrant art. 19 alin 3 din Codul civil care stabilește că orice renunțare sau restrângere a dreptului de a îndeplini o formalitate de publicitate, precum și orice clauză penală sau altă sancțiune stipulată pentru a împiedica exercitarea acestui drept sunt considerate nescrise.

Articolul 3 - Termene, punctul 3.4 : *„Termenul maxim de semnare și/sau termenul de semnare vor fi prelungite automat cu numărul de zile în care datorită cazurilor de forță majoră, caz fortuit, pandemii, epidemii, stări de urgență sau alertă sau condiții meteorologice defavorabile ori a altor cauze (inclusiv, dar fără a se limita la modificarea normativelor, a regulamentelor aplicabile în domeniul construcțiilor, întârziere livrări materiale de construcție, întârzieri respectate grafice lucrări), neimputabile promitentului-vânzător, este împiedicată încetinită sau întreruptă efectuarea lucrărilor;”*

punctul 3.5 *„Prin simpla transmitere a unei notificări către promitentul – cumpărător, promitentul vânzător are posibilitatea de a prelungi termenul maxim de vânzare cu un număr de 90 de zile (termen de grație) fără nicio altă formalitate”. (volum 136, fil. 90. Promisiune Argeșanu Mihai Cristian)*

Întrucât clienții au observat că lucrările nu progresează iar în anumite cazuri nici nu au fost nici măcar demarate, au refuzat să plătească ultima tranșă din prețul convenit. Pe de altă parte antecontractele aveau inserate clauze conform cărora neplata transei finale atrăgea rezoluțiunea de drept a promisiunii de vânzare și pierderea avansului. Pe cale de consecință sub imperiul temerii că ar putea pierde avansul, o parte a clienților au fost forțați să semneze acte adiționale de prelungire a termenelor de predare sau chiar și-au asumat acte adiționale fără termen, așa cum rezultă și din discuția purtată de jurista grupului cu un client

În data de **12.03.2024**, la ora **20:16:23**, **Bîndiu Camelia** de la postul telefonic cu numărul **0722448022**, a luat legătura cu **DOMN** de la postul telefonic cu numărul **40720119044** și au purtat următoarea discuție:

DOMN: Alo

BÎNDIU CAMELIA: Bună seara

DOMN: Bună seara

BÎNDIU CAMELIA: Mă scuzați că vă deranjez la ora asta

DOMN: Nu-i deranj niciodată, că sunt activ mereu

BÎNDIU CAMELIA: Da, mulțumesc, uitați, nu v-am uitat, adică am uitat doar să vă sun, dar acum mi-am amintit și am zis să vă sun nu de la serviciu că na, acolo nu prea pot să vorbesc, să zic

DOMN: Îhî, m-am gândit eu

BÎNDIU CAMELIA: Da, deci uitați ce vă recomand, am văzut, eu m-am uitat pe actele dumneavoastră, promisiunea, termenul de vânzare este puțin cam expirat, adică...ați avut termen de vânzare nici nu mai știu în două mii douăzeci și...

DOMN: Da, rămăsese că atunci când preiau studioul să plătesc diferența așa a fost înțelegerea

BÎNDIU CAMELIA: Da, știu, știu, știu, dar haideți să vă spun cum să procedăm

DOMN: Da, da, da

BÎNDIU CAMELIA: Măine vorbiți cu Robert

DOMN: Da

BÎNDIU CAMELIA: Și spuneți că vreți să faceți un act adițional de prelungire cu termenul ăla care l-a spus el, când se predă, când zice el că se predă

DOMN: Da

BÎNDIU CAMELIA: **Da? Acceptati în principiu orice termen pentru că oricum să stiti că n-o să se predea anul ăsta, eu m-am uitat și am văzut că se fac promisiuni cu termen de predare în blocul 4 unde aveți dumneavoastră...prin 2025 deja**

O altă parte a clienților, pentru care unitățile locative erau edificate, deși au solicitat să facă plata ultimei tranșe în speranța semnării contractului final și intrarea în posesia unităților locative s-au lovit de refuzul implicit sau explicit al dezvoltatorului.

Revenind la manoperele folosite de grupare pentru a obstrucționa clienții în demersurile lor judiciare acestea au constatat în mutarea imobilelor finalizate și întabularea acestora pe alte societăți din grup pentru a împiedica executarea silită, refuzul de a pune la dispoziția clienților a documentelor relevante (autorizații, cadastru), împiedicarea executorilor în identificarea imobilelor la fața locului precum și prin sistemul de carte funciară, împiedicarea clienților care doreau să vadă în locațiile imobilelor stadiul fizic de execuție a unităților locative, încărcarea de sarcini a unităților locative astfel încât acestea să nu poată fi executate silit de către clienți (astfel au fost identificate situații în care se simulau relații comerciale între societățile din grup pentru care nu se achita factura, se genera astfel o creanță care era garantată cu un drept de ipotecă în favoarea beneficiarului asupra unei unități locative, acesta din urmă fiind blocată).

În data de **14.02.2024**, la ora **20:15:39**, **MIHAI ALEXANDRU** de la postul telefonic cu numărul **0723100789** a fost contactat de către **BOGDAN** de la postul telefonic cu numărul **40724525763** și au purtat următoarea discuție:

MIHAI ALEXANDRU: Salut Bogdan

BOGDAN: Salut, salut Alex. Am văzut că m-ai sunat, te-am sunat înapoi dar nu știu ce s-a întâmplat, n-am...

MIHAI ALEXANDRU: Îhî

BOGDAN: Da, am văzut, știu că e ...însă nu știu ce ...nu știu ce aş putea să spun sincer, din punctul meu de vedere...

MIHAI ALEXANDRU: Adică să fim foarte prietenoși cu ei să nu...

BOGDAN: Nu, nu...prietenos înseamnă că trebuie să-i...**trebuie să-i indici numerele cadastrale și să indici de fapt...**

MIHAI ALEXANDRU: Așa

BOGDAN: Și numerele cadastrale și să indici și...ăă...cum se spune...și...bunurile imobile fizic, ca să spun așa...

MIHAI ALEXANDRU: Da

BOGDAN: Ăă...ceea ce înseamnă că el va putea să se ducă la cartea funciară să-și înscrie pe aceste bunuri **și la cartea funciară probabil va observa faptul că ele fac obiectul unora alte...da, asta e problema mea, nu-i că e ca și cum este că te opui faptului că are să le identifice. El are o problemă foarte mare acuma să le identifice, el nu poate să identifice acuma decât așa...poate maxim vizual așa...la ghici ca să spun, înțelegi?**

MIHAI ALEXANDRU: Îhî

BOGDAN: Deci tu de fapt îl ajuți să...adică practic ei au venit, s-au dus în instanță, noi ne-am apărat tocmai susținând lucrul ăsta că nu sunt identificate și că nefiind identificate cadastral nu ai cum să institui măsura asupra lor, ei au zis, da, nu, nu, nu, ce...vom merge mai departe, acuma tot cu zâmbetul pe buze, să-i spui, băi nu vă supărați, noi ne-am apărat și am spus lucrul ăsta, dacă dumneavoastră puteți...

MIHAI ALEXANDRU: Deci îi trimit acolo să le dau o cafea, dar nimic altceva

BOGDAN: Da, adică să spui...

MIHAI ALEXANDRU: Să scot...să scot toate hârtiile din blocul I cu tot, tot ce avem acolo

BOGDAN: Da, da, da, da, să-i spui, bă, dacă ...

MIHAI ALEXANDRU: **Bine, gata, gata, gata, am înțeles, Bogdan**

BOGDAN: Da, ca să nu...

MIHAI ALEXANDRU: E totul minunat

BOGDAN: Da, da, da le spui și asta e...

MIHAI ALEXANDRU: Ai absolută dreptate, înțeleg perfect, așa fac

BOGDAN: Bine, ok, în regulă

MIHAI ALEXANDRU: Ne auzim mâine după ce o să aibă...

BOGDAN: Bine, bine, bine, bine, succes,

MIHAI ALEXANDRU: Mersi

BOGDAN: Pa-pa-pa

MIHAI ALEXANDRU: Pa-pa

Conștienți fiind de avalanșa de procese civile și de riscul intrării în insolvență, membrii grupării au încercat să convingă creditorii să renunțe la demersurile judiciare prin oferirea de

diferite avantaje (zile de daune interese petrecute în unitatea hotelieră, oferirea unor apartamente cu o suprafață mai mare doar contractual nu efectiv, discount-uri suplimentare din prețul stabilit inițial, un drept de ipotecă care să garanteze creanța, rambursarea parțială a avansului plătit. În unele cazuri, astfel de demersuri au avut succes creditorii clienți acceptând să renunțe la demersurile judiciare.

De asemenea, pentru a tempera nemulțumirea clienților, acestora li s-a promis restituirea avansului plătit, însă condiționat de semnarea unor acorduri de rezoluțiune prin care sumele sa fie restituite eșalonat pe o perioadă de timp (luni, ani).

În data de **14.03.2024**, la ora **17:07:18**, **Mihai Alexandru** de la postul telefonic cu numărul **0723100789** a luat legătura cu **doamnă** de la postul telefonic cu numărul **971566169370** și au purtat următoarea discuție:

DOAMNĂ: Alo, alo

MIHAI ALEXANDRU: Bună ziua

DOAMNĂ: Da, bună ziua

MIHAI ALEXANDRU: Alexandru Mihai e numele meu sunt unul dintre asociații de la Nordis și voiam să știu dacă puteți vorbi, 2 minute

DOAMNĂ: Așa, spuneți, da

MIHAI ALEXANDRU: Bun, aveți cu noi un proces în instanță pentru reziliere și trebuie să vă plătim banii aceia înapoi și mă rog a existat o situație conflictuală, noi în momentul de față, luni, da, luni avem un termen la o cerere de insolvență, unde mă rog sunteți și dumneavoastră acolo și voiam să știu dacă vă interesează să semnăm **un act de desființare prin care avem să vă plătim toată suma înapoi plus cheltuielile de judecată care le aveți acum, dar este cu un termen de 230 de zile** lucrătoare, deci practic agreăm suma pe care o avem de plată și să ne dați un termen în care, termen maxim în care să facem plata ca să încheiem procesele

Refuzul de a mai răspunde apelurilor telefonice sau mesajelor prin intermediul aplicațiilor de comunicare, respectiv prin e-mail, promisiunile repetate, succesive *"în termen de va fi restituită suma de"*, *"săptămâna viitoare se va semna contractul"*, în fond, amânări repetate urmate de întreruperea oricărei comunicări, pasarea clientului de la o persoană la alta din cadrul grupării *"vă rog să discutați cu ... x"* au devenit practici comune în raport cu clienții nemulțumiți care, constatând nerespectarea clauzelor contractuale, au dorit rezoluțiunea antecontractelor și restituirea avansului plătit.

În foarte multe situații, se remarcă o atitudine cinică, de nepăsare totală, în condițiile în care unii clienți se găsesc în situații delicate, sensibile având probleme de sănătate, solicitând restituirea sumelor de bani pentru a urma tratamente pentru boli incurabile (cancer). Mesajul text primit de Mihai Alexandru este în acest sens (În data de **08.03.2024**, la ora **08:49:45**, la postul telefonic cu numărul **0723100789**, utilizat de către MIHAI ALEXANDRU, localizat în zona Soseaua Nordului nr. 62 D, sector 1, Bucuresti, B, Bucuresti Sectorul 1, s-a primit un mesaj text de la postul telefonic cu numărul **40755082875**, cu următorul conținut: Bună dimineața. Am așteptat să mă sunați. Dacă vreți să faceți un bine și să ajutați un om când are nevoie vă rog să mă

sunăți cu un răspuns pozitiv. **Cancerul nu mă așteaptă. mulțumesc.**) Clientul a fost identificat în persoana martorului Gheorghe Florin Doru, audiat în prezenta cauză.

Insolvența NORDIS MANAGEMENT/cererea de concordat preventiv.

La data de 27.01.2025, persoana vătămată Mocanu Ingrid Luciana a depus la dosarul cauzei Raportul asupra cauzelor care au dus la apariția insolvenței companiei, întocmit de către administratorul judiciar CITR FILIALA BUCUREȘTI SPRL în procesul de insolvență al societății NORDIS MANAGEMENT S.R.L., așa cum a fost dispus de Tribunalul București – Secția a VIII-a Civilă, raport întocmit la data de 23.01.2025. Raportul vizează perioada ianuarie 2021 – septembrie 2024, conform încheierii instanței.

Procedându-se la analiza conținutului raportului, se impun mai multe precizări relevante pentru prezenta cauză:

1. din analiză lipsește proiectul NORDIS VIEW S.R.L. situat în strada Fabrica de Glucoză, deși este menționat la fila 74;
2. cu privire la stadiul proiectului Nordis Mamaia se constată că doar corpul 1 este finisat (și acesta doar până la etajul 6), deși au fost vândute imobile către sute de cumpărători ca fiind finalizate prin contract de vânzare-cumpărare și în alte corpuri (fila 17);
3. se menționează explicit că unele corpuri nu au nici toată tâmplăria montată (corpurile C3 și C4);
4. se constată că s-a procedat „unilateral la realocarea altor unități fără a informa promitenții despre schimbările survenite”, în urma unor operațiuni de recompartimentare (fila 20);
5. în urma inspecțiilor efectuate în teren pentru proiectele Sinaia și Brașov au constatat că nu se efectuează lucrări (fila 27);
6. reprezentanții companiei nu au oferit explicații privind anumite operațiuni contabile (soldul contului 4610.02 transferat în contul 2671.03), fila 43;
7. grupul figurează cu debitori persoane fizice (Ciorbă Vladimir Răzvan, Poștoacă Gheorghe Emanuel) cu valori de milioane de lei, sume care nu au fost recuperate, din explicațiile acestora rezultând că urmau a fi recuperate din dividendele următoare (fila 44);
8. se constată creanțe de recuperat în valoare de peste 56 milioane lei, din care 33% sunt de la societăți din grup, care nu mai pot fi recuperate, întrucât serviciile nu au fost prestate, iar facturile au fost stornate - cazul NORDIS PROPERTY SERVICE S.R.L. (fila 49);
9. cu privire la active, produsele în curs de execuție (imobilele aflate în curs de edificare) sunt evaluate de către administrator la prețul de producție, luându-se în calcul prețul de achiziție teren, dar și de execuție în condițiile în care calitatea de antreprenor a fost atribuită exclusiv societăților din grup, iar în multe cazuri probatoriul a demonstrat că serviciile fie nu au fost prestate, fie nu au existat (fila 52). Luând în calcul un astfel de raționament, rezultă în mod evident că activele sunt supraevaluate.
10. indisponibilizările corporale (mașini și utilaje) scad de la 10,3 milioane de lei în 2021, la 2,2 milioane de lei în 2024 (fila 57);
11. în ceea ce privește pasivele, 81% sunt reprezentate de clienții creditori;

12. în cadrul creditorilor își fac apariția și societățile din grup (LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., NOBILEO REAL ESTATE S.R.L., ADDICTED EVOLUTION S.R.L.);

13. majoritatea avansurilor achitate de către clienți vizează proiectul Nordis Mamaia (74%) și Nordis Sinaia (14%);

14. nu există surse de finanțare bancare (credite de investiții), rezultând doar credite la societăți de leasing pentru autoturismele de lux achiziționate;

15. cu privire la capitalul propriu, se constată că la momentul actual acesta este de -18,97 milioane lei (fila 76);

16. raportul stabilește că tranzacțiile NORDIS MANAGEMENT S.R.L cu societățile CAR STUDIO DETAILING S.R.L. și NORDIS PROPERTY SERVICE S.R.L. au modificat cifra de afaceri și indicatorii financiari (fila 74). Este vorba de aceleași tranzacții ce constituie obiectul prezentei anchete penale;

17. se constată vânzări având ca obiect mai multe unități locative din proiectul Mamaia, respectiv vânzări către 2 societăți CORTINA și MARDI TRUST, pentru care nu au identificat informații necesare pentru mecanismul tranzacției (fila 76);

18. în ceea ce privește cheltuielile aferente anului 2024 se constată că cea mai mare pondere o au cheltuielile de personal (22%), în timpul ce cheltuielile cu materii prime reprezintă doar 11% (fila 79). Acesta este un lucru atipic pentru un dezvoltator imobiliar, întrucât ponderea cea mai mare ar trebui să o aibă cheltuielile cu materiile prime.

19. societatea a înregistrat în general pierderi în perioada 2021-2024, iar când a înregistrat profit, acesta a rezultat din operațiuni cu societăți din grup care ulterior au fost stornate (exemplu: CAR STUDIO DETAILING S.R.L.), fila 85;

20. cu privire la indicatorii financiari, majoritatea operațiunilor sunt realizate cu companii intragrup și implică metode non-cash, ceea ce distorsionează interpretarea rezultatelor financiare (fila 94);

21. se constată că singura sursă de finanțare este reprezentată de promisiunile de vânzare-cumpărare (fila 94);

22. având în vedere că au fost constatate mai multe elemente, respectiv multiple înregistrări contabile stornate, numeroase compensări, tranzacții fără ieșiri de disponibil, precum și faptul că nu există înregistrări contabile în cazul persoanelor fizice, se concluzionează că nu se poate face o corelare între valoarea proiectelor aflate în diferite stadii de execuție și sumele utilizate de la clienți (fila 98);

23. pentru perioada analizată, din totalul cheltuielilor de 465,8 milioane de lei, 175,4 milioane de lei sunt cu societăți din grup;

24. analiza operațiunilor intragrup este efectuată de către administrator pe eșantion, prin selectarea celor mai mari valori (fila 102);

25. tranzacțiile dintre societățile LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L.A și CAR STUDIO DETAILING S.R.L. au dus la o prezentare distorsionată a performanțelor companiei (fila 105);

26. pentru operațiunile dintre NORDIS MANAGEMENT S.R.L. și NORDIS PROPERTY SERVICE S.R.L. (vânzarea a peste 100 de unități locative din proiectul Mamaia) pentru care se

constată o succesiune de facturări, stornări și compensări, reprezentanții companiei nu au pus la dispoziție toate documentele;

27. pentru o parte a apartamentelor care au rămas în proprietatea NORDIS PROPERTY SERVICE S.R.L., administratorul constată că patrimoniul NORDIS MANAGEMENT S.R.L a fost prejudiciat și se impune a fi reîntregit prin anularea tranzacției (fila 109);

28. pentru operațiunile de vânzare părți sociale deținute la NORDIS HOTEL S.R.L, s-au cerut explicații organelor de conducere cu privire la raționamentul economic. Aceștia au oferit aceleași explicații cu cele pe care le-au prezentat inspectorilor din cadrul D.G.A.F. în anul 2021, administratorul judiciar făcând trimitere chiar la procesul-verbal întocmit în acest sens (fila 113);

29. și la acest moment există avansuri în trezorerie nejustificate contabil;

30. operațiunile de achiziție a celor 7 părți sociale de către NORDIS MANAGEMENT S.R.L. a făcut obiectul controlului D.G.A.F. în data de 31.01.2021, în care „nu a constatat încălcarea niciunei prevederi legale” (fila 115). Se observă că documentul citat este exact procesul-verbal întocmit de inspectorii Capră Vasile și Voicu Sorin, care vor fi puși sub urmărire penală pentru favorizarea făptuitorului.

31. administratorul judiciar nu poate emite concluzii cu privire la realitatea operațiunilor de compensare din cauza timpului limitat avut la dispoziție (fila 117);

32. cu privire la proiectul NORDIS VIEW, administratorul judiciar constată vânzarea acestuia către societatea NORDIS HERĂSTRĂU S.R.L., la 21.10.2022, pentru suma de 15,53 milioane de lei, preț care este plătit prin compensare. În urma acestei operațiuni, NORDIS MANAGEMENT S.R.L. păstrează sumele de bani încasate cu titlu de avans, această tranzacție generând din punct de vedere contabil un profit (fila 122).

33. se constată vânzarea unor autoturisme de lux sub valoarea rămasă de amortizat, rezultând o diferență de 330.000 lei (fila 129);

34. în Capitolul 5 „Concluzii privind anularea actelor/operațiunilor frauduloase” se precizează că în ceea ce privește tranzacția dintre NORDIS MANAGEMENT S.R.L. și NORDIS PROPERTY SERVICE S.R.L. se va intenta acțiune în anulare în temeiul art. 117 din Legea nr. 85/2016;

35. în Capitolul 6, printre cauzele și împrejurările care au dus la apariția insolvenței sunt menționate „decizii de management eronate/nefundamentate” sau „estimări eronate de investiție”, în acest ultim caz indicându-se exemplul lucrărilor efectuate la Sinaia, estimate la 3,3 milioane de lei pentru care însă s-au cheltuit 15 milioane de lei (fila 139);

36. în cadrul capitolului 7 „Răspunderea organelor de conducere” se menționează că până la acest moment nu a putut fi fundamentată o concluzie cu privire la încadrarea unei fapte care să fie în legătură directă de cauzalitate cu apariția stării de insolvabilitate, pentru a stabili răspunderea personală a organelor de conducere este nevoie de completarea analizei (fila 144);

37. în Capitolul 8 vizând șansele de reorganizare se arată că s-au purtat discuții cu diverși investitori, însă până în prezent „nu s-a manifestat un interes concret pentru continuarea proiectului”, în cazul proiectelor Sinaia și Mamaia, iar în cazul proiectului Brașov se poartă încă discuții (fila 147);

38. În final, administratorul judiciar mai arată că, pentru a exprima o opinie fundamentată cu privire la șansele reale de reorganizare a societății, este necesară întocmirea tabelului preliminar al creanțelor și finalizarea etapei de inventariere/evaluare a activelor.

Se remarcă, însă, omisiunea administratorului judiciar în a analiza tranzacția prin care NORDIS MANAGEMENT S.R.L. a vândut 182 de unități locative și spații comerciale din cadrul proiectului Mamaia, prin 3 contracte, în cursul anului 2023.

Analizându-se conținutul și concluziile raportului întocmit de administratorul judiciar se constată că acesta observă, în mare parte, toate tranzacțiile „atipice” din cadrul NORDIS MANAGEMENT S.R.L., multiplele operațiuni de transfer intragrup sau către asociați și administratori, operațiuni de compensare, tranzacții cu părți sociale etc., toate având ca rezultat scoaterea din patrimoniul companiei a fondurilor constituite în baza promisiunilor de vânzare-cumpărare, însă se ferește să stabilească o răspundere a persoanelor din cadrul organelor de conducere. În mod evident, nu este vorba de o răspundere penală, acesta fiind atributul organului de urmărire penală, ci de o răspundere civilă, în sensul Legii nr. 85/2016. Facem această mențiune, nu pentru a imputa administratorului judiciar vreun element, cu atât mai mult cu cât probele administrate (monitorizarea membrilor grupării) au relevat faptul că aceștia au ascuns documente față de administrator sau au realizat tranzacții eludând obligația de notificare a acestora.

Cererea de concordant preventiv.

La data de 02.10.2024, NORDIS MANAGEMENT SRL (prin administrator POȘTOACĂ GHEORGHE EMANUEL) a inițiat procedura concordatului preventiv înaintând în acest sens o cerere Tribunalului București – SECȚIA VII CIVILĂ. Prin cererea formulată se atestau o serie de elemente faptice precum și date financiare deformate, membrii grupării demonstrând că nu au ezitat, inclusiv în cazul unor proceduri civile, să inducă în eroare instanța de judecată. Astfel, se susține în cerere că primele 2 clădiri au fost finalizate în 2022, respectiv 2023, deși cele 4 corpuri nu sunt finalizate nici în prezent. Se remarcă faptul că se invocă drept cauză a nefinalizării proiectelor aceleași elemente care au fost transmise și clienților, respectiv: situații de forță majoră precum pandemia COVID, războiul din UCRAINA, situații care nu au nicio legătură cu neîndeplinirea obligațiilor contractuale, câtă vreme grupul a încasat de la clienți aproape 200 milioane euro, mai ales că același debitor invocă o presiune pe cash flow-ul companiei. Se mai precizează că pentru proiectele din Sinaia și Brașov se așteaptă eliberarea autorizațiilor de construcție, în condițiile în care, așa cum rezultă din documentația pusă la dispoziție de Primăria Orașului Sinaia, grupul NORDIS **nu a efectuat niciun demers în vederea obținerii autorizației de construcție** (nu există solicitare de eliberare a autorizației). De asemenea, se precizează că în ultimele 18 luni, societatea a finalizat la cheie cele 3 blocuri din MAMAIA, lucru care contrazice în mod grosolan realitatea, întrucât corpurile 2 și 3 sunt încă în stadiul finisajelor interioare. Mai mult decât atât, se preconizează că în 2 luni, respectiv „în această toamnă”, grupul va finaliza recepționa și apartamentele blocul nr. 4. Se aduce în discuție, de asemenea, deschiderea hotelului NORDIS MAMAIA, acesta având în fapt 6 etaje funcționale din corpul 1, acestea funcționând nelegal, conform celor anterior prezentate. În fapt, întreaga cerere și motivare tehnică, juridică și economică reprezintă o sumă de date contradictorii, lipsite de logică economică (pentru suprafețe

similare de construit, grupul invocă sume flagrant diferite – a se vedea pagina 3), în toate cazurile, redresarea societăților bazându-se pe sume de bani potențiale și viitoare reprezentând „rest de încasat proiect”, în total peste 120.000.000 euro, în condițiile în care, așa cum am prezentat anterior, gruparea a încasat aproximativ 200.000.000 euro pentru cele 4 proiecte). (vol. 76, filele 449-459)

Scopul real al inițierii acestei proceduri a fost împiedicarea declarării stării de insolvență, însă instanța de judecată a respins cererea de intrare în procedura concordatului preventiv.

Raportul administratorului judiciar.

La data de 27.01.2025, persoana vătămată Mocanu Ingrid Luciana a depus la dosarul cauzei Raportul asupra cauzelor care au dus la apariția insolvenței companiei, întocmit de către administratorul judiciar CITR FILIALA BUCUREȘTI SPRL în procesul de insolvență al societății NORDIS MANAGEMENT S.R.L., așa cum a fost dispus de Tribunalul București – Secția a VIII-a Civilă, raport întocmit la data de 23.01.2025. Raportul vizează perioada ianuarie 2021 – septembrie 2024, conform încheierii instanței.

Procedându-se la analiza conținutului raportului, se impun mai multe precizări relevante pentru prezenta cauză:

1. din analiză lipsește proiectul NORDIS VIEW S.R.L. situat în strada Fabrica de Glucoză, deși este menționat la fila 74;
2. cu privire la stadiul proiectului Nordis Mamaia se constată că doar corpul 1 este finisat (și acesta doar până la etajul 6), deși au fost vândute imobile către sute de cumpărători ca fiind finalizate prin contract de vânzare-cumpărare și în alte corpuri (fila 17);
3. se menționează explicit că unele corpuri nu au nici toată tâmplăria montată (corpurile C3 și C4);
4. se constată că s-a procedat „unilateral la realocarea altor unități fără a informa promitenții despre schimbările survenite”, în urma unor operațiuni de recompartimentare (fila 20);
5. în urma inspecțiilor efectuate în teren pentru proiectele Sinaia și Brașov au constatat că nu se efectuează lucrări (fila 27);
6. reprezentanții companiei nu au oferit explicații privind anumite operațiuni contabile (soldul contului 4610.02 transferat în contul 2671.03), fila 43;
7. grupul figurează cu debitori persoane fizice (Ciorbă Vladimir Răzvan, Poștoacă Gheorghe Emanuel) cu valori de milioane de lei, sume care nu au fost recuperate, din explicațiile acestora rezultând că urmau a fi recuperate din dividendele următoare (fila 44);
8. se constată creanțe de recuperat în valoare de peste 56 milioane lei, din care 33% sunt de la societăți din grup, care nu mai pot fi recuperate, întrucât serviciile nu au fost prestate, iar facturile au fost stornate - cazul NORDIS PROPERTY SERVICE S.R.L. (fila 49);
9. cu privire la active, produsele în curs de execuție (imobilele aflate în curs de edificare) sunt evaluate de către administrator la prețul de producție, luându-se în calcul prețul de achiziție teren, dar și de execuție în condițiile în care calitatea de antreprenor a fost atribuită exclusiv societăților din grup, iar în multe cazuri probatoriul a demonstrat că serviciile fie nu au fost

prestate, fie nu au existat (fila 52). Luând în calcul un astfel de raționament, rezultă în mod evident că activele sunt supraevaluate.

10. indisponibilizările corporale (mașini și utilaje) scad de la 10,3 milioane de lei în 2021, la 2,2 milioane de lei în 2024 (fila 57);

11. în ceea ce privește pasivele, 81% sunt reprezentate de clienții creditori;

12. în cadrul creditorilor își fac apariția și societățile din grup (LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., NOBILEO REAL ESTATE S.R.L., ADDICTED EVOLUTION S.R.L.);

13. majoritatea avansurilor achitate de către clienți vizează proiectul Nordis Mamaia (74%) și Nordis Sinaia (14%);

14. nu există surse de finanțare bancare (credite de investiții), rezultând doar credite la societăți de leasing pentru autoturismele de lux achiziționate;

15. cu privire la capitalul propriu, se constată că la momentul actual acesta este de -18,97 milioane lei (fila 76);

16. raportul stabilește că tranzacțiile NORDIS MANAGEMENT S.R.L cu societățile CAR STUDIO DETAILING S.R.L. și NORDIS PROPERTY SERVICE S.R.L. au modificat cifra de afaceri și indicatorii financiari (fila 74). Este vorba de aceleași tranzacții ce constituie obiectul prezentei anchete penale;

17. se constată vânzări având ca obiect mai multe unități locative din proiectul Mamaia, respectiv vânzări către 2 societăți CORTINA și MARDI TRUST, pentru care nu au identificat informații necesare pentru mecanismul tranzacției (fila 76);

18. în ceea ce privește cheltuielile aferente anului 2024 se constată că cea mai mare pondere o au cheltuielile de personal (22%), în timpul ce cheltuielile cu materii prime reprezintă doar 11% (fila 79). Acesta este un lucru atipic pentru un dezvoltator imobiliar, întrucât ponderea cea mai mare ar trebui să o aibă cheltuielile cu materiile prime.

19. societatea a înregistrat în general pierderi în perioada 2021-2024, iar când a înregistrat profit, acesta a rezultat din operațiuni cu societăți din grup care ulterior au fost stornate (exemplu: CAR STUDIO DETAILING S.R.L.), fila 85;

20. cu privire la indicatorii financiari, majoritatea operațiunilor sunt realizate cu companii intragrup și implică metode non-cash, ceea ce distorsionează interpretarea rezultatelor financiare (fila 94);

21. se constată că singura sursă de finanțare este reprezentată de promisiunile de vânzare-cumpărare (fila 94);

22. având în vedere că au fost constatate mai multe elemente, respectiv multiple înregistrări contabile stornate, numeroase compensări, tranzacții fără ieșiri de disponibil, precum și faptul că nu există înregistrări contabile în cazul persoanelor fizice, se concluzionează că nu se poate face o corelare între valoarea proiectelor aflate în diferite stadii de execuție și sumele utilizate de la clienți (fila 98);

23. pentru perioada analizată, din totalul cheltuielilor de 465,8 milioane de lei, 175,4 milioane de lei sunt cu societăți din grup;

24. analiza operațiunilor intragrup este efectuată de către administrator pe eșantion, prin selectarea celor mai mari valori (fila 102);

25. tranzacțiile dintre societățile LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L.A și CAR STUDIO DETAILING S.R.L. au dus la o prezentare distorsionată a performanțelor companiei (fila 105);

26. pentru operațiunile dintre NORDIS MANAGEMENT S.R.L. și NORDIS PROPERTY SERVICE S.R.L. (vânzarea a peste 100 de unități locative din proiectul Mamaia) pentru care se constată o succesiune de facturări, stornări și compensări, reprezentanții companiei nu au pus la dispoziție toate documentele;

27. pentru o parte a apartamentelor care au rămas în proprietatea NORDIS PROPERTY SERVICE S.R.L., administratorul constată că patrimoniul NORDIS MANAGEMENT S.R.L a fost prejudiciat și se impune a fi reîntregit prin anularea tranzacției (fila 109);

28. pentru operațiunile de vânzare părți sociale deținute la NORDIS HOTEL S.R.L, s-au cerut explicații organelor de conducere cu privire la raționamentul economic. Aceștia au oferit aceleași explicații cu cele pe care le-au prezentat inspectorilor din cadrul D.G.A.F. în anul 2021, administratorul judiciar făcând trimitere chiar la procesul-verbal întocmit în acest sens (fila 113);

29. și la acest moment există avansuri în trezorerie nejustificate contabil;

30. operațiunile de achiziție a celor 7 părți sociale de către NORDIS MANAGEMENT S.R.L. a făcut obiectul controlului D.G.A.F. în data de 31.01.2021, în care „nu a constatat încălcarea niciunei prevederi legale” (fila 115). Se observă că documentul citat este exact procesul-verbal întocmit de inspectorii Capră Vasile și Voicu Sorin, care vor fi puși sub urmărire penală pentru favorizarea făptuitorului.

31. administratorul judiciar nu poate emite concluzii cu privire la realitatea operațiunilor de compensare din cauza timpului limitat avut la dispoziție (fila 117);

32. cu privire la proiectul NORDIS VIEW, administratorul judiciar constată vânzarea acestuia către societatea NORDIS HERĂSTRĂU S.R.L., la 21.10.2022, pentru suma de 15,53 milioane de lei, preț care este plătit prin compensare. În urma acestei operațiuni, NORDIS MANAGEMENT S.R.L. păstrează sumele de bani încasate cu titlu de avans, această tranzacție generând din punct de vedere contabil un profit (fila 122).

33. se constată vânzarea unor autoturisme de lux sub valoarea rămasă de amortizat, rezultând o diferență de 330.000 lei (fila 129);

34. în Capitolul 5 „Concluzii privind anularea actelor/operațiunilor frauduloase” se precizează că în ceea ce privește tranzacția dintre NORDIS MANAGEMENT S.R.L. și NORDIS PROPERTY SERVICE S.R.L. se va intenta acțiune în anulare în temeiul art. 117 din Legea nr. 85/2016;

35. în Capitolul 6, printre cauzele și împrejurările care au dus la apariția insolvenței sunt menționate „decizii de management eronate/nefundamentate” sau „estimări eronate de investiție”, în acest ultim caz indicându-se exemplul lucrărilor efectuate la Sinaia, estimate la 3,3 milioane de lei pentru care însă s-au cheltuit 15 milioane de lei (fila 139);

36. în cadrul capitolului 7 „Răspunderea organelor de conducere” se menționează că până la acest moment nu a putut fi fundamentată o concluzie cu privire la încadrarea unei fapte care să

fie în legătură directă de cauzalitate cu apariția stării de insolvabilitate, pentru a stabili răspunderea personală a organelor de conducere este nevoie de completarea analizei (fila 144);

37. în Capitolul 8 vizând șansele de reorganizare se arată că s-au purtat discuții cu diverși investitori, însă până în prezent „nu s-a manifestat un interes concret pentru continuarea proiectului”, în cazul proiectelor Sinaia și Mamaia, iar în cazul proiectului Brașov se poartă încă discuții (fila 147);

38. în final, administratorul judiciar mai arată că, pentru a exprima o opinie fundamentată cu privire la șansele reale de reorganizare a societății, este necesară întocmirea tabelului preliminar al creanțelor și finalizarea etapei de inventariere/evaluare a activelor.

Se remarcă, însă, omisiunea administratorului judiciar în a analiza tranzacția prin care NORDIS MANAGEMENT S.R.L. a vândut 182 de unități locative și spații comerciale din cadrul proiectului Mamaia, prin 3 contracte, în cursul anului 2023.

Analizându-se conținutul și concluziile raportului întocmit de administratorul judiciar se constată că acesta observă, în mare parte, toate tranzacțiile „atipice” din cadrul NORDIS MANAGEMENT S.R.L., multiplele operațiuni de transfer intragrup sau către asociați și administratori, operațiuni de compensare, tranzacții cu părți sociale etc., toate având ca rezultat scoaterea din patrimoniul companiei a fondurilor constituite în baza promisiunilor de vânzare-cumpărare, însă se ferește să stabilească o răspundere a persoanelor din cadrul organelor de conducere. În mod evident, nu este vorba de o răspundere penală, acesta fiind atributul organului de urmărire penală, ci de o răspundere civilă, în sensul Legii nr. 85/2016. Facem această mențiune, nu pentru a imputa administratorului judiciar vreun element, cu atât mai mult cu cât probele administrate (monitorizarea membrilor grupării) au relevat faptul că aceștia au ascuns documente față de administrator sau au realizat tranzacții eludând obligația de notificare a acestora.

Atitudinea unor instituții de stat față de grupul Nordis.

Având în vedere tipul de activitate desfășurat de către grupul NORDIS, respectiv construcția unor imobile în cadrul unor șantiere deschise, au fost solicitate date și informații instituțiilor cu competențe de control pentru verificarea disciplinei în construcții (verificarea respectării autorizațiilor de construcție), respectiv Primăriei – autoritate emitentă a autorizației, Poliției locale și Inspectoratului de Stat în Construcții Constanța, vizând modul de verificare a respectării autorizațiilor de construcție, dacă s-au efectuat controale și ce sancțiuni au fost aplicate. Analizându-se informațiile transmise, se constată **o pasivitate a acestor instituții**, în sensul în care, deși aveau atribuții pe această linie, fie nu au demarat și efectuat controale pe șantierele grupului NORDIS, fie dacă au făcut-o s-au rezumat la aplicarea unor sancțiuni modice, fără a urma pașii legali.

Urmare a solicitării D.I.I.C.O.T., Poliția Locală din cadrul Primăriei Năvodari a pus la dispoziția organelor judiciare toată documentația întocmită cu ocazia unor controale efectuate la șantierele deschise în localitatea Năvodari din Jud. Constanța. Astfel, au fost puse la dispoziție mai multe procese-verbale de aplicare a unor sancțiuni contravenționale, în marea lor majoritate pentru împiedicarea exercitării atribuțiilor de serviciu, respectiv împiedicarea accesului pe șantiere sau

pentru nerespectarea autorizațiilor de construcție. Cu toate acestea, reprezentanții Poliției Locale Năvodari nu au luat măsurile subsecvente care se impuneau, sesizarea I.S.C. Constanța și a Primăriei Năvodari. S-a constatat aplicarea unor sancțiuni cuprinse între 6.000 și 20.000 lei (vol. 84, fil. 94-203).

Primăria orașului Năvodari, deși organele de poliție locală au constatat nerespectarea autorizației de construcție prin edificarea unor etaje (9-12) care nu erau autorizate, nu a luat nicio măsură în sensul întocmirii notei de constatare, sistării lucrărilor, sesizării Instituției Prefectului în vederea suspendării autorizației de construcție sau, după caz, sesizarea organelor de urmărire penală.

I.S.C. Constanța, deși este principala instituție cu competențe în construcții, nu a efectuat niciun control din oficiu în perioada 2019-2024 la șantierul NORDIS Mamaia dincolo de controalele stabilite pe etape de execuție care se notifică de beneficiar către I.S.C. (vol. 77, fil. 1-118, d.u.p.)

În materia protecției consumatorului, deși au existat sesizări inclusiv pe clauzele abuzive, A.N.P.C. s-a rezumat la aplicarea unei amenzi pentru nerespectarea termenelor de predare, iar cu privire la clauzele abuzive, deși le-a observat în mod direct și nu a urmat pașii legali, respectiv sesizarea instanței de judecată sau aplicarea de sancțiuni (vol. 88, fil. 1-178, d.u.p.). Unele plângeri au fost respinse ca ”neconcluzionabile”.

Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului, la rândul său, așa cum s-a explicat anterior, a eliberat cu ”ușurință” o autorizație de clasificare provizorie fără să verifice îndeplinirea tuturor condițiilor și, mai mult, nu a efectuat demersurile legale și în termenele legale pentru emiterea autorizației definitive (vol. 88, fil. 410-489, vol. 114, fil. 1-81, d.u.p.).

Activități circumscrise infracțiunii de delapidare cu consecințe deosebit de grave .

Actele de urmărire penală efectuate în cauză și probele administrate au relevat modalitățile de delapidare a fondurilor societăților, care în baza unor promisiuni de vânzare cumpărare și ulterior în anumite cazuri a contractelor de vânzare cumpărare. Este vizată în primul rând societatea fanion a grupului NORDIS MANAGEMENT S.R.L. (peste 90% din fonduri) și LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., NORDIS MAMAIA S.R.L., NORDIS HERĂSTRĂU S.R.L. și NORDIS VIEW S.R.L.

Din analiza extraselor de cont, centralizate prin raportul de constatare tehnic-științifică din data de 13.12.2024 a rezultat că grupul Nordis a încasat în perioada **2019-2024** de la clienți persoane fizice sau juridice cu titlu de avans în cadrul unor promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare apartamente/parcări și mobilier, respectiv contracte de vânzare-cumpărare suma totală de **957.639.040,21 lei (195.436.538,81 euro)**. Sumele au fost încasate în principal prin intermediul societăților NORDIS MANAGEMENT (728.113.102,20 lei, 8.606.798,60 euro și 1.264.208,64 USD) și LAMPP BUILDING PROJECT (5.840.020,38 lei) și în subsidiar prin societățile NORDIS MAMAIA (153.342.957,08 lei și 3.277.553,30 euro), NORDIS HERĂSTRĂU (2.371.158,65 lei) și NORDIS VIEW (4.163.317,59 lei).

Fondurile astfel constituite la nivelul grupului "Nordis" au fost delapidate, de regulă într-un interval foarte scurt de timp (în aceeași zi sau în câteva zile) prin mai multe **modalități**, care pot fi clasificate în trei categorii principale.

- a. **Transferuri către persoane fizice**, membri ai grupului infracțional organizat.
- b. **Transferuri către persoane juridice**, societăți afiliate structurii criminale.
- c. **Alte metode (salarii, cheltuieli voluptorii)**

În primele două situații, în majoritatea cazurilor, externalizarea fondurilor a avut la bază pretinse documente justificative, care să dea aparența legalității operațiunilor prin care sumele de bani au ieșit din patrimoniul societăților.

De asemenea, se reține faptul că indiferent de modalitatea de săvârșire a infracțiunilor, destinația finală a produsului infracțional este aceeași: transformarea sumelor de bani în fonduri numerar (cash) prin retragerea acestora din circuitul bancar, prin operațiuni la ghișeul unităților bancare dar mai ales prin operațiuni de retragere numerar la A.T.M. sau cheltuirea lor în interes personal.

Analiza relevă atât circuite financiar-bancar simple, directe (o singură operațiune) cât și variante în care fondurile delapidate parcurg un traseu care implică conturile mai multor persoane fizice sau juridice și automat mai multe operațiuni.

Transferurile către persoane fizice afiliate grupării, care se ridică la valoarea de **149 984 160,34 lei** în perioada 2019-2024, au, conform extraselor de cont puse la dispoziție de unitățile bancare, următoarele tipuri de justificări: "*avans*", "*avans asociat*", "*avans dividende*", "*avans spre decontare*", "*avansuri de trezorerie*", „*restituire împrumut*” (contract împrumut asociat), "*avans salarii*" și "*cesiune părți sociale*".

Cu privire la titlurile în baza cărora au fost efectuate transferurile anterior menționate, probele administrate relevă fără dubiu caracterul lor aparent legal, în substanța și conținutul acestora reprezentând o alterare a realității.

Un prim aspect extrem de important este faptul că în majoritatea cazurilor, documente justificative au fost întocmite doar atunci când autoritățile fiscale sau, după caz, unitățile bancare le-au solicitat și întotdeauna post-factum (după efectuarea transferului). A se observa că membrii grupării au refuzat să pună la dispoziție documente justificative chiar și funcționarilor bancari atunci când aceștia i-au contactat și le-au cerut explicit acest lucru, întocmind rapoarte de tranzacții suspecte.

Dividende.

Prin natura tipului de activitate desfășurată, societățile din grupul Nordis nu puteau înregistra profit decât după momentul semnării contractelor de vânzare-cumpărare, când se storna factura de avans și emitea factura finală, ceea ce presupunea finalizarea unităților locative și predarea acestora. Până la acel moment avansurile primite de la clienți erau înregistrate într-un cont contabil special (419) acestea figurând pentru dezvoltator ca pasive (datorii). Cu toate acestea, membrii grupării au început încă din anul 2019, deci imediat ce conturile societății au fost alimentate cu avansurile clienților, să externalizeze sume de bani cu titlu de dividende, făcându-se mențiune că reprezintă avans dividende. În acest scop, prin operațiuni simulate cu societățile din

grup care nu aveau niciun fel de substanță economică, s-a creat artificial profit în sarcina societății, care să justifice încasarea de dividende. Spre exemplificare, au fost identificate tranzacții succesive de vânzare având ca obiect bunuri imobile către propriile societăți.

Un exemplu în acest sens este reprezentat de achiziția și vânzarea la un interval foarte scurt de timp a unor imobile, terenuri de valoare foarte mare. Astfel, Matei Cristian Andrei vinde două terenuri din București, unul situat str. Eugen Brote nr. 47 B și altul pe bld. Primăverii către Nordis Management pentru suma de 5 258 171 lei, respectiv 5 326 832 lei în luna noiembrie anul 2019 către Nordis Management, pentru ca o lună mai târziu, aceste imobile să fie vândute mai departe către S.C. CONSTROM REAL ESTATE MANAGEMENT S.R.L. (societate înființată de Vicol Ciorbă Laura Cătălina în anul 2017 și cesionată finalmente cetățeanului moldovean Reznic Ivan, care nu a intrat niciodată pe teritoriul României) pentru suma de 15 000 001 lei respectiv 23 956 329, 90 de lei . După cum se poate observa, valoarea terenului este supradimensionată de 3 ori respectiv 4,5 ori în numai o lună de zile. Ulterior, facturile emise sunt stornate în luna martie anul următor, deci 2020, fiind evident că tranzacția a fost încheiată și declarată exclusiv pentru a încheie contabil anul 2019 cu profit. Foarte important de precizat este faptul că tranzacțiile imobiliare nu au fost încheiate în formă autentică și înscrise în cartea funciară, pe de o parte, iar pe de altă parte, prețul acestora nu a fost niciodată achitat.

Altă situație, exact pe același tipar, este reprezentată de vânzarea unui număr de 110 apartamente și 3 spații comerciale către Nordis Property Services în data de 10.11.2022 pentru suma de 35 570 475, 22 lei, act autenticat notarial la notarul public Băsescu Ioana (pentru care nu există dovada plății, tranzacția realizându-se în baza unei declarații a administratorului Poștoacă Gheorghe Emanuel conform căreia prețul s-a achitat integral) pentru ca, în data de 15 martie 2023 să intervină convenție de rezoluțiunea parțială (pentru 3 spații comerciale și 100 de apartamente) motivată de imposibilitatea de plată a prețului, **deși la vânzare s-a atestat faptul că prețul a fost achitat.**

Concluziile raportului de constatare din data de 13 12 2024 confirma mecanismul financiar și contabil.

În ceea ce privește acordarea dividendelor, s-a constatat faptul că acestea nu au fost acordate efectiv după care fiecare exercițiu financiar și în mod legal, ci, invariabil, ele au fost compensate cu sume care deja fuseseră retrase prin avansuri de trezorerie din conturile societăților. Practic, acordarea și plata dividendelor au venit ca o justificare post factum pentru avansurile de trezorerie.

Astfel, plata dividendelor aferente exercițiului financiar 2019 s-a realizat în data de 30.12.2020 și a presupus o compensare cu sumele încasate de asociați sub forma de avansuri de trezorerie (respectiv în contul 5420.01 Avans de trezorerie); plata dividendelor aferente exercițiului financiar 2020 s-a realizat în data de 01.11.2022 și a fost efectuată prin diferite operațiuni de compensare.

Dividendele acordate către Poștoacă Gheorghe Emanuel nu au fost efectiv transferate către acesta, în fapt au fost compensate printr-un articol contabil, cu o datorie existentă la acel moment a LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. către NORDIS MANGEMENT S.R.L..

Dividendele acordate către Ciorbă Vladimir-Răzvan și Ivan George-Marian nu au fost efectiv transferate către aceștia, în fapt au fost compensate printr-un articol contabil, cu o datorie existentă la acel moment a HATHOR TRADING ESTATE S.R.L față de NORDIS MANGEMENT S.R.L..

Dividendele acordate către Mihai Alexandru și Poștoacă Nicolae Cristian nu au fost efectiv transferate către aceștia, în fapt au fost compensate printr-un articol contabil, cu o datorie existentă la acel moment a NORDIS MAMAIA S.R.L. față de NORDIS MANAGEMENT S.R.L.

În fapt, prin uzitarea articolelor contabile mai sus menționate, au fost create datoriile către persoane fizice asociați ai societății, datoriile care au fost ulterior compensate cu datoriile ale societăților din grup (HATHOR TRADING ESTATE S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. și NORDIS MAMAIA S.R.L.) dar și cu datoriile create sub denumirea de avansuri de trezorerie (avansuri de trezorerie ridicate de către persoanele fizice analizate

Pentru încasarea de dividende, era necesar ca societățile din patrimoniul cărora au fost încasate sume de bani să înregistreze profit. Întrucât tipul de business dezvoltat, prin natura sa, implica obținerea de profit doar după vânzarea bunului (a unităților locative din cadrul proiectelor dezvoltate) prin contract de vânzare-cumpărare, până la acel moment societățile nu puteau înregistra profit, avansurile încasate fiind înregistrate contabil în cadrul unor conturi aferente, respectiv contul 711 "producție în curs de execuție". Pe cale de consecință, membrii grupării au procedat la simularea de relații comerciale între propriile societăți (prestări/achiziții de servicii și bunuri) pentru a genera profit în sarcina entităților din care externalizau sume de bani, pentru a le justifica ulterior.

Astfel, NORDIS MANAGEMENT S.R.L. a declarat achiziții de imobile (terenuri) de la CONSTROM REAL ESTATE S.R.L. în luna decembrie a anului 2019, pentru suma de 15.000.001,50 lei și respectiv 23.956.329,96 lei (reprezentând contravaloarea operațiunilor de achiziție terenuri din Eugen Brote și Primăverii). După doar 3 luni, în data de 12.03.2020, operațiunea a fost stornată. Interesul grupării, însă, și scopul acestei tranzacții frauduloase au fost de a crea profit pentru anul 2019 în sarcina NORDIS MANAGEMENT S.R.L..

Astfel, în realitate, pentru exercițiul financiar 2019, NORDIS MANAGEMENT S.R.L. nu a înregistrat profit, rezultatul fiind pierdere fiscală în sumă de -23.906.160 lei (6.813.932,54 – 30.720.093).

Pe cale de consecință, NORDIS MANAGEMENT S.R.L. nu a realizat profit la nivelul exercițiului 2019, astfel încât să poată distribui dividende în decembrie 2020 către persoanele fizice asociați ai NORDIS MANAGEMENT S.R.L., respectiv Poștoacă Gheorghe Emanuel, Ciorbă Vladimir Răzvan, Mihai Alexandru, Poștoacă Nicolae Cristian și Ivan George. Deci, asociații Poștoacă Gheorghe Emanuel, Ciorbă Vladimir Răzvan, Mihai Alexandru, Poștoacă Nicolae Cristian și Ivan George nu au dispus de veniturile din dividende declarate prin fișe fiscale, declarații D220, D200; D205, D208.

Pentru anul 2020, mecanismul folosit a fost următorul:

Având în vedere natura activității declarată de către NORDIS MANAGEMENT S.R.L. (dezvoltator proiecte imobiliare), pentru a nu se influența rezultatul exercițiului fiscal la nivel de

situație financiară anuală, se constituie contul 711 "producție în curs de execuție" cu valoarea cheltuielilor totale efectuate până la acel moment cu bunul ce este în curs de execuție, în speță imobilul.

Astfel, în varianta indicatorilor raportați la sfârșitul anului 2020 de către NORDIS MANAGEMENT S.R.L., valoarea contului 711 "producție în curs de execuție" poate fi cel mult la nivelul sumei de 97.935.220 lei (total cheltuieli în sumă de 116.858.419 lei – cheltuieli privind mărfurile 18.923.199 lei). S-a procedat la aplicarea acestui raționament, având în vedere valoarea înregistrată în contul "cheltuieli privind mărfurile" 607, înseamnă că au fost înregistrate și venituri din vânzarea respectivelor mărfuri, deci nu pot fi luate în calcul pentru alocarea lor în contul 711 "venituri din producție în curs de execuție" pentru că nu sunt aferente costurilor de dezvoltare a imobilului.

Plecând de la ceea ce NORDIS MANAGEMENT S.R.L. a raportat în situațiile financiare ale anului 2020 (Bilanț și Contul de Profit și Pierdere), rezultă că 98,85% din cheltuielile totale înregistrate (în sumă de 116.858.419 lei) au fost alocate „producției în curs de execuție” (contul 711, în sumă de 115.511.520 lei).

Având în vedere că din valoarea cheltuielilor totale înregistrate – în valoare de 116.858.419 lei, cel puțin cheltuielile cu mărfurile (în valoare de 18.923.199 lei) nu pot fi alocate cheltuielilor cu producția în curs de execuție, rezultând că societatea nu a înregistrat profit, rezultatul fiind pierdere fiscală în sumă de -7.567.154 lei (109.291.265 – 116.858.419).

Sumele repartizate ca dividende au fost utilizate parțial pentru a se compensa cu datoria asociaților către societăți, datorie creată în urma avansurilor de trezorerie ridicate de către aceștia din NORDIS MANAGEMENT S.R.L..

Astfel, pentru exercițiile fiscale 2019 și 2020, NORDIS MANAGEMENT S.R.L. a creat artificial profit în vederea acordării către asociați a unor sume sub formă de dividende, respectiv 11.415.534,44 lei. Mecanismul creat a avut ca scop justificarea avansurilor de trezorerie ridicate anterior de către persoanele fizice care aveau calitatea de asociat al NORDIS MANAGEMENT S.R.L., dar și pentru compensarea acestora cu datorii de natură comercială create între NORDIS MANAGEMENT S.R.L. și societățile din grup, respectiv HATHOR TRADING ESTATE S.R.L., LAMP BUILDING PROJECT S.R.L. și NORDIS MAMAIA S.R.L..

De asemenea, un mecanism similar a fost folosit și în cazul LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. unde, **raportat la veniturile totale declarate**, s-au identificat următoarele aspecte: pentru anul 2021, în situațiile financiare anuale (respectiv în Formularul 20 - CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE) valoarea declarată pentru indicatorul „Producția vândută”, a fost în sumă de 94.989.991 lei, reprezentând 98,84% din total venituri raportate în „Formularul 20”, iar potrivit Registrului Jurnal, veniturile aferente producției vândute identificate ca fiind înregistrate în evidența contabilă (registru jurnal aflat la dosarul cauzei), au fost în valoare totală de 69.580.463,57 lei, din care: 69.580.313,57 lei aferente conturilor 704 analitic + 150,00 lei aferentă contului 706.

Având în vedere valorile identificate în registrul jurnal în comparație cu indicatorii declarați prin bilanțul contabil aferent exercițiului fiscal 2021, se consideră că rezultatul brut declarat al

exercițiului fiscal 2021, în sumă de 16.772.555 lei nu reflectă realitatea operațiunilor economice efectiv realizate și înregistrate, iar tratamentul fiscal obligă la reîncadrarea veniturilor înregistrate (în special a veniturilor eferente producției vândute).

Astfel, pentru exercițiul fiscal 2021, LAMP BUILDING PROJECT S.R.L. a creat artificial profit în vederea acordării către asociați a unor sume sub formă de dividende, respectiv 14.708.678,30 lei. Mecanismul creat a avut ca scop justificarea avansurilor de trezorerie ridicate anterior de către persoanele fizice care aveau calitatea de asociat al LAMP BUILDING PROJECT S.R.L.

În cazul CAR STUDIO DETAILING S.R.L., probele administrate au relevat faptul că, crearea de profit în sarcina acestei societăți s-a realizat prin simularea de relații comerciale cu NORDIS MANAGEMENT S.R.L. (prestarea de servicii de intermediere imobiliară, așa cum au fost analizate anterior) care nu au existat în fapt.

Rezultă că societatea CAR STUDIO DETAILING S.R.L. nu a înregistrat profit în perioada 2020-2020, profit care sa-i permită distribuirea de dividende către asociații Ciorbă Vladimir Răzvan și HATHOR TRADING ESTATE S.R.L.. În fapt, CAR STUDIO DETAILING S.R.L. a înregistrat pierdere fiscală în exercițiile 2020, 2021 și 2022, rezultând că transferurile în sumă de 2.255.210 lei, respectiv 72.922 lei către Ciorbă Vladimir Răzvan și 2.182.289 lei către HATHOR TRADING ESTATE S.R.L., nu au avut justificare economică. Faptul că societatea CAR STUDIO DETAILING S.R.L. nu a realizat profit care să-i permită distribuirea de dividende către Ciorbă Vladimir Răzvan afectează prin efect de domino și operațiunea de compensare a avansurilor de trezorerie ridicate de către asociat din societate cu dividendele distribuite nelegal, rezultând că avansurile de trezorerie transferate către Ciorbă Vladimir Răzvan, în sumă de 3.019.056 lei nu au fost justificate/returnate de către acesta.

În cazul HATHOR TRADING ESTATE S.R.L., pentru crearea de profit s-a folosit același mecanism fraudulos, respectiv simularea de relații comerciale constând în livrări către NORDIS MANAGEMENT S.R.L. (aceleași servicii de intermediere imobiliară).

Astfel, HATHOR TRADING ESTATE S.R.L. nu a înregistrat profit la nivelul perioadei 2020-2023, deci nu avea cum să efectueze operațiuni de distribuire dividende către asociații Ciorbă Vladimir-Răzvan și Vicol-Ciorbă Laura-Cătălina.

Restituire împrumut.

Cu referire la operațiunile de externalizare a fondurilor cu justificarea de restituire împrumut pe de o parte, dar și cu aceeași justificare pentru operațiunile între persoanele fizice, s-a constatat faptul că în debutul activității infracționale, perioada 2018-2019, persoanele care formal ar fi împrumutat societatea nu dispuneau de niciun fel de resurse financiare pentru a putea credita societatea. Cazul numitei Ivan Maria este elocvent din acest punct de vedere, singurele venituri înregistrate și declarate conform fișelor fiscale fiind pensia. Firește că ulterior, acesta dar și alți membri ai grupării, pe măsură ce încasează sume foarte mari de bani cu titlu de dividende formal, într-o succesiune tip cascadă membrii grupării ar putea justifica capacitatea financiară de a credita societățile din grup motivând că au încasat în anii precedenți dividende, însă acestea sunt încasate ilegal, fiind în fapt produsul infracțional al unor acte materiale anterioare. Toate operațiunile de

acest gen nu reprezintă decât acte subsecvente infracțiunii de spălare a banilor, prin reintroducerea sumelor de bani în circuitul legal. Foarte important de precizat este faptul că, deși pentru foarte multe tranzacții sunt inserate astfel de justificări, analiza extraselor de cont relevă situații izolate și mult inferioare valoric pentru operațiuni de creditare societate care să fie ogândite în extrasele de cont (spre exemplificare regăsim restituiri cu titlu de restituire împrumut în valoare de milioane de lei, dar în sens invers extrasele de cont nu reflectă astfel de sume care să fi fost transferate de la persoana fizică la persoana juridică. Cu alte cuvinte pentru sumele retrase din societate cu titlu de restituire împrumut, logic ar fi să regăsim și dovada certă a faptului că aceste sume de bani au fost transferate inițial în conturile societății beneficiare. Or, astfel de tranzacții nu au fost regăsite. Pentru a încheie astfel de situații, dar nu numai în acest scop, membrii grupării au mai folosit o tehnică infrațională, cea a cesiunii de creanță, regăsindu-se contracte de cesiune de creanță prin care datoriile erau preluate de alte persoane și închise prin operațiuni bancare triumphiulare, ajungându-se în final ca, cel puțin contabil, creanțele să fie stinse prin compensări reciproce.

În ceea ce privește multiplele operațiuni prin care membrii grupării, în special Ciorbă Vladimir-Răzvan, Poștoacă Gheorghe Emanuel, dar și alții au transferat sume de bani către cele 5 societăți sau au declarat și înregistrat în evidența contabilă operațiuni de **creditare societate**, probatoriul administrat a relevat faptul că acest mecanism a fost implementat pentru a justifica retragerile de sume de bani din patrimoniul societăților (ca restituire împrumut), precum și faptul că, chiar și în situațiile în care aceștia au creditat în mod efectiv societățile au făcut-o cu surse financiare provenite din delapidare, adică sume de bani pe care le-au încasat din patrimoniul societăților prin alte metode (avansuri de trezorerie, vânzare de părți sociale etc.).

Cu alte cuvinte, analizând fișele fiscale cu veniturile declarate de către membrii grupării în perioada 2018-2024, se observă faptul că la începutul perioadei infraționale, pentru primele așa-zise împrumuturi, aceștia nu dispuneau de venituri care să le permită creditarea societăților. Pe măsură ce au încasat sume de bani cu diferite titluri (dividende, vânzare părți sociale), dar tot în mod ilegal, aceștia pot aparent să justifice operațiunile de creditare, întrucât sunt realizate din venituri aparent legale, în realitate însă, produsul infrațional.

Pentru numitul **Poștoacă Gheorghe Emanuel**, în evidențele contabile ale societății, la nivelul anului 2019, au fost identificate articole contabile care au creat în mod artificial avantaj asociatului Poștoacă Gheorghe Emanuel asupra LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L.. Respectiv, sunt utilizate articole contabile de compensare a datoriei societății către diferiți furnizori cu creditul contului 4551 (creditare societate Poștoacă Gheorghe Emanuel), articol contabil exemplu 401=4551. În mod tipic, conform normelor legale în vigoare, Legea contabilității nr. 82/1991 (R), pentru astfel de operațiuni, se utilizează contul de avansuri spre decontare, respectiv contul 542 și nu contul de creditare firmă 455, care în această situație are ca finalitate, faptul că asociatul Poștoacă Gheorghe Emanuel figurează cu operațiuni de creditare firmă care în fapt nu au existat. Totodată, contul 542 este limitat de plafonul de plăți prin casă, conform normelor în vigoare.

Rezultă, astfel, că dacă **se consideră un moment T0, respectiv anul 2018**, ca moment de început al operațiunilor de transfer către și dinspre conturile societăților NORDIS

MANAGEMENT S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. și NORDIS MAMAIA S.R.L. în relație cu Poștoacă Gheorghe Emanuel, se apreciază că asociatul Poștoacă Gheorghe Emanuel nu a deținut disponibilități financiare care să-i permită transferurile către conturile celor trei entități în **sumă de 683.856 lei**, la nivelul anului 2018. Sursele parțiale pentru aceste transferuri au fost în fapt retragerile din patrimoniul societăților în **valoare de 417.832 lei (la nivelul anului 2018)**, prin transferuri cu mijloace bancare.

Concluzia derivă și din compararea indicatorilor de mai sus pe total perioadă supusă analizei, respectiv veniturile nete ajustate pe perioada 2017-2023, au fost în sume de 1.412.020 lei în timp ce transferurile efectuate către conturile celor trei societăți sub formă de creditare societate/restituire avans de trezorerie au fost în sumă de 2.805.508 lei. Este evident că sursa acestor transferuri au fost în fapt operațiunile de retrageri din patrimoniul celor trei societăți a sumei totale de 8.609.999 lei.

Astfel, din total sumă încasată în conturi, în perioada 04.07.2018-27.10.2023, respectiv 27.103.372,12 lei, suma de 21.620.108 lei, adică 80%, a avut ca sursă transferurile efectuate de NORDIS MANAGEMENT S.R.L., LAMPP BUILDING S.R.L., SOFFA DEVELOPMENT S.R.L., NORDIS MAMAIA S.R.L., NORDIS VIEW S.R.L. și de Ciorbă Vladimir-Răzvan. Din totalul plăților efectuate în perioada de referință, respectiv 27.102.218,97 lei, suma de 4.894.225,85 lei, respectiv 18%, au fost transferați către NORDIS MANAGEMENT S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., NORDIS MAMAIA S.R.L., NORDIS TRAVEL S.R.L., NOBILEO REAL ESTATE S.R.L. și către Ciorbă Vladimir-Răzvan. Transferurile către Poștoacă Irina, Poștoacă Florin Nicolae, Poștoacă Nicolae Cristian au fost în sumă de 6.824.675,15 lei, iar retragerile în numerar de la ATM și de la ghișeu, au fost în sumă de 1.453.635,67 lei.

Astfel, la nivelul anului 2020, deși în an nu au existat operațiuni de creditare/restituire credit în relație cu Poștoacă Gheorghe Emanuel prin bancă, contul 4551 a suportat operațiuni de creditare și debitare forțate prin artificii contabile (compensări specifice grupului), rezultând un sold creditor al contului 4551 (creditare societate Poștoacă Gheorghe Emanuel) în valoare de 28.362,11 lei.

În cazul numitului Ciorbă Vladimir-Răzvan, din coroborarea datelor, rezultă că, în cazul persoanei fizice Ciorbă Vladimir-Răzvan, veniturile nete declarate în perioada 2018-2023 au fost în valoare totală de 48.387.380 lei.

Din aceste venituri declarate, au fost ajustate următoarele categorii:

- Veniturile de natura dividendelor, repartizate nejustificat în spețele NORDIS MANGEMENT S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., CAR STUDIO DETAILING S.R.L. și HATHOR TRADING ESTATE S.R.L. în sumă de 12.938.903 lei;
- Venituri din cesiune titluri de participare, respectiv supraevaluarea părților sociale NORDIS HOTEL S.R.L., în sumă de 33.890.832 lei.

Se observă, astfel, că veniturile declarate ca fiind realizate de către Ciorbă Vladimir Răzvan la nivelul perioadei 2018-2023, provin exclusiv de la persoane juridice din grup. Veniturile declarate la nivelul perioadei 2018-2019 au însumat 88.388 lei, sumă ce a reprezentat 0,13% din sumele total încasate de către Ciorbă Vladimir Răzvan în perioada următoare, 2020-2023, de la

cele cinci societăți: NORDIS MANAGEMENT S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., NORDIS MAMAIA S.R.L., CAR STUDIO DETAILING S.R.L. și HATHOR TRADING ESTATE S.R.L., respectiv suma totală de 66.466.855 lei, valoare care include și transferurile efectuate în contul persoanei fizice Vicol-Ciorbă Laura-Cătălina pentru Ciorbă Vladimir Răzvan și ridicările în numerar de la ghișeul băncii efectuate de Ciorbă Vladimir Răzvan.

Sumele transferate de Ciorbă Vladimir Răzvan către cele cinci societăți, al căror asociat este, au avut ca sursă retragerile din aceste entități sub aparenta legalitate a unor dividende (în cazul Nordis Management, Lampp Building Project, Car Studio Detailing și Hathor Trading Estate), cesiuni de titluri supraevaluate (părți sociale deținute la Nordis Hotel S.R.L. supraevaluate la 1.900.000 euro/parte socială și cesionate în mod repetat între persoane fizice și juridice pentru a compensa cu sumele retrase din aceste societăți) și avansuri de trezorerie.

Se observă că din totalul sumelor încasate prin conturile bancare de către Ciorbă Vladimir Răzvan, în perioada 2018-2019, respectiv 69.262.363 lei, suma de 64.479.302 lei, adică 93%, are ca sursă transferurile efectuate de către NORDIS MANAGEMENT S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., NORDIS MAMAIA S.R.L., respectiv 48.253.885 lei și de către CAR STUDIO DETAILING S.R.L., HATHOR TRADING ESTATE S.R.L. și NORDIS VIEW S.R.L., în sumă de 16.225.417 lei.

În cazul numitului Mihai Alexandru, din totalul încasat în conturi, respectiv 9.988.737,31 lei, suma de 5.133.981,45 lei, adică 51%, a reprezentat încasări de la NORDIS MANAGEMENT S.R.L., NORDIS MAMAIA S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., NORDIS VIEW S.R.L., NOBILEO REAL ESTATE S.R.L., Ciorbă Vladimir Răzvan, Poștoacă Gheorghe Emanuel, Poștoacă Florin Alexandru, Poștoacă Irina, Poștoacă Nicolae Cristian, operațiuni de depunere în numerar, iar suma de 2.265.440,57 lei, adică 23%, sunt credite. Din operațiunile de plată, ce au însumat 9.912.530,04 lei, valoarea de 5.292.321,22 lei, adică 53%, au fost plăți efectuate către De Silva Intermed S.R.L., Nordis Mamaia S.R.L., Nordis Management S.R.L., Mihai&Mihai Imob Investments S.R.L., Nordis Travel S.R.L., Cristian Poștoacă, retrageri în numerar de ATM, plăți POS și EPOS.

În ceea ce o privește pe Ivan Maria, conform extraselor de cont emise de instituția bancară la care NORDIS MANAGEMENT S.R.L. are deschise conturile în lei, au fost identificate 983 de operațiuni de transfer efectuate de către această societate către Ivan Maria, în sumă de 40.509.585 lei, în perioada 21.05.2019-10.03.2022, cu explicații "avans", "avans asociat", "avans dividende", "avans spre decontare", "retur împrumut", "salarii" sau fără explicații.

Din totalul încasat în conturi de către Ivan Maria, respectiv 70.496.398,78 lei, suma de 67.233.756,59 lei, adică 95%, au reprezentat încasări de la NORDIS MANAGEMENT S.R.L., NORDIS MAMAIA S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L., CAR STUDIO DETAILING S.R.L., CONSTROM REAL ESTATE MANAGEMENT S.R.L., MPGS CT MANAGEMENT IDEAL S.R.L., UNIVERSAL BUILDERS S.R.L., Ciorbă Vladimir Răzvan, Matei Cristian Andrei, operațiuni de depunere în numerar. Din operațiunile de plată, ce au însumat 70.472.744,60 lei, valoarea de 43.408.562,91 lei, adică 62%, au fost plăți efectuate către Lampp Building Project S.R.L., Universal Builders S.R.L., Nordis Hotel S.R.L., Fiber Glass Line S.R.L., Ciorbă Vladimir

Răzvan, Vicol-Ciorbă Laura Cătălina, Matei Cristian Andrei, retrageri în numerar de ATM, retrageri în numerar Ivan George, plăți POS.

Cesiune părți sociale.

Cea de-a treia metodă, extrem de importantă prin valoarea sumelor delapidate, a fost reprezentată de cesiunea de părți sociale deținute la diferite societăți din grup către alte societăți sau persoane fizice. Având în vedere că ținta activității infracționale era reprezentată de fondurile societății mamă, Nordis Management, membrii grupării fiind în căutarea de noi metode de a devaliza fondurile acesteia, această societate a jucat rolul cumpărătorului de părți sociale, la prețuri supraevaluate, aparent în baza unui așa-zis raport de evaluare și a hotărârii adunării generale a acționarilor. În concret, pentru a justifica sume foarte mari de bani retrase cu titlul de "avansuri în trezorerie", membrii grupării, Poștoacă Gheorghe-Emanuel, Ciorbă Vladimir și Ivan George Marin care aveau calitatea de asociați ai NORDIS HOTEL, una din societățile din grup, au procedat la data de 20 09 2021 la vânzarea unui număr de 7 părți sociale care aveau valoarea nominală de 10 lei, către societatea NORDIS MANAGEMENT pentru un preț de 1. 900 000 de euro fiecare parte socială. Justificarea acestui preț vădit disproporționat față de valoarea nominală a fost reprezentată de o hotărâre a adunării generale luată în baza unui pretins raport de evaluare întocmit de o societate de evaluare, conform căreia în următorii 10 ani cifra de afaceri a societății Nordis Hotel ar fi ajuns la **200 000 000 de euro**. Rezultatele financiare ale acestei societăți pentru perioada imediat anterioară 2019-2021 spun însă altceva. Conform bilanțului sintetic, document depus chiar de către NORDIS HOTEL S.R.L., societatea a avut în perioada 2019-2021 cifra de afaceri 0 și pierderi de 307 000 lei și 5 angajați, aceștia fiind membrii grupării (Vasile Gabriela, Șaitoș Bogdan, Răileanu Sanda e.t.c.). În continuare, contrar chiar logicii infracționale asumate, la data de 20 10 2022, deci după numai un an, Nordis Management vinde 7 părți sociale către Nordis Mamaia la valoarea nominală de 10 lei iar LAMP BUILDING PROJECT vinde la rândul sau 2 părți sociale către aceeași societate. Cu alte cuvinte, după numai un an, perspectivele fanteziste privind potențiala cifră de afaceri viitoare a companiei NORDIS HOTEL au dispărut brusc. Explicația este foarte simplă, tranzacția nu avea nicio miză financiară, nefiind nevoie ca aceasta să constituie temeiul unor operațiuni de externalizare a sumelor de bani ci a unor compensări intra-grup. Practic vânzarea vizează o operațiune în interiorul grupului și nu una prin care sume de bani să fie externalizate. Șirul de tranzacții vădit frauduloase nu se oprește aici. La data de 29 09 2023 liderul grupării Ciorbă Vladimir mai vinde o parte socială către Nordis Mamaia pentru prețul de 1 900 000 euro, în același scop al justificării aparent legale a retragerilor de fonduri din conturile companiei. Cu alte cuvinte, valoarea unei părți sociale a revenit brusc de la valoarea nominală de 10 lei la cea de 1. 900 000 de euro. În final, la data de 29 mai 2024 numiții Poștoacă Gheorghe și Ciorbă Vladimir Răzvan au răscumpărat 5 părți sociale de la societatea Nordis Mamaia căreia vânduseră părți sociale 4 ani mai devreme, pentru suma de 10 475 000 de euro fiecare, rezultând un preț per parte socială de 2 095 000 euro. Toate aceste operațiuni, pe alocuri lipsite de logică chiar într-un demers infracțional, (aceeași parte socială este vândută fie la valoarea nominală fie la valoarea de aproximativ 2 000 0000 euro), reprezintă în esența metode rudimentare de justificare a externalizării unor fonduri din conturile societății, acest șir de tranzacții și înscrisurile subsecvente

reprezentând falsuri evidente, ca formă și conținut. Sumele stabilite pentru aceste tranzacții pentru fiecare parte socială au fost astfel calculate pentru ca în final, global acestea să justifice și acopere operațiunile de avansuri în trezorerie deja efectuate. Cu titlu de cesiune părți sociale este externalizată suma de 65 809 730 de lei din patrimoniul NORDIS MANAGEMENT și suma de 18 802 780 lei din patrimoniul LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L.

În ceea ce privește modalitatea în care o parte socială deținută la NORDIS HOTEL S.R.L. cu valoarea nominală de 10 lei este evaluată la suma de 1.900.000 euro, probatoriul administrat a relevat faptul că membrii grupării au procedat la o așa zisă evaluare a proiectului Nordis Mamaia prin intermediul companiei HORWATH&HORWATH CONSULTING ZAGREB d.o.o – Croația.

Conform raportului de evaluare încheiat de către HORWATH&HORWATH CONSULTING ZAGREB d.o.o – Croația în data de 10.09.2021, „valoarea de piață a proprietății libere din proiectul Nordis Mamaia” a fost estimată prin aplicarea la EBITDA (indicator de estimare a valorii companiei țintă) a unei rate de capitalizare la ieșire de 6% pentru primul an de proiect și o rată de actualizare de 8% pentru următorii 10 ani.

Indicatorul EBITDA este deseori utilizat în mecanismul de estimare a valorii companiei țintă, care reprezintă punctul de pornire în negocierea prețului tranzacției. Indicatorul EBITDA nu este definit sau prezentat în standardele internaționale de raportare financiară (IFRS) și nici nu există standarde clare, definite, sau orice fel de literatură de specialitate care să stabilească modalitatea de calcul a ajustărilor asupra EBITDA. Acest indicator care reflectă performanța financiară a unei companii este esențial în fundamentarea deciziilor de M&A (Management & Administration).

Din analiza indicatorilor declarați prin situațiile financiare anuale de către **NORDIS HOTEL S.R.L.**, rezultă că cifra de afaceri declarată în anii 2019-2021 este ”zero”, în timp ce indicatorul „Active circulante nete” este de minus 22.769 lei la finele anului 2020. Societatea nu declară venituri realizate, în schimb, cheltuielile cu cei doi salariați, la nivelul exercițiului 2021, însumează 173.492 lei, în condițiile în care disponibilitățile financiare din activitatea proprie nu au existat. Așa cum se observă, societatea a declarat sume datorate asociaților (contul 455) în valoare de 507.300 lei la sfârșitul anului 2021.

Se concluzionează că evaluarea a avut în vedere o situație patrimonială a societății NORDIS HOTEL S.R.L. la o perioadă ulterioară și nicidecum pentru activele deținute la data evaluării, rezultatul fiind o supraevaluare a activelor societății.

Compania de consultanță nu stabilește nicăieri că prețul unei părți sociale va ajunge la cota de 1,9 milioane euro, ci face doar o proiecție valabilă în situația în care toate proiectele imobiliare ar fi fost finalizate și, oricum, sub condiția îndeplinirii altor criterii care în niciun caz nu pot fi previzionate la acest moment. În același timp, nu au putut fi stabilite împrejurările în care membrii grupării au ajuns să interacționeze cu o filială din Croația a unei companii de consultanță, ce documente financiare sau de altă natură au avut la dispoziție reprezentanții companiei pentru a întocmi un astfel de raport și nici nu este clar cum de reprezentanții NORDIS nu au contactat filiala din România a societății, ci pe cea din Croația. Se remarcă faptul că așa-zisul raport de evaluare care în fapt însumează 6 file și jumătate, din care mai bine de jumătate reprezintă fotografii, nu

este semnat nici electronic, nici olograf și nu menționează persoanele din cadrul companiei care l-au întocmit.

În baza acestei așa-zise evaluări și a hotărârii AGA s-a procedat la justificarea avansurilor de trezorerie prin contracte de cesiuni părți sociale deținute la NORDIS HOTEL S.R.L..

Cu titlu de exemplu, în fapt, Ciorbă Vladimir-Răzvan **datora** societății NORDIS MANAGEMENT S.R.L., la data de 31.12.2021, suma de 6.440.058 lei, sumă transferată efectiv din conturile NORDIS MANAGEMENT S.R.L. în conturile lui Ciorbă Vladimir-Răzvan, prin 99 de operațiuni desfășurate în perioada 2020-2021. NORDIS MANAGEMENT S.R.L. a considerat că la data de 29.09.2021, suma de 6.418.474,86 lei, înregistrată ca avansuri de trezorerie, este datorată de Ciorbă Vladimir-Răzvan către societate.

Deci, NORDIS MANAGEMENT S.R.L. deținea o creanță în relația cu Ciorbă Vladimir-Răzvan. Prin contractul de cesiune, încheiat în data de 29.09.2021, Ciorbă Vladimir-Răzvan (în calitate de asociat al societății NORDIS HOTEL S.R.L.), cedează 1 parte socială (în valoare nominală de 10 lei, reprezentând 1% din capitalul social) cesionarului NORDIS MANAGEMENT S.R.L., în contrapartida a 1.900.000 euro. În această modalitate a fost creată o datorie a societății NORDIS MANAGEMENT S.R.L. față de Ciorbă Vladimir Răzvan, respectiv, s-a creat artificial o datorie care să fie compensată cu o creanță.

Mecanismul descris a fost dezvoltat în cazul sumelor transferate din conturile societății NORDIS MANAGEMENT S.R.L. către persoanele fizice Ciorbă Vladimir-Răzvan, Mihai Alexandru, Ivan George-Marian/Ivan Maria, Poștoacă Gheorghe-Emanuel și Poștoacă Nicolae-Cristian, sume transferate cu titlu de avans de trezorerie, a căror valoare totală la data de 31.12.2021 a fost în cuantum de 55.795.421 lei.

Același mecanism este folosit și pentru LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. și NORDIS MAMAIA S.R.L., societăți care achiziționează părți sociale la același preț de 1.900.000 euro/unitate de la asociați (Ciorbă Vladimir-Răzvan, Poștoacă Gheorghe-Emanuel și Mihai Alexandru) pentru a justifica avansurile în trezorerie.

În concluzie, la nivelul perioadei 2019-2023, din conturile celor trei societăți, NORDIS MANAGEMENT S.R.L., LAMPP BUILDING PROJECT S.R.L. și NORDIS MAMAIA S.R.L., au fost transferate în conturile unor persoane fizice ce au îndeplinit calitatea de asociați ai acestora, suma totală de 109.980.250,01 lei, sumă înregistrată ca fiind avansuri de trezorerie (cont 542) din care a fost returnată prin transfer bancar suma de 2.752.000 lei și a fost justificată conform înregistrărilor contabile suma de 5.549.661,20 lei.

Titlurile generice, de tipul "avans asociat", "avans spre decontare" nu mai comportă niciun fel de analize, inclusiv măsurile de supraveghere tehnică puse în executare evidențiind faptul că numita Oprea Oana Claudia la solicitarea telefonică a membrilor grupării transferă sume de bani către membrii grupării urmând să se gândească **ulterior** ce titlu justificativ va insera pentru operațiune.

Persoanele din cadrul grupării beneficiare ale unor astfel de operațiuni sunt: Ciorba Vladimir, Ivan Maria, Vasile Gabriela-Alina (fiica numitei Ivan Maria), Ivan George (fiul numitei Ivan Maria), Poștoacă Gheorghe Emanuel, Poștoacă Nicolae Cristian, Poștoacă Florin Alexandru,

Poștoacă Irina (soția numitului Poștoacă Gheorghe-Emanuel), Penciu Daniel Ovidiu, Matei Cristian Andrei, Mihai Alexandru, Oprea Oana Claudia, Șaitoș Bogdan-Adalbert, Vicol Ciorbă Laura Cătălina, Matei Dan Marian, Răileanu Sanda, Radu Bogdan și Zaharia Mihaela.

După cum se poate observa, cercul persoanelor beneficiare a fondurilor delapidate este unul extrem de restrâns, fiind format din familiile Ciorbă, Ivan și Poștoacă și persoanele apropiate acestora (Meșor Aron, Radu Dorin, e.t.c.). Pentru securizarea operațiunilor și siguranța fondurilor gruparea nu a atras terțe persoane în astfel de operațiuni.

A doua categorie de acte de delapidare este reprezentată de transferuri către persoane juridice afiliate grupului de fonduri bănești din conturile celor 5 societăți, în fapt propriile societăți din grup, așa cum au fost expuse în secțiunea rezervată grupului infracțional organizat și ulterior către terțe societăți. Valoarea acestor operațiuni se ridică la suma de **162 852 447, 18 lei** pentru perioada 2019-2024.

Probele administrate în cauză au evidențiat faptul că gruparea a înființat și/sau preluat zeci de societăți pentru a simula operațiuni economice, astfel încât fonduri consistente având ca proveniență avansurile achitate de către clienți să poate fi externalizate sub aparența unor contracte de prestări servicii sau achiziții de bunuri. În acest caz, traseul sumelor de bani este unul mai complex, în sensul în care, după ce fondurile sunt transferate din patrimoniul Nordis Management sau altei societăți din grupul celor 5, care joacă rolul unui beneficiar, către pretinsul prestator (tot societăți din grup) sumele astfel încasate sunt fie transferate către alte societăți din grup, fie sunt retrase numerar de către persoanele care dețin calitatea de asociat și/sau administrator, fie sunt transferate în conturile persoanelor fizice din cadrul grupării. Ceea ce este important și relevant este faptul că în final, în majoritatea cazurilor, sumele de bani care parcurg traseul anterior menționat au aceeași destinație: conturile membrilor grupării și retragerea în numerar. Chiar și în situația în care sumele ajung în conturile altor persoane juridice, de aici parcurg un traseu similar.

De asemenea, încă de la debutul anchetei penale, au atras atenția mai multe elemente care converg fără dubiu către concluzia că rolul exclusiv al acestor operațiuni este delapidarea societății și că operațiunile declarate sunt simulate neavând un corespondent în realitatea obiectivă:

- unele societăți nu dețin alți angajați decât asociații și administratorii și contabilii, care se regăsesc și în cadrul Nordis Management

- societățile nu dețin angajați care să presteze servicii de profil

- societățile semnate parte a contractelor figurează în mai multe situații cu aceeași angajați, atât beneficiarul cât și furnizorul.

- în cazul anumitor societăți se regăsesc angajați străini care nu au intrat pe teritoriul României, conform verificărilor efectuate la poliția de frontieră (în cazul AS CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L., MBG IDEAL MANAGEMENT S.R.L., MPGS CT MANAGEMENT IDEAL S.R.L. și MPGS TREND IDEAL CONSTRUCT S.R.L.), rezultând că o parte a acestora nu figurează cu intrări/ieșiri prin punctele de trecere a frontierei cu Republica Moldova, în perioada 2021-2023. În timp ce pentru alți angajați se constată intrări/ieșiri în aceeași zi sau într-o perioadă foarte scurtă (intrare și ieșire în mai puțin de 24 de ore sau într-un interval de câteva zile, aspect total atipic în condițiile în care societățile au ca obiect de activitate construcțiile). (a se vedea

procesul-verbal de analiză din data de 22.02.2024 vizând angajații societăților AS CONSTRUCT DEVELOPMENT S.R.L., MBG IDEAL MANAGEMENT S.R.L., MPGS CT MANAGEMENT IDEAL S.R.L. și MPGS TREND IDEAL CONSTRUCT S.R.L. vol. 42, fil.24-35 d.u.p)

- sunt încheiate contracte cu mai multe persoane juridice având același profil (intermediere imobiliară) și același obiect.

- serviciile prestate sunt dublate prin mai multe contracte (spre exemplificare un client **Boruga Andrei Alin** figurează că a fost comisionat **de nu mai puțin de trei societăți** din grup SOFFA DEVELOPMENT S.R.L. CAR STUDIO DETAILING S.R.L., și NORDIS PREMIUM PROPERTIES S.R.L. (a se vedea procesul verbal de analiză a contractelor din data de 11 octombrie 2024, vol. 74, fil. 347-383, d.u.p.)

- sunt încheiate contracte de achiziții bunuri în condițiile în care societatea prestatoare nu figurează cu intrări (achiziții de bunuri) și nici nu are profil de producție (și în acest caz ar trebuie să achiziționeze materiale brute).

Și în acest caz, se regăsesc în extrasele de cont, în foarte multe situații ca justificări termeni generali "*cv ff*", "*cv ctr. împrumut*", "*cv fp*", "*cv împrumut asociat*", "*cv parțial*". După cum se poate observa, pe lângă documente justificative tipice unei relații comerciale între două societăți, contravaloare factură fiscală sau factură proformă, au fost identificate, ca și în cazul operațiunilor bancare între persoanele fizice, justificări care vizează preținse contracte de împrumut asociat. Aceste situații sunt strâns legate de alte operațiuni, întrucât, așa cum s-a precizat și anterior, în foarte multe situații se regăsesc operațiuni de plăți ordonate de o societate către altă entitate dar cu mențiunea de plată pentru o terță societate. Așadar, operațiunile bancare de tip triunghiular, reprezintă un mecanism și în cazul transferurilor între persoanele juridice, realizate pentru a închide (stinge) creanțe aparținând unor terțe persoane. Toate aceste mecanisme sunt implementate pentru a regla contabil, în registrele contabile (registru jurnal), externalizarea frauduloasă a fondurilor.

Așa cum se observă, unele operațiuni nu au completate niciun fel de justificări în timp ce altele fac trimitere la denumiri generice, vagi (spre exemplificare "*cv parțial*")

Spre exemplificare, în perioada 02.02.2021- 02.06.2022, din contul NORDIS MANAGEMENT S.R.L. au fost efectuate 4 viramente bancare către NORDIS MAMAIA în valoare totală de 1.552.106,8 lei, cu specificația "*transfer*", iar în perioada 18.08 - 02.09.2021 contul NORDIS MANAGEMENT, a fost creditat, prin 3 operațiuni de transfer bancar cu suma de 5.766.631,66 lei de către NORDIS MAMAIA, cu specificațiile "*cv retur împrumut cf contract plata parțială*" și "*cv dif contract de împrumut*".

În perioada 25.11.2020-10.05.2022 din contul NORDIS MANAGEMENT , au fost efectuate 101 viramente bancare către NORDIS TRAVEL în valoare totală de **5.679.936 lei**, cu specificațiile "*plata parțială cf contract împrumut*", "*cv ff*", "*cv ctr împrumut*", "*cv fp*", "*cv împrumut asociat*", "*cv parțial*"

Cercetările au evidențiat faptul că membrii grupării au folosit pentru devalizarea celor cinci societăți propriile companii la care dețineau calitatea de asociat/administrator sau după caz, societățile unor persoane apropiate.