

**SC TOMBEJ TRUST SRL**

*Iasi, Str Brandusa nr 80, mansarda, inregistrata la O.R.C. Iasi sub nr. J 22/936/2018, cod unic inregistrare 39193470, cont nr RO88BTRLRONCRT0443465001, deschis la Banca Transilvania Iasi; Tel: 0728128133*

---

**Catre**

**MINISTERUL JUSTITIEI**

**In atentia**

**Domnului Ministru al Justitiei, Catalin Predoiu**

**MEMORIU**

**Referitor la SNP Stela Badarau si Asociatii Iasi**

Stimate Domnule Ministru,

Subsemnata **Toma Marilisa, in calitate** de asociat in cota de 50% al **SC TOMBEJ TRUST SRL**, cu sediul in Iasi, Str Brandusa nr 80, mansarda, inregistrata la O.R.C. Iasi sub nr. J 22/936/2018, cod unic inregistrare 39193470, in continuarea sesizarii facute in data de 21.01.2022 cu privire la inregistrarile si modificarile facute in societatea TOMBEJ TRUST SRL, de catre functionarii din cadrul Oficiului Registrului Comertului Iasi, doresc sa semnalez un nou demers, bazat si pe aceste inregistrari ilegale (sau care ar fi fost mult mai greu de dus la bun sfarsit fara mentiunea facuta de ONRC Iasi).

De aceasta data, demersurile au fost facute de catre **SNP STELA BADARAU SI ASOCIATII, cu sediul in Iasi, str. A. Panu, bloc H1, parter**, iar gravitatea consecintelor este si mai mare, intrucat este vorba de instrainarea unui bun imobil al societatii (casa + teren), in modul in care va voi prezenta mai jos.

Acesta a fost scopul asociatului Bejan de la momentul in care a facut modificarea actului constitutiv cu concursul ONRC Iasi, din acel moment lucrând constant pentru preluarea abuziva a bunurilor societatii în care suntem asociati cu parti egale de participare.

Sucesiunea evenimentelor este urmatoarea:

Realizarea scopului infractional al numitului Bejan Emil de fraudare a societatii nu ar fi fost posibilă fără implicarea activă a notarului public care a autentificat 2 contracte de vânzare cumpărare 824/12.04.2022 și 825/12.04.2022, *rolul acesteia fiind esențial, întrucât în calitate de garant al respectării legilor țării în ceea ce privește legalitatea vânzărilor imobilelor în România, iar prin întocmirea abuzivă a celor 2 contracte de vânzare cumpărare succesive, notarul public a conferit legitimitate unei tranzacții frauduloase, lipsită de elementele esențiale necesare în acest gen de vânzări.*

Sprijinul notarului în vederea fraudării societății, s-a materializat prin redactarea și întocmirea contractelor 824 și 825 din 12.04.2022, cu nerespectarea dispozițiilor legale și cu nerespectarea condițiilor de validitate în ceea ce privește transferul proprietății imobiliare în România.

A) Prin contractul de vânzare cumpărare nr. 824/12.04.2022, Motruc Teodor și soția sa Motruc Alina decid să îi vândă societății TOMBEJ TRUST SRL imobilul (casă de locuit + teren) situat în com. Bârnova str. Sf. Ilie nr. 104A.

Mentionez ca la momentul la care a fost semnat antecontractul 3203/2018 între Motruc Theodor și SC TOMBEJ TRUST SRL, subsemnata împreună cu Bejan Emil am convocat adunarea generală a asociaților TOMBEJ TRUST SRL și am aprobat printr-o hotărâre AGA (nr. 1 din data de 19.09.2018) – achiziționarea imobilului de la Motruc Theodor, și, extrem de important, Bejan Emil m-a împuternicit pe mine, Toma Marilisa, pentru a semna actele de vânzare cumpărare.

Hotărârea AGA nr. 1 din 19.09.2018 a făcut parte integrantă din antecontractul nr. 3203/2018 fiind inclusiv menționată în încheierea de autentificare emisă de notarul Public Claudia Avasiloaie din cadrul SPN Stela Bădărău.

Astfel, toți semnatarii actului cunoșteau faptul că reprezentantul TOMBEJ TRUST SRL în ceea ce privește semnarea contractului de vânzare cumpărare este subsemnata în baza hotărârii AGA 01/19.09.2018 prin care am încheiat și antecontractul 3203/2018.

Inclusiv notarul public cunoștea faptul că la momentul semnării antecontractului 3203/2018 subsemnata am fost cea care a fost împuternicită prin Hotărârea AGA 1/19.09.2019 să reprezinte societatea în vederea perfectării actelor de vânzare cumpărare.

În acest context, în care hotărârea AGA 01/19.09.2018 producea efecte și la momentul 12.04.2022, , întrucât fusese utilizată la încheierea de autentificare de la antecontractul 3203/2018, în mod evident că singura persoană care ar fi putut semna în numele și pentru SC TOMBEJ TRUST SRL contractul de vânzare cumpărare subsecvent antecontractului 3203/2018 eram doar subsemnata Toma Marilisa.

*Nu ne explicăm cum a fost posibil ca notarul public să ignore faptul că exista o hotărâre AGA pe care o avea atașată la antecontractul 3203/2018, care stabilea precis cine avea calitatea de reprezentant al societății Tombej Trust SRL, și a permis ca actul de vânzare-cumpărare să fie semnat de Bejan Emil – care nu a prezentat în fața notarului public nici un fel de hotărâre AGA prin care să justifice în fața notarului public calitatea sa de împuternicit al SC TOMBEJ TRUST SRL.*

Cu atât mai inexplicabilă este atitudinea doamnei notar, care nu a solicitat lui Bejan Emil prezentarea unei hotărâri AGA prin care acesta să fie mandatat în vederea reprezentării societății TOMBEJ TRUST SRL, cu cât, anterior, în anul 2018 solicitase o astfel de

hotărâre AGA, iar la acel moment nu se semna actul de vânzare cumpărare ci doar o promisiune. Astfel *prin interpretarea extensivă a principiului general de drept "a minori ad maius" – acolo unde legea oprește mai puțin, oprește și mai mult.* Dacă notarul a solicitat hotărâre AGA anterior semnării unei promisiuni de vânzare cumpărare (*mai puțin*) atunci este evident că era necesar a fi solicitată la semnarea unui contract de vânzare cumpărare (*mai mult*) care reprezintă actul suprem de transmitere a proprietății în legislația românească.

B) Prin contractul de vânzare 825/12.04.2022 – *numărul imediat următor de încheiere de autentificare dată de notar Stela Bădărău* – Bejan Emil decide în mod unilateral, fara a avea o hotarare AGA , asa cum prevede Actul Constitutiv, vânzarea imobilului abia achiziționat către Butnaru Oana și Butnaru Ionuț, stabilind în mod discreționar modalitățile de încasare a prețului și data până la care se va plăti acesta preț, instituind și ipoteca pentru această diferență de preț.

Faptul ca, in Certificatul constatator emis de ONRC figureaza "administrator cu puteri depline" nu poate constitui o justificare a acestui demers; actul constitutiv este clar in privinta conducerii societatii si atributiilor administratorului; in plus, in cadrul tuturor litigiilor civile avute cu Bejan Emil, instantele au aratat si au emis Hotarari in acest sens, ca societatea poate face demersuri si actiona doar in baza hotararilor AGA sau cu prezenta si semnatura ambilor administratori si asociati.

Este evident faptul că în data de 12.04.2022 s-au deplasat la SNP Stela Bădărău atât Bejan Emil, Motruc Theodor și soția sa Motruc Alina cât și Butnaru Oana și Butnaru Ionuț. Toate aceste persoane împreună cu notarul Stela Bădărău au stabilit modalitatea nelegală de tranzacționarea a imobilului, fără știrea subsemnatei și fără nici un fel de acord din partea mea în calitate de asociat și administrator cu puteri depline al SC TOMBEJ TRUST SRL, neexistând și nefiindu-i solicitată lui Bejan Emil prezentarea unei hotărâri AGA din partea societății TOMBEJ TRUST SRL prin care să fie trasați termenii și condițiile vânzării către soții Butnaru.

Atribuțiile notarului public la realizarea acestei tranzacții sunt stabilite clar de legiuitor în cuprinsul Legii 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară. Art. 35 din Legea 7/1996<sup>1</sup> stabilește condiții imperative pentru intabularea unui bun imobil ulterior tranzacționării și stabilește condiții esențiale anterioare tranzacționării unui bun imobil.

---

<sup>1</sup> (1) **Notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară. În acest scop va trimite cererea de înscriere a actului respectiv, în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul. Despre exercitarea acestei obligații se va face mențiune expresă în cuprinsul actului sau, după caz, al certificatului de moștenitor. Mențiunea se va face în cazul în care pentru bunurile din masa succesorală s-a deschis carte funciară sau există documentație cadastrală. La autentificarea actelor notariale prin care se transmite, se modifică sau se constituie un drept real imobiliar, notarul public va solicita un extras de carte funciară pentru autentificare, care este valabil timp de 10 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, sau, după caz, un certificat de sarcini. La autentificarea actelor notariale prin care se stinge un drept real imobiliar, precum și în cadrul procedurii succesoriale, pentru imobilele înscrise în cartea funciară se va utiliza un extras de carte funciară pentru informare eliberat notarului public sau**

Astfel, anterior semnării contractului de vânzare cumpărare nr. 824/12.04.2022 între Motruc și TOMBEJ TRUST SRL, notarul public a solicitat și a primit în data de 07.04.2022 un extras de autentificare, pentru acel imobil, pentru acea tranzacție – *extrasul de autentificare 64895/07.04.2022*. Prin acest extras se realiza blocarea cărții funciare până pe data de 20.04.2022, astfel că în interiorul acestui termen, în temeiul art.35 alin.(2)<sup>2</sup> și (3)<sup>3</sup> din Legea 7/1996 nu putea fi operată decât o singură înregistrare – contractul 824/12.04.2022 – *adică operațiunea de vânzare de la Motruc către Tombej Trust SRL* – operațiune pentru care fusese solicitat extrasul de autentificare.

În concluzie, notarul public trebuia să îndeplinească obligația legală de intabulare a dreptului de proprietate al TOMBEJ TRUST SRL în registru de carte funciară ca urmare a încheierii contractului 824/12.04.2022 – ulterior primirii încheierii de intabulare pe numele TOMBEJ TRUST SRL să depună pentru un nou extras de carte funciară de autentificare pentru vânzarea TOMBEJ TRUST SRL către Butnaru Ionuț și Oana.

Acest lucru nu s-a întâmplat, și, continuând modalitatea nelegală de întocmire a actului de vânzare 825/12.04.2022 doamna notar public a ignorat și dispozițiile legale imperative ce impun, la momentul înstrăinării unui bun imobil, obligativitatea existenței certificatului fiscal pe numele vânzătorului, emis de Primăria localității unde este situat imobilul. Astfel art. 159 alin.(5) <sup>4</sup> Cod Procedură Fiscală stabilește obligativitatea proprietarilor imobilelor de a prezenta certificat de atestare fiscală, lipsa acestuia atrăgând nulitatea de drept a tranzacției – cf. art. 159 alin.(6)<sup>5</sup> Cod Procedură Fiscală .

Conform contractului nr. 824/12.04.2022 proprietarul imobilului din Bârnova Str. Sf. Ilie nr. 104 A era societatea TOMBEJ TRUST SRL, astfel că era necesar ca această societate să prezinte un certificat fiscal pe numele său. *Acest aspect ar fi implicat însă o întârziere mare până la realizarea tranzacției dintre TOMBEJ TRUST și Butnaru Ionuț și Butnaru Oana, întrucât presupunea așteptarea intabulării, înregistrarea contractului 824/12.04.2022 la Primăria Bârnova pentru deschiderea rolului pe numele persoanei juridice TOMBEJ TRUST SRL, și ulterior obținerea certificatului fiscal.*

---

oricărei alte persoane sau din oficiu, cu condiția ca situația juridică a imobilului înscrisă în cartea funciară să fi rămas neschimbată.

<sup>2</sup> (2) În baza extrasului de carte funciară pentru autentificare, **notarul public poate efectua toate operațiunile notariale necesare întocmirii actului în vederea cărui acesta a fost solicitat**

<sup>3</sup> **Pe perioada valabilității extrasului de carte funciară pentru autentificare, registratorul nu va efectua niciun fel de înscriere în cartea funciară, cu excepția aceleia pentru care a fost eliberat extrasul.** Valabilitatea extrasului încetează, prin împlinirea termenului, la momentul înregistrării cererii de înscriere a actului notarial pentru care acesta a fost eliberat sau la cererea notarului public care a solicitat extrasul.

<sup>4</sup> (5) **Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală** prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează, potrivit **alin. (2)**. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul.

<sup>5</sup> (6) **Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor alin. (5), sunt nule de drept**

Această întârziere nu era însă dorită de de cei implicați, întrucât nu doreau sub nicio formă ca această informație să ajungă la mine, care să fie blocată vânzarea și astfel au ales varianta ilegală de întocmire a contractului nr. 825/12.04.2022, fiind semnat acest contract cu încălcarea dispozițiilor legale, și mai grav decât atât, s-a menționat în fals în cuprinsul contractului de vânzare cumpărarea 825/12.04.2022 faptul că SC TOMBEJ TRUST ar fi avut întabulat dreptul de proprietate, și că pe numele persoanei juridice TOMBEJ TRUST SRL ar fi fost emis certificat fiscal valabil, notarul menționând ca și *certificat fiscal al TOMBEJ TRUST SRL, documentul emis pe numele Motruc Theodor și utilizat la semnarea contractului 824/12.04.2022, respectiv "Certificat de atestare fiscală 8921/08.04.2022 (pag. 4 contract 824).*

Mai exact pentru vânzarea de la TOMBEJ TRUST SRL către BUTNARU OANA și IONUT (contract 825/2022) notarul "atestă" ca *taxele și impozitele au fost achitate conform Certificatul fiscal 8921/08.04.2022, pe care îl menționează în cuprinsul contractului de vânzare cumpărare 825/2022 (pag 6), menționând în fals ca ar fi un "certificat fiscal pentru persoane juridice"!!; în realitate pe numele societății nu a fost eliberat un certificat fiscal. (pentru că ar fi fost imposibil, de altfel).*

Concluzionând, întreaga operațiune de tranzacționare a acestui bun imobil este făcută de către notarul public, cu multiple încălcări ale legislației în vigoare:

Prin încălcarea dispozițiilor art. 35 alin.(1) alin.(2) și alin.(3) din Legea 7/1996, notarul a creat un beneficiu grupului Bejan, Butnaru, facilitând tranzacționarea bunului imobil și vătămând în același timp interesele societății TOMBEJ TRUST SRL și ale subsemnatei în calitate de asociat, alterând în același timp și încrederea generală a populației în veridicitatea și legalitatea operațiunilor notariale.

Prin încălcarea dispozițiilor art. 159 alin.(5) Cod procedură fiscală a creat aparența de legalitate a tranzacției imobiliare aferente contractului 825/12.04.2022, când în realitate mențiunile din cuprinsul contractului 825/2022 erau nereale în ceea ce privește existența unui certificat fiscal pe numele persoanei juridice TOMBEJ TRUST SRL.

A sprijinit grupul în realizarea scopului său de fraudare a societății TOMBEJ TRUST SRL, prin aderarea ad-hoc, oferind acestora posibilitatea tranzacționării imobilului în condițiile de nelegalitate prezentate anterior, și oferind acestora garanția investiției actului semnat cu forța semnăturii unui notar public ce semnează spre autentificare contractele.

A consemnat în fals cu ocazia întocmirii contractului 825/12.04.2022:

*"Impozitele și taxele au fost achitate la zi... conform certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 8291/08.04.2022 eliberat de Primăria Comunei Bârnova.."*

În realitate acel certificat fiscal este emis pe numele Motruc Teodor și nu privește în nici un caz persoana juridică TOMBEJ TRUST SRL, consemnarea fiind în mod evident una falsă, menită să creeze o aparență de legalitate a contractului.

Prin întocmirea și autentificarea contractelor 824/2022 și 825/2022 în modalitățile prezentate anterior, notarul public a facilitat crearea de operațiuni ilegale, ce au avut drept finalitate scoaterea imobilului din patrimoniul SC TOMBEJ TRUST SRL.

Faptul că notarul - al cărui rol și obligație este să garanteze respectarea legii astfel încât transferurile de proprietate să nu poată fi făcute abuziv - a întocmit actele în modul descris mai sus, mă face să cred că a fost o acțiune premeditată, la fel ca înregistrările făcute de ONRC Iași, în înțelegere cu dl Bejan Emil.

Având în vedere cele descrise mai sus, vă rog să dispuneți măsurile legale pentru verificarea actelor încheiate de notar și a modului în care acestea au fost întocmite.

Atasez prezentei:

- Copii ale contractelor de vânzare – cumpărare 824/2022 și 825/2022 și a actelor în baza cărora s-a făcut vânzarea, așa cum mi-au fost puse la dispoziție de SNP Badarau Stela.

Cu considerație,  
SC TOMBEJ TRUST SRL  
Asociaț TOMA MARILISA

18.08.2022

