

ROMÂNIA
JUDETUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL-

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 150/19.07.2022

pentru aprobarea solicitării de trecere din domeniul public al statului
în domeniul public al U.A.T. Municipiul Buzău și
administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău a unui teren
situat în municipiul Buzău, cartier Orizont

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- adresa nr. 2.611/02.03.2021 a Instituției Prefectului – Județul Buzău, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 25.727/03.03.2021;
- referatul de aprobare al Primarului municipiului Buzău, înregistrat sub nr.163/CLM/19.07.2022;
- raportul de specialitate nr. 136.712/19.07.2022 al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Buzău;
- raportul de specialitate nr. 135.540/19.07.2022 al Serviciului Juridic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Buzău;
- procesul-verbal nr. 6986/12.01.2022 al Comisiei pentru inventarierea terenurilor aflate în acte în domeniul privat al U.A.T. Municipiul Buzău, Cartierul Orizont;
- avizul Comisiei pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe, agricultură, turism și relații internaționale;
- avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;
- avizul Comisiei juridice, pentru administrație publică locală, disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești.

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (14), art. 292, art.139, alin. (1) și alin. (3) lit. g), coroborat cu art. 5, lit. cc), precum și art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Se solicită Guvernului României trecerea terenului situat în municipiul Buzău, cartier Orizont, în suprafață de 60.362 mp din acte (51.972 mp din măsurători), înscris în Cartea Funciară a U.A.T. Municipiul Buzău, din domeniul public al statului în domeniul public al U.A.T. - Municipiul Buzău și administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău, după cum urmează:

-trei loturi de teren în suprafață totală de 895,00 m.p., atribuite în baza Legii nr. 15/2003 pentru construirea de locuințe de către tineri (HCL nr. 42/2016, HCL nr. 64/2016 și HCL nr. 168/2013);

-suprafața de 42.258,00 m.p. teren pentru care Comisia constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Buzău nr. 390/17.06.2021 pentru inventarierea terenurilor aflate în acte în domeniul privat al U.A.T. Municipiul Buzău, cartierul Orizont a stabilit existența unui număr de 130 imobile-teren ocupate cu construcții, fundații – finalizate sau în curs de finalizare sau terenuri pentru care s-au emis autorizații de construire în perioada de valabilitate a contractului de asociere;

-suprafața de 8.819,00 m.p. teren afectat de lucrări de utilitate publică (parcări, rampe gunoi, rețele electrice, conducte de apă/canalizare, etc.) dar pentru care, din cauza litigiului, nu s-au putut promova hotărâri de consiliu local de trecere în domeniul public al municipiului.

Art. 2. – Predarea-preluarea imobilului teren se face pe bază de protocol încheiat între părțile interesate, în termenul prevăzut în Hotărârea de Guvern de transmitere.

Art. 3. - Primarul și secretarul general al municipiului Buzău vor iniția și realiza toate demersurile necesare emiterii Hotărârii de Guvern pentru trecerea terenului menționat la art. 1 din proprietatea statului în proprietatea U.A.T. - Municipiul Buzău, fiind împuterniciți, în acest sens, de către Consiliul Local prin prezenta hotărâre.

Art. 4. - Secretarul general al municipiului Buzău va asigura comunicarea Hotărârii autorităților și instituțiilor interesate.

Art. 5. - Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență-Administrare Patrimoniu și Licității și Direcția de Finanțe Publice Locale, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Constantin Toma



AVIZAT PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Eduard Pistol

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIULUI BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 163/CLM/19.07.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea solicitării de trecere din domeniul public al statului în domeniul public al U.A.T. - Municipiul Buzău și administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău a unui teren situat în municipiul Buzău, cartier Orizont

Temeiul de drept al proiectului de hotărâre îl reprezintă O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, unde la art. 292, alin. (1) se stipulează că trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale se face la cererea consiliului local al municipiului, prin hotărâre a Guvernului.

Astfel, conform art. 292, alin. (1) O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *"Trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale se face la cererea consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, prin hotărâre a Guvernului, inițiată de autoritățile prevăzute la art. 287 lit. a), care au în administrare bunul respectiv, dacă prin lege nu se dispune altfel."*

Documentele care au stat la baza dreptului de proprietate al Municipiului Buzău asupra terenului situat în municipiul Buzău, cartier Orizont, înscris în Cartea Funciară a U.A.T. Buzău, care formează obiectul proiectului de hotărâre alăturat, au fost Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 și Procesul-verbal nr. 15.625/19.11.2001.

Prin Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 s-a dispus trecerea în proprietatea privată a Municipiului Buzău, la categoria "islaz", a suprafeței de 33 ha teren arabil aflat în administrarea SERIBUZ S.A. Buzău, însă prin Procesul-verbal nr. 15.625/19.11.2001 de punere în aplicare a Ordinului Prefectului, Municipiul Buzău a preluat o altă suprafață de teren de la Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare Legumicolă Buzău.

Cu toate că Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 se referea la suprafața de 33 ha administrată de S.C. SERIBUZ S.A. (acesta fiind terenul pe care societatea respectivă îl deținea pe teritoriul Municipiului Buzău în tarlalele 24 și 25), Primăria municipiului Buzău - prin Primar, a preluat la data de 19.11.2001 aceeași suprafață ca număr de hectare, dar nu de la SERIBUZ S.A., ci de la Stațiunea de Cercetare și Producție Legumicolă Buzău, teren situat pe un alt amplasament, respectiv tarlalele 31 și 32, care aparținea domeniului public al statului, fiind vorba despre un teren destinat producerii de semințe și material săditor din categorii biologice superioare.

Prin Sentința penală nr. 290/07.03.2018, rămasă definitivă prin Decizia penală nr. 1160/12.12.2019 a Curții de Apel Ploiești, ambele pronunțate în dosarul penal nr. 1556/120/2014, Tribunalul Dâmbovița a dispus anularea Procesului-verbal nr. 15.625/19.11.2001, emis de Oficiul de Cadastru Agricol și Organizarea Teritoriului Agricol Buzău, prin care Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare Legumicolă Buzău a predat către Primăria municipiului Buzău suprafața de 33,00 ha, din care face parte și terenul în suprafață de 126.925 mp din acte (118.535 mp din măsurători), înscris în Cartea Funciară a U.A.T. Buzău, ce formează obiectul proiectului de hotărâre alăturat.

Terenul pe care-l solicităm a fost adus ca aport în cadrul Contractului de Asocieri în participațiune nr. 16.064/05.10.2005, contract încheiat între Municipiul Buzău și Societatea Concas S.A. Buzău, care a expirat în luna octombrie 2018 și a avut ca obiect realizarea unui ansamblu de locuințe (cartierul Orizont).

Prin anularea Procesului-verbal nr. 15.625/19.11.2001 de punere în aplicare a Ordinului Prefectului nr. 146/24.07.2001, a fost anulată trecerea terenului în patrimoniul Municipiului Buzău și, drept urmare, Municipiul Buzău nu deține în prezent un titlu de proprietate pentru tarlăua 31 pe care se află construit cartierul Orizont.

Prin adresa nr. 585/26.03.2020, înregistrată la Primăria municipiului Buzău la nr. 38711/27.03.2020, Stațiunea de Cercetare – Dezvoltare pentru Legumicultură Buzău ne-a comunicat faptul că terenul în suprafață de 33 ha a fost dat în administrare Stațiunii iar proprietar este Statul Român. Totodată, Stațiunea ne-a precizat că nu mai poate cultiva terenurile aflate în incinta cartierului Orizont întrucât, prin construirea de locuințe și pregătirea celorlalte terenuri pentru a putea fi construite locuințe, aceste terenuri nu mai corespund desfășurării activității de cercetare.

Prin adresa nr. 2.611/02.03.2021, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 25.727/03.03.2021, Instituția Prefectului – Județul Buzău a pus în vedere Primăriei Municipiului Buzău și Consiliului Local al Municipiului Buzău să depună toate diligențele și să întreprindă toate acțiunile pentru a clarifica situația terenului atribuit prin Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 pentru care s-a realizat punerea în posesie prin Procesul-verbal nr. 15.625/19.11.2001.

Totodată, s-a recomandat stabilirea unei întâlniri de lucru cu celelalte instituții sau autorități care dețin date și informații în legătură cu aceste terenuri și/sau care ar putea ridica pretenții, de orice natură, cu privire la acestea -O.C.P.I. Buzău, Stațiunea de Cercetare – Dezvoltare pentru Legumicultură, Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, Agenția Domeniilor Statului. Reprezentanții instituțiilor amintite s-au întâlnit la data de 23 martie 2021, iar în procesul-verbal încheiat la întâlnire s-a reținut că "terenul nu mai este proprietatea municipiului Buzău prin anularea Procesului - verbal nr. 15.625/19.11.2001".

Deși terenul ce face obiectul prezentului referat este înscris în Cartea Funciară a Municipiului Buzău ca făcând parte din domeniul privat al U.A.T – Municipiul Buzău, atât Decizia penală nr. 1160/12.12.2019, pronunțată de Curtea de Apel Ploiești în dosarul penal nr. 1556/120/2014, decizie rămasă definitivă, cât și Sentința civilă nr. 492/14.09.2020, pronunțată de Tribunalul Buzău, în dosarul nr. 1815/114/2018*, sentință rămasă definitivă prin Decizia

nr. 743/07.06.2022 a Curții de Apel Ploiești- Secția de contencios administrativ și fiscal, stabilesc cu putere de lucru judecat că Municipiul Buzău nu deține un titlu de proprietate pentru terenul pe care se află construit cartierul Orizont.

Precizez că, așa cum a rezultat din motivarea hotărârii judecătorești, în considerarea respectării principiului stabilității circuitului juridic civil, precum și a drepturilor terților dobânditori de bună credință, terenurile deja înstrăinate și intrate în circuitul civil nu formează obiectul proiectului de hotărâre alăturat (soluționând latura civilă a cauzei, instanța penală reține în Decizia penală nr. 1160/12.12.2019 - "în mod cert nejustificându-se o retrocedare a terenurilor în cauză").

Justificarea interesului public local rezultă din aceea că este necesar ca terenul care face obiectul solicitării să intre în proprietatea Municipiului Buzău, în caz contrar, Municipiul Buzău se află în imposibilitatea realizării unor proiecte de utilitate publică necesare locuitorilor din cartierul Orizont, în lipsa dreptului de proprietate asupra terenului, iar pe de altă parte, pune proprietarii din cartier în imposibilitatea de a încheia contracte de furnizare a utilităților. De asemenea, este o oportunitate pentru Municipiu de a crește veniturile la bugetul local, prin vânzarea terenurilor către proprietarii caselor construite pe aceste terenuri.

Având în vedere cele de mai sus, apreciez că este în interesul Municipiului Buzău ca acest teren să intre în proprietatea sa.

În acest scop, a fost elaborat prezentul proiect de hotărâre, cu propunerea de a fi adoptat în forma redactată.

PRIMAR,
Constantin Toma



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- Serviciul Evidență Patrimoniu și Licității –
Nr. 136.712/19.07.2022

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea solicitării de trecere din domeniul public al statului în domeniul public al U.A.T. - Municipiul Buzău și administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău a unui teren situat în municipiul Buzău, cartier Orizont

Prin adresa nr. 2.611/02.03.2021, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 25.727/03.03.2021, Instituția Prefectului – Județul Buzău a pus în vedere Primăriei Municipiului Buzău și Consiliului Local al Municipiului Buzău să depună toate diligențele și să întreprindă toate acțiunile pentru a clarifica situația terenului atribuit prin Ordinul Prefectului nr. 146/2001 pentru care s-a realizat punerea în posesie prin procesul verbal nr. 15625/19.11.2001.

Prin sentința penală nr. 290 din 07.03.2018, rămasă definitivă prin decizia penală nr. 1160 din 12.12.2019 a Curții de Apel Ploiești, Tribunalul Dâmbovița a dispus anularea procesului verbal nr. 15625 din 19.11.2001, emis de Oficiul de Cadastru Agricol și Organizarea Teritoriului Agricol Buzău, prin care Stațiunea de Cercetare și Producție Legumicolă Buzău a predat către Primăria municipiului Buzău suprafața de 33,00 ha, din care fac parte și terenurile ce fac obiectul prezentului proiect de hotărâre.

Prin anularea acestui proces verbal, a fost anulată trecerea terenului aferent cartierului Orizont în patrimoniul Municipiului Buzău.

Acest teren a făcut obiectul Contractului de Asocierie în participațiune nr. 16.064 din 05.10.2005, care a expirat în luna octombrie 2018, asocierie care a avut ca obiect realizarea unui ansamblu de locuințe.

Pentru realizarea ansamblului de locuințe, terenul în suprafață totală de 235.910,00 m.p. găsit în fapt în urma măsurărilor cadastrale (față de suprafața de 244.300,00 m.p. teren din acte) situat în intravilanul municipiului Buzău, tarlăua nr. 31, cu nr. cadastrale 4846, 4847 și 4848 înscrise în cartea funciară nr. 10.225, 25.877 și 25.878 la data operațiunii notariale, a fost dezmembrat în loturi.

Până la pronunțarea soluției definitive în dosarul penal amintit, din cele 244.300,00 m.p. din acte (235.910,00 m.p. din măsurători), adus ca aport în asocierie, au fost vândute terenuri în suprafață de 117.375,00 m.p.

Din restul suprafeței, respectiv 126.925,00 m.p. din acte (118.535,00 m.p. din măsurători):

- trei loturi de teren în suprafață totală de 895,00 m.p. au fost atribuite în baza Legii nr. 15/2003 pentru construirea de locuințe de către tineri (HCL nr. 42/2016, HCL nr. 64/2016 și HCL nr. 168/2013);

- o suprafață totală de 42.258,00 m.p. teren pentru care Comisia constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Buzău nr. 390/17.06.2021 pentru inventarierea terenurilor aflate în acte în domeniul privat al U.A.T. Municipiul Buzău, cartierul Orizont a stabilit existența unui număr de 130 imobile-teren ocupate cu construcții, fundații – finalizate sau în curs de finalizare sau terenuri pentru care s-au emis autorizații de construire în perioada de valabilitate a contractului de asociere;

- suprafața de 8.819,00 m.p. teren afectat de lucrări de utilitate publică (parcări, rampe gunoi, rețele electrice, conducte de apă/canalizare, etc.) dar pentru care, din cauza litigiului, nu s-au putut promova hotărâri de consiliu local de trecere din domeniul privat în domeniul public al municipiului.

Având în vedere cele de mai sus, apreciem că este în interesul Municipiului ca terenul rămas nevândut, în suprafață de 60.362 mp din acte (51.972 mp din măsurători) să intre în proprietatea sa.

În acest scop, s-a elaborat alăturatul proiect de hotărâre, pentru a fi introdus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău.

ȘEF SERVICIU,

Rodica Cuza



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- Serviciul Juridic -
Nr. 135.540 din 19.07.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea solicitării de trecere din domeniul public al statului în domeniul public al U.A.T. - Municipiul Buzău și administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău a unui teren situat în municipiul Buzău, cartier Orizont

În fapt, documentele care au stat la baza dreptului de proprietate al Municipiului Buzău asupra terenului situat în municipiul Buzău, cartier Orizont, înscris în Cartea Funciară a U.A.T. Buzău, au fost Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 și Procesul-verbal nr. 15.625/19.11.2001.

Prin Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 s-a dispus trecerea în proprietatea privată a Municipiul Buzău, la categoria "islaz", a suprafeței de 33 ha teren arabil aflat în administrarea SERIBUZ S.A. Buzău, însă prin Procesul-verbal nr. 15.625/19.11.2001 de punere în aplicare a Ordinului Prefectului, Municipiul Buzău a preluat o altă suprafață de teren de la Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare Legumicolă Buzău.

Cu toate că Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 se referea la suprafața de 33 ha administrată de S.C. SERIBUZ S.A. (acesta fiind terenul pe care societatea respectivă îl deținea pe teritoriul Municipiului Buzău în tarlalele 24 și 25), Primăria municipiului Buzău - prin Primar, a preluat la data de 19.11.2001 aceeași suprafață ca număr de hectare, dar nu de la SERIBUZ S.A., ci de la Stațiunea de Cercetare și Producție Legumicolă Buzău, teren situat pe un alt amplasament, respectiv tarlalele 31 și 32, care aparțineau domeniului public al statului, fiind vorba despre un teren destinat producerii de semințe și material săditor din categorii biologice superioare.

Prin Sentința penală nr. 290/07.03.2018, rămasă definitivă prin Decizia penală nr. 1160/12.12.2019 a Curții de Apel Ploiești, ambele pronunțate în dosarul penal nr. 1556/120/2014, Tribunalul Dâmbovița a dispus anularea Procesului-verbal nr. 15.625/19.11.2001, emis de Oficiul de Cadastru Agricol și Organizarea Teritoriului Agricol Buzău, prin care Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare Legumicolă Buzău a predat către Primăria municipiului Buzău suprafața de 33,00 ha, din care face parte și terenul în suprafață de 126.925 mp din acte (118.535 mp din măsurători), înscris în Cartea Funciară a U.A.T. Buzău, ce formează obiectul proiectului de hotărâre alăturat.

Terenul sus-menționat a fost adus ca aport în cadrul Contractului de Asociere în participațiune nr. 16.064/05.10.2005, contract încheiat între Municipiul Buzău și Societatea Concas S.A. Buzău, care a expirat în luna octombrie 2018 și a avut ca obiect realizarea unui ansamblu de locuințe (cartierul Orizont).

Prin anularea Procesului-verbal nr. 15.625/19.11.2001 de punere în aplicare a Ordinului Prefectului nr. 146/24.07.2001, a fost anulată trecerea terenului în patrimoniul Municipiului Buzău și drept urmare, în acest moment, Municipiul Buzău nu deține un titlu de proprietate pentru tarlăua 31 pe care se află construit cartierul Orizont.

În ceea ce privește Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001, acesta constituie titlu de proprietate pentru tarlalele 24 și 25, și nu pentru tarlăua 31.

În acest sens, în decizia penală amintită, analizând valabilitatea transmiterii tarlalei 31 din proprietatea publică a statului în proprietatea privată a Municipiului Buzău, Curtea de Apel Ploiești a constatat că terenul aparține proprietății publice a statului.

Prin adresa nr. 585/26.03.2020, înregistrată la Primăria municipiului Buzău sub nr. 38711/27.03.2020, Stațiunea de Cercetare – Dezvoltare pentru Legumicultură Buzău ne-a comunicat că terenul în suprafață de 33 ha a fost dat în administrare Stațiunii iar proprietar este Statul Român. Totodată, Stațiunea ne-a precizat că nu mai poate cultiva terenurile aflate în incinta cartierului Orizont întrucât, prin construirea de locuințe și pregătirea celorlalte terenuri pentru a putea fi construite locuințe, aceste terenuri nu mai corespund desfășurării activității de cercetare.

Prin adresa nr. 2.611/02.03.2021, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 25.727/03.03.2021, Instituția Prefectului – Județul Buzău a pus în vedere Primăriei Municipiului Buzău și Consiliului Local al Municipiului Buzău să depună toate diligențele și să întreprindă toate acțiunile pentru a clarifica situația terenului atribuit prin Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 pentru care s-a realizat punerea în posesie prin Procesul-verbal nr. 15625/19.11.2001.

Totodată, s-a recomandat stabilirea unei întâlniri de lucru cu celelalte instituții sau autorități care dețin date și informații în legătură cu aceste terenuri și/sau care ar putea ridica pretenții, de orice natură, cu privire la acestea -O.C.P.I. Buzău, Stațiunea de Cercetare – Dezvoltare pentru Legumicultură, Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, Agenția Domeniilor Statului. Reprezentanții instituțiilor amintite s-au întâlnit la data de 23 martie 2021, iar în procesul-verbal încheiat la întâlnire s-a reținut că "terenul nu mai este proprietatea municipiului Buzău prin anularea Procesului-verbal nr. 15.625/19.11.2001".

Deși terenul ce face obiectul prezentului raport este înscris în Cartea Funciară a Municipiului Buzău ca făcând parte din domeniul privat al U.A.T – Municipiul Buzău, atât Decizia penală nr. 1160/12.12.2019, pronunțată de Curtea de Apel Ploiești în dosarul penal nr. 1556/120/2014, decizie rămasă definitivă, cât și Sentința civilă nr. 492/14.09.2020, pronunțată de Tribunalul Buzău, în dosarul nr. 1815/114/2018*, sentință rămasă definitivă prin Decizia nr. 743/07.06.2022 a Curții de Apel Ploiești - Secția de contencios administrativ și fiscal, stabilesc cu putere de lucru judecat că Municipiul Buzău nu deține un titlu de proprietate pentru tarlăua 31 pe care se află construit cartierul Orizont.

Din hotărârile judecătorești reținem că, în considerarea respectării principiului stabilității circuitului juridic civil, precum și a drepturilor terților dobânditori de bună credință, terenurile deja înstrăinate și intrate în circuitul civil nu formează obiectul proiectului de hotărâre alăturat (soluționând latura

civilă a cauzei, instanța penală reține în Decizia penală nr. 1160/12.12.2019 - "în mod cert nejustificându-se o retrocedare a terenurilor în cauză").

Conform art. 292, alin. (1) O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *"Trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale se face la cererea consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, prin hotărâre a Guvernului, inițiată de autoritățile prevăzute la art. 287 lit. a), care au în administrare bunul respectiv, dacă prin lege nu se dispune altfel."*

Neadoptarea proiectului de hotărâre alăturat pune, pe de o parte, Municipiul Buzău în imposibilitatea realizării unor proiecte de utilitate publică necesare locuitorilor din cartierul Orizont, în lipsa unui titlu real de proprietate asupra terenului, iar pe de altă parte, pune locuitorii din cartier în imposibilitatea de a încheia contracte de furnizare a utilităților.

Având în vedere aspectele invocate, apreciem că este în interesul Municipiului Buzău ca acest teren să intre în proprietatea sa.

În acest scop, în acord cu dispozițiile legale, s-a elaborat proiectul de hotărâre alăturat, pentru a fi introdus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Serviciul Juridic

Consilier juridic cu atribuții delegate de Șef serviciu,
Elena-Cristina Coroian



Academia de Științe Agricole și Silvicultură „Gheorghe Ionescu Șişesti”
Institutul de Cercetare – Dezvoltare pentru Legumicultură și Floricultură Vidra
Stațiunea de Cercetare – Dezvoltare pentru Legumicultură Buzău
Str. Mesteacănului, nr. 23, Buzău, jud. Buzău, cod 12 00 24
Tel/fax: 0040 238/722 560; Tel: 0040 238/722 593
E – mail: scdl_buzau@yahoo.com; Internet: www.scdlbuzau.ro

2.04.2020

Nr. 585 /26.03.2020

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU

Subiect: Dosar penal nr. 2556/120/2014

S. Edouard Hristo

[Signature]

Referitor la adresa d-voastră nr. 32.184/11.03.2020, va comunicam urmatoarele;

1. Proprietarul terenurilor aflate in administrarea SCDL Buzau este Statul Roman prin ANAF Buzau, terenul a fost dat in administrare SCDL Buzau prin HG 1635/2004 si nu poate fi retrocedat decat prin lege.
2. SCDL Buzau are, asa cum am mentionat mai sus, terenurile in administrare si nu are dreptul sa le vanda, statiunea nu poate cultiva terenurile aflate in incinta cartierului Orizont intrucat prin construirea de locuinte si pregatirea celorlalte terenuri pentru a fi construite locuinte, acestea nu mai corespund desfasurarii activitatii de cercetare.
3. Avand in vedere ca primaria a vandut 33 ha din terenurile administrate de statie fara respectarea legii si ca hotararea judecatoreasca in dosarul 2556/120/2014 anuleaza procesul verbal 15625/18.11.2001, aceasta este obligata sa restituie statiei 33 ha intr-o locatie corespunzatoare desfasurarii activitatii de cercetare.

Solicitarea noastra este in sensul gasirii de solutii, astfel incat suprafata de 33 ha sa fie restituita in natura intr-un alt amplasament pe raza mun. Buzau, intr-o locatie corespunzatoare desfasurarii activitatii de cercetare.

Pentru informatii suplimentare sau lamuriri ori in vederea stabilirii unei intalniri pentru concilierea situatiei si gasirea unei solutii de rezolvare pe cale amiabila putem fi contactati la sediul institutiei, ori la numarul de telefon...0723248126.....

Cu deosebit respect,

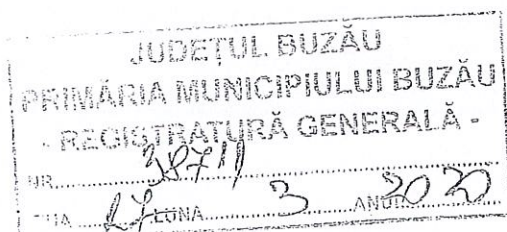
Director,

Dr. ing. Constantin Vlad



PATRIMONIUL

20/4
15.05.2020





MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL BUZĂU

Serviciul controlul legalității, al aplicării actelor normative,
contencios administrativ, aplicarea apostilei și relații cu autoritățile locale
Nr. 2611 din 02/03/2021

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
În atenția domnului primar și a domnului secretar general

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
În atenția doamnelor și domnilor consilieri locali

Urmare a Sentinței penale nr. 290/07.03.2018 pronunțată de Tribunalul Dâmbovița în dosarul nr. 2556/120/2014 și a Deciziei penale nr. 1160/12.12.2019 pronunțată de Curtea de Apel Ploiești în același dosar, adresei Stațiunii de Cercetare-Dezvoltare pentru Legumicultură nr. 256/25.02.2021, înregistrată la Instituția Prefectului – Județul Buzău la nr. 2319/25.02.2021, adresei A.D.S. nr. 73079/30.06.2020, adresată Primăria Buzău ca răspuns la adresa nr. 56.865/29.05.2020, extraselor de carte funciară comunicate de O.C.P.I. Buzău cu adresa nr. 10586/23.02.2021, înregistrată la Instituția Prefectului – Județul Buzău la nr. 2193/23.02.2021, adresa O.C.P.I. Buzău nr. 1393/24.02.2021, înregistrată la Instituția Prefectului – Județul Buzău sub nr. 2278/24.02.2021, **referitor la terenul atribuit prin Ordinul Prefectului nr. 146/2001 pentru care s-a realizat punerea în posesie prin procesul verbal nr. 15625/19.11.2001, și adresa S.C. CONCAS S.A. Buzău nr. 580/2021 către Instituția Prefectului, anexate la prezenta, vă punem în vedere să depuneți toate diligențele și să întreprindeți toate acțiunile pentru a clarifica situația acestuia, deoarece competența de administrare a domeniului privat al unității administrativ teritoriale, conform prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, aparține consiliului local.**

În același timp, vă recomandăm să stabiliți o întâlnire de lucru cu reprezentanți ai primăriei, consiliului local și ai celorlalte instituții sau autorități care dețin date și informații în legătură cu aceste terenuri și/sau care ar putea ridica pretenții, de orice natură, cu privire la ele (O.C.P.I. Buzău, Stațiunea de Cercetare-Dezvoltare pentru Legumicultură, Statul Român prin Ministerul de Finanțe, A.D.S., etc.) .

P. P R E F E C T,
S U B P R E F E C T,
Adina-Claudia Moiseanu



SUBPREFECT,
Alec Vasile

Comisia pentru inventarierea terenurilor aflate în acte
În domeniul privat al U.A.T. Municipiul Buzău, Cartierul Orizont
Nr. înregistrare: 6.986/12.01.2022

PROCES - VERBAL
încheiat astăzi 12.01.2022

Urmare a Dispoziției Primarului Municipiului Buzău nr. 390/17.06.2021, privind constituirea unei comisii de inventariere a unor terenuri aflate pe raza U.A.T. Municipiul Buzău, conform art. 1, a fost constituită comisia cu următoarea componență:

-Ionuț-Sorin Apostu - Viceprimar al Municipiului Buzău – Președinte
-Cuza Rodica – membru
-Frațilă Mihaela – membru
-Mareș Robert – membru
-Roșu Luminița – membru
-Vlad Constantin – membru desemnat de Stațiunea de Cercetare – Dezvoltare pentru Legumicultură Buzău

-Ceașu Viorel – membru desemnat de Agenția Domeniilor Statului
-Lungu Emilia Izabela - secretar

Conform art. 2 din Dispoziția nr. 390/17.06.2021, s-a procedat la inventarierea terenurilor aflate în acte în domeniul privat al U.A.T. Municipiul Buzău, Cartierul Orizont și a rezultat următoarea situație anexată la prezentul proces - verbal, anexă care face parte integrantă din acesta.

În urma inventarierii, comisia a stabilit existența unui număr de **130 imobile – teren**, în suprafață totală de **42.258,00 metri pătrați**, aflate în acte în domeniul privat al U.A.T. Municipiul Buzău, Cartierul Orizont.

Se solicită completarea Anexei cu o rubrică "**Observații**" care să conțină informații despre loturile rămase : construcții, fundații - finalizate sau în curs de finalizare- sau terenuri libere aferente construcțiilor, etc. Comisia se va întruni la o data ulterioară după completarea Anexei.

-Ionuț-Sorin Apostu - Viceprimar al Municipiului Buzău – Președinte

-Cuza Rodica – membru

-Frațilă Mihaela – membru

-Mareș Robert – membru

-Roșu Luminița – membru

-Vlad Constantin – membru desemnat de Stațiunea de Cercetare – Dezvoltare pentru Legumicultură Buzău

-Ciașu Viorel – membru desemnat de Agenția Domeniilor Statului

-Lungu Emilia Izabela – secretar

ANEXA

la Procesul - Verbal nr. 6.986/12.01.2022

În urma inventarierii terenurilor aflate în acte în domeniul Privat al U.A.T.
Municipiul Buzău, în Cartierul Orizont, au rezultat următoarele:

Nr. crt.	Loturi conform încheiere nr. 53214/30.01.2007	Numere cadastrale inițiale la dezmembrare	Suprafețe rămase în domeniul privat - NEVÂNDUTE	CARTE FUNCIARA
1	A 63	4846/20	485	51980
2	A 65	4846/22	511	51982
3	A 69	4846/26	727	51986
4	C 406	4846/32	579	51992
5	C 407	4846/33	451	51993
6	C 408	4846/34	328	51995
7	C 409	4846/35	346	64349
8	C 508	4846/44	105	67101
9	C 510	4846/46	3	67150
10	C 511	4846/47	9	67021
11	C 512	4846/48	16	67029
12	C 513	4846/49	160	65770
13	C 522	4846/58	137	67097
14	C 526	4846/62	137	67000
15	D 108	4846/72	295	52050
16	D 130	4846/94	364	65463
17	D 142	4846/107	337	52140
18	D 150	4846/115	410	52157
19	D 205	4846/120	312	52167
20	D 206	4846/121	208	52186
21	D 207	4846/122	208	52187
22	D 208	4846/123	208	52188
23	D 209	4846/124	208	52189



24	D 213	4846/128	687	52194
25	D 214	4846/129	399	66816
26	D 215	4846/130	300	
27	D 216	4846/131	300	52197
28	D 217	4846/132	300	52198
29	D 218	4846/133	300	66800
30	D 219	4846/134	432	
31	D 220	4846/135	545	52201
32	D 223	4846/138	300	52204
33	D 224	4846/139	300	52205
34	D 227	4846/142	300	52208
35	D 228	4846/143	337	52209
36	D 229	4846/144	319	66804
37	D 230	4846/145	334	
38	D 231	4846/146	349	52212
39	D 232	4846/147	521	52213
40	D 235	4846/150	315	52216
41	D 236	4846/151	310	52217
42	D 239	4846/154	322	52220
43	D 240	4846/155	276	52221
44	D 241	4846/156	350	52222
45	D 242	4846/157	223	52223
46	D 243	4846/158	221	52224
47	D 244	4846/159	332	52225
48	D 247	4846/162	268	52228
49	D 248	4846/163	184	52229
50	D 249	4846/164	184	52231
51	D 250	4846/165	276	52232
52	D 251	4846/166	276	52233
53	D 252	4846/167	184	52234
54	D 253	4846/168	184	52235
55	D 254	4846/169	315	52236
56	D 255	4846/170	331	52237
57	D 256	4846/171	199	52238
58	D 257	4846/172	201	52239
59	D 258	4846/173	304	52240
60	D 301	4846/184	314	52252

(

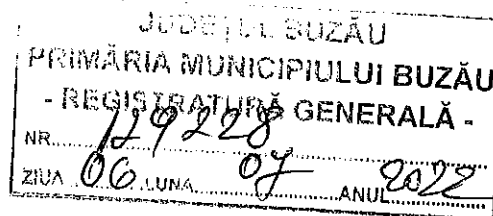
(

61	D 302	4846/185	309	66992
62	D 303	4846/186	315	
63	D 304	4846/187	313	52255
64	D 305	4846/188	610	52256
65	D 308	4846/191	360	52259
66	D 309	4846/192	360	52260
67	D 312	4846/195	496	52263
68	D 313	4846/196	294	52264
69	D 314	4846/197	314	66802
70	D 315	4846/198	314	
71	D 316	4846/199	315	52267
72	D 317	4846/200	489	52269
73	D 320	4846/203	280	52279
74	D 321	4846/204	312	52284
75	D 322	4846/205	208	52285
76	D 323	4846/206	208	52306
77	D 324	4846/207	312	52309
78	D 325	4846/208	312	52310
79	D 326	4846/209	208	52312
80	D 327	4846/210	208	52313
81	D 328	4846/211	323	52315
82	D 329	4846/212	291	52316
83	D 330	4846/213	322	66797
84	D 331	4846/214	329	
85	D 332	4846/215	378	52319
86	D 333	4846/216	378	52320
87	D 334	4846/217	195	52321
88	D 335	4846/218	194	52323
89	D 336	4846/219	195	52324
90	D 337	4846/220	195	52326
91	D 338	4846/221	300	52327
92	E 103	4846/224	312	52333
93	E 104	4846/225	312	52334
94	E 105	4846/226	312	52336
95	E 106	4846/227	208	52338
96	E 107	4846/228	208	52339



97	E 108	4846/229	208	52341
98	E 109	4846/230	208	52342
99	E 110	4846/231	384	52344
100	E 113	4846/234	394	66819
101	E 114	4846/235	375	
102	E 115	4846/236	431	52350
103	E 116	4846/237	312	52377
104	E 117	4846/238	208	52378
105	E 118	4846/239	208	52379
106	E 119	4846/240	208	52380
107	E 120	4846/241	208	52381
108	E 121	4846/242	312	52382
109	E 122	4846/243	312	52383
110	E 125	4846/246	347	52386
111	A 16	4847/6	707	52276
112	A 26	4847/15	706	52291
113	A 34	4847/22	705	52300
114	A 37	4847/25	486	52304
115	A 42	4847/29	502	52311
116	A 44	4847/31	300	52322
117	A 45/1	4847/32	40	52325
118	B 13	4847/35	570	52332
119	B 73/1	4847/57	46	52367
120	B 74/1	4847/58	47	52368
121	B 75/1	4847/59	31	52369
122	Lotul 1	4847/60	34	52370
123	Lotul 2	4847/61	520	52371
124	Lotul 3	4847/62	161	52372
125	Lotul 4	4847/63	2205	59737
126	B 57	4848/15	300	52060
127	B76	4848/28	564	52082
128	B 78	4848/30	346	52087
129	C 205	4848/40	453	52106
130	C 118	4848/78	295	52171
Suprafata totala - metri patrati			42.258	

ROMANIA
CURTEA DE APEL PLOIESTI
STR. GHEORGHE DOJA, NR.42
PLOIESTI
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL



Destinatar:
MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR
BUZĂU, PIAȚA DACIEI, nr. 1, Cod
postal 120201, județul BUZĂU

DOSARUL NR. 1815/114/2018****
Materia: Contencios administrativ și fiscal
Stadiul procesual al dosarului: Recurs
Obiectul dosarului: obligația de a face
Complet: 2 r scaf

Judic / 24
06.07

**COMUNICARE
HOTARÂRE CIVILĂ**
NR. 743/2022 DIN DATA DE 07 Iunie 2022

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 743/2022, pronunțată la data de 07 Iunie 2022, de către CURTEA DE APEL PLOIESTI SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL.

L.S. PRESEDINTE
(stampilă)



Grefier,

G.I. 30.06.2022 13:39:12, nr. comunicare: 2 din 2

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL PLOIEȘTI
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Dosar nr. 1815/114/2018****

DECIZIA NR. 743

Ședința publică din data de 7 iunie 2022
Președinte - Stoicescu Maria
Judecător - Ghincea Marius
Judecător - Mihai Cătălin Constantin
Grefier - Ilie Georgeta

Pe rol fiind judecarea recursului declarat de reclamanta SC CONCAS SA, cu sediul în Buzău, strada Transilvaniei, nr. 163, județul Buzău și sediul procesual ales la Cabinet de avocat Dănescu & Asociații SCA din București, strada Alexandru Philippide, nr. 14 A, sector 2, prin administrator Gagu Ionel, împotriva sentinței nr. 492 din 14 septembrie 2020 pronunțată de Tribunalul Buzău în dosarul nr. 1815/114/2018*, în contradictoriu cu intimatul-pârât MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR, cu sediul în Buzău, Piața Daciei, nr. 1, județul Buzău.

Recursul este timbrat cu taxa judiciară de timbru în cuantum de 3050 lei, potrivit ordinului de plată nr. 1771/21.10.2020, atașat la dosarul cauzei.

La apelul nominal făcut în ședință publică a răspuns recurenta-reclamantă Concas SA, prin administrator Gagu Ionel, reprezentată de avocat Corin Dănescu și de avocat Șerban Dănescu, lipsind intimatul-pârât Municipiul Buzău prin Primar.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează instanței că au fost depuse note scrise de recurenta-reclamantă și de intimatul-pârât și cerere de lăsare a cauzei la sfârșitul ședinței de judecată din partea apărătorului recurente-reclamante, după care:

Curtea pune în discuția părților excepția inadmisibilității apelului.

Avocat Corin Dănescu, având cuvântul, apreciază că excepția a rămas fără obiect.

Curtea, față de împrejurarea că prezenta cale de atac este recurs, așa cum s-a stabilit la termenul anterior, constată că excepția inadmisibilității apelului invocată prin întâmpinare este fără obiect și o respinge ca atare.

Curtea pune în discuția părților admisibilitatea probei cu înscrisuri noi solicitată de Municipiul Buzău prin întâmpinare.

Apărătorul recurente, având cuvântul, este de acord cu admiterea probei cu înscrisuri noi.

Curtea, față de proba cu înscrisurile noi solicitată de municipiul pârât, ce au fost atașate întâmpinării depuse la data de 8.12.2020, moment la care dosarul era înregistrat pe rolul secției a II-a civilă a Curții de Apel, încuviințează pentru această parte proba cu înscrisuri.

Curtea, având în vedere susținerile apărătorilor recurente, care au arătat că nu mai au alte cereri de formulat, în temeiul dispozițiilor art.392 NCPC declară deschise dezbaterile și acordă cuvântul asupra recursului.

Avocat Corin Dănescu având cuvântul pentru recurenta-reclamantă, arată că la termenul 21.03.2021 a formulat cerere de renunțare la acțiune, a vrut să renunțe la acțiune de teamă că vor rămâne considerentele din sentința de fond care nu au legătură cu dosarul, cu obiectul dosarului, respectiv judecătorul fondului încalcă autoritatea de lucru judecat a unei decizii penale. Cartierul Orizont este edificat pe 2 parcele, nu acelea erau parcelele, Tribunalul Dâmbovița a refuzat să aplice principiul restituției în integritate și a aplicat principiul error communis facit ius, eroarea comună imposibil de înlăturat valorează drept. Apreciază că lucrurile sunt clare atât în sentință cât și în decizia Curții de Apel Ploiești. În Notele de ședință se spune că nu s-a retrocedat

parceta de teren, dar aceasta nu mai este la municipiu, este domeniu public. Municipiul a refuzat să mai vândă iar instanța, fără să se fi discutat și să aibă vreo legătură cu dosarul, motivează respingerea capătului 2 din cerere pe faptul că municipiul nu este proprietar și că terenul este domeniu public. Arată că acest contract este un contract comercial, contribuția municipiului fiind terenul, recurenta edificând construcțiile, lucrările de infrastructură, municipiul având obligația de a asfalta. Este un contract care se finalizează în momentul în care se termină obiectivul, se finalizează cartierul. Mai arată că judecătorul fondului a reținut că în acel termen trebuia să construiască, restul nu. Primul capăt de cerere s-a admis, Municipiul Buzău fiind obligat să termine lucrările de asfaltare, al doilea capăt de cerere viza constatarea că acest contract trebuie să se prelungească până la momentul finalizării contractului. Invederează că la termenul anterior a depus un înscris care a stat la baza unui act adițional de prelungire a contractului, voința reală a părților a fost să facă un cartier, municipiul nu a făcut niciun fel de drum, situație în care cartierul nu s-a putut finaliza. Primul motiv de recurs este modificarea acestor considerente care încalcă autoritatea de lucru judecat și nu au legătură cu obiectul dosarului, nu au existat dezbateri pe aceste aspecte privind domeniul public. În prezent toate construcțiile sunt finalizate, tot terenul este ocupat, unii proprietari nu au terenul de sub construcție fiindcă municipiul spune că este domeniu public fără să explice cum a ieșit de la el. Solicită admiterea recursului, modificarea considerentelor, reținând că nu se discută de domeniul public fiindcă așa a stabilit autoritatea de lucru judecat.

Avocat Serban Dănescu, având cuvântul pentru recurentă, legat de HCL 257, depusă de Municipiul Buzău, arată că în anul 2020 au acceptat să vândă din teren, au atacat hotărârea de revocare, a fost admisă în sensul că s-a anulat hotărârea de revocare. Va solicita cheltuieli de judecată pe cale separată.

Curtea, în temeiul dispozițiilor art. 394 NCPC, declară închise dezbaterile și rămâne în pronunțare asupra recursului.

CURTEA

Deliberând asupra recursului de față, constată următoarele :

Prin sentința nr. 492 din data de 14.09.2022 pronunțată în dosarul 1815/114/2018*, Tribunalul Buzău a respins excepțiile lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Buzău și excepția inadmisibilității cererii, invocate prin întâmpinare, ca fiind neîntemeiate, a admis excepția netimbrării cererii reconvenționale, a dispus anularea cererii reconvenționale, pentru netimbrare, a admis în parte cererea privind pe reclamanta Concas SA, în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Buzău prin Primar, fiind obligat pârâțul la execuția carosabilului și trotuarelor pe străzile Vasile Cârlova, Nicolae Vaschide, Stoian Popescu și Pamfil Șeicaru, la execuția parcărilor și drumurilor de acces aferente scărilor A, B și C ale imobilului situat în mun. Buzău, bd. Unirii, nr. 203, urmând ca obligațiile să fie executate în termen de un an de la data comunicării, a respins în rest cererea.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel reclamanta S.C. Concas S.A., care a fost înregistrat pe rolul Curții de Apel Ploiești -secția de contencios administrativ și fiscal, la data de 12 octombrie 2020, sub același număr de dosar, prin care a solicitat schimbarea în parte a sentinței apelate în sensul admiterii și a capătului de cerere privind prelungirea duratei contractului (contractul nr. 16.064/5.113 din 5 octombrie 2005 privind asocierea în participațiune a Municipiului Buzău cu Concas S.A. -Anexa nr. 1 la cererea de chemare în judecată) până la realizarea obiectului acestuia - finalizarea și vânzarea tuturor construcțiilor prevăzute în proiectul Cartierului „Orizont”.

Prin rezoluția administrativă din 13 octombrie 2020, în temeiul art.111 alin.(3) din ROI, s-a constatat că dosarul a fost înregistrat din eroare pe rolul SCAF, dispunându-se repartizarea din nou a dosarului pe rolul Curții de Apel Ploiești- Secția a II-a civilă, fiind un litigiu cu profesioniști.

Dosarul a fost înregistrat pe rolul Curții de Apel Ploiești- Secția a II-a civilă, la data de 13 octombrie 2020, sub nr.1815/114/2018**.

Municipiul Buzău a formulat *întâmpinare* prin care a solicitat respingerea ca inadmisibilă a căii de atac declarată de Concas S.A. Potrivit art. 457 alin.1 Cod procedură civilă, hotărârea judecătorească este supusă numai căilor de atac prevăzute de lege, în termenele stabilite de aceasta, indiferent de mențiunile din dispozitiv.

Recurenta-reclamantă a depus *note scrise* la data de 25.01.2021 prin care a susținut că excepția inadmisibilității este neîntemeiată, sentința pronunțată fiind supusă apelului iar în subsidiar, dacă instanța va considera că recursul este cale de atac legală în cauză, a solicitat calificarea cererii sale drept recurs.

Prin încheierea de ședință pronunțată la data de 10 martie 2021, Curtea de Apel Ploiești- Secția a II-a civilă a luat act că la dosarul cauzei s-a depus cerere de renunțare de către reclamanta Concas SA la judecata capătului doi al cererii de chemare în judecată prin care s-a solicitat constatarea prelungirii duratei contractului de asociere în participațiune întrucât obiectul a fost realizat.

Prin cererea formulată la data de 16.04.2020 Municipiul Buzău a solicitat a se lua act că nu este de acord cu cererea de renunțare la judecată formulată de reclamanta Concas .

Prin încheierea din 29.09.2021 secția a II-a civilă a Curții de Apel Ploiești a admis excepția necompetenței sale materială procesuală, a declinat competența de soluționare în favoarea secției de contencios administrativ și fiscal al Curții de Apel Ploiești, dosarul fiind înregistrat pe rolul Curții de Apel Ploiești- Secția de contencios administrativ și fiscal, la data de 25 octombrie 2021, sub nr.1815/114/2018***.

Prin Decizia 1452 pronunțată la data de 16.11.2021 Curtea de Apel Ploiești- Secția de contencios administrativ și fiscal a admis excepția necompetenței funcționale a SCAF, a declinat competența de soluționare a recursului declarat de reclamanta Concas SA, împotriva sentinței nr. 492 din 14 septembrie 2020 pronunțată de Tribunalul Buzău în dosarul nr. 1815/114/2018**, în contradictoriu cu intimatul-pârât Municipiul Buzău Prin Primar, , a constatat ivit conflictul negativ de competență și l-a înaintat la ICCJ spre soluționare, a suspendat judecata recursului.

Prin Decizia nr.898 din data de 16 februarie 2022 ICCJ a stabilit competența de soluționare a cauzei privind pe reclamanta Concas SA prin administrator Gagu Ionel și pe pârâtul Municipiul Buzău, prin Primar, în favoarea Curții de Apel Ploiești-Secția de contencios administrativ și fiscal.

Dosarul a fost înregistrat pe rolul Curții de Apel Ploiești- Secția de contencios administrativ și fiscal, la data de 1 aprilie 2022, sub nr.1815/114/2018****.

Prin încheierea pronunțată la data de 19 aprilie 2022 Curtea a constatat, în raport de decizia pronunțată de ICCJ în conflictul negativ de competență și de considerentele deciziei 17/2017 pronunțată în recurs în interesul legii de ICCJ, că este investită cu calea de atac a recursului, care este întemeiat în drept pe dispozițiile art.488 alin.1 pct.6,7 și 8 NCPC și a pus în vedere apărătorului recurente să redacteze motivele și criticile recursului iar prin Notele scrise depuse la data de 30.05.2022 recurenta-reclamantă Concas SA a îndeplinit această obligație.

A solicitat respingerea excepției inadmisibilității ca rămasă fără obiect, având în vedere calificarea căii de atac drept recurs, admiterea căii de atac, casare în parte a sentinței recurate și înlăturarea considerentelor din sentință care rețin că Municipiul Buzău nu este proprietarul terenului pe care este construit Cartierul Orizont și că acesta ar fi parte din domeniul public al statului, având în vedere că aceste considerente interpretează greșit și încalcă autoritatea de lucru judecat a Deciziei Penale nr. 1160/12.12.2019 și sunt complet străine de natura cauzei; admiterea capătului de cerere privind constatarea prelungirii contractului nr. 16.064/5.113 din 5 octombrie 2005 privind asocierea în participațiune a Municipiului Buzău cu Concas S.A. până la realizarea obiectului acestuia - finalizarea și vânzarea tuturor construcțiilor prevăzute în proiectul Cartierului Orizont, invocându-se cazurile de casare reglementate de art. 488 alin. 1 pct. 6, 7 și 8 NCPC.

A arătat că a edificat în anul 2018, toate construcțiile planificate pentru Cartierul Orizont, toată suprafața terenului adus ca aport la asociere de municipiu fiind acoperită, cea mai mare parte a construcțiilor din cartier a fost vândută către terți cumpărători.

Municipiul Buzău s-a prevalat și se prevalează de considerentele primei instanțe potrivit cărora terenul nu ar mai fi proprietatea acestuia, ci ar fi domeniu public, pentru a refuza vânzarea terenurilor către proprietarii caselor. Această poziție împiedică și cumpărarea locuințelor rămase nevândute din cartier iar ADS nu a întreprins niciun demers pentru a prelua terenul, la 3 ani de la decizia penală, iar registrele de publicitate, potrivit deciziei penale, reflectă în continuare că proprietar al terenului este Municipiul Buzău.

Municipiul menține o situație de incertitudine, care prejudiciază pe cumpărătorii și potențialii cumpărători de locuințe din cartier și recurența, fiind esențial ca instanța să elimine, considerentele prin care, cu încălcarea autorității de lucru judecat a deciziei penale și denaturarea acesteia, fără legătură cu prezenta cauză, prima instanță a considerat că terenul nu ar mai fi proprietatea Municipiului Buzău.

Sentința recurată a reținut că Municipiul Buzău are motive întemeiate pentru a nu vinde terenurile către cumpărătorii de locuințe, potrivit contractului, pentru că terenul pe care este edificat Cartierul Orizont (partea care nu a fost deja cumpărată de terți) nu ar aparține Municipiului Buzău.

Considerentele și concluzia primei instanțe sunt greșite, pentru că nu redau concluzia raționamentului din decizia penală - potrivit căreia Municipiul Buzău este proprietarul terenului - și, astfel, îi încalcă autoritatea de lucru judecat, trebuind să fie înlăturate de instanța de recurs.

Latura civilă în dosarul penal nr. 2556/120/2014 a vizat cererile părților civile de despăgubire a SCDL (Stațiunea de Cercelare-Dezvoltare pentru Legumicultura), în calitate de entitate care avea dreptul de administrare și exploatare a terenului, pentru lipsa de folosință a terenului trecut în proprietatea privată a Municipiului Buzău; repunere a ADS (Agenția Domeniilor Statului) în situația anterioară încheierii procesului-verbal din 19.11.2001 al OCAOTA Buzău, prin restituirea în natură a terenului; despăgubire prin echivalent a ADS. Prima instanță și instanța de apel au admis în parte acțiunea civilă, acordând despăgubiri prin echivalent, dar statuând cu autoritate de lucru judecat că terenul nu mai poate fi restituit din patrimoniul actualilor proprietari (terții cumpărători și Municipiul Buzău).

Prin Sentința nr. 290/7.03.2018, s-a stabilit că Municipiul Buzău a preluat, la 19.11.2001, terenul de 33 ha situat în tarlalele 31 și 32 care se afla în patrimoniul ADS și era administrat de SCDL, în loc să preia aceeași suprafață, situată în tarlalele 24 și 25 și administrată de SERIBUZ.

Aceste aspecte au fost confirmate prin decizia penală, care a statuat și că, la acea dată (2001), terenurile preluate de Municipiul Buzău se aflau în domeniul public al statului.

Cu toate acestea, cele două instanțe au stabilit că preluarea terenului în domeniul privat al Municipiului Buzău, precum și toate actele de dispoziție subsecvente asupra acestuia rămân valabile.

Prima instanță a admis în parte cererea formulată în latura civilă a cauzei, acordând SCDL despăgubiri pentru lipsa de folosință a terenului și acordând ADS despăgubiri reprezentând diferența de valoare dintre terenul preluat de municipiu (mai valoros) și terenul pe care acesta ar fi trebuit în mod normal să îl preia și care a rămas în patrimoniul ADS.

ADS (statul) a rămas în patrimoniu cu terenul din tarlalele 24 și 25 și va primi despăgubiri echivalente cu diferența de valoare a terenului obținut de municipiu.

Cererea de restituire în natură a terenului a fost respinsă, pentru că restituirea în natură a devenit imposibilă.

Curtea de Apel Ploiești, prin decizia penală, a respins orice solicitare de restituire în natură a terenului, a menținut cele stabilite de prima instanță în ce privește latura civilă.

În dosarul penal a fost anulat procesul-verbal din 19.11.2001 al OCAOTA Buzău prin care s-a făcut predarea către municipiu, pentru că acest act nu reflecta realitatea.

Prin Decizia Penală nu s-a dispus însă repunerea părților în situația anterioară prin restituirea în natură a prestațiilor și desființarea actelor subsecvente încheiate în legătură cu terenul, s-au păstrat toate drepturile și actele încheiate în legătură cu terenul subsecvente procesului-verbal anulat.

Anularea procesului-verbal nu determină automat repunerea în situația anterioară în natură, pentru că nulitatea, arunci când afectează un act deja executat, are ca efecte: nașterea dreptului la restituirea prestațiilor, în natură sau prin echivalent; nașterea dreptului la anularea actelor subsecvente încheiate în temeiul actului anulat.

Niciunul din aceste efecte nu are loc prin simpla anulare a actului. Astfel, inclusiv dreptul de proprietate nu este restituit prin simpla anulare a actului, chiar dacă acesta poate fi transmis în absența predării bunului.

Procesul-verbal anulat a avut ca efect predarea către Municipiul Buzău pentru dreptul de proprietate prevăzut de Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001.

Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 a rămas în vigoare, consfințind dreptul de proprietate al Municipiului.

Acele subsecvente procesului-verbal anulat vizează, în esență încheierea contractului de asociere în participațiune cu CONCAS; constituirea dreptului de suprafață al CONCAS asupra terenului; împărțirea terenului de 33 ha în loturi, fiecare fiind înscris în cartea funciară, creându-se imobile noi; vânzarea terenurilor către terți dobânditori care au achiziționat locuințe în cartier.

De asemenea, asupra terenului inițial s-au făcut acte de dispoziție materială prin construcția cartierului și a infrastructurii subterane a acestuia.

În această situație. Curtea de Apel a decis că repunerea părților în situația anterioară nu poate avea loc în natură, aceasta având loc prin echivalent, ADS păstrând terenul din loturile 24 și 25 și urmând să primească despăgubiri reprezentând diferența de valoare dintre acest teren și cel rămas în proprietatea Municipiului; actele subsecvente predării, care vizau terenul, rămân valabile.

Terenul pe care este edificat Cartierul Orizont și care nu a fost încă vândut terților rămâne în proprietatea privată a Municipiului Buzău.

Susținerea potrivit căreia Municipiul nu ar avea titlu de proprietate asupra terenului este de asemenea neîntemeiată, titlul de proprietate fiind reprezentat de Ordinul Prefectului nr.146/24.07.2001, consolidat chiar de decizia penală, care stabilește că situația juridică și faptică a terenului nu va fi afectată de anularea procesului-verbal de predare.

ADS, prin adresa nr. 73079/30.06.2020 confirmă că Municipiul Buzău este proprietarul terenului, terenul neintrând în domeniul public al statului.

Deși pe cale judecătorească a fost constatată nulitatea actului de predare, instanța penală a reținut faptul că nu poate fi dispusă repunerea părților în situația anterioară predării suprafeței de 33 ha. respectiv restituirea terenurilor situate în tarlalele 31 și 32 către ADS întrucât în legătură cu aceste terenuri s-au încheiat diverse acte juridice aducându-se astfel schimbări majore în situația acestora juridică și faptică, astfel că o restituire în integrum ar fi de natură să producă pagube majore stabilității circuitului juridic civil.

Dacă ADS confirmă că nu este proprietara terenului, rezultă că acesta nu este proprietatea statului, neputând fi decât proprietatea Municipiului Buzău, neexistând alte variante de proprietar în această cauză.

Încheierea din 1.02.2021 pronunțată de Tribunalul Dâmbovița în dosarul nr. 2556/120/2014 prin care instanța a respins cererea de lămurire a dispozitivului Sentinței penale pronunțate în cauză a stabilit că nu există niciun echivoc în sentința penală, terenul pe care este construit Cartierul Orizont rămânând în proprietatea privată a Municipiului Buzău, iar părțile civile din dosar (SCDL și ADS) primind despăgubiri .

Constatându-se că Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 - prin care s-a dispus trecerea în proprietatea privată a Municipiului Buzău, la categoria islaz, conform anexei care face parte integrantă din ordin - a făcut referire la un teren aflat în administrarea altei societăți decât SCPL Buzău, dar prin procesul-verbal nr. 15625 din data de 19.11.2001 s-a procedat la predarea către Primăria Municipiului Buzău a 33 ha teren de către SCPL Buzău, s-a apreciat de către instanță că cererea formulată pe latură civilă de către această din urmă unitate este legală .

A fost respinsă însă, solicitarea părții civile Stațiunea de Cercetare pentru Legumicultura Buzău privind restituirea în natură a terenului de 33 ha, reținându-se că acest lucru nu mai este posibil, în condițiile în care ulterior preluării terenului de către Primăria Municipiului Buzău au fost aprobate, prin Hotărâre de Consiliu Local, terenul în suprafață de 23.90 ha, situat în tarlăua 31 a făcut obiectul contractului de asociere în participațiune încheiat între Primăria Municipiului Buzău și SC Concas SA Buzău .

Totodată, instanța fondului a reținut, în ceea ce privește acțiunea civilă promovată de către Agenția Domeniilor Statului, că aceasta este admisibilă, în parte, dispunându-se obligarea înculpaților la plata unei sume stabilită în baza probelor administrate, reprezentând diferența dintre c/val, terenului efectiv predat Primăriei Municipiului Buzău în baza procesului-verbal nr. 15625/19.11.2001 de către SCPL Buzău și a terenului care a făcut în realitate obiectul Ordinului

Prefectului nr. 146/24.07.2001, teren identificat în procesul-verbal nr. 16303/29.11.2001 emis de către OCAOTA Buzău.

Prin urmare, în raport de obiectul cauzei care a făcut obiectul dosarului nr. 2556/120/2014, instanța a lămurit nu numai prin dispozitiv, ci și prin expozitivul sentinței penale nr. 290/07.03.2013, latura civilă a cauzei, care a vizat exclusiv despăgubirea Stațiunii de Cercetare Dezvoltare pentru Legumicultura Buzău - pentru terenul de 33 ha pe care l-a predat Primăriei Municipiului Buzău cu încălcarea legii, având în vedere că prin predare a fost lipsită de folosința terenului, dar și a Agenției Domeniilor Stalului. În a cărei proprietate se afla terenul administrat de către SCPL Buzău, cu diferența dintre contravaloarea, la nivelul anului 2001, a celor două terenuri, ambele în proprietatea sa, dar dintre Primăriei Municipiului Buzău trebuia predat cel aflat în administrarea SC Scribuz Buzău.

Terenul a ieșit din patrimoniul ADS și a intrat în proprietatea privată a Municipiului Buzău, hotărârile din dosarul penal nr. 2556/120/2014 neschimbând această situație.

S-a procedat și la preluarea efectivă în proprietate privată de către Primăria Municipiului Buzău a terenului de 33 ha, ulterior acesta încheind în legătură cu terenul respectiv mai multe înregistrări, toate intrate în circuitul civil.

Anularea procesului-verbal din 2001 emis de OCAOTA Buzău nu afectează cu nimic dreptul de proprietate privată al Municipiului, Buzău asupra terenului, anularea acestui proces-verbal a fost, consecința faptului că făcea referire la aspecte nereale, respectiv conținea precizarea că predarea terenului se realizează în baza Ordinului prefectului nr. 146/2001, aspect care s-a dovedit a fi însă contrar realității.

Această anulare a înregistrării nu intră în contradicție cu obligarea inculpaților la plata de despăgubiri - care a avut la bază prejudiciul pe care cei trei l-au creat prin faptele lor atât SCPL Buzău, dar și ADS, fiind evident că prima instanță a încălcat autoritatea de lucru judecat a deciziei penale, considerentele prin care prima instanță susține că terenul pe care este edificat Cartierul Orizont se află în domeniul public al statului trebuind să fie înlăturate.

Considerentele prin care se pune în discuția dreptul de proprietate asupra terenului pe care este edificat Cartierul Orizont sunt complet străine de natura cauzei, care are temei contractual și vizează: executarea silită a obligațiilor contractuale de finalizare a infrastructurii rutiere din Cartier; constatarea prelungirii celorlalte obligații contractuale pentru finalizarea întregului obiectiv Cartierul Orizont, până la momentul executării obligațiilor de finalizare a infrastructurii rutiere, având în vedere caracterul unitar al obiectului contractului, al scopului urmărit prin contract și a interdependenței dintre obligațiile părților.

Admiterea sau respingerea acestor capete de cerere nu presupun analiza și stabilirea titularului dreptului de proprietate asupra terenului pe care este construit cartierul.

A solicitat să se constate că obligațiile contractuale în temeiul cărora putea construi și vinde locuințele din Cartierul Orizont și pârâțul vindea terenurile cumpărătorilor locuințelor s-au prelungit automat, având în vedere obligarea pârâțului la executarea lucrărilor de finalizare a infrastructurii rutiere.

Prima instanță nu numai că a verificat existența sau nu a consimțământului municipiului pentru prelungirea contractului, ci și-a întemeiat soluția pe caracterul justificat al acestui refuz.

În opinia recurente considerentele privind justificarea refuzului de a prelungi contractul și titularul dreptului de proprietate asupra terenului pe care este construit cartierul nu au legătură cu cererea de constatare a prelungirii unui contract de asociere în participațiune.

Considerentele prin care s-a reținut că doar Consiliul Local hotărăște, potrivit art. 129 alin. 9 lit. a) din Codul administrativ, asocierea cu persoane juridice private erau absolut suficiente pentru a exprima punctul de vedere al instanței, potrivit căruia nu se poate constata prelungirea termenului unui contract în condițiile neexecutării obligațiilor uneia dintre părți, chiar dacă părțile au prefigurat un anumit scop al asocierii, care nu a fost îndeplinit.

Considerentele privitoare la justificarea refuzului Municipiului de a prelungi Contractul și la titularul dreptului de proprietate asupra terenului trebuie să fie înlăturate, pentru că sunt complet străine de natura cauzei, contrazic decizia penală și confirmă că aceasta nu a fost înțeleasă de către prima instanță.

Municipiul se prevalează de aceste considerente pentru a crea și menține o situație de incertitudine legată de teren, care îi permite să susțină că nu ar fi proprietarul terenului, deși nu a făcut până acum niciun demers pentru a transmite terenul altei persoane.

A susținut recurenta că soluția primei instanțe încalcă principiul forței obligatorii a contractelor (art. 969 alin. I C. civ. din 1864), a regulii de interpretare potrivit căreia primează voința reală a părților (art. 977 C. civ.) și specificul contractelor sinalagmatice, care prevăd interdependența obligațiilor părților.

Prima instanță nu a interpretat contractul de asociere potrivit logicii și voinței reale a părților - aceea de a construi și vinde întreg Cartierul Orizont, îndeplinind scopul asocierii, și a obligat Municipiul să finalizeze lucrările la infrastructura rutieră, dar fără a dispune continuarea celorlalte drepturi și obligații din contract, care erau interdependente, a admis primul capăt de cerere care privea finalizarea lucrărilor restante din Cartier de către Municipiul Buzău, pârâțul achiesând practic la această solicitare.

În mod contradictoriu și illogic, chiar dacă a admis primul capăt de cerere care vizează executarea unei obligații contractuale, a respins al doilea capăt de cerere, care viza continuarea executării obligațiilor din același contract.

Contrar susținerilor intimatului, primul capăt de cerere nu a fost admis pentru că aceasta are obligația de a construi infrastructura rutieră în calitate de Primărie, dacă aceasta ar fi fost situația, capătul de cerere întemeiat pe răspunderea contractuală ar fi trebuit să fie respins, pentru că nu a solicitat ca municipiul să fie obligat la exercitarea atribuțiilor sale legale, ci la îndeplinirea unei obligații contractuale, al cărei creditor este CONCAS.

Solicitarea de constatare a prelungirii tuturor obligațiilor contractuale până la executarea obligației de finalizare a infrastructurii derivă în mod firesc din obiectul contractului de asociere între părți și din voința reală a acestora - aceea de a construi și vinde un cartier rezidențial.

A solicitat să se constate prelungirea drepturilor și obligațiilor din contract pentru că: obligațiile din contract sunt reciproce și interdependente, neputând vinde toate locuințele construite în cartier în lipsa executării obligațiilor Municipiului Buzău - de executare a lucrărilor de infrastructură rutieră, străzi, trotuare și parcuri și de vânzare a terenurilor aferente locuințelor către terți cumpărători, voința reală a părților a fost aceea de construire și vânzare a Cartierului Orizont, construcțiile urmau să ocupe toate cele 365 de loturi din întregul proiect trebuind să fie finalizat și nu întrerupt printr-o perspectivă mecanică, atunci când este aproape de finalizare; termenul stabilit în Contract este cel mult orientativ. Părțile nu aveau în vedere încetarea Contractului fără ca proiectul să fi fost terminat, acest ultim aspect este susținut de cauza părților la încheierea Contractului, CONCAS urmărind să vândă toate locuințele construite, iar municipiul urmărind să vândă în întregime terenul pe care îl deține; raționamentul primei instanțe, potrivit căruia proiectul urma să se închidă la o anumită dată, chiar dacă unele construcții nu erau încă finalizate, finalizarea nemaifiind permisă, este aberant.

Prin HCL nr. 212/28 decembrie 2006 (depusă la termenul din 19.04.2022) s-a aprobat lotizarea propusă pentru terenul adus ca aport la asociere de Municipiul Buzău, anexa Hotărârii demonstrând că părțile au avut în vedere construirea cartierului pe întregul teren al Municipiului Buzău.

În Raportul la proiectul de hotărâre prin care s-a decis încheierea actului adițional pentru prelungirea contractului de asociere în participațiune (HCL nr. 134/30 august 2012), Municipiul Buzău a reținut ca motiv pentru prelungirea contractului faptul că până în august 2012 din cele 365 unități locative prevăzute a se realiza în scopul contractării și vânzării către persoanele fizice și juridice, au fost executate numai 149 de unități locative, din care 4 unități au fost vândute, ca o consecință a imposibilității potențialilor cumpărători de a accesa credite.

Intenția părților a fost întotdeauna aceea de a edifica și vinde un număr de 365 unități locative în Cartierul Orizont, construcții care să ocupe întreaga suprafață a terenului adus ca aport la asociere de către pârât, contrazicând concluziile din sentința recurată, potrivit căreia urma să construiască și să vândă atât cât va putea pe durata valabilității contractului.

Apărarea intimatului potrivit căruia cererea nu poate fi admisă pentru că nu a fost parte în dosar Consiliul Local nu are temei, pentru că persoana juridică este Municipiul Buzău, nu

organul său deliberativ, orice hotărâre pronunțată în contradictoriu cu Municipiul obligă Consiliul Local la respectarea acesteia.

A considerat că nu au legătură cu prezenta cauză referirile intimatului la interesul public. Municipiul Buzău a analizat interesul public al încheierii contractului cu CONCAS, în sensul de a analiza dacă acest proiect reprezenta o punere în valoare a patrimoniului său privat, obținerea de profit de către municipiu este în interesul public, pentru că finanțarea ajunge în bugetul acestuia, servind apoi comunitatea.

Definitivarea acestui proiect ține însă de respectarea obligațiilor contractuale, nu de analiza interesului public în respectarea contractului, interesul public în această situație conduce la definitivarea proiectului, pentru că astfel municipiul își valorifică terenul și evită plata de daune pentru a o despăgubi pentru construcțiile edificate în temeiul contractului și al dreptului de suprafață constituit de intimat, care a garantat că terenul pe care îl aduce în participațiune îi aparține.

Municipiul Buzău a formulat *note scrise* la data de 7.06.2022 prin care a solicitat respingerea recursului.

A considerat neîntemeiate criticile societății CONCAS S.A. privind faptul că sentința recurată încalcă autoritatea de lucru judecat a Deciziei penale nr. 1160/12.12.2019, pronunțată de Curtea de Apel Ploiești în dosarul penal nr. 1556/120/2014, care ar fi stabilit că terenul pe care este edificat Cartierul Orizont aparține Municipiului Buzău, motivat de faptul că nu a putut fi restituit statului, deoarece documentele care au stat la baza dreptului de proprietate al Municipiului Buzău asupra terenului ce a fost adus ca aport în cadrul asocierii cu Societatea Concas S.A. și pe care s-a construit Cartierul Orizont sunt Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 și Procesul-verbal nr. 15.625/19.11.2001.

Prin Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 s-a dispus trecerea în proprietatea privată a Municipiul Buzău, la categoria "islaz", a suprafeței de 33 ha teren arabil aflat în administrarea Seribuz S.A. Buzău, însă prin Procesul-verbal nr. 15.625/ 19.11.2001 de punere în aplicare a Ordinului Prefectului, Municipiul Buzău a preluat altă suprafață de teren de la Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare Legumicolă Buzău.

Cu toate că Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 se referea la suprafața de 33 ha administrată de S.C. Seribuz SA (acesta fiind terenul pe care societatea respectivă îl deținea pe teritoriul Municipiului Buzău în tarlalele 24 și 25), Primăria municipiului Buzău - prin primar, a preluat la data de 19.11.2001 aceeași suprafață ca număr de hectare, dar nu de la Seribuz S.A., ci de la Stațiunea de Cercetare și Producție Legumicolă Buzău, teren situat pe un alt amplasament, respectiv tarlalele 31 și 32, care aparțineau domeniului public al statului, fiind vorba despre un teren destinat producerii de semințe și material săditor din categorii biologice superioare.

Conform mențiunilor de la pagina 37 din decizia penală sus-menționată, terenul pe care Concas S.A. a construit Cartierul Orizont, în baza contractului de asociere în participațiune, este situat în tarlăua 31.

Curtea de Apel Ploiești, prin decizia penală, a stabilit în mod definitiv că, Procesul-verbal nr. 15.625/19.11.2001 de punere în aplicare a Ordinului Prefectului nr. 146/24.07.2001, prin care Municipiul Buzău a preluat suprafața de teren de la Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare Legumicolă Buzău, este nul.

În ceea ce privește Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001, acesta constituie titlu de proprietate pentru tarlalele 24 și 25, și nu pentru tarlăua 31 (pe care se află Cartierul Orizont).

Drept urmare, în acest moment, Municipiul Buzău nu deține un titlu de proprietate pentru tarlăua 31 pe care se află construit Cartierul Orizont.

În decizia penală amintită, analizând încă o dată valabilitatea transiterii tarlalei 31 din proprietatea publică a statului în proprietatea privată a Municipiului Buzău, Curtea de Apel Ploiești a constatat că terenul aparține proprietății publice a statului.

Contrar celor susținute de recurentă, chiar dacă nu s-a dispus restituirea în natură a terenului către stat, în administrarea Stațiunii de Cercetare și Producție Legumicolă Buzău, asta nu înseamnă că terenul este în proprietatea Municipiului Buzău, ci face parte din domeniul public al statului. Terenul nu putea ieși din domeniul public al statului și trece în domeniul privat al Municipiului Buzău, decât printr-un act legal, iar un astfel de act nu există.

Chiar dacă instanța nu a dispus restituirea în natură a terenului, nu înseamnă că Municipiul Buzău poate desfășura în continuare acte de dispoziție asupra terenului, deoarece în acest moment Municipiul Buzău nu mai are un titlu valabil în baza căruia să aprobe vânzarea sau edificarea de construcții pe acesta.

În ceea ce privește adresa nr. 73.079/30.06.2020 emisă de ADS, se reia soluția instanței penale, dar nu menționează faptul că ADS-ul nu ar avea niciun drept asupra acestui teren ori că Municipiul Buzău este proprietarul de necontestat al tarlalei 31.

Adresa nr. 585/26.03.2020 prin care Stațiunea de Cercetare și Producție Legumicolă Buzău precizează că proprietarul terenului în discuție - tarlăua 31 este Statul Român, iar Stațiunea are terenul în administrare, dar nu își poate desfășura activitatea pe acest teren și ar dori un schimb.

Prin Hotărârile Consiliului Local nr. 226/16.09.2020 și respectiv nr. 227/16.09.2020 s-a aprobat vânzarea unor terenuri din Cartierul Orizont - tarlăua 31, dar Instituția Prefectului Județului Buzău le-a solicitat revocarea acestor hotărâri, motivat de faptul că a fost anulat actul prin care acel teren a intrat la un moment dat în proprietatea noastră sa, iar în prezent nu sunt proprietarii terenului pentru a putea face acte de dispoziție asupra acestuia. Cele două hotărâri au fost revocate prin H.C.L. nr. 257/23.11.2020.

În ceea ce privește pretinsa cerere de constatare a continuității existenței obligațiilor rezultate din contract, recurenta susține că, în condițiile în care instanța a admis primul capăt de cerere, care viza executarea unei obligații contractuale, a respins în mod greșit cel de-al doilea capăt de cerere, care viza continuarea obligațiilor rezultate din același contract.

Asumarea executării lucrărilor de infrastructură nu înseamnă că sunt de acord cu prelungirea duratei contractului de asociere în participațiune. Primăria Municipiului Buzău a executat și va executa lucrările de asfaltare în virtutea atribuțiilor pe care le are în calitate de autoritate publică locală. Executarea acestor lucrări din Cartierul Orizont intră în atribuțiile primăriei. Primarul municipiului Buzău aprobând astfel de lucrări de asfaltare la nivelul întregului municipiu.

De altfel, în mod corect, instanța de fond a statuat că prelungirea termenului necesar efectuării lucrărilor restante nu înseamnă automat și prelungirea duratei contractului de asociere în participațiune.

Contractul de asociere în participațiune a fost încheiat pe un termen de 8 ani în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 87/28.04.2005. Ulterior, termenul acestuia a fost prelungit cu 5 ani, prin semnarea unui act adițional, deci prin acordul părților, tot cu aprobarea Consiliului Local.

Constatarea prelungirii duratei acestei asocieri în participațiune, în condițiile cerute de recurenta CONCAS S.A., excede competenței unei instanțe de judecată, atât din punctul de vedere al încălcării voinței Municipiului Buzău de a încheia acest contract, cât și din punctul de vedere al ignorării aprobării Consiliului Local, autoritate deliberativă și cu putere de decizie în astfel de situații.

Concas S.A. nu a formulat această acțiune și împotriva Consiliului Local al Municipiului Buzău. Fără aprobarea acestuia din urmă, Municipiul Buzău nu poate intra într-o înțelegere de acest gen cu o societate comercială, cum este Concas. Contractul a fost încheiat cu aprobarea Consiliului Local, s-a prelungit cu aprobarea acestuia, iar la acest moment, ar fi inadmisibil ca peste voința Municipiului Buzău și fără aprobarea Consiliului Local, care nu a fost parte în acest dosar, să se constate prelungirea duratei Contractului în mod retroactiv din 05.10.2018 pe un termen nelimitat, cum solicită Concas, până la finalizarea tuturor construcțiilor sale.

Admiterea recursului în modalitatea solicitată de recurentă ar însemna obligarea Municipiului Buzău, prin Primar, la vânzarea unor terenuri care nu îi mai aparțin, fără aprobarea Consiliului Local, prin prelungirea unui contract de asociere în participațiune expirat de doi ani de zile.

A concluzionat în sensul că sunt nefondate susținerile recurente referitoare la faptul că sentința recurată încalcă autoritatea de lucru judecat a Deciziei penale nr. 1160/12.12.2019, pronunțată de Curtea de Apel Ploiești în dosarul penal nr. 1556/120/2014, precum și faptul că Municipiul Buzău este proprietarul terenurilor din Cartierul Orizont, terenuri ce nu au fost încă vândute terților proprietari de locuințe.

Curtea, examinând sentința recurată prin prisma criticilor formulate, a actelor și lucrărilor dosarului, a normelor legale incidente în cauză, a art. 488 alin.1 pct.6,7 și 8 N.C.P.C., constată că recursul este nefondat, pentru considerentele ce succed :

Cazul de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 6 c. pr. civ: părțile au încheiat contractul de asociere în participațiune nr. 16064/5113/5.10.2015 în scopul realizării investiției „Ansamblu de locuințe proprietate privată” pe terenul proprietatea privată a Mun. Buzău în suprafață de 23, 90 ha, situat în Mun. Buzău, pe partea stângă a străzii Unirii spre Pod Mărăcineni, înscris în cartea funciară a municipiului nr. 10225, având numerele cadastrale provizorii 4846, 4847, 4848. Potrivit art. 4.1 din contract, Mun. Buzău declară că este proprietarul unic și de drept al terenului. Durata contractului de asociere a fost de 8 ani, fiind prevăzută posibilitatea de prelungire a acestuia, prin acordul părților contractante (art. 9.1).

Prin HCLM Buzău nr. 134/30.08.2012 a fost aprobată modificarea contractului nr. 16064/5113 din 5.10.2015 privind asocierea în participațiune a Mun. Buzău cu SC Concas SA Buzău, în sensul prelungirii cu 5 ani a duratei contractului, precum și a prelungirii cu 6 ani a duratei dreptului de suprafață asupra terenului de 235.910 mp adus ca aport în natură de mun. Buzău în vederea realizării în comun a ansamblului de locuințe din cartierul Orizont. În raportul la proiectul de hotărâre întocmit sub nr. 13194/2012 de Direcția Cadastru, Administrare Patrimoniu, Fond Locativ și Transporturi Locale se arată că prelungirea celor două termene este motivată de faptul că asupra terenului s-au înregistrat peste 850 de acțiuni judecătorești, acțiuni care au împiedicat persoanele fizice sau juridice să contracteze locuințele din cauza refuzului băncilor de a acorda credite, iar până la data respectivă, din cele 365 unități locative prevăzute a se realiza în scopul contractării și vânzării către persoanele fizice și juridice, au fost executate numai 149 de unități locative, din care 117 unități au fost vândute, ca o consecință a imposibilității potențialilor cumpărători de a accesa credite. Se menționează că Mun. Buzău a garantat SC Concas SA Buzău că este proprietarul unic și de drept al terenului adus în asociere sub formă de aport în natură, iar terenul este liber de sarcini, servituți, ipoteci sau alte privilegii constituite în favoarea terților.

Prin actul adițional autentificat sub nr. 2036/15.10.2012 de BNP Șerbănescu Corina - Luminița părțile au convenit prelungirea duratei de valabilitate/termenului pe care s-a încheiat contractul cu o perioadă de 6 ani, respectiv până la data de 4 octombrie 2018.

Prin cererea nr. 31933/27.11.2017 recurenta reclamantă a solicitat Mun. Buzău și Primarului Mun. Buzău prelungirea termenului contractului de asociere în participațiune pe o perioadă de 3 ani.

Ulterior, prin adresa nr. 142/2018 înregistrată la reclamantă sub nr. 570/2.02.2018 Primarul Mun. Buzău comunică refuzul de a iniția un proiect de hotărâre a CL al Mun. Buzău, prin care să propună și să supună aprobării forului deliberativ al UAT Buzău prelungirea cu încă 3 ani a contractului de asociere în participațiune, în considerarea faptului că acest contract ar conține clauze contradictorii și neclare. Se propune ca acest contract să înceteze la termenul stipulat și, eventual, să fie încheiat un nou contract, în baza organizării unei proceduri legale și cu luarea în considerare a prevederii unor clauze actuale, clare și concise.

Reclamanta a formulat invitația la conciliere înregistrată la pârâtă sub nr. 9791/28.03.2018, precum și notificarea de punere în întârziere nr. 19 din 30.05.2018, prin care a solicitat Mun. Buzău, printre altele, să constate prelungirea termenului contractului până la realizarea obiectului acestuia-finalizarea și vânzarea tuturor construcțiilor prevăzute în proiectul Cartierului Orizont prin acordul părților, conform art. 9.1. din contract.

Obiectul acțiunii cu care prima instanță a fost sesizată la data de 5.07.2018 nu l-a constituit refuzul nejustificat al pârâtului de a exprima acordul pentru prelungirea duratei contractului, așa cum reclamanta a solicitat în mai multe rânduri în etapa anterioară formulării cererii de chemare în judecată și nici contestarea adresei nr. 142/2018 a Primarului Mun. Buzău, ci, în mod direct, constatarea prelungirii duratei contractului până la realizarea obiectului acestuia-finalizarea și vânzarea tuturor construcțiilor prevăzute în proiectul cartierului Orizont. Potrivit motivării cuprinse în cererea de chemare în judecată, acest capăt de cerere referitor la prelungirea contractului se impune a fi admis, pentru a fi asigurat cadrul juridic al obligării pârâtului la executarea lucrărilor restante, iar în caz contrar nu s-ar mai putea realiza obiectul contractului-edificarea cartierului Orizont și vânzarea locuințelor și a terenurilor aferente către terți.

Curtea reține că, inițial, apărările pârâtului au fost în esență în sensul inexistenței unei prevederi legale care să instituie obligația sa la prelungirea contractului sau care să permită instanței de judecată să dispună prelungirea contractului în lipsa acordului de voință al părților.

Ulterior însă, după reluarea judecății în urma suspendării până la soluționarea definitivă a dosarului penal nr. 2556/120/2014 aflat pe rolul Tribunalului Dâmbovița, pârâtul a invocat faptul că nu este titularul dreptului de proprietate asupra terenului din contractul de asociere în participațiune, mai întâi oral la termenul de judecată din data de 6 iulie 2020, iar apoi în scris, potrivit cererii din data de 17.07.2020, prin care a susținut excepția lipsei calității procesuale a Mun. Buzău, raportat la considerentele deciziei penale nr. 1160/12.12.2019 pronunțată de Curtea de Apel Ploiești în dosarul nr. 2556/120/2014, din analiza căreia ar rezulta că terenul menționat în contractul de asociere în participațiune nu aparține mun. Buzău. La termenul de judecată din 20.07.2020 apărătorul pârâtului clarifică apărările formulate în scris, în sensul că ele vizează numai capătul al doilea, privind prelungirea duratei contractului până la realizarea obiectului acestuia, finalizarea și vânzarea construcțiilor aflate în cartierul Orizont.

Prin sentința recurată instanța de fond respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Municipiul Buzău, raportat la calitatea pârâtului de parte contractuală, iar chestiunea dacă pârâtul mai poate sau nu să continue asocierea este calificată drept o chestiune de fond.

Contrar susținerilor recurente, considerentele primei instanțe subsumate respingerii capătului de cerere referitor la constatarea prelungirii contractului până la realizarea obiectului acestuia nu sunt străine cauzei, întrucât dezleagă o chestiune litigioasă, aceea a dreptului de proprietate al Mun. Buzău asupra terenului adus în asociere, sub formă de aport în natură, în suprafață de 23, 90 ha, fiind evident faptul că lipsa calității de proprietar a Mun. Buzău nu mai poate atrage obligarea acestuia la prelungirea raporturilor contractuale până la realizarea obiectului acestuia-finalizarea și vânzarea tuturor construcțiilor prevăzute în proiectul Cartierului Orizont. Nu poate fi acceptată susținerea potrivit căreia contractul de asociere în participațiune se prelungește automat până la realizarea obiectivului convenit, raportat la prevederile art. 9.1 din contract din care rezultă clar faptul că raporturile contractuale încetează la expirarea termenului convenit și pot fi prelungite numai prin acordul părților contractante. Ca urmare, acordul pârâtului era un element esențial ce trebuia verificat de către instanța de fond, iar suplinirea lipsei acordului putea fi realizată numai în măsura în care se constata că refuzul pârâtului de exprimare a manifestării de voință în sensul continuării asocierii era nejustificat.

Trebuie observat și faptul că reclamanta nu a contestat prin obiectul cererii de chemare în judecată un eventual refuz al pârâtului de exprimare a acordului în vederea prelungirii contractului, pentru ca limitele judecății să fie date de motivele refuzului astfel exprimat (iar nu și de alte motive, susținute ulterior în cursul judecății), cum este spre exemplu refuzul cuprins în adresa nr. 142/2018, astfel că, deși pârâtul nu s-a apărat inițial prin recurgerea la teza conform căreia nu era proprietarul terenului adus ca aport în contractul de asociere în participațiune, în contextul în care reclamanta nu a invocat decăderea pârâtului din dreptul de a invoca alte motive decât cele cuprinse în întâmpinare, dar și al pronunțării ulterior sesizării instanței de judecată a deciziei nr. 1160/12.12.2019 în dosarul nr. 2556/120/2014, apărările formulate ulterior reluării judecății după suspendarea cauzei la instanța de fond se impuneau a fi analizate de către instanța de fond, iar nu respinse de plano, cum pretinde recurenta în această cale de atac, sub cuvânt că acestea ar fi străine cauzei. Se impune a se observa faptul că, la instanța de fond, reclamanta a formulat concluzii în sensul respingerii apărărilor Mun. Buzău referitoare la lipsa calității de proprietar, dar nu pentru că acestea ar fi străine cauzei, ci pentru că terenul pe care este edificat cartierul Orizont (în concret, terenul care nu a fost încă vândut către terți) aparține în continuare Mun. Buzău.

Referitor la cazul de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 7 C. pr. civ., Curtea constată că, potrivit art. 431 alin. (2) C. proc. civ., autoritatea de lucru judecat este prevăzută în mod expres ca atașându-se și considerentelor hotărârii, nu doar a celor decisive, care susțin dispozitivul, ci și a celor decizorii. În acest mod legiuitorul a consacrat în mod explicit și efectul pozitiv al lucrului judecat, prin care o chestiune litigioasă, dedusă judecății în mod incidental și dezlegată în cadrul unui proces, a cărei rezolvare nu se va regăsi în dispozitivul hotărârii, este înzestrată cu autoritate de lucru judecat, ceea ce înseamnă că nu va putea fi nesocotită, contrazisă

Într-un litigiu ulterior, întrucât ceea ce s-a judecat este presupus a exprima adevărul raporturilor juridice dintre părți (res iudicata pro veritate habetur).

Într-o astfel de situație, efectul pozitiv al autorității de lucru judecat presupune existența unui proces în desfășurare, în cadrul căruia se impun ca un "dat" dezlegările anterioare ale instanței.

Chestiunea litigioasă nu o constituie pronunțarea sentinței recurate cu ignorarea considerentelor deciziei penale nr. 1160/12.12.2019, ci greșita analiză și aplicare a acestor considerente.

Curtea constată că titlul constitutiv al dreptului de proprietate al Mun. Buzău asupra terenului adus ca aport în contractul de asociere în participațiune este reprezentat de Ordinul Prefectului Jud. Buzău nr. 146/24.07.2001, prin care se trece în proprietatea privată a municipiului Buzău, la categoria izlaz, în anexa 16, suprafața de 33 ha. arabil, care a fost în administrarea S.C. Seribuz S.A. Buzău, conform anexei ce face parte integrantă din prezentul ordin.

Prin procesul-verbal nr. 15625/19.11.2001 s-a procedat la punerea în aplicare a Ordinului Prefectului nr. 146/24.07.2001, sens în care Stațiunea de Cercetare și Producție Legumicolă Buzău Buzău (S.C.P.L. Buzău) predă către Primăria Mun. Buzău teren în suprafață de 33 ha teren agricol situată pe raza Mun. Buzău, în tarlalele 31 și 32.

Anexa - parte integrantă a Ordinului Prefectului, denumită „Situația privind suprafețele care trec în proprietatea privată a unor comune, în vederea constituirii izlazurilor comunale” și care cuprinde unitatea către care se transmite terenul - municipiul Buzău, suprafața totală predată - 33 ha. arabil și unitatea de la care se preia terenul - S.C. SERIBUZ SA, nu este una și aceeași cu Tabelul anexa 16 care a fost atașat referatului primarului municipiului Buzău, prin care s-a solicitat terenul respectiv.

În concret, în Anexa la Ordin, suprafața ce urma a fi predată nu a fost individualizată ca amplasament, pe tarlale și parcele, spre deosebire de tabelul anexa 16, în care terenul de 33 ha. solicitat de Primăria municipiului Buzău era localizat în tarlalele 24 și 25, folosite în perioada respectivă de S.C. SERIBUZ S.A. Buzău.

Potrivit deciziei penale nr. 1160/12.12.2019 a Curții de Apel Ploiești, inculpații Boșcodeală Constantin Octavian, Stana Viorica și Nicolae Trandafir, prin îndeplinirea defectuoasă a atribuțiilor de serviciu prevăzute în legile incidente anterior menționate, completate, de altfel, fie prin regulamentele de organizare și funcționare ale instituțiilor ai căror conducători erau inculpații, fie prin fișa postului, cu știință, cunoscând situația exactă a terenului care trebuia să fie predat conform Ordinului Prefectului nr.146/2001, respectiv situația deținătorului, dar și categoria de folosință, fiind deci conștienți de faptul că terenul care se solicitase a fi restituit era în administrarea S.C. SERIBUZ S.A. Buzău, și mai mult, că făcea parte din domeniul privat al statului, în timp ce terenul ce urma a se preda efectiv se afla în administrarea Stațiunii de Cercetare și Producție Legumicolă Buzău Buzău și făcea parte din domeniul public al statului și din categoria celor exceptate de la restituire, după cum s-a expus, evident, cea din urmă fiind prejudiciată prin scoaterea din administrarea sa a suprafeței de 33 de hectare, prejudiciul putând fi cuantificat din punct de vedere material, au consimțit, totuși, la semnarea procesului verbal nr.15625/19.11.2001, care a fost întocmit cu încălcarea dispozițiilor Ordinului Prefectului nr.146/24.07.2001.

În dosarul nr. 2556/120/2014, Curtea de Apel Ploiești, realizând o proprie analiză a probelor administrate în cauză, prin prisma dispozițiilor legale incidente, a apreciat, în acord cu cele reținute de către instanța de fond, că terenul de 33 ha în discuție face parte din domeniul public al statului.

Curtea constată că, potrivit art. 28 alin. 1 c. pr. pen., hotărârea definitivă a instanței penale are autoritate de lucru judecat în fața instanței civile care judecă acțiunea civilă, cu privire la existența faptei și a persoanei care a săvârșit-o. Instanța civilă nu este legată de hotărârea definitivă de achitare sau de încetare a procesului penal în ceea ce privește existența prejudiciului ori a vinovăției autorului faptei ilicite.

Or, în condițiile în care, în dosarul penal nr. 2556/120/2014 soluționat definitiv de Curtea de Apel Ploiești prin decizia nr. 1160/12.12.2019, a rezultat că inculpații Boșcodeală Constantin Octavian, Stana Viorica și Nicolae Trandafir au îndeplinit, în mod defectuos, atribuții de serviciu prevăzute în lege, la momentul la care au semnat procesul verbal nr.15625/19.11.2001,

primarul municipiului Buzău- Boşcodeală Constantin Octavian consimţind astfel să primească pentru Primăria municipiului Buzău suprafaţa de 33 hectare teren de la S.C.P.L. Buzău, contrar Ordinului Prefectului judeţului Buzău nr.146/2001, care dispunea predarea terenului de către S.C. SERIBUZ S.A. Buzău, directorul O.C.G.C. Buzău- Stana Viorica conceptând şi semnând procesul verbal de predare menţionat, iar directorul S.C.P.L. Buzău- Nicolae Trandafir consimţind să predea o suprafaţă de teren din cea administrată de Staţiunea pe care o conducea, deşi nu existau dispoziţii legale în acest sens, toate activităţile acestora având drept consecinţă prejudicierea S.C.P.L. Buzău, care a predat efectiv terenul, fără să existe o dispoziţie legală în acest sens, fiind anulat şi procesul-verbal nr.15625/19.11.2001, reiese incontestabil că intimatul pârât Mun. Buzău nu are un titlu valabil de proprietate asupra terenurilor în suprafaţă totală de 33 ha, situate în tarlalele 31 şi 32.

O altă interpretare ar lipsi de fundament latura penală din dosarul nr. 2556/120/2014 şi ar contraveni prevederilor art. 28 alin. 1 c. pr. pen.

În ceea ce priveşte dezlegarea dată de instanţa penală în latura civilă a cauzei, Curtea constată că, într-adevăr, repunerea părţilor în situaţia anterioară nu s-a putut realiza în natură, ci prin echivalent, în considerarea respectării principiului stabilităţii circuitului juridic civil, precum şi a drepturilor terţilor dobânditor de bună credinţă, „în mod cert nejustificându-se o retrocedare a terenurilor în cauză” (decizia nr. 1160/12.12.2019).

Cu toate acestea, se constată că împrejurarea reţinută de instanţa penală în soluţionarea laturii civile, aceea că terenurile în suprafaţă de 33 ha situate în tarlalele 31 şi 32 au făcut obiectul unor acte juridice (fiind menţionate în acest sens: Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău din 28.03.2002, prin care s-a aprobat asocierea în participaţiune a Consiliului Local al municipiului Buzău şi SC Complex Hotelier Modern SRL Bucureşti cu privire la suprafaţa de 2,27 ha, situată în tarlăua 32 parcela 416; contractul de vânzare-cumpărare încheiat la data 15.06.2004 între Primăria Municipiului Buzău şi SC EXIM PROD SRL Buzău, cu privire la suprafaţa de 61.979 m.p., situată în tarlăua 32 parcela 385, autentificat sub nr.1743/2004 contract încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr.131/27.05.2004; contractul de asociere în participaţiune nr.16064/05.10.2005, având ca obiect terenul în suprafaţă de 23,90 ha, situat în tarlăua 31, încheiat între Primăria Municipiului Buzău şi SC CONCAS SA Buzău, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr.87/28.04.2005) nu poate constitui o dovadă în sensul trecerii terenurilor aflate în domeniul public al statului în domeniul privat al unităţii administrativ teritoriale. Dacă s-ar accepta teza susţinută de recurentă, s-ar încălca nu numai dispoziţiile instanţei penale, care nu confirmă existenţa dreptului de proprietate privată a Mun. Buzău, cum greşit se susţine, ci şi dispoziţiile legale în vigoare la data pretinsei dobândiri a dreptului de proprietate de către intimatul pârât (conform art. 10 alin. 2 din Legea nr. 213/1998, trecerea din domeniul public în domeniul privat se face, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului judeţean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, dacă prin Constituţie sau prin lege nu se dispune altfel).

Teza conform căreia preluarea terenurilor în domeniul privat al Mun. Buzău rămâne valabilă, conform instanţelor penale care s-au pronunţat în dosarul nr. 2556/120/2014 este infirmată şi de soluţiile de anulare a procesul-verbal nr.15625/19.11.2001 şi a adresei nr.1676/09.05.2007 a O.C.P.I. Buzău, asemenea soluţii neputând fi menţinute, în situaţia în care s-ar accepta punctul de vedere susţinut de recurentă.

Respingerea solicitării părţii civile din dosarul penal de restituire în natură a terenurilor a fost justificată de protejarea circuitului civil şi a terţilor dobânditori de bună credinţă. Este adevărat că recurenta reclamantă poate fi socotită un terţ de bună credinţă, în sensul că, potrivit contractului de asociere în participaţiune, raportul juridic a fost încheiat în considerarea dreptului de proprietate al Mun. Buzău asupra terenului în suprafaţă totală de 23, 90 ha, pe care a realizat investiţia constând din „Ansamblu de locuinţe privată”, sens în care drepturile recurente nu pot fi nesocotite. Curtea constată că recurenta nu este un dobânditor dintre cei vizaţi de instanţa penală şi că aceasta are la îndemână alte mijloace juridice prin care să constrângă intimatul să-şi execute obligaţiile, inclusiv acela de a solicita obligarea asociatului la efectuarea demersurilor necesare trecerii terenului din domeniul public al statului în domeniul privat al unităţii administrativ teritoriale, în caz contrar terenurile aferente locuinţelor şi anexelor gospodăreşti neputând fi vândute către beneficiari.

A invocat recurența și considerentele cuprinse în încheierea din data de 1.02.2021 pronunțată de Tribunalul Dâmbovița în dosarul nr. 2556/120/2014, prin care a fost respinsă cererea, de lămurire a sentinței penale nr. 290/07.03.2019 pronunțată de Tribunalul Dâmbovița în dosarul nr. 2556/120/2014. În cuprinsul acestei încheieri s-a arătat că dispozitivul hotărârii penale nu a privit și nici nu a făcut referire la actualul proprietar al terenului în suprafață de 33 ha., pentru ca pe calea aleasă în prezent de către petent să se impună efectuarea unor eventuale lămuriri, situația vizând proprietarul terenului menționat rezultând însă, pe larg, așa cum s-a precizat și mai sus, din expozitivul sentinței penale. În continuare s-a arătat că, cu ocazia soluționării căilor de atac formulate în cauză și Curtea de Apel Ploiești a reținut în expozitivul deciziei penale nr. 1160/2019: „.....rezultă indubitabil aceea că terenul în suprafață de 33 ha., ca urmare a predării acestuia în proprietatea privată a Primăriei Municipiului Buzău prin procesul-verbal nr. 15625/19.11.2001, a ieșit din patrimoniul Administrației Domeniului Statului intrând în proprietatea privată a Primăriei municipiului Buzău.....”.

Curtea reține însă că, așa cum s-a arătat mai sus, procesul-verbal nr. 15625/19.11.2001 a fost anulat de instanța penală, ceea ce înseamnă că acest înscris nu mai poate fi socotit drept act doveditor al prezenței valabile a terenului în suprafață de 33 ha în patrimoniul Mun. Buzău, dar și faptul că fragmentul redat de instanța care a soluționat cererea de lămurire a sentinței penale are un alt înțeles dacă este redat contextului în care a figurat, acela că se impune fi reținut un prejudiciu, și că „acest prejudiciu a fost în mod corect stabilit de instanța de fond ca fiind dat de diferența de contravaloarea terenului în suprafață de 33 ha care a făcut obiectul procesului-verbal nr. 15625/19.11.2001 emis de O.C.A.O.T.A. Buzău și contravaloarea, la nivelul anului 2001, a terenului situat pe raza municipiului Buzău, în tarlalele 24 și 25, identificat în procesul - verbal nr. 16303/29.11.2001 emis de O.C.A.O.T.A. Buzău, în baza Ordinului Prefectului nr. 146/24.07.2001, acest schimb de terenuri nefiind contestat cu adevărat de inculpați, doar încercându-se a se atribui o interpretare în sensul că nu au urmărit producerea unui prejudiciu, dimpotrivă, au urmărit punerea în valoare a unei suprafețe nevalorificabile pe alte căi.” Ca urmare, raționamentul reprodus de către instanța investită cu cererea de lămurire trebuie circumstanțiat la chestiunea dezlegată, care viza existența prejudiciului, fiind respins apelul declarat pe latura civilă de inculpați, iar nicidecum aceea a situației juridice a terenului în suprafață de 33 ha, chestiune lămurită în latura penală a cauzei.

În ceea ce privește cazul de casare reglementat de art. 488 alin. 1 pct. 8 c. pr. civ., Curtea reține, în completarea considerentelor mai sus expuse, faptul că soluția primei instanțe de admitere în parte a cererii de chemare în judecată și de obligare a pârâtului la execuția carosabilului și trotuarelor pe străzile Vasile Cârlova, Nicolae Vaschide, Stoian Popescu și Pamfil Șeicaru, precum și la execuția parcarilor și drumurilor de acces aferente scărilor A, B și C ale imobilului situat în mun. Buzău, bd. Unirii, nr. 203, urmând ca obligațiile să fie executate în termen de un an de la data comunicării, a intrat în puterea lucrului judecat, prin nerecurare.

Prin recursul declarat nu a fost invocată imposibilitatea aducerii la îndeplinire a obligațiilor stabilite definitiv în sarcina intimatului.

Cererea de constatare a prelungirii contractului până la realizarea obiectului acestuia constituie o cerere distinctă de capătul de cerere admis de prima instanță. În mod corect instanța de fond a reținut că fixarea unui termen necesar efectuării lucrării restante nu înseamnă și prelungirea duratei contractului de asociere.

Într-adevăr, obligația intimatului pârât de a asigura execuția carosabilului și trotuarelor, a parcarilor și a drumurilor de acces s-a născut anterior încetării contractului, ca urmare a împlinirii termenului pentru care a fost convenită asocierea. Or, conform art. 4.9 din contractul de asociere, pe durata asocierii municipiul va asigura execuția părții carosabile a drumurilor, aleilor de acces, trotuarelor și spațiilor verzi după execuția rețelelor tehnico-edilitare, astfel că obligarea pârâtului la executarea lucrărilor asumate nu implică prelungirea contractului de asociere în participațiune.

Se mai reține că instanța de fond a aplicat corect prevederile cuprinse în art. 9.1 din contractul de asociere în participațiune, în condițiile în care lipsa acordului intimatului pentru prelungirea acestui contract nu este consecința manifestării discreționare de voință a acestuia, ci a unei situații obiective, reprezentată de lipsa titlului de proprietate asupra terenurilor ce au fost

aduse ca aport în contractul de asociere, sens în care finalizarea asocierii prin vânzarea terenurilor către beneficiari nu mai este posibilă.

Față de cele arătate, Curtea constată că sunt nefondate susținerile recurente, prin raportare la motivele de casare prevăzute de 488 alin. 1 pct. 6,7 și 8 Cod procedură civilă și în temeiul dispozițiilor art. 496 Cod procedură civilă și art. 20 din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ va respinge recursul ca nefondat.

PENTRU ACESTE MOTIVE,

ÎN NUMELE LEGII

D E C I D E:

Respinge recursul declarat de reclamanta SC CONCAS SA, cu sediul în Buzău, strada Transilvaniei, nr. 163, județul Buzău și sediul procesual ales la Cabinet de avocat Dănescu & Asociații SCA din București, strada Alexandru Philippide, nr. 14 A, sector 2, prin administrator Gagu Ionel, împotriva sentinței nr. 492 din 14 septembrie 2020 pronunțată de Tribunalul Buzău în dosarul nr. 1815/114/2018*, în contradictoriu cu intimatul-pârât MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR, cu sediul în Buzău, Piața Daciei, nr. 1, județul Buzău, ca nefondat.

Definitivă.

Pronunțată în ședință publică, azi, 7.06.2022.

Președinte,
Stoicescu Maria

Judecători,
Ghincea Marius

Judecători,
Mihai Cătălin Constantin

Grefier,
Ilie Georgeta

Red.G.M./Tehn. I.G./4 ex./29.06.2022
Dosar fond nr. 1815/114/2018**** - Tribunalul Buzău
Jud. fond – Nelu Năstăsioiu
Operator date cu caracter personal
Număr notificare 3120

SCAF
CONFORM CU ORIGINALUL
GREFIER

