

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
-CONSILIUL LOCAL-

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 160/09.08.2023

privind trecerea din domeniul privat în domeniul public al municipiului Buzău a unor terenuri situate în intravilanul municipiului Buzău, Tarlaua 31

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Buzău, înregistrat sub nr. 182/CLM/09.08.2023;

- raportul comun înregistrat la nr. 136.043/09.08.2023 al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității și Serviciului Investiții, Achiziții Publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Buzău;

- 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;

- potrivit art. 863, lit. e) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- dispozițiile art. 296 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), art. 286, alin. (1) și (4), art. 139, alin. (1), 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. – (1) Se aprobă trecerea din domeniul privat în domeniul public al municipiului Buzău a următoarelor terenuri, după cum urmează:

a) Terenul în suprafață măsurată de 43,00 metri pătrați, cu număr cadastral/carte funciară 63987, situat în intravilanul municipiului Buzău, Tarlaua 31, Parcelele 366, 372, 374, categoria de folosință arabil;

b) Terenul în suprafață măsurată de 225,00 metri pătrați, cu număr cadastral/carte funciară 63988, situat în intravilanul municipiului Buzău, Tarlaua 31, Parcelele 366, 372, 374, categoria de folosință arabil;

c) Terenul în suprafață măsurată de 2.696,00 metri pătrați, cu număr cadastral/carte funciară 67551, situat în intravilanul municipiului Buzău, b-dul Unirii nr. 205, categoria de folosință arabil.

(2) Terenurile prevăzute la alin. (1) din prezentul articol sunt înscrise în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Buzău și au valorile prevăzute în ANEXA care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se declară de uz și interes public local terenurile prevăzute la art. 1 din prezenta hotărâre și se aprobă introducerea acestora în domeniul public al municipiului Buzău.

Art. 3. – Imobilele – terenuri introduse în domeniul public, conform art. 2 din prezenta hotărâre, vor fi incluse în Inventarul bunurilor aparținând domeniului public al municipiului Buzău, conform procedurii prevăzute de Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4. – Primarul Municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitatii, Direcției Finanțe Publice Locale și Serviciului Financiar-Contabil, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 5. – Potrivit art. 243, alin. (1), lit. e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin grija Secretarului General al Municipiului Buzău prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor, autorităților și instituțiilor publice interesate.

INIȚIATOR
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin Toma



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
p. SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU (C.O.)
Șef Serviciul Juridic și Contencios Administrativ
Elena - Cristina Coroian

ANEXA

la HCL nr. din 31 august 2023
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

TERENURILE PENTRU CARE SE PROPUNE TRECEREA DIN DOMENIUL PRIVAT ÎN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI BUZĂU

Nr. crt.	Amplasament/ Categorie folosință	CF/Nr. cad. teren	Suprafață (mp)	Număr inventar	Valoare inventar în lei
1	Tarlaua 31, P 366, 372, 374 / arabil (art.1, alin. (1), lit. a) din H.C.L.)	63987	43,00	10020	43.559
2	Tarlaua 31, P 366, 372, 374 / arabil (art.1, alin. (1), lit. b) din H.C.L.)	63988	225,00	10020	227.925
3	B-dul Unirii, nr. 205 / arabil (art.1, alin. (1), lit. c) din H.C.L.)	67551	2.696,00	10020	2.731.048

*** la numărul de inventar 10020 este înscris teren domeniu privat în suprafață
totală de 127.908,00 mp cu valoarea de inventar de 129.570.804,00 lei.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU

Constantin Toma



Serviciul Evidență Patrimoniu și Licității,
Șef Serviciu
Rodica Cuza

Serviciul Investiții, Achiziții Publice
Șef Serviciu
Aurelia Turcoman

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 182/CLM/09.08.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind trecerea din domeniul privat în domeniul public al
municipiului Buzău a unor terenuri situate în intravilanul
municipiului Buzău, Tarlaua 31

Domeniul public al comunei, al orașului sau al municipiului este alcătuit din bunurile prevăzute în Anexa nr. 4 la Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin Hotărâre a Consiliului Local, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național ori județean.

Art. 863, lit. e) din Legea nr. 287/2009 - Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare, prevede "Cazurile de dobândire a dreptului de proprietate publică - *Dreptul de proprietate publică se dobândește: (...) e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii.*"

De asemenea, dreptul de proprietate publică se dobândește cu respectarea prevederilor art. 296, alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, - "Trecerea unui bun din domeniul privat în domeniul public al aceluiași titular al dreptului de proprietate - *Trecerea unui bun din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.*"

Prin Sentința Civilă nr. 492/2020 din 14.09.2020, pronunțată de Tribunalul Buzău - Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 1815/114/2018*, sentință rămasă definitivă, Municipiul Buzău a fost obligat la executarea carosabilului și a trotuarelor unor străzi, precum și la executarea parcărilor și a drumurilor de acces la unele imobile - blocuri din municipiul Buzău, cartierul Orizont, b-dul Unirii nr. 203, județul Buzău. În urma construirii imobilului - bloc din municipiul Buzău, b-dul Unirii nr. 205, s-a constatat necesitatea executării unor lucrări de interes public, respectiv sistematizarea pe verticală, parcare publică, căi de acces rutiere și pietonale.

În scopul realizării acestor proiecte de interes public local - sistematizare pe verticală, parcare publică, căi de acces rutiere și pietonale - este necesară trecerea din domeniul privat în domeniul public al municipiului Buzău a următoarelor suprafețe de teren:

a) Terenul în suprafață măsurată de 43,00 metri pătrați, cu număr cadastral/carte funciară 63987, situat în intravilanul municipiului Buzău, Tarlaua 31, Parcelele 366, 372, 374, categoria de folosință arabil;

b) Terenul în suprafață măsurată de 225,00 metri pătrați, cu număr cadastral/carte funciară 63988, situat în intravilanul municipiului Buzău, Tarlaua 31, Parcelele 366, 372, 374, categoria de folosință arabil;

c) Terenul în suprafață măsurată de 2.696,00 metri pătrați, cu număr cadastral / carte funciară 67551, situat în intravilanul municipiului Buzău, b-dul Unirii nr. 205, categoria de folosință arabil.

Conform Extraselor de Carte Funciară nr. 90814/04.07.2023, 90816/04.07.2023 și 90862/05.07.2023, emise de O.C.P.I. Buzău, terenurile sus-menționate se află în domeniul privat al Municipiului Buzău, sunt înscrise în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului și au valori de inventar. Transferul terenurilor din domeniul privat în domeniul public, poate fi realizat prin hotărâre a Consiliului Local Buzău, conform prevederilor art. 863, lit. e) din Legea nr. 287/2009 - Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 296, alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere că:

- legea permite expres această modalitate de dobândire a dreptului de proprietate publică;

- diminuarea cu valoarea de inventar a domeniului privat se va regăsi în majorarea corespunzătoare a domeniului public;

- prin trecerea terenurilor din domeniul privat al municipiului Buzău în domeniul public al municipiului Buzău se realizează o schimbare de regim juridic, terenurile dobândind regim juridic de bun proprietate publică;

- devenind de uz și interes public, terenurile vor fi scoase din circuitul civil și vor fi inalienabile, imprescriptibile și insesizabile în condițiile legii;

- proprietatea asupra acestor terenuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândită de terți prin uzucapiune,

s-a întocmit alăturatul proiect de hotărâre, cu propunerea de a fi adoptat în forma prezentată.

PRIMAR,
Constantin Toma



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- Serviciul Evidență Patrimoniu și Licității –
-Serviciul Investiții, Achiziții Publice -
Nr. 136.043/09.08.2023

RAPORT DE SPECIALITATE COMUN

la proiectul de hotărâre privind trecerea din domeniul privat în domeniul public al
municipiului Buzău a unor terenuri situate în intravilanul
municipiului Buzău

Având în vedere:

- prevederile art. 129, alin. (1) și (2), ale art. 286, alin. (4) și ale art. 296, alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 554 și 858 din Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată, modificată și completată;
 - prevederile art. 41, alin. (5) din Legea nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile Sentinței civile nr. 492/2020 din data de 14.09.2020, pronunțată de Tribunalul Buzău - Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 1815/114/2018*, sentință rămasă definitivă,
- propunem promovarea unui proiect de hotărâre în Consiliul Local al Municipiului Buzău privind trecerea din domeniul privat în domeniul public al municipiului Buzău a următoarelor terenuri:

Nr. crt.	Amplasament/ Categorie folosință	CF/Nr. cad. teren	Suprafață (mp)	Număr inventar	Valoare inventar în lei
1	Tarlaua 31, P 366, 372, 374 / arabil	63987	43,00	10020	43.559
2	Tarlaua 31, P 366, 372, 374 / arabil	63988	225,00	10020	227.925
3	B-dul Unirii, nr. 205 / arabil	67551	2.696,00	10020	2.731.048

În scopul actualizării situației patrimoniale a Municipiului Buzău și asigurării realizării unor lucrări de investiții, în sensul reglementării situației juridice a unor terenuri și a actualizării informațiilor în evidențele de Carte Funciară, este necesară realizarea unor demersuri privind trecerea acestor terenuri din domeniul privat în domeniul public al municipiului Buzău.

Menționăm că terenurile mai sus menționate urmează să fie afectate de proiecte de interes public local, respectiv sistematizarea verticală, parcare, accese rutiere și pietonale.

Prin Sentința Civilă nr. 492/2020 din data de 14.09.2020, pronunțată de Tribunalul Buzău - Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. 1815/114/2018*, sentință rămasă definitivă, Municipiul Buzău a fost obligat la execuția carosabilului și a trotuarelor unor străzi, precum și execuția parcărilor și drumurilor de acces la unele imobile din municipiul Buzău, b-dul Unirii nr. 203. În urma construirii imobilului – bloc din b-dul Unirii nr. 205, considerăm că este necesar execuția lucrărilor de sistematizare verticală, parcare, accese rutiere și pietonale.

În sensul celor de mai sus, s-a elaborat alăturatul proiect de hotărâre, pentru a fi introdus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitatii,

Șef Serviciu
Rodica Cuza



Serviciul Investiții, Achiziții Publice,

Șef Serviciu
Aurelia Turcoman





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63987 Buzău

Nr. cerere	90814
Ziua	04
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare

100146343271



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buzau, Jud. Buzau, T 31, P 366, 372, 374

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63987	Din acte: 2.683 Masurata: 43	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5919 / 06/02/2014		
Act Administrativ nr. 144, din 29/08/2013 emis de MUNICIPIUL BUZAU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU, CIF:4233874	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63644/Buzau, inscrisa prin incheierea nr. 47198 din 10/09/2013;		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

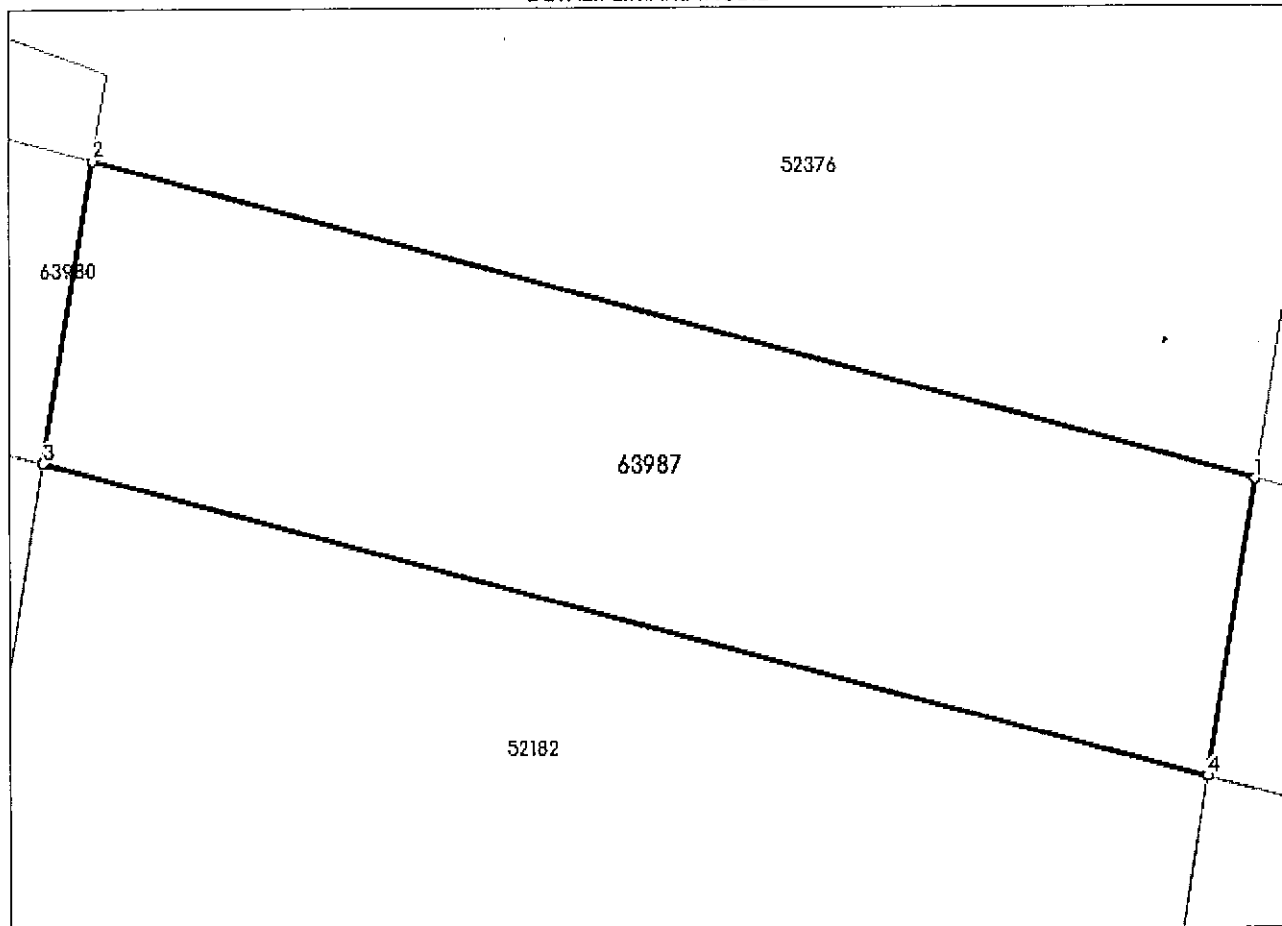
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63987	Din acte: 2.683 Masurata: 43	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	43	31	366, 372, 374	-	LOTUL 10

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.08
2	3	3.319
3	4	13.076
4	1	3.272

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/07/2023, 17:04



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63988 Buzău

Nr. cerere	90816
Ziua	04
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare

100146342719



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buzau, Jud. Buzau, T 31, P 366, 372, 374

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63988	Din acte: 2.683 Masurata: 225	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5919 / 06/02/2014		
Act Administrativ nr. 144, din 29/08/2013 emis de MUNICIPIUL BUZAU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU, CIF:4233874	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63644/Buzau, inscrisa prin incheierea nr. 47198 din 10/09/2013;		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

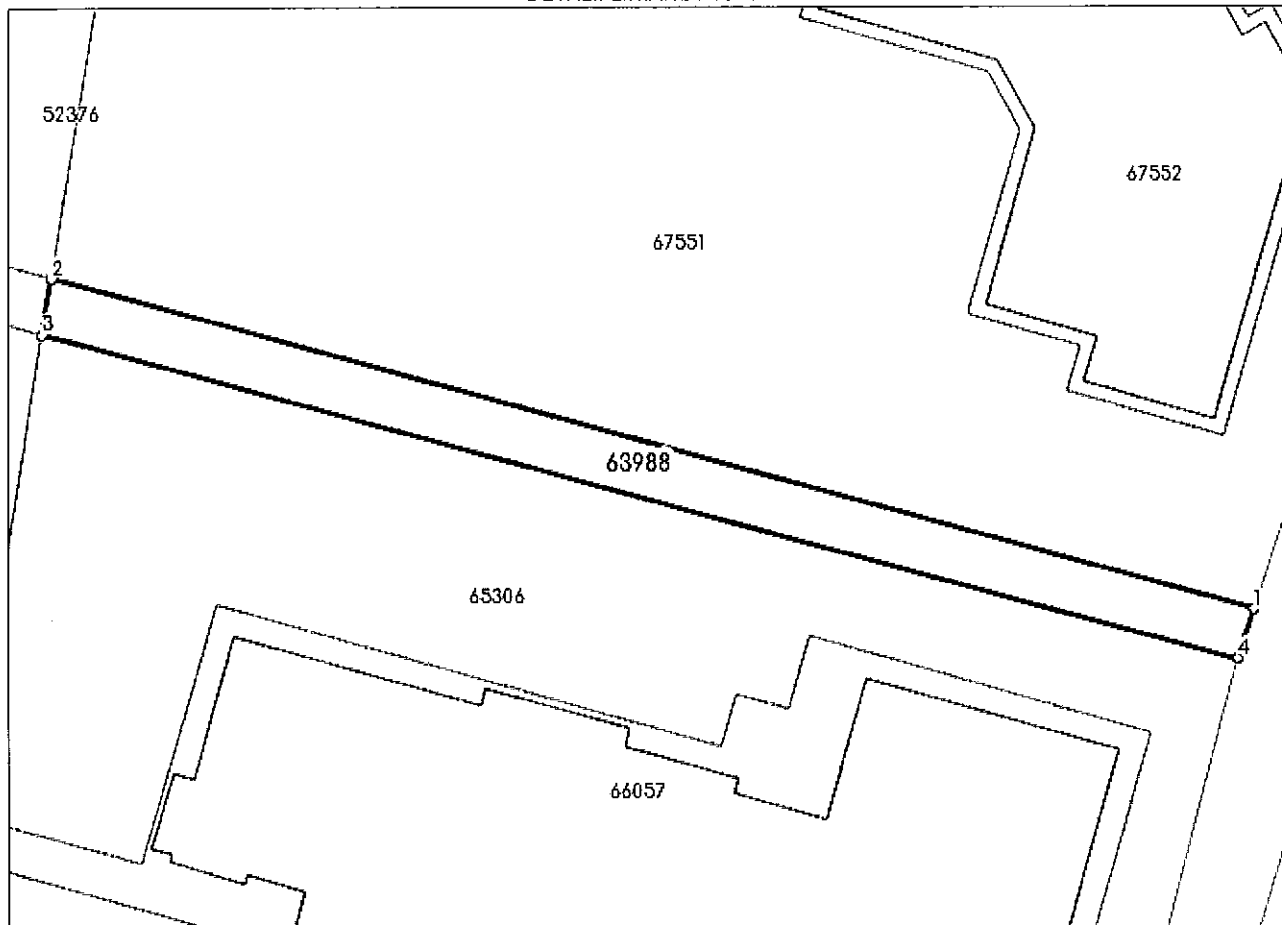
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63988	Din acte: 2.683 Masurata: 225	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	225	31	366, 372, 374	-	LOTUL 11

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	72.285
2	3	3.272
3	4	71.81
4	1	3.001

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/07/2023, 17:04

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67551 Buzău

Nr. cerere	90862
Ziua	05
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100146361574



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buzau, Bdul Unirii, Nr. 205, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67551	2.696	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
79999 / 02/11/2017		
Act Notarial nr. 5790, din 02/11/2017 emis de Vasile Victor;		
B1	Se înființează cartea funciara 67551 a imobilului cu numărul cadastral 67551/Buzau, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 4847/65 înscris în cartea funciara 52375;	A1
Ordin nr. 146, din 24/07/2001 emis de Prefectura Buzau;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52375/Buzau, inscrisa prin incheierea nr. 8764 din 30/10/2002;</i>	A1
Act Administrativ nr. 129, din 09/08/2017 emis de Municipiul Buzau;		
B3	se noteaza adresa imobil, bulevardul Unirii, nr.205 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52375/Buzau, inscrisa prin incheierea nr. 62088 din 28/08/2017;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

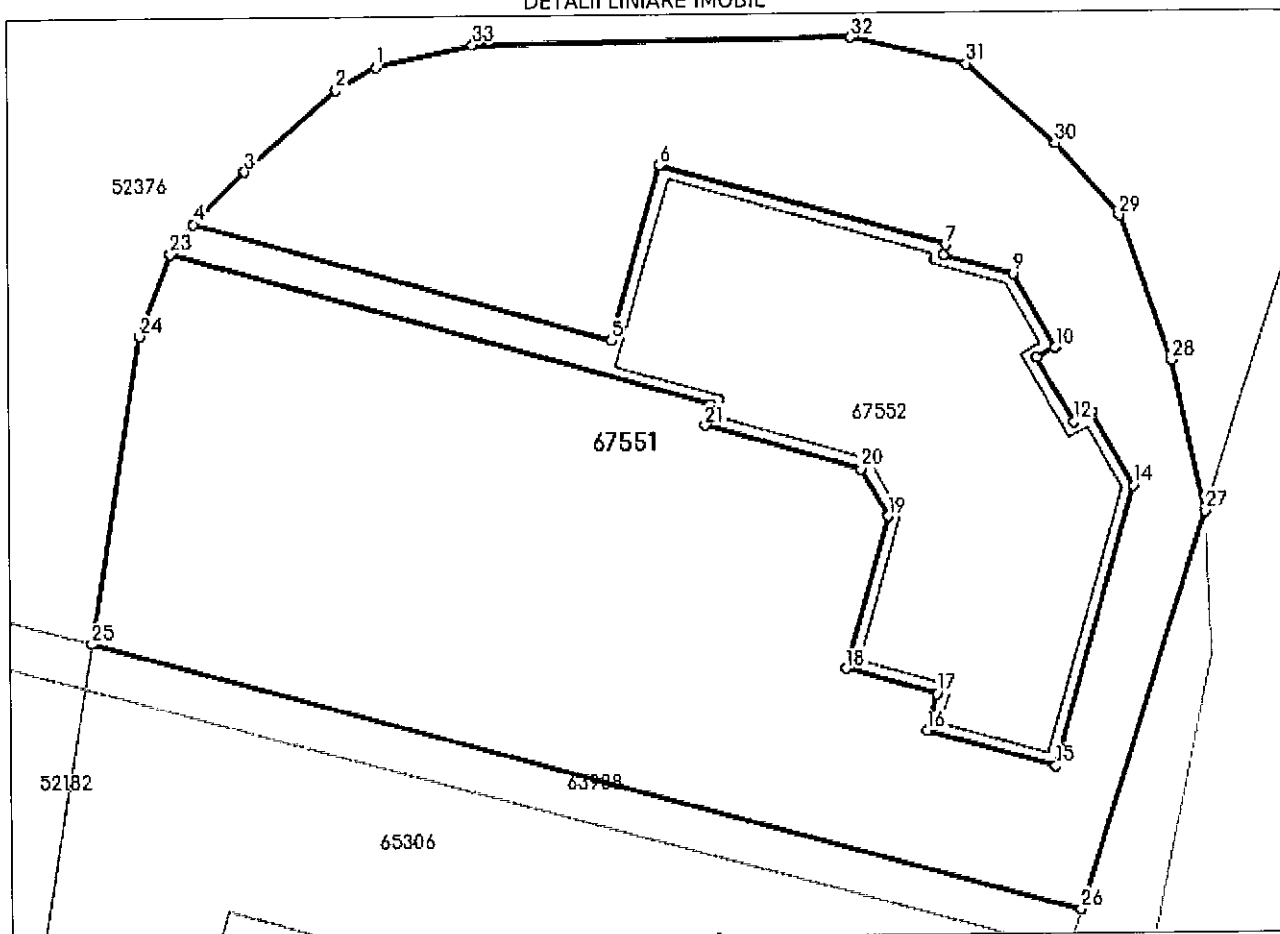
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67551	2.696	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.696	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.243
3	4	5.178
5	6	12.75
7	8	0.7
9	10	5.966
11	12	5.2

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	8.638
4	5	30.679
6	7	21.0
8	9	5.104
10	11	1.5
12	13	1.5

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	5.966
15	16	9.4
17	18	6.7
19	20	3.854
21	22	1.55
23	24	6.17
25	26	72.285
27	28	10.874
29	30	6.829
31	32	8.368
33	1	7.032

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
14	15	20.554
16	17	2.7
18	19	11.143
20	21	11.393
22	23	39.665
24	25	21.923
26	27	29.406
28	29	10.874
30	31	8.368
32	33	26.686

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/07/2023, 08:41

FISA MIJLOCULUI FIX

Iulie

2023

Gestiunea: MijloaceFixe

Numar inventar:	10020	Grupa:					
Fel, serie, nr. data doc.		TERENURI					
provenienta:	PVD-84512-31.07.2019	Codul de clasif.:	9.1.				
Valoare de inventar:	129.570.804,00	Rata lunara:		0,00			
Valoare amortizata:	0,00	Data darii in fol.:	31. 07.2019				
Denumire mijlocului fix:	TERENURI CARTIER ORIZONT	Data am. compl.:	31. 07.2118				
Durata normala funct.(ani):	99	Cota amortizare:					
Loc folosinta: 600 - DOMENIU PRIVAT			Persoana: 0 - Fara Persoana				
Caracteristici tehnice:							
Domeniul privat TEREN INTRAVILAN DRUM STR. N CONSTANTINESCU, TOTAL 127908 MP IMPARTIT IN 42371 MP, 42371 MP, 43166 MP ZONA A							
Accesorii:							
Documentul (data,felul,nr.)	Operatiuni care privesc miscarea, cresterea, diminuarea	Data	Buc.	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105
PVD-84512-31.07.2019	Achizitie	2019.07	1	16.790.045,50	0,00	16.790.045,50	0
PRE - 20622 - 31.07.2019	Iesire	2019.07		0,00	9.058.077,50	7.731.968,00	0
PRE - 7 - 09.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	6.839.334,00	0
PRE - 10 - 09.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	5.946.700,00	0
PRE - 11 - 09.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	5.054.066,00	0
PRE - 12 - 09.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	4.161.432,00	0
PRE - 13 - 09.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	3.268.798,00	0
PRE - 14 - 09.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	2.376.164,00	0
PRE - 15 - 09.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	1.483.530,00	0
PRE - 16 - 09.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	590.896,00	0
PRE - 17 - 09.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	-301.738,00	0
PRE - 18 - 09.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	-1.194.372,00	0
PRE - 19 - 05.09.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	-2.087.006,00	0
PRE - 20 - 09.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	-2.979.640,00	0
PRE - 21 - 09.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	-3.872.274,00	0
PRE - 22 - 20.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	-4.764.908,00	0
PRE - 23 - 20.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	-5.657.542,00	0
PRE - 24 - 21.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	-6.550.176,00	0
PRE - 26 - 21.08.2019	Iesire	2019.08		0,00	892.634,00	-7.442.810,00	0
PRE - 28 - 30.09.2019	Iesire	2019.09		0,00	62.873,00	-7.505.683,00	0
NC	Diferente reevaluare 12.2020	2020.12		109.304.294,00	0,00	101.798.611,00	0

Suprafata 127.908 m²
 Valoare inventar 129.570.804 lei
 => - 1.013 lei/m²

ROMÂNIA
TRIBUNALUL BUZĂU
Strada "Arhitect Petre Antonescu", nr. 4, Jud. Buzău
Buzau
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

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

DOSARUL NR. 1815/114/2018*
Materia: Contencios administrativ și fiscal
Stadiul procesual al dosarului: Fond
Obiectul dosarului: obligația de a face repartizat ciclic
completului CAF 7, cf. Hotărârii nr.8/15.04.2019 a
Colegiului de Conducere al Tribunalului Buzău
Complet: caf 7

JUDEȚUL BUZĂU	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU	
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -	
NR.	102438
ZIUA	16 LUNA 09 ANUL 2020

HOTARÂRE CIVILĂ
NR. 492/2020 DIN DATA DE 14 Septembrie 2020

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 492/2020, pronunțată la data de 14 Septembrie 2020, de către TRIBUNALUL BUZĂU SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL.

PARAFA ȘEFULUI INSTANȚEI
(ștampila)

Grefier,

A.D. 16.09.2020 10:37:05, nr. comunicare: 2 din 2

R O M Â N I A

TRIBUNALUL BUZĂU
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

SENTINȚA Nr. 492/2020
Ședința publică de la 14 Septembrie 2020
Completul compus din:
PREȘEDINTE Nelu Năstăsoiu
Grefier Ana Dinu

Pe rol judecarea cauzei - Contencios administrativ și fiscal - privind pe reclamanta 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 în contradictoriu cu pârâțul MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR, cu sediul în Buzău, Piața Daciei, nr. 1, județul Buzău având ca obiect obligația de a face repartizat ciclic completului CAF 7, cf. Hotărârii nr.8/15.04.2019 a Colegiului de Conducere al Tribunalului Buzău.

La apelul nominal făcut în ședința publică a răspuns reclamanta SC Concas SA prin administrator G I, lipsă fiind pârâțul MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier care învederează instanței faptul că procedura este legal îndeplinită, iar la dosarul cauzei pârâțul a înaintat cerere de renunțare la judecarea cererii reconvenționale, iar reclamantul a înaintat prin email cerere prin care solicită a se lua act de cererea de renunțare, după care :

Instanța din oficiu invocă excepția netimbrării cererii reconvenționale formulată de pârâț și acordă cuvântul asupra acesteia :

Reprezentantul reclamantei, administrator G I solicită instanței a lua act de faptul că cererea reconvențională nu s-a timbrat.

Instanța constată cauza în stare de judecată și acordă cuvântul pe fondul cauzei :

Reprezentantul reclamantei având cuvântul precizează că își menține concluziile formulate la termenul anterior.

T R I B U N A L U L :

Prin cererea înregistrată sub nr. 1815/114/2018, la data de 05.07.2018, pe rolul Tribunalului Buzău, Secția I Civilă, reclamantul Concas SA (Concas) a solicitat în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Buzău, prin Primar, ca instanța să autorizeze CONCAS — în condițiile în care pârâțul nu a executat lucrările de infrastructură restante asumate prin clauza 4.9 din Contractul nr. 16064/5113 din 5 octombrie 2005 privind asocierea în participațiune a MUNICIPIULUI BUZĂU cu CONCAS S.A. („Contractul” Anexa nr. 1) — să execute, pe cheltuiala pârâțului, Lucrările Restantei, care constau în execuția carosabilului și trotuarelor pe străzile: Vasile Cârlova; Nicolae Vaschide; Stoian Popescu; Pamfil Șeicaru; Nicu I. Constantinescu (rest de executat); execuția parcărilor și drumurilor de acces aferente scărilor A, B și C ale imobilului situat în B-dul Unirii nr. 203, lucrări în valoare de 2.526.825 lei, fără T.V.A., toate aferente Cartierului „Orizont” din Buzău.

De asemenea, a solicitat ca instanța să constate prelungirea duratei Contractului până obiectului acestuia — finalizarea și tuturor construcțiilor prevăzute în proiectul Cartierului „Orizont”; cu cheltuielile de judecată.

A precizat că își rezervă dreptul de a solicita ulterior repararea prejudiciului suferit prin neexecutarea / executarea cu întârziere a obligațiilor menționate de către MUNICIPIUL BUZĂU.

În motivarea cererii, a arătat că la data de 5 octombrie 2005, CONCAS și MUNICIPIUL BUZĂU au încheiat Contractul, prin care părțile s-au asociat pentru dezvoltarea ansamblului de locuințe „Orizont” Buzău (Anexa nr. 1).

Obiectul asocierii, prevăzut în clauza 2.1 din Contract, vizează colaborarea părților contractante [...] în scopul realizării investiției «Ansamblu de locuințe proprietate privată» pe terenul proprietate privată a MUNICIPIULUI.”

Părțile au prefigurat și pus în aplicare o asociere care să le aducă beneficii printr-o investiție de durată, care presupunea colaborarea dintre MUNICIPIUL BUZĂU și CONCAS pentru atingerea scopului final al asocierii: crearea unui complex rezidențial și vânzarea locuințelor construite în cadrul acestuia, împreună cu terenurile aferente, către terți.

Viziunea care a stat la baza Cartierului „Orizont” viza punerea în valoare a terenului aflat în proprietatea MUNICIPIULUI prin crearea unui cartier civilizat pentru cetățenii din Buzău.

Pentru îndeplinirea acestui scop, părțile au stabilit obligații interdependente, fiecare dintre ele fiind esențială pentru reușita proiectului, neîndeplinirea unei singure obligații putând pune în pericol întregul proiect.

Arată că până la acest moment, Cartierul „Orizont” a fost construit în proporție de 68% și vândute în proporție de 55%, fiind realizate integral un număr de 249 de case și 337 apartamente, dintr-un total de 326 de case și 527 de apartamente.

Pentru îndeplinirea obiectului Contractului, rămân să fie efectuate Lucrările Restante, care vor permite vânzarea în condiții optime a locuințelor pe care reclamanta le finalizează la acest moment — 77 de case și 190 apartamente în curs de execuție — și utilizarea în condiții normale a locuințelor și spațiilor comerciale deja finalizate de către beneficiari.

MUNICIPIUL BUZĂU a încetat să susțină acest proiect, împiedicând finalizarea sa prin neîndeplinirea obligațiilor ce îi incumbă, precum neexecutarea lucrărilor restante (străzi și trotuare) și refuzul nejustificat, pentru o lungă perioadă, de vânzare a terenurilor aferente către cumpărătorii de locuințe din Cartier.

De asemenea, pârâțul face afirmații publice împotriva proiectului, prejudiciind CONCAS prin descurajarea potențialilor cumpărători interesați de achiziționarea de locuințe în Cartierul „Orizont”, și împiedicând definitivarea scopului Contractului.

Ca răspuns la una din solicitările reclamantei de a-și îndeplini obligațiile, pârâțul a afirmat inclusiv că nu dorește să finalizeze proiectul, preferând să aștepte împlinirea duratei Contractului (4.10.2018), susținând, în mod neîntemeiat, că Contractul ar „conține clauze contradictorii și neclare”.

Or, legalitatea Hotărârii nr. 87 din 28 aprilie 2005 a Consiliului Local al MUNICIPIULUI BUZĂU, pe baza căreia a fost încheiat Contractul, a fost contestată de către Prefectul Județului Buzău, acesta cerând anularea Hotărârii (Anexa nr. 3).

Tribunalul Buzău, prin Sentința nr. 232 din 27 iunie 2005, a respins cererea Prefectului, stabilind cu autoritate de lucru judecat legalitatea Contractului și reținând că „chiar în situația dată, prin contractul de asociere, în mod evident, transparent și eficient, părțile și-au înșiruit drepturile și obligațiile în deplină concordanță cu legea (Anexa nr. 4).

Potrivit Contractului, CONCAS avea obligația de a executa locuințele și anexele gospodărești, rețelele publice de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonie, apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială (clauza 4.2 din Contract), urmând ca apoi să caute să vândă respectivele locuințe către terți, aceștia cumpărând terenul aferent locuințelor de la MUNICIPIUL BUZĂU.

Conform clauzelor 4.10 și 4.10 ind. 1 (introdusă în Contract prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr.231 din 28 decembrie 2006 — Anexa nr. 5) din Contract, MUNICIPIUL se obligă să vândă, la simpla cerere a proprietarilor locuințelor, terenurile.

MUNICIPIUL BUZĂU și-a asumat execuția părții carosabile a drumurilor, aleilor de acces, trotuarelor și spațiilor de acces (clauza 4.9 din Contract). lucrările trebuind să fie finalizate pe măsură ce CONCAS construia rețelele publice utilitare și locuințele.

De asemenea, MUNICIPIUL a garantat reclamantei că terenul adus ca aport în natură prin Contract era liber de sarcini. Cu toate acestea, între momentul încheierii Contractului și anul 2012, au existat peste 850 de procese cu privire la drepturile asupra terenului, lucru care a generat imposibilitatea obținerii Autorizației de Construire și vânzarea locuințelor.

Raportul Direcției Cadastru, Administrare Patrimoniu, Fond Locativ și Transporturi Locale din cadrul Primăriei Municipiului Buzău (Anexa nr. 6) și Expunerea de motive nr. 13.194/2012 a primarului Municipiului Buzău (Anexa nr. 7) au confirmat existența acestei situații, precum și întârzierile și prejudiciile înregistrate de CONCAS drept consecință, recunoscând nerespectarea garanției oferite de Primăria Municipiului Buzău cu privire la statutul terenului.

Pentru a se remedia această situație, MUNICIPIUL BUZĂU a acceptat încheierea actului adițional la Contract din 15 octombrie 2012 (Anexa nr. 8). prin care se prelungea durata Contractului cu 5 ani, până în data de 4 octombrie 2018.

CONCAS și-a respectat întocmai obligațiile contractuale, predând o mare parte din rețelele de apă și canalizare pentru cartierul „Orizont” Buzău către pârât încă din 2009 (Anexa nr. 9).

De asemenea, CONCAS a construit majoritatea imobilelor prefigurate, pe care le-a vândut, rămânând să vândă ultima parte de construcții previzionate.

Derularea proiectului a fost permanent întârziată prin neexecutarea la timp de către MUNICIPIUL BUZĂU a lucrărilor de edificare a străzilor și spațiilor verzi, persoanele interesate de achiziționarea de locuințe fiind descurajate de lipsa infrastructurii.

Pentru persoanele care deja locuiesc în ansamblul rezidențial, precum și pentru comercianții care au achiziționat spații comerciale, situația actuală le creează prejudicii zilnice imputabile pârâtului. Spre exemplu, pe latura corespunzătoare Bulevardului Unirii au fost vândute deja 180 de apartamente, precum și numeroase spații comerciale, care nu pot fi utilizate normal din cauza lipsei străzilor, trotuarelor și parcărilor, care să asigure accesul (Anexa nr. 10 -fotografii).

În aceste condiții, CONCAS a solicitat în repetate rânduri MUNICIPIULUI BUZĂU să execute lucrările la care s-a angajat prin Contract sau să permită CONCAS să execute ea aceste lucrări, pe cheltuiala pârâtului.

Această situație rezultă din adresele nr. 905/14.01.2016; 9281/28.04.2016; 19758/15.09.2016 (prin care reclamanta a transmis și „Proiectul tehnic plus Detaliile de execuție nr. 154/2016” realizat de societatea MĂRĂCINE NICOMAR SNC, având ca obiect „Sistematizare verticală, parcare, accese rutiere și pietonale”); 2332/27.01.2017; 24887/25.09.2017; 26680/9.10.2017; 31933/27.11.2017 (Anexa nr. 11).

Prin adresa nr. 570/2.02.2018, pârâtul a transmis reclamantei că nu înțelege să propună prelungirea duratei Contractului pentru încă 3 ani, refuzând practic îndeplinirea obligațiilor MUNICIPIULUI cu privire la executarea lucrărilor de infrastructură asumate prin Contract (Anexa nr. 12).

CONCAS, ca o dovadă în plus a dorinței sale de a soluționa amiabil această situație, conformându-se clauzei 11.1 din Contract, a transmis MUNICIPIULUI BUZĂU Notificarea nr. 2645 din data de 30.05.2018 (Anexa nr. 13), solicitând din nou MUNICIPIULUI BUZĂU să își execute obligațiile de execuție a părții carosabile a drumurilor, a aleilor de acces, a trotuarelor și a spațiilor de acces și să consimtă la prelungirea Contractului, pentru a avea timpul necesar finalizării Cartierului „Orizont”.

Constatând că MUNICIPIUL BUZĂU nu ia nicio măsură pentru a-și executa obligațiile, CONCAS se vede silită să promoveze prezenta cerere de chemare în judecată pentru realizarea drepturilor sale.

Arată că CEREREA DE EXECUTARE A LUCRĂRILOR RESTANTE ȘI DE CONSTATARE A PRELUNGIRII DURATEI CONTRACTULUI SUNT ÎNTEMEIATE

Solicitățile reclamantei, de a fi autorizată să execute lucrările asumate prin clauza 4.9 din Contract de către MUNICIPIULUI BUZĂU, pe cheltuiala acestuia, și de constatare a prelungirii duratei Contractului până la finalizarea proiectului „Cartierul Orizont”, sunt întemeiate.

CARACTERUL ÎNTEMEIAT AL CERERII DE EXECUTARE A LUCRĂRILOR RESTANTE

Clauza 4.9 din Contract prevede că: „Pe durata asocierii MUNICIPIUL va asigura execuția părții carosabile a drumurilor, aleilor de acces, trotuarelor și spațiilor verzi după execuția rețelelor tehnico-edilitare subterane (...)”

Această obligație a fost îndeplinită parțial, la acest moment rămânând de efectuat lucrări în valoare de aproximativ 2.526.825 LEI, fără T.V.A. (Anexa nr. 2), după cum urmează:

- execuția carosabilului și trotuarelor pe următoarele străzi: Vasile Cârlova; Nicolae Vaschide; Stoian Popescu; Pamfil Șeicar; Nicu Constantinescu (rest de executat);
- execuția parcărilor și drumurilor de acces aferente scărilor A, B și C ale imobilului situat în B-dul Unirii nr. 203.

Invocă prevederile art. 1073 C. civ., potrivit cărora, creditorul poate obține executarea silită în natură a obligației debitorului: „Creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligației, și în caz contrar are dreptul, la dezdăunare.”

Jurisprudența și doctrina au stabilit posibilitatea executării silite în natură a obligațiilor sub regimul Codului civil din 1864:

„Debitorul trebuie să îndeplinească efectiv, în natura lor specifică, obligațiile ce-i revin din contract. Executarea prin echivalent, constând în plata unor sume de bani destinate să înlocuiască valoarea bunurilor, se poate face când obligația nu mai poate fi executată în natură, ceea ce nu rezultă în cazul de față. Principiul executării în natură și întocmai a obligațiilor are o importanță fundamentală în raporturile contractuale comerciale, iar instanța este ținută să se pronunțe numai asupra cererii ce formează obiectul judecății.”

De asemenea, creditorul are opțiunea, în temeiul art. 1077 C. civ., de a obține executarea silită în natură executând prestația în locul debitorului și pe cheltuiala acestuia: „Nefiind îndeplinită obligația de a face, creditorul poate asemenea să fie autorizat a o aduce el la îndeplinire, cu cheltuiala debitorului.”

Arată că MUNICIPIUL BUZĂU a întârziat în mod sistematic efectuarea acestor lucrări pe perioada derulării Contractului, iar, ca urmare a ultimelor solicitări ale reclamantei, pârâtul a refuzat în mod explicit executarea obligațiilor sale.

Răspunsul MUNICIPIULUI BUZĂU la aceste solicitări (Anexa nr. 12) nu are vreun fundament contractual sau legal, ci reprezintă o alegere arbitrară de neexecutare a obligațiilor MUNICIPIULUI.

Motivele indicate în răspuns pentru care se refuză prelungirea Contractului vizează o apreciere de oportunitate vagă și nefundamentată, transmitându-se că: „[a]supra Contractului [...] au exprimat puncte de vedere atât Curtea de Conturi, cât și Instituția Prefectului — Buzău, în sensul că acest contract conține clauze contradictorii și neclare. O soluție de preferat ar fi ca acest contract să înceteze la termenul stipulat și, eventual, să fie încheiat un nou contract.”

Or, Instituția Prefectului, prin adresa nr. 996/21.02.2018 (Anexa nr. 14) a confirmat, așa cum era și firesc, legalitatea Contractului, dat fiind că există o hotărâre definitivă cu autoritate de lucru judecat asupra acestui aspect: „Deoarece HCLM Buzău nr. 87/28.04.2005 a fost supusă controlului de legalitate al instanței de judecată și a fost menținută «ca legală și temeinică» prin Sentința nr. 232 din 27 iunie 2005, (s. în orig.) definitivă și irevocabilă, pronunțată de Tribunalul Buzău — Secția Comercială și de Contencios Administrativ în dosarul nr. 617/2005, atât anexele parte componentă a actului administrativ, cât și actul subsecvent al acestuia, respectiv Contractul de Asocierie în Participațiune nr. 16064/5113 din 05.10.2005 beneficiază de puterea lucrului judecat și, implicit de prezumția legală absolută.

Pentru rigoare, apreciază că susținerea Primăriei Municipiului Buzău din adresa nr. 1428/2018 fără a indica un document oficial în acest sens și, eventual, contextul și/sau momentul în care respectivul punct de vedere ar fi fost exprimat, este pur declarativă.”

Iar, punctul de vedere exprimat de Curtea de Conturi cu privire la Contract prin Decizia nr. 29/18.08.2015 nu face referire la existența de contradicții sau neclarități în Contract, ci doar stabilește că prețul stabilit prin Contract pentru vânzarea terenurilor către terți (i.e., 16 EUR/mp) trebuie să fie actualizat (Anexa nr.15).

Astfel, Curtea de Conturi a apreciat strict cu privire la creșterea prețului pe care MUNICIPIUL BUZĂU trebuie să îl perceapă pentru vânzarea terenurilor, determinată de schimbarea încadrării terenurilor și a creșterii valorii lor — prețul crescând până la 60 EUR/mp.

Ca atare, neîndeplinirea obligațiilor sale de către pârât este nejustificată.

MUNICIPIUL BUZĂU a fost pus în întârziere prin notificarea nr. 2645 din data de 30.05.2018 (Anexa nr. 13) și nu a trecut la executarea obligației sale.

De altfel, prin răspunsul (Anexa nr. 12) la una dintre solicitările anterioare ale reclamantei în acest sens, MUNICIPIUL a indicat intenția de a nu executa obligația (supra, par. 39).

Prin urmare, arată că sunt îndeplinite condițiile pentru executarea silită în natură a obligației prevăzute în clauza 4.9 din Contract, prin efectuarea Lucrărilor Restante de către CONCAS, pe cheltuiala pârâtului.

Precizează că reclamante optează pentru acest mod de executare în natură a obligației pârâtului, întrucât astfel poate efectua Lucrările Restante eficient și la un standard înalt de calitate, facilitând finalizarea proiectului Cartierului „Orizont” și reducând prejudiciul suferit de persoanele care deja locuiesc în Cartier, dar nu beneficiază de infrastructură rutieră.

În ceea ce privește CARACTERUL ÎNTEMEIAT AL CERERII DE CONSTATARE A PRELUNGIRII DURATEI CONTRACTULUI, arată că în ce privește solicitare de constatare a prelungirii duratei Contractului până la data realizării obiectului acestuia, finalizarea și vânzarea tuturor construcțiilor prevăzute în proiectul Cartierului „Orizont”, aceasta decurge în mod firesc din executarea Lucrărilor Restante.

Obiectul asocierii dintre părți (clauza 2.1 din Contract) și scopul încheierii Contractului au vizat punerea în valoare a terenului deținut de MUNICIPIUL BUZĂU prin construirea și apoi vânzarea către terți a ansamblului rezidențial Cartier „Orizont” .

Atingerea acestui obiectiv a presupus colaborarea dintre CONCAS și MUNICIPIUL, toate obligațiile esențiale ale Contractului fiind interdependente.

Cu alte cuvinte, neîndeplinirea oricăreia dintre aceste obligații de către una dintre părți ar fi putut duce la eșecul întregului proiect, vânzarea locuințelor edificate fiind condiționată de existența și calitatea acestora. de respectarea termenelor de execuție. de existența infrastructurii (inclusiv rutiere), de convingerea terților interesați că MUNICIPIUL BUZĂU le va vinde terenul aferent locuinței cumpărate la simpla cerere a acestora etc.

Prin urmare, executarea silită a obligației de executare a Lucrărilor Restante, prin autorizarea subscrisei să efectueze lucrările ce incumbă MUNICIPIULUI BUZĂU, determină prelungirea duratei Contractului până la finalizarea proiectului prin vânzarea locuințelor din Cartierul „Orizont” .

Prin constatarea prelungirii duratei Contractului se va constata implicit prelungirea tuturor obligațiilor esențiale și interdependente ale Contractului.

În caz contrar, în lipsa prelungirii duratei Contractului, chiar dacă va fi admisă cererea de executare a Lucrărilor Restante, dat fiind că nu va mai exista mecanismul de obligații interdependente dintre CONCAS și MUNICIPIUL BUZĂU, nu se va putea realiza obiectul Contractului — edificarea Cartierului „Orizont” și vânzarea locuințelor și a terenurilor aferente către terți.

Solicitarea reclamantei este susținută și de prevederile art. 1073 C. civ. Creditorul are dreptul la „îndeplinirea exactă a obligației”, astfel cum a fost prefigurată prin acordul părților.

Or, obligația de executare a infrastructurii rutiere prevăzută prin clauza 4.9 din Contract, a fost prefigurată de creditor în contextul îndeplinirii tuturor obligațiilor Contractuale și pentru a putea conduce la vânzarea locuințelor din ansamblul rezidențial.

În aceeași ordine de idei, constatarea prelungirii duratei Contractual asigură remedierea completă a întârzierii în executarea obligațiilor pârâtului și face ca executarea silită să reprezinte un remediu veritabil pentru reclamantă.

De asemenea, trebuie avut în vedere că, prin întârzierile în finalizarea lucrărilor prevăzute în clauza 4.9 din Contract, a fost redusă posibilitatea reclamantei de a atrage clienți și de a vinde locuințele construite, dat fiind că potențialii clienți, în mod firesc, erau descurajați de perspectiva de a achiziționa locuințe într-un cartier rezidențial fără infrastructură rutieră.

Constatarea prelungirii duratei contractual va permite și remedierea acestei situații, cu consecința vânzării locuințelor și terenurilor aferente, spre beneficiul CONCAS și al MUNICIPIULUI BUZĂU, astfel cum părțile au prefigurat la momentul Încheierii Contractului.

În drept, cererea a fost întemeiată pe dispozițiile art. 1073 și urm. C. civ.

Reclamanta a anexat cererii formulate, acte.

Cererea a fost comunicată pârâtului Municipiul Buzău, iar acesta a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea acțiunii ca lipsită de interes în parte și ca nefondată în rest, pentru următoarele considerente:

În primul rând, solicită ca instanța să înlăture de la analiză multiplele susțineri ce nu au legătură cu cele două capete de cerere ale acțiunii principale.

Reclamanta face o analiza generală a contractului de asociere în participațiune, care nu are legătură cu nici unul dintre capetele de cerere formulate în cauză, ce privesc doar executarea unei obligații din cuprinsul contractului. Ca atare, pârâtul face referire strict la situația în fapt și în drept ce are legătură cu obiectul cauzei.

Invocă excepția lipsei de interes cu privire la primul capăt de cerere, întemeiat pe dispozițiile art. 1073 din Vechiul Cod civil, pentru următoarele considerente:

Nu a oprit lucrările la care face referire reclamanta, acestea efectuându-se în condițiile contractului de asociere în participațiune, în limitele bugetului aprobat de Consiliul Local.

Arată că aceasta este o obligație contractuală și dorește să o execute.

Obligația de executare a lucrărilor pe străzile la care face referire reclamanta a devenit scadentă în timpul valabilității contractului de asociere în participațiune, și, ca atare, trebuie să fie executată chiar și după expirarea duratei contractului de asociere, în condițiile Vechiului Cod civil.

Întârzierea executării lucrărilor a fost generată și de culpa reclamantei, care nu a realizat alimentarea cu gaze a locuințelor din zonă, determinând întârzierea și a lucrărilor de amenajare ce cad în sarcina pârâtului, întrucât acestea pot fi făcute doar după ce sunt finalizate lucrările privind conectarea utilităților la unitățile locative.

De altfel, chiar și reclamanta, la punctul 18 al acțiunii, confirmă faptul că trebuia să execute lucrările privind rețelele publice de utilități.

Concluzia exprimată la punctul 28 din acțiune privind refuzul de a ne îndeplini obligațiile este eronată.

De altfel, arată că a și executat lucrări în zona indicată de reclamantă.

În concluzie, este lipsită de interes solicitarea societății reclamante de a fi autorizată să execute pe cheltuiala pârâtului lucrările restante.

Acest capăt de cerere are un scop ascuns, acela de a determina prelungirea întregului contract de asociere în participațiune, pentru a extinde în zonă construcțiile de unități locative, în beneficiul exclusiv al acesteia.

Solicită respingerea ca nefondat a capătului de cerere privind prelungirea duratei contractului până la realizarea acestuia — finalizarea și vânzarea tuturor construcțiilor.

Solicită ca instanța să pună în vedere reclamantei să precizeze temeiul legal în baza căruia a formulat acest capăt de cerere. Doar după primirea acestei precizări, arată că va fi în măsură să facă apărările necesare, în deplină cunoștință de cauză.

Oricum, solicită respingerea acestui capăt de cerere, pentru următoarele motive:

Nu există nicio prevedere legală care să îl oblige să prelungească durata unui contract sau care să permită instanței de judecată să dispună prelungirea contractului în ciuda faptului că nu există un acord de voință al părților în acest sens.

Conform art. 1523 din Vechiul Cod civil, cu raportare la art. 1531, asocierea în participațiune încetează la expirarea duratei de funcționare prevăzută în contract. Doar dacă părțile convin în acest sens, contractul poate fi prelungit ca durată. În caz contrar, asocierea în participațiune urmează a fi lichidată, iar părțile urmează să primească, eventual, dezdăunări pentru eventualele nerespectări ale obligațiilor contractuale de către cealaltă parte.

Asa cum a arătat, obiectul acțiunii principale îl reprezintă doar executarea uneia dintre obligațiile părâtului și nu se justifică prelungirea întregului contract, care conține și alte obligații, ce nu fac obiectul cauzei, dar și pentru că această obligație poate fi executată și după expirarea duratei contractului.

Contractul de asociere în participațiune ce face obiectul cauzei reprezintă acordul de voință al părților, acord ce trebuie să existe și în cazul în care se dorește prelungirea sa, în conformitate cu prevederile atât ale Vechiului Cod civil, cât și cu cele ale Noului Cod civil.

Chiar dacă s-ar presupune că au existat întârzieri în executarea obligațiilor părâtului, ce au determinat pierderi celui alt asociat, acestea nu pot determina prelungirea contractului ci, eventual, o acțiune în răspundere civilă contractuală.

Arată că a exprimat deja dorința de a nu prelungi contractul de asociere în participațiune prin adresa nr.570/02.02.2018, invocată chiar de reclamantă la punctul 28 al acțiunii sale. A exprimat această voință cu un timp anterior rezonabil, în așa fel încât reclamanta să aibă timp să-și organizeze activitatea.

Dacă reclamanta dorește cu ardoare să continue construirea de locuințe în zona respectivă și după încetarea duratei contractului de asociere în participațiune, aceasta o poate face fără niciun fel de dificultate, urmând procedurile legale pentru dobândirea folosinței sau proprietății terenului.

Pentru toate aceste considerente, solicită respingerea acțiunii ca lipsită de interes în parte și ca nefondată în rest.

Pârâtul Municipiul Buzău a depus și cerere reconvențională, prin care a solicitat obligarea pârâtei reclamante la plata cotei din profitul rezultat din contractul de asociere în participațiune nr.16.064/5113/5.10.2005, profit determinat prin aplicarea dispozițiilor art.1511 din Vechiul Cod civil, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii reconvenționale, a arătat că a încheiat cu pârâta un contract de asociere în participațiune, prin care nu s-au stabilit însă cotele de participare la beneficiile și la pierderile rezultate din această asociere.

În conformitate cu dispozițiile art. 1511 din Vechiul Cod civil, care era aplicabil la data încheierii contractului, cu raportare la prevederile art. 1531, în lipsa determinării părții de câștig sau pierdere a fiecărui asociat, aceasta va fi proporțională cu "suma pusă în comun de fiecare"

Ca urmare, solicită ca, în raport de determinarea printr-o expertiză contabilă a contribuției părților, să fie obligată pârâta să plătească suma corespunzătoare cotei din profitul realizat din obiectul asocierii, așa cum acesta este prevăzut în contract și evidențiat de pârâta în acțiunea sa, la punctele 5-7.

Arată că până în prezent nu a încasat nici o sumă rezultată din realizarea obiectului asocierii. Este adevărat că a vândut părți din terenul proprietatea municipiului, către cumpărătorii unităților locative realizate în baza contractului de asociere, dar aceasta nu face obiectul contractului de asociere. După cum se poate observa din prevederile acestui contract, aportul la asociere a constat în constituirea dreptului de suprafață și în suportarea costului lucrărilor de amenajări a acestui teren.

În ceea ce privește proprietatea terenului, aceasta le-a aparținut și le aparține, fără a constitui aport la asocierea ce a avut ca obiect doar construcția de locuințe. În urma acestei activități comerciale de construcție și vânzare a locuințelor urmând să se realizeze un profit, care să fie împărțit de către asociați.

Conform dispozițiilor Codului civil, dar și ale Codului fiscal, pentru activitățile asocierii trebuia să se țină o contabilitate separată de activitatea comerciantului pârât.

Arată că nu cunoaște dacă această contabilitate a fost ținută în conformitate cu dispozițiile legii, întrucât nu au fost informați până în prezent referitor la acest lucru, dar operațiunile asocierii, adică veniturile și cheltuielile aferente construirii unităților locative ce fac obiectul contractului de asociere în participațiune, trebuiau să fie evidențiate și, în urma vânzării s-a obținut un profit care trebuia să fie împărțit asociaților.

Acesta este și obiectul prezentei cereri, determinarea profitului, precum și împărțirea acestuia conform dispozițiilor legale invocate.

În drept, cererea a fost întemeiată pe dispozițiile art.209 din NCPC, art.251 din Vechiul Cod comercial și art. 1491, art. 1511, 1513, 1530 și 1531 din Vechiul Cod civil.

Reclamanta Concas a depus întâmpinare la cererea reconvențională, prin care a solicitat instanței să pună în vedere pârâtului-reclamant să indice valoarea obiectului cererii și să timbreze cererea la valoare; să respingă cererea reconvențională ca neîntemeiată și să oblige pârâtul să plătească cheltuielile de judecată.

În motivare, cu relevanță față de cererea reconvențională formulată (celelalte susțineri fiind reluate din cererea principală), a arătat că:

Prin cererea reconvențională, MUNICIPIUL BUZĂU nu a indicat valoarea obiectului cererii, după prețuirea sa. Astfel, cererea reconvențională nu a fost nici timbrată în funcție de valoarea obiectului cererii.

Prin urmare, instanța trebuie să pună în vedere pârâtului-reclamant să evalueze obiectul cererii, potrivit art. 194 lit. c) C. pr. civ., și să plătească taxa de timbru, în temeiul art. 3 alin. I din OUG nr. 80/2013.

MUNICIPIUL BUZĂU nu este scutit de la plata taxei de timbru, întrucât prezenta cauză vizează executarea Contractului de asociere în participațiune din data de 5 octombrie 2005, contract comercial încheiat între CONCAS și MUNICIPIUL BUZĂU.

Astfel, MUNICIPIUL BUZĂU a formulat Cererea reconvențională în calitate de asociat în cadrul asocierii în participațiune — poziție asimilată celei de comerciant — și nu în calitate de instituție publică, scutirea de la plata taxei de timbru instituită de art. 30 din OUG nr. 80/2013 nefiind aplicabilă:

„(1) Sunt scutite de taxa judiciară de timbru acțiunile și cererile, inclusiv căile de atac formulate, potrivit legii, de Senat, Camera Deputaților, Președinția României, Guvernul României, Curtea Constituțională, Curtea de Conturi, Consiliul Legislativ, Avocatul Poporului, de Ministerul Public și de Ministerul Finanțelor Publice, indiferent de obiectul acestora, precum și cele formulate de alte instituții publice, indiferent de calitatea procesuală a acestora, când au ca obiect venituri publice.

(2) În înțelesul prezentei ordonanțe de urgență, În categoria venituri publice se includ: veniturile bugetului de stat, bugetului asigurărilor sociale de stat, bugetelor locale, bugetelor fondurilor speciale, inclusiv ale bugetului Fondului de asigurări sociale de sănătate, bugetului Trezoreriei Statului, veniturile din rambursări de credite externe și din dobânzi și comisioane derulate prin Trezoreria Statului, precum și veniturile bugetelor instituțiilor publice finanțate integral sau parțial din bugetul de stat, bugetele locale, bugetul asigurărilor sociale de stat și bugetele fondurilor speciale, după caz, veniturile bugetului fondurilor provenite din credite externe contractate ori garantate de stat și ale căror rambursare, dobânzi și alte costuri se asigură din fonduri publice, precum și veniturile bugetului fondurilor externe nerambursabile.”

În perioada 2006 — 2018, ca urmare a derulării Contractului, MUNICIPIUL BUZĂU a încasat suma de 8.800.000 EUR (Anexa nr. 13), susținerea pârâtului-reclamant potrivit

căreia nu a încasat „nici O sumă rezultată din realizarea obiectului asocierii” fiind neîntemeiată și arătând reaua-credință a MUNICIPIULUI BUZĂU.

MUNICIPIUL BUZĂU a solicitat „obligarea părâtei la plata către noi a cotei din profitul rezultat din contractul de asociere în participațiune . Această cerere este neîntemeiată.

Obiectul asocierii dintre părți (clauza 2.1 din Contract) și scopul încheierii Contractului au vizat punerea în valoare a terenului deținut de MUNICIPIUL BUZĂU prin construirea și apoi vânzarea către terți a ansamblului rezidențial Cartier „Orizont”.

Părțile au stabilit foarte clar în Contract aporturile lor la asociere (Capitolul III din Contract), drepturile și obligațiile lor (Capitolele V și VI) și modul de repartizare a profitului și a pierderilor (Capitolul VIII).

Prin urmare, afirmațiile MUNICIPIULUI BUZĂU sunt neadevărate, iar solicitările sale sunt nejustificate.

MUNICIPIUL face referiri generale, teoretice, la modul de funcționare al unei asocieri în participațiune, ignorând modul concret de funcționare al asocierii dintre părți, astfel cum este stabilită prin Contract.

De asemenea, pârâțul-reclamant solicită aplicarea art. 1511 și 1531 din Codul civil din 1864, în condițiile în care aceste prevederi vizează societatea particulară, instituție diferită de asocierea în participațiune reglementată de Codul comercial.

Iar, chiar dacă art. 1511 ar putea fi aplicat unei asocieri în participațiune, aplicarea acestei norme nu este posibilă în prezenta cauză, pentru că această normă are caracter supletiv, fiind aplicabilă doar în lipsa acordului părților asupra modului de împărțire a beneficiilor și pierderilor:

Art. 1511 - „(1) Când prin contractul de societate nu se determină partea de câștig sau pierdere a fiecărui asociat, atunci acea parte va fi proporțională cu suma pusă în comun de fiecare.

(2) În privința celui ce n-a pus în comun decât industria sa, partea de câștig sau pierdere se va regula ca partea celui ce ar fi pus în comun valoarea cea mai mică (C. civ., 774, 1521).”

Or părțile au stabilit fără echivoc prin Capitolul VIII din Contract modul de repartizare a profitului și pierderilor rezultate din asociere:

„8.I Profitul și pierderile rezultate din activitățile ce formează obiectul prezentului contract se va împărți între asociați după cum urmează:

MUNICIPIUL participă la profitul asocierii prin dobândirea dreptului de proprietate asupra tuturor rețelelor tehnico-edilitare și celorlalte dotări de utilitate publică, precum și prin realizarea sumei obținute din vânzarea către viitorii proprietari ai locuințelor a terenurilor aferente acestora.

8.1.2. La data înstrăinării terenurilor aferente locuințelor și anexelor gospodărești către proprietarii acestora MUNICIPIUL va primi doar contravaloarea terenului la prețul stabilit pe m.p. conform pct. 3.2.

8.1.3. MUNICIPIUL nu va participa la pierderile operaționale ale asocierii.”

Din Capitolul citat rezultă că MUNICIPIUL a realizat profit prin dobândirea dreptului de proprietate asupra lucrărilor de utilitate publică efectuate de CONCAS și din vânzarea terenurilor aferente locuințelor construite de reclamantă către terții cumpărători ai acestora.

Iar CONCAS, potrivit Contractului, nu are obligația de a transmite vreo sumă de bani MUNICIPIULUI BUZĂU cu titlu de profit rezultat din asociere.

Profitul constând în sume de bani rezultate din asociere este obținut în mod direct de către MUNICIPIUL BUZĂU, prin vânzarea de terenuri, încheiată cu terții care au achiziționat locuințe de CONCAS și din taxele și impozitele anuale pe locuințe și teren.

Reglementarea asocierii în participațiune (art. 251 — 256 Cod comercial) oferă deplină libertate părților pentru modul în care își reglementează împărțirea beneficiilor și pierderilor, în virtutea principiului libertății de voință. În acest sens, art. 255 Cod comercial prevede că: „Afara de dispozițiunile articolelor precedente, convențiunile partilor determina forma, întinderea și condițiunile asociațiunei.”

Ca atare, modul în care CONCAS și MUNICIPIUL BUZĂU și-au stabilit împărțirea profitului și a pierderilor este legal și perfect valabil.

În al doilea rând, contrar susținerilor MUNICIPIULUI, acesta a adus ca aport la asocierea în participațiune terenul proprietatea sa, pe care a fost construit Cartierul „Orizont”, conform art. 3.1 din Contract:

„MUNICIPIUL aduce în asociere, sub formă de aport în natură, terenul în suprafață totală de 23,90 ha, așa cum a fost identificat la art. 2.1 din prezentul contract;”

Ca atare, susținerile potrivit cărora „proprietatea terenului, aceasta ne-a aparținut și ne aparține, fără a constitui aport la asocierea ce a avut ca obiect doar construcția de locuințe” nu au nicio bază reală și sunt făcute cu rea-credință, în condițiile în care prevederile contractului sunt explicite și lipsite de echivoc în privința obiectului asocierii și a aportului MUNICIPIULUI BUZĂU.

În ce privește afirmațiile pârâtului-reclamant cu privire la pretinsa obligație a CONCAS de a ține o contabilitate separată, acestea trebuie să fie respinse.

Arată că nu avea obligația să țină o contabilitate separată, Contractul neavând prevederi în acest sens. Lipsa obligației de a ține o contabilitate separată este firească, având în vedere modul concret în care părțile și-au organizat asocierea, care fac ținerea unei contabilități separate inutilă.

Obligația de a ține o contabilitate separată poate să existe într-o asociere în participațiune în condițiile în care unul dintre asociați încredințează bunuri spre a fi administrate asociatului gerant.

În aceste condiții, există o rațiune pentru o contabilitate separată, menită să permită asociatului pasiv să verifice modul de administrare al asociatului gerant/activ, pentru că administrarea bunurilor formează obiectul asocierii și este modul prin care se poate obține profit sau se pot înregistra pierderi,

Or, din moment ce MUNICIPIUL BUZĂU nu a aportat în asociere bunuri care să fie administrate pentru a se obține profit, nu există nicio logică pentru ținerea unei contabilități separate.

MUNICIPIUL BUZĂU a aportat terenuri arabile în asociere, pentru ca subscrisa să construiască și să vândă locuințe, urmând că MUNICIPIUL să vândă terenurile aferente locuințelor.

Aceste operațiuni nu vizează o administrare a terenurilor, de altfel, chiar MUNICIPIUL susținând că asocierea are ca obiect construcția de locuințe.

Mai mult, din moment ce, potrivit art. 8.1.3 din Contract, MUNICIPIUL nu participă la pierderile operaționale ale proiectului (risc suportat în totalitate de CONCAS) și obține profit din vânzarea directă către terți a terenurilor aferente construcțiilor edificate de CONCAS și din dobândirea proprietății asupra lucrărilor de utilități publice, nu există cheltuieli pe care MUNICIPIUL să aibă interesul de a le verifica,

Cu alte cuvinte, indiferent de cheltuielile pe care le face CONCAS, acestea se vor repercuta exclusiv în profitul propriu, MUNICIPIUL neputând fi afectat.

Prin urmare, nu există obligația CONCAS pentru a ține o contabilitate separată în cadrul proiectului.

Arată că MUNICIPIUL BUZĂU a încasat 8.800.000 EUR (Anexa nr. 13) pe parcursul executării Contractului, în mare parte cu titlu de profit din vânzarea terenurilor aferente construcțiilor construite de CONCAS (7.947.970 RON), dar și sub formă de: venituri din taxe (pentru avize, certificate de urbanism, autorizații de construire etc.), impozite din salarii repartizate MUNICIPIULUI, etc.

De asemenea, MUNICIPIUL BUZĂU a primit lucrări de utilitate publică, efectuate de CONCAS, în valoare de 27.000.000 RON.

Dintr-o altă perspectivă, MUNICIPIUL BUZĂU, ca urmare a derulării Contractului, a beneficiat de locurile de muncă create pentru edificarea Cartierului „Orizont”; a obținut o creștere a posibilităților locative cu un număr de 249 de case și 337 apartamente realizate integral, dintr-un total de 326 de case și 527 de apartamente care va (sic! – corect, vor, nota

NN) exista la finalizarea proiectului; a crescut economia Buzăului și a zonei învecinate, în condițiile în care lucrările de proiectare, construcție și vânzare a Cartierului „Orizont” au creat nevoia de materii prime și de servicii auxiliare care au fost obținute de la terți.

Apreciază că în aceste condiții, cererea reconvențională a pârâtului-reclamant are, drept unic scop, șicanarea reclamantei, încercând să creeze imaginea că aceasta a obținut profit în dauna MUNICIPIULUI.

Or, este evident caracterul irațional și subiectiv al susținerilor MUNICIPIULUI BUZĂU, care contrazic prevederile clare și fără echivoc din Contract, precum și realitatea obiectivă.

Susținerile pârâtului-reclamant din prezenta cauză corespund atitudinii pe care MUNICIPIUL BUZĂU a avut-o, începând din anul 2017, și care vizează zădărnicierea finalizării Cartierului „Orizont”, indiferent de prețul care va fi plătit ulterior de MUNICIPIUL BUZĂU și de prejudiciile create locuitorilor MUNICIPIULUI.

Prin răspunsul la întâmpinare depus, reclamanta Concas a solicitat respingerea excepției lipsei de interes, deoarece are un folos practic din cererea formulată, respectiv, finalizarea lucrărilor restante, limitarea prejudiciilor suferite de cei care locuiesc deja în cartierul Orizont și a potențialelor litigii pentru repararea acestor prejudicii, înlăturarea reticenței eventualilor cumpărători de a dobândi case în cartierul Orizont.

În ceea ce privește cererea reclamantei de constatare a prelungirii duratei contractului, arată că prelungirea este efectul normal al executării silită a obligației de efectuare a Lucrărilor restante, dată fiind relația de interdependență dintre obligațiile asumate de părți prin contract, obligații care trebuiesc privite ca un tot unitar.

Potrivit art. 2.1 din contract, obiectul asocierii a fost punerea în valoare a terenului deținut de Municipiul Buzău, prin construirea și apoi vânzarea către terți a ansamblului rezidențial Cartier Orizont.

Arată că prin prelungirea contractului până la finalizarea proiectului, Municipiul Buzău ar profita de vânzarea terenurilor aferente locuințelor, așa cum a făcut-o și până în prezent și s-ar mări posibilitățile locative în Buzău.

În varianta dorită de pârât, acesta ar fi obligat să plătească reclamantei prejudiciu estimat de 18500000 euro, cât și la persoanele care au achiziționat locuințe în acest cartier.

Prin Încheierea de ședință din data de 21.09.2018, Secția I Civilă a Tribunalului Buzău a admis excepția de necompetență materială funcțională a secției și a declinat competența de soluționare a litigiului, în favoarea Tribunalului Buzău – Secția a II-a Civilă, de contencios Administrativ și Fiscal.

Urmare a declinării de competență, cauza a fost înregistrată pe rolul Tribunalului Buzău – Secția a II-a Civilă, de contencios Administrativ și Fiscal, la data de 24.09.2018, sub nr. 1815/114/2018*.

Reclamanta Concas a depus cerere modificatoare, prin care a arătat că modifică primul capăt de cerere al cererii de chemare în judecată, solicitând instanței: să oblige MUNICIPIUL BUZĂU, în condițiile în care pârâtul nu a executat lucrările de Infrastructură restante asumate prin clauza 4.9 din Contractul nr. 16.064/5.113 din 5 octombrie 2005 privind asocierea în participațiune a MUNICIPIULUI BUZĂU cu CONCAS S.A. Contractul” — Anexa nr. 1) — să execute Lucrările Restantei, care constau în execuția carosabilului și trotuarelor pe străzile: Vasile Cârlova; Nicolae Vaschide; Stoian Popescu; Pamfil Șeicaru; Nicu I. Constantinescu (rest de executat) și execuția parcarilor și drumurilor de acces aferente scărilor A, B și C ale imobilului situat în B-dul Unirii nr. 203, toate aferente Cartierului „Orizont” din Buzău, cu obligația pentru MUNICIPIUL BUZĂU de a începe și de a finaliza Lucrările într-un termen rezonabil, stabilit prin expertiză de specialitate în domeniul construcțiilor.

Arată că în ipoteza în care MUNICIPIUL BUZĂU nu va executa Lucrările în termenul stabilit de instanță, își rezervă dreptul să obțină autorizarea instanței de executare silită pentru a executa lucrările în locul pârâtului, pe cheltuiala acestuia.

A mai arătat că își menține celelalte capete de cerere din cererea introductivă de instanță.

La data de 15.11.2018, pârâtul Municipiul Buzău a depus precizări, prin care a arătat că valoarea cererii reconvenționale este de 150000000 lei, cu mențiunea că doar o expertiză contabilă va determina această valoare.

Reclamanta Concas a depus o nouă întâmpinare, față de precizarea cererii reconvenționale, prin care a invocat excepția netimbrării cererii.

Pârâtul Mun. Buzău a depus precizări prin care a invocat motive de fapt privind inadmisibilitatea cererii de chemare în judecată :

Cererea aflată pe rolul Tribunalului Buzău, înregistrată în luna iulie a anului 2018, are în vedere, în principal, obligarea Municipiului Buzău, prin Primar, la executarea unor lucrări pretins prevăzute în contractul de asociere în participațiune nr. 16064/5113 din 5 octombrie 2005, prelungit până la data de 4 octombrie 2018. (Contractul a încetat la data de 4 octombrie !!!)

Este evident că în condițiile în care contractul a ajuns la termen, instanța nu se poate pronunța pe cererea de chemare în judecată, modificată și completată. Aici ne raportăm și la faptul că actualul Consiliu local nu este unul și același cu cel care a participat la adoptarea hotărârii prin care s-a aprobat asocierea și nici cu cel care și-a desfășurat activitatea până în luna iunie 2016. Limitele de competență au fost reținute și în Sentința nr. 232/27 iunie 2005 în ale cărei considerente s-a reținut faptul că "O.U.G nr. 45/2003 , privind finanțele publice locale prevăd că asocierea și cooperarea se realizează pe baza de subvenții sau contracte de asociere în care se prevede că fondurile necesare pentru participarea la constituirea unor lucrări de interes public local, se asigură din bugetele locale..." — aspecte valabile și în prezent, potrivit Legii nr. 273/2006.

Situația reclamată nu se încadrează în limita unui refuz nejustificat, astfel cum este definit de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ; consideră că instanța nu poate dispune în sensul dorit de reclamantă, cu atât mai mult cu cât vorbim despre cheltuieli care, în mod normal, firesc și mai ales legal, trebuie incluse în bugetul local la diferite capitole bugetare (investiții, cheltuieli curente, etc.) și aici vorbim tot despre o atribuție a consiliului local. De asemenea, numai consiliul local este în măsură să decidă în ceea ce privește înstrăinarea unor terenuri - iar în prezenta acțiune, Consiliul Local Buzău nu este parte în proces, astfel încât dacă, ipotetic, s-ar admite cererea așa cum s-a formulat, o hotărâre a instanței nu îi este opozabilă .

Reclamanta pretinde că s-a izbit de refuzul primarului municipiului Buzău, însă nu face dovada că s- a adresat Consiliului Local al Municipiului Buzău cu vreo cerere de prelungire a asocierii / de continuare de lucrări.

Reclamanta pretinde executarea unor lucrări, invocând clauzele din contract, în condițiile în care în mod repetat a refuzat să achite taxele și impozitele locale pentru terenul care a format obiectul contractului. (litigiile care au ca obiect contestație act administrativ — fiscal sunt de notorietate, astfel încât nu le mai evocă) .

În răspunsul pe care Primarul municipiului Buzău l-a dat în luna februarie 2018 - adresa nr. 1428/2018- se arată printre altele faptul că "... o soluție de preferat este 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"- lucru normal apreciază pârâtul, deoarece odată cu intrarea în vigoare a Noului Cod Civil au fost abrogate dispozițiile Codului Comercial (valabil la data aprobării asocierii); de asemenea, reasezarea contractului pe baze noi, din punct de vedere juridic, se impunea și pentru considerente care țin de prevederile în materie fiscală, etc... Au fost și sunt suficiente motive care să justifice o nouă aprobare în consiliul local, lucru pe care reclamanta a refuzat să îl înțeleagă.

ÎCCJ vorbește despre "Atribuțiile partajate conferite autorității deliberative și autorității executive se prezumă a fi exercitate deopotrivă în scopul satisfacerii nevoilor comunitare, în numele, în interesul și pentru unitatea administrativ-teritorială, neputând fi acceptată teza recunoașterii unui drept la acțiune în justiție al subiectului de drept (unitatea

administrativ-teritorială, prin autoritatea sa executivă) împotriva lui Însuși (unitatea administrativ-teritorială, prin autoritatea sa deliberativă)."

Cu alte cuvinte, dacă este nelegal ca... "persoana juridică de drept public, prin autoritatea sa executivă să conteste un act al autorității sale deliberative., deoarece reprezintă o îndepărtare de la principiile și pârgurile administrative ale sistemului de realizare a autonomiei locale.. tot nelegală este și situația în care autoritatea executivă este obligată să încheie un act fără știința / acordul / încuviințarea autorității deliberative.

Raportat la cererile de executare, finalizare lucrări și de efectuare a unei expertize în construcții, cu anumite obiective pe larg expuse în cerere. Așa cum se poate observa în partea referitoare la legislația aplicabilă, astfel de obiective sunt nelegale. O expertiză nu poate avea loc decât în condițiile în care vorbim despre lucrări autorizate executate necorespunzător , ori în curs de execuție, ori nefinalizate. Toate acestea presupun existența unei autorizații de construire emisă titularului unui drept real asupra imobilului. Corelativ, dacă vorbim despre drumuri , parcuri publice, este necesară parcurgerea unor alte etape obligatorii — consiliul local adoptă o hotărâre / hotărâri de atestare a imobilelor la domeniul public, se comunică la consiliul județean întreaga documentație și se publică în Monitorul Oficial o hotărâre de guvern, totul potrivit dispozițiilor din Legea nr. 213/1998 , privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Consideră că nici o hotărâre a unei instanțe nu poate suplini în vreun fel toate aceste acte de voință, acte administrative, proceduri.

Inadmisibilitatea derivă și din faptul că, indirect, instanței i se cere să încalce principiul de drept al separării puterilor în stat, deoarece numai prin emiterea/ adoptarea unui act administrativ / unor acte administrative se poate reglementa situația pretins litigioasă (vorbim despre realizarea dreptului pe cale administrativă, potrivit unor reglementări speciale și specifice, care necesită o serie de acte și documente, piese scrise, respectiv desenate). Dacă instanța va analiza toate aceste solicitări, va putea observa că ele sunt legate numai de existența unei autorizații de construire, termenele de valabilitate și de execuție sunt calculate în mod diferențiat acte care pot avea beneficiari diferiți (municipiul și/ sau deținătorii de utilități).

Reclamanta Concas a invocat TARDIVITATEA EXCEPȚIEI INADMISIBILITĂȚII, deoarece pretinsul motiv de inadmisibilitate invocat de MUNICIPIUL BUZĂU emană dintr-un interes privat, acesta urmărind interesul său, în calitate de parte a Contractului (cu natură comercială) cu CONCAS, de a nu se dispune executarea silită a obligațiilor sale.

Acesta nu este un interes de ordine publică, nefiind încălcată vreo normă de ordine publică pentru care să se poată invoca o excepție de ordine publică.

Ca atare, invocarea excepției de către pârâtul-reclamant trebuia să aibă loc, potrivit art. 205 alin. 2 lit. b) C. pr. civ., prin întâmpinare.

Or, din momentul în care reclamanta și-a modificat cererea de chemare În judecată, pârâtul reclamant trebuia să depună întâmpinarea cu cel târziu 10 zile înaintea termenului de judecată, conform art. 204 alin. 1 C. pr. civ.

MUNICIPIUL BUZĂU nu a respectat acest termen, depunând întâmpinarea față de cererea modificată a subscrisei imediat înaintea termenului de judecată din data de 12.12.2018.

Prin urmare, instanța trebuie să aplice sancțiunea prevăzută la art. 208 alin. 2 C. pr. ci v., să constate tardivitatea invocării excepției inadmisibilității și să dispună decăderea pârâtului reclamant din dreptul de a o invoca:

„(2) Nedepunerea întâmpinării în termenul prevăzut de lege atrage decăderea pârâtului din dreptul de a mai propune probe și de a invoca excepții, în afara celor de ordine publici, dacă legea nu prevede altfel. ”

A invocat și CARACTERUL NEÎNTEMEIAT AL EXCEPȚIEI INADMISIBILITĂȚII

În subsidiar, excepția inadmisibilității invocată de MUNICIPIUL BUZĂU trebuie să fie respinsă ca neîntemeiată.

Având în vedere că MUNICIPIUL BUZĂU a recunoscut că lucrările pe care trebuia să le execute și a căror executare o cere și reclamanta, în prezentul litigiu, pot fi efectuate și după data de 4.10.2018, MUNICIPIUL BUZĂU nu poate susține inadmisibilitatea cererii sale.

Cererea reclamantei este întemeiată pe răspunderea civilă contractuală, mai precis, pe regula potrivit căreia debitorul unei obligații de a face poate obține executarea silită în natură a obligației sale.

Creditorul obligației de a face poate cere executarea silită în natură a acestei obligații, atâta timp cât aceasta este exigibilă, iar debitorul refuză să o execute.

Mai mult, admisibilitatea unei cereri trebuie să fie analizată față de momentul la care a fost formulată, având în vedere că acesta este momentul la care trebuie să fie analizat dreptul la acțiune și posibilitatea instanței de a analiza cererea.

Or, arată că a formulat cererea de chemare în judecată în data de 5.07.2018, moment la care obligația MUNICIPIULUI BUZĂU era exigibilă, iar acesta declarase explicit că nu o va executa.

Dintr-o altă perspectivă, admisibilitatea unei cereri vizează adecvarea mijlocului procedural ales pentru a obține realizarea dreptului pretins.

Calea procedurală aleasă de reclamantă este întemeiată pe executarea silită a obligațiilor în materie civilă contractuală, fiind adecvată pentru a obține realizarea dreptului subscrisei de a Obține executarea integrală a obligațiilor MUNICIPIULUI BUZĂU.

Existența sau inexistența dreptului pretins de CONCAS constituie o problemă de fond și nu de admisibilitate, precum greșit afirmă pârâtul-reclamant.

Prin urmare, arată că cererea reclamantei este admisibilă.

La termenul din data de 05.02.2019, Tribunalul a pus în vedere pârâtului reclamant, Municipiul Buzău, să facă dovada achitării taxei de timbru în cuantum de 1503605 lei.

Pârâtul reclamant, Municipiul Buzău a formulat cerere de reexaminare împotriva modului în care a fost stabilită taxa de timbru, cererea fiind respinsă prin Încheierea de ședință din data de 19.02.2019, data de Tribunalul Buzău, în dosarul nr. 1815/114/2018*/a1.

La data de 10.07.2019, Tribunalul a dispus suspendarea judecării cauzei, până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 2556/120/2014.

Nu s-a pronunțat asupra solicitării de anulare a cererii reconvenționale, formulată de către reclamant.

La data de 28.04.2020, reclamanta Concas a solicitat repunerea pe rol, în vederea continuării judecării, motivat de faptul că în dosarul nr. 2556/120/2014, Curtea de Apel Ploiești s-a pronunțat în mod definitiv.

Tribunalul a dispus citarea părților pentru termenul din data de 06.07.2020.

Sub aspect probatoriu, Tribunalul a încuviințat proba cu actele existente în dosar.

La data de 20.07.2020, Tribunalul a pus în discuție excepțiile lipsei calității procesuale pasive a Mun. Buzău și excepția inadmisibilității cererii, invocate prin întâmpinare, precum și fondul cauzei, rămânând în pronunțare asupra acestora, iar la cererea părților, în vederea depunerii de concluzii scrise, instanța a amânat pronunțarea la data de 27.07.2020, iar ulterior, a mai amânat cauza odată, la data de 07.08.2020.

La acea dată, a constatat că nu a pus în discuție și cererea reconvențională formulată de către pârâtul reclamant Municipiul Buzău, motiv pentru care a dispus repunerea pe rol și citarea părților, în vederea discutării acestui aspect.

După repunerea pe rol, părțile au fost legal citate.

Pârâtul reclamant Municipiul Buzău a depus la dosar o cerere prin care a arătat că înțelege să renunțe la judecarea cererii reconvenționale.

Și reclamantul pârât Concas a solicitat ca Tribunalul să ia act de faptul că pârâtul reclamant Municipiul Buzău a înțeles să renunțe la judecarea cererii reconvenționale.

Tribunalul a invocat din oficiu, excepția netimbrării reconvenționale, a pus-o în discuție și a rămas în pronunțare asupra acestei excepții.

Referitor la celelalte excepții, deja puse în discuție și fondul cauzei, Tribunalul a comunicat părților faptul că vor fi avute în vedere concluziile formulate de părți la data de 20.07.2020.

Analizând actele dosarului, Tribunalul reține următoarea situație de fapt:

La data de 05.10.2005, reclamanta CONCAS și MUNICIPIUL Buzău au încheiat Contractul de Asociere în participațiune, înregistrat sub nr. 16064/05.10.2005, la Municipiul Buzău și sub nr. 5113/05.10.2005, la Concas SA (în continuare, contract/contractul).

Potrivit dispozițiilor art. 2.1, obiectul acestui contract de asociere în participațiune l-a constituit „colaborarea părților contractante, pentru o durată de opt ani, începând cu data semnării fără divergențe a contractului, în scopul realizării investiției „Ansamblu de locuințe proprietate privată”, pe terenul proprietate privată a Municipiului Buzău, în suprafață de 23,90 ha, înscris în cartea funciară a Municipiului nr. 10225, având numerele cadastrale provizorii 4846, 4847, 4848 de sub A 1+1,2, situat în mun. Buzău, pe partea stângă a străzii Unirii, spre Mărăcineni, teren prevăzut în Anexa nr. 1.

Potrivit dispozițiilor art. 4.2 din contract, Municipiul a acordat SC Concas SA, pentru o perioadă de 7 ani, un drept de suprafață asupra terenului adus în asociere, în vederea executării de către Concas a locuințelor și anexelor gospodărești, precum și a rețelilor publice de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonie, apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială.

La expirarea termenului de suprafață, Municipiul devenea proprietar unic și de drept asupra terenului adus aport în asociere, precum tuturor rețelilor de utilitate publică existente pe teren.

Cu toate acestea, în art. 7.1 lit. b din Contract, se arată, contrar celor sus menționate, faptul că dreptul de suprafață aparținând Concas, se întinde pe toată durata asocierii. Cum art. 4.2 din contract făcea referire la un termen de 7 ani, în condițiile în care contractul fusese încheiat pe o durată inițială de opt ani, interpretând coroborat cele două texte, nu putem decât să tragem concluzia că în art. 4.2 există o mențiune greșită, fiind indicată cifra 7, în loc de 8 (ani), aceasta reprezentând durata inițială pe care a fost încheiat contractul.

În ceea ce privește contribuția la asociere, în art. 7.2, teza a II-a, se arată că Municipiul își asumă obligația de a realiza partea carosabilă a drumurilor și a aleilor de acces, a trotuarelor, spațiilor verzi și celorlalte spații complementare locuirii.

Referitor la încetarea contractului, părțile au stabilit de comun acord, în art. 9.1, că acesta încetează la expirarea perioadei de 8 ani de la data perfectării, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii, prin acordul părților contractante.

Prin Actul Adițional din anul 2012, părțile au convenit de comun acord modificarea anexei la contractul de asociere în participațiune nr. 16064/5113 din 05.10.2018, după cum urmează: durata de valabilitate/termenul pe care s-a încheiat contractul, prevăzută la art. 2.1 a fost prelungită cu o perioadă de 5 ani, respectiv, până la data de 04.10.2018 și durata de valabilitate/termenul pentru care s-a acordat Concas SA dreptul de suprafață pe terenul care face obiectul contractului cadru, prevăzută la art. 4.2 și art. 7.1, lit. b s-a prelungit în mod corespunzător cu perioada de valabilitate a contractului cadru, respectiv, până la data de 04.10.2018.

Având în vedere că în expunerea de motive la proiectul de hotărâre pentru aprobarea modificării contractului, primarul propunea modificarea prin act adițional a contractului, în sensul prelungirii cu 5 ani a acestuia, precum și prelungirea cu 6 ani a termenului privind suprafața asupra terenului adus în asociere, concluzia instanței referitoare la eroarea cuprinsă în contract este cea corectă, Municipiul acordând SC Concas SA, un drept de suprafață asupra terenului adus în asociere, pe întreaga perioadă de derulare a contractului.

În urma modificării cererii de chemare în judecată, Tribunalul a rămas legal investit, cu privire la primul capăt de cerere privind obligarea Municipiului Buzău să execute lucrările restante constând în execuția carosabilului și trotuarelor pe străzile Vasile Cîrlova, Nicolae Vaschide, Stoian Popescu, Pamfil Șeicaru, Nicu Constantinescu (rest de executat); execuția parcarilor și drumurilor de acces aferente scărilor A,B și C ale imobilului situat în Buzău,

Bdul. Unirii, nr. 203 și a capătului doi cerere privind prelungirea duratei contractului până la realizarea obiectului acestuia, finalizarea și vânzarea construcțiilor aflate în Cartierul Orizont.

Referitor la **cererea reconvențională** formulată de către pârâtul reclamant Municipiul Buzău, Tribunalul urmează să se pronunțe asupra excepției netimbrării, invocată din oficiu.

De asemenea, este legal investită cu excepția lipsei calității procesuale pasive și excepția inadmisibilității, invocate de pârât, prin întâmpinare, excepții care vizează, așa după cum a precizat reprezentantul acestuia, doar capătul doi de cerere, respectiv, cel referitor la prelungirea duratei contractului până la realizarea obiectului acestuia, finalizarea și vânzarea construcțiilor aflate în Cartierul Orizont.

Tribunalul le va analiza, pe rând.

Având în vedere prevederile art. 248, al. 1 CPC, Tribunalul se va pronunța cu prioritate, asupra excepțiilor invocate/formulate. Astfel:

În ceea ce privește **excepția lipsei calității procesuale pasive** invocată de pârât, prin întâmpinare, reținem următoarele:

În susținerea excepției, în esență, pârâtul a arătat că prin Ordinul prefectului nr.146 pe care reclamanta îl invocă ca și titlu asupra terenului pe care îl are Primăria, s-au pus la dispoziția primăriei alte terenuri decât cele pe care s-a construit cartierul Orizont, tarlalele 24 și 25, tarlalele 31 și 32 (31 fiind cartierul orizont) se aflau la dispoziția Stațiuni de Cercetare Legumicolă Buzău prin care au fost puse la dispoziție printr-un proces verbal ce a fost anulat prin acea hotărâre penală. Prin dosarul penal s-au descoperit anumite falsuri în acte iar la momentul asta primăria nu mai are titlu asupra terenului, nu mai poate face acte de dispoziție.

Cum Primăria nu poate să facă niciun act de dispoziție asupra acestui teren a înțeles să invoce această excepție.

Avocatul reclamantului a arătat că ceea ce a statuat instanța penală și este de necontestat, este că acest teren în suprafață de 33 de ha nu mai poate fi restituit.

Tribunalul reține că pârâtul Municipiul Buzău a afirmat, la nivelul anului 2005, la momentul încheierii contractului, în conținutul acestuia, dreptul său de proprietate asupra terenului, în art. 22.1, 3.14.1, 7.1, lit. a.

Încheierea contractului s-a realizat în baza HCLM Buzău nr. 87/28.04.2005, care a făcut și obiectul controlului de legalitate al instanței de judecată, în baza sesizării Prefectului jud. Buzău, sesizarea acestuia, formulată în vederea anulării acestei hotărâri, fiind respinsă de către Tribunal, prin sentința nr. 232/27.06.2005.

Reclamanta solicită prelungirea duratei contractului, în baza prevederilor contractuale amintite, fapt care atrage calitatea procesual pasivă a pârâtului. Dacă la acest moment, în urma analizei materialului probator, pârâtul mai POATE sau NU să continue asocierea, este în opinia Tribunalului, o chestiune de fond, care trebuie analizată, aceasta ținând de temeinicia cererii formulate.

Pentru aceste motive, Tribunalul va respinge excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de pârât, prin întâmpinare, ca fiind nefondată.

În ceea ce privește **excepția inadmisibilității capătului doi de cerere**, constatăm că pârâtul invocă în susținerea acesteia, chestiuni care privesc fondul cauzei, instanța fiind obligată să analizeze chiar clauzele contractuale și fondul cererii.

Din punct de vedere strict, inadmisibilitatea privește contestarea dreptului reclamantului de a sesiza instanța, aspect prin care se depărtează de apărările de fond și se apropie de excepțiile de procedură.

Or, în cauză, reclamantul are dreptul de a sesiza instanța, temeinicia sau nu a cererii ținând însă de fondul cererii (a ceea ce s-a cerut), iar nu a admisibilitatea ei.

Pentru aceste motive, și această excepție va fi respinsă ca fiind nefondată.

Instanța va admite însă **excepția netimbrării cererii reconvenționale**, invocată din oficiu.

Reținem că pârâtul reclamant Municipiul Buzău a solicitat, pe cale reconvențională, obligarea reclamantului Concas la plata cotei din profitul rezultat din contractul de asociere în

participațiune nr.16.064/5113/5.10.2005, profit determinat prin aplicarea dispozițiilor art.1511 din Vechiul Cod civil, cu cheltuieli de judecată.

Ulterior, la data de 15.11.2018, pârâul Municipiul Buzău a depus precizări, prin care a arătat că valoarea cererii reconvenționale este de 150000000 lei, cu mențiunea că doar o expertiză contabilă va determina această valoare.

Față de această împrejurare, Tribunalul a pus în vedere reconvenientului să facă dovada achitării taxei de timbru în cuantum de 1.503.605 lei.

Pârâul reclamant, Municipiul Buzău a formulat cerere de reexaminare împotriva modului în care a fost stabilită taxa de timbru, cererea fiind respinsă prin Încheierea de ședință din data de 19.02.2019, data de Tribunalul Buzău, în dosarul nr. 1815/114/2018*/a1.

La acest moment, în dosar nu a fost depusă dovada achitării taxei de timbru. Mai mult, reconvenienta a arătat la ultimul termen faptul că înțelege să renunțe la judecarea cererii reconvenționale.

Tribunalul va conferi prioritate excepției netimbrării cererii reconvenționale, iar nu declarației de renunțare la judecată, formulată de către Municipiul Buzău, în condițiile art. 406 CPC și chiar în contra concluziilor părții adverse, care a solicitat ca instanța să ia act de această împrejurare.

Potrivit dispozițiilor art. 33, al. 1 din OUG nr. 80/2013 privind taxele de timbru, Taxele judiciare de timbru se plătesc anticipat, cu excepțiile prevăzute de lege. Neîndeplinirea obligației de plată se sancționează cu anularea acțiunii sau a cererii, conform art. 197 C. proc. civ.

În ceea ce privește ordinea de soluționare a excepțiilor procesuale, având în vedere că excepția netimbrării sau a insuficienței timbrării a cererii vizează legala sesizare a instanței și constituie plata serviciului ce urmează a fi prestat de aceasta, instanța se va pronunța cu prioritate asupra sa.

Astfel, excepția netimbrării sau a insuficienței timbrării a cererii va avea prioritate de soluționare față de excepția inadmisibilității decurgând din lipsa procedurii prealabile, excepția lipsei calității procesuale active sau pasive, excepția autorității de lucru judecat, excepția prescripției dreptului la acțiune, excepția lipsei de interes etc.

Dacă partea solicită instanței să ia act de renunțarea la judecata cererii sau la dreptul dedus judecării, în condițiile în care cererea sa nu este legal timbrată, instanța va pune în discuție și se va pronunța cu prioritate asupra netimbrării sau insuficienței timbrării a cererii.

Drept urmare, Tribunalul va da eficiență excepției netimbrării cererii, iar nu declarației de renunțare la judecată.

Cum în cauză, nu s-a făcut dovada achitării taxei de timbru, Tribunalul va admite excepția netimbrării cererii reconvenționale și va dispune anularea acesteia, pentru netimbrare.

În continuare, Tribunalul va analiza cele două capete de cerere, astfel după cum au fost ele precizate de către reclamantă.

Primul capăt de cerere, privind obligarea pârâului la execuția carosabilului și trotuarelor pe străzile: Vasile Cârlova; Nicolae Vaschide; Stoian Popescu; Pamfil Șeicaru; Nicu I. Constantinescu (rest de executat); execuția parcarilor și drumurilor de acces aferente scărilor A, B și C ale imobilului situat în B-dul Unirii nr. 203, urmează să fie admis, pentru următoarele considerente:

Potrivit dispozițiilor art. 4.9 din Contract - „Pe durata asocierii MUNICIPIUL va asigura execuția părții carosabile a drumurilor, aleilor de acces, trotuarelor și spațiilor verzi după execuția rețelelor tehnico-edilitare subterane (...).”

De asemenea, potrivit art. 7.2, teza a II-a, Municipiul își asumă obligația de a realiza partea carosabilă a drumurilor și a aleilor de acces, a trotuarelor, spațiilor verzi și celorlalte spații complementare locuirii.

Această obligație a fost îndeplinită parțial, la acest moment rămânând de efectuat lucrări după cum urmează:

- execuția carosabilului și trotuarelor pe următoarele străzi: Vasile Cârlova; Nicolae Vaschide; Stoian Popescu; Pamfil Șeicaru; Nicu Constantinescu (rest de executat);
- execuția parcarilor și drumurilor de acces aferente scărilor A, B și C ale imobilului situat în B-dul Unirii nr. 203.

Situația este recunoscută de către pârât, care, prin întâmpinare a arătat că aceasta este o obligație contractuală și dorește să o execute.

A arătat că obligația de executare a lucrărilor pe străzile la care face referire reclamanta a devenit scadentă în timpul valabilității contractului de asociere în participațiune, și, ca atare, trebuie să fie executată chiar și după expirarea duratei contractului de asociere, în condițiile Vechiului Cod civil.

De asemenea, a invocat faptul că întârzierea executării lucrărilor a fost generată și de culpa reclamantei, care nu a realizat alimentarea cu gaze a locuințelor din zonă, determinând întârzierea și a lucrărilor de amenajare ce cad în sarcina pârâtului, întrucât acestea pot fi făcute doar după ce sunt finalizate lucrările privind conectarea utilităților la unitățile locative. La dosarul cauzei nu au fost depuse însă dovezi în acest sens. Dimpotrivă, din conținutul corespondenței purtată cu Primăria Municipiului Buzău, rezultă că reclamanta a întâmpinat dificultăți în realizarea proiectului, din cauza numeroaselor litigii în legătură cu proprietatea terenului pe care urma să se edifice Cartierul Orizont.

Din conținutul adreselor nr. 127/14.01.2016, nr. 1724/28.04.2016, nr. 19758/15.09.2016, nr. 273/27.01.2017, nr. 4232/25.09.2017, nr. 4496/09.10.2017, nr. 5286/27.11.2017, rezultă că reclamanta s-a adresat pârâtului, în vederea executării de către acesta (Municipiu) a căilor de acces și a părții carosabile, fără să primească din partea pârâtului vreun răspuns.

Potrivit art. 1073 C. civ. 1864, „Creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligației, și în caz contrar are dreptul, la dezdăunare.”

În mod corect, reclamanta și-a modificat primul capăt de cerere, prin care a solicitat ca pârâtul să își îndeplinească obligațiile contractuale, iar numai în subsidiar, în caz de neexecutare, a arătat că va solicita autorizarea instanței de executare silită, să execute lucrarea pe cheltuiala pârâtului.

În cauză, pârâtul, debitor al obligației de execuție a lucrărilor, poate și trebuie, în virtutea dispozițiilor art. 969 C. civ. 1864, aplicabil în cauză, față de data încheierii contractului), să îndeplinească efectiv, în natura ei specifică, obligația asumată prin contract.

Executarea prin echivalent, constând în plata unor sume de bani destinate să înlocuiască valoarea bunurilor, se poate face când obligația nu mai poate fi executată în natură, ceea ce nu rezultă în cazul de față. Principiul executării în natură și întocmai a obligațiilor are o importanță fundamentală în raporturile contractuale comerciale, iar instanța este ținută să se pronunțe numai asupra cererii ce formează obiectul judecății.

De asemenea, creditorul are opțiunea, în temeiul art. 1077 C. civ. 1864 de a obține executarea silită în natură executând prestația în locul debitorului și pe cheltuiala acestuia: „Nefiind îndeplinită obligația de a face, creditorul poate asemenea să fie autorizat a o aduce el la îndeplinire, cu cheltuiala debitorului.”

Așa după cum a arătat în mod indirect reclamanta, prin modificarea acestui capăt de cerere, autorizarea instanței în vederea executării obligației pârâtului, nu poate fi decât ulterioară neîndeplinirii obligației în natură de către debitorul ei (în cauză, pârâtul Municipiul Buzău).

Nu se poate susține că reclamanta nu ar avea interes în cauză, în susținerea acestui capăt de cerere, chiar și în ipoteza în care debitorul obligației (pârâtul în cauză) a exprimat disponibilitatea de a executa lucrarea.

Din conținutul Contractului de asociere în participațiune rezultă că părțile nu au stabilit un termen în vederea îndeplinirii obligațiilor asumate în art. 4.9 și 7.2, teza a II-a, ceea ce înseamnă că aceste obligații trebuiau îndeplinite în interiorul perioadei contractuale, astfel după cum a fost ea prelungit, prin Actul adițional din anul 2012, respectiv până la data de 04.10.2018. Or, la data analizării prezentei, acest termen a expirat.

Potrivit susținerilor reprezentantului reclamantei Concas SA, pârâtul execută deja lucrările de asfaltare, sens în care, la dosarul cauzei au fost depuse planșe fotografice.

Reprezentantul pârâtului Municipiul Buzău a recunoscut acest aspect și a arătat că este de acord cu acest capăt de cerere, iar prin notele de concluzii depuse la dosar, a solicitat ca instanța să stabilească un termen de execuție a lucrărilor rezonabil.

Tribunalul apreciază că un termen de un an de la data pronunțării prezentei, este un termen rezonabil pentru executarea lucrărilor, din două puncte de vedere: primul, vizează termenul fizic necesar efectuării lucrărilor, al doilea, financiar, privește fondurile necesare efectuării lucrărilor. Stabilirea unui termen de un an, presupune cuprinderea lucrării în exercițiul bugetar al anului în curs și, al anului viitor. Dacă pentru acest an, se poate presupune că există banii alocați efectuării lucrărilor, numai așa putându-se explica faptul că la acest moment SE LUCREAZĂ în cartier, pentru anul viitor, autoritatea administrativă își poate evalua suma de bani necesară efectuării lucrărilor rămase de efectuat și să cuprindă în buget această sumă, astfel încât, la finalul anului stabilit de către instanță, să poată preda lucrarea în integralitate. Având în vedere că pârâtul execută deja lucrări, anul la care facem referire începe să curgă de la data pronunțării prezentei.

Prelungirea termenului necesar efectuării lucrării restante nu înseamnă automat și prelungirea duratei contractului de asociere în participațiune, condițiile în care acesta se poate prelungi, urmând a fi arătate mai jos.

Pentru aceste motive, Tribunalul va admite primul capăt de cerere și va obliga pârâtul la execuția carosabilului și trotuarelor pe străzile Vasile Cârlova, Nicolae Vaschide, Stoian Popescu, Pamfil Șeicaru și Nicu I. Constantinescu (rest rămas de executat) și la execuția parcarilor și drumurilor de acces aferente scărilor A, B și C ale imobilului situat în mun. Buzău, bd. Unirii, nr. 203.

Obligațiile vor fi executate în termen de un an de la data comunicării prezentei.

În ceea ce privește **capătul de cerere referitor la constatarea prelungirii duratei Contractului până la finalizarea și tuturor construcțiilor prevăzute în proiectul Cartierului „Orizont”**, Tribunalul reține următoarele:

Vom pleca în analiza acestui capăt de cerere, de la caracterul obligatoriu al contractului încheiat între părți, prevăzut de art. 969 Cod civil 1864 și prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, în vigoare la momentul încheierii contractului de asociere în participațiune.

Așa după cum chiar părțile au reținut în art. 1.1 din contract, acesta a fost încheiat în conformitate cu prevederile art. 251 – 256 Cod comercial, art. 38, al. 2, lit. x din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (sic! – referirea nu poate fi decât una eronată, textul fiind unul inexistent) și Hotărârea nr. 87/28.04.2005.

Potrivit dispozițiilor art. 36, al. 7, lit. a din Legea nr. 215/2005 (forma în vigoare la data de 28.04.2005), în exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. e), consiliul local:

- a) hotărăște, în condițiile legii, cooperarea sau asocierea cu persoane juridice române sau străine, în vederea finanțării și realizării în comun a unor acțiuni, lucrări, servicii sau proiecte de interes public local.

Drept urmare, era în competența Consiliului local de a decide dacă unitatea administrativ teritorială intra sau nu în asociere cu persoane juridice, în vederea finanțării și realizării în comun a unor acțiuni, lucrări, servicii sau proiecte de interes public local, așa după cum este cazul în acțiunea de față.

Noul cod administrativ dă tot în competența Consiliului Local atribuțiunile referitoare la asociere, arătând în prevederile art. 129, al. 9, lit. a că hotărăște, în condițiile legii, cooperarea sau asocierea cu persoane juridice române sau străine, în vederea finanțării și realizării în comun a unor acțiuni, lucrări, servicii sau proiecte de interes public local.

Drept urmare, legiuitorul (atât cel de la momentul încheierii contractului, cât și cel de la momentul analizării cererii de chemare în judecată) a dat în competența consiliului local,

atribuțiile privind cooperarea interinstituțională pe plan intern și extern, iar în exercitarea acestora, este singurul care poate hotărî, în condițiile legii, cooperarea sau asocierea cu persoane juridice române sau străine, în vederea finanțării și realizării în comun a unor acțiuni, lucrări, servicii sau proiecte de interes public local.

De altfel, părțile înseși au convenit, în art. 9.1 din contract, faptul că acesta (contractul) încetează la expirarea perioadei de 8 ani de la data perfectării, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii, prin acordul părților contractante.

Prin Actul Adițional din anul 2012, părțile au convenit de comun acord modificarea anexei la contractul de asociere în participațiune nr. 16064/5113 din 05.10.2018, după cum urmează: durata de valabilitate/termenul pe care s-a încheiat contractul, prevăzută la art. 2.1 a fost prelungită cu o perioadă de 5 ani, respectiv, până la data de 04.10.2018 și durata de valabilitate/termenul pentru care s-a acordat Concas SA dreptul de suprafață pe terenul care face obiectul contractului cadru, prevăzută la art. 4.2 și art. 7.1, lit. b s-a prelungit în mod corespunzător cu perioada de valabilitate a contractului cadru, respectiv, până la data de 04.10.2018.

Din analiza textului art. 9.1 din contract, rezultă următoarele:

1. contractul expiră la momentul expirării perioadei de valabilitate stabilită de comun acord.

2. părțile pot prelungi durata contractului, de comun acord. Acest lucru deja s-a întâmplat, sens în care a fost încheiat Actul Adițional din anul 2012, sus amintit.

3. prelungirea se poate face în condițiile legii. Văzând dispozițiile art. 36, al. 7, lit. a din Legea nr. 215/2005 și art. 129 al. 9, lit. a, din Codul administrativ, rezultă că pentru a se putea dispune prelungirea contractului de asociere, este necesară hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău, acesta fiind SINGURUL abilitat, potrivit legii, să emită o hotărâre în acest sens.

La dosarul cauzei NU există o hotărâre a consiliului local, din care să rezulte un refuz expres de a continua contractul după perioada 04.10.2018.

Cu toate acestea, din conținutul adresei nr. 1428/2018, înregistrată la Concas SA, sub nr. 570/02.02.2018, rezultă că Primarul Municipiului Buzău a comunicat că nu va iniția un proiect de hotărâre în vederea propunerii și aprobării de către Consiliul Local posibilitate prelungirii cu încă trei ani a Contractului de asociere în participațiune nr. 16064/5113 din 05.10.2005.

În motivarea răspunsului, s-a arătat că asupra acestui contract au exprimat puncte de vedere atât Curtea de Conturi, cât și instituția Prefectului – Jud. Buzău, în sensul că acest contract conține clauze contradictorii și neclare.

În aceeași adresă s-a arătat disponibilitatea ca în situația în care acest contract încetează la termenul stipulat, să fie încheiat un nou contract, în baza organizării unei proceduri legale și cu luarea în considerare a prevederii unor clauze contractuale clare și concise.

Având în vedere prevederile art. 136, al. 1 din Codul administrativ, unde se arată că - „Proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar, de consilierii locali sau de cetățeni. Elaborarea proiectelor se face de cei care le propun, cu sprijinul secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale și al compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului”, acest refuz, nu poate duce la concluzia automată că la nivelul Consiliului Local, nu ar exista disponibilitatea ca propunerea reprezentantului reclamantei să poată fi luată în considerație.

Cu toate acestea, în fața Tribunalului, pârâțul Municipiul Buzău a prezentat motivele refuzului său, motive pe care, instanța le va analiza în continuare.

În esență, pârâțul invocă faptul că nu este proprietarul de drept al terenului pe care este construit cartierul Orizont.

Prin Actul de dezmembrare autenticat sub nr. 149/29.01.2007 de BNP Elena Nicoară și Încheierea de rectificare a erorii materiale nr. 638/12.02.2007, terenul proprietatea Mun. Buzău cere face obiectul contractului de asociere situat în mun. Buzău, în intravilan, în T 31,

P 374, cu nr. cadastrale 4846, 4847, 4848, înscrise în CF nr. 8.764 din 31.10.2002 dată de Judecătoria Buzău, Biroul de Carte Funciară, rectificată conform Încheierii de Carte funciară nr. 8871/31.10.2002, a fost dezmembrat în 401 loturi.

Terenul în cauză era proprietatea Consiliului Local al mun. Buzău, în baza Procesului verbal nr. 15625 din 19.11.2001, eliberat de Oficiul de Cadastru Agricol și Organizarea Teritoriului Agricol Buzău și Ordinului Prefectului nr. 146/24.07.2001, emis de Prefectura Buzău.

Pârâta arată că prin Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2011 s-a dispus trecerea în proprietatea privată a Mun. Buzău, la categoria „izlaz” a suprafeței de 33 ha teren arabil aflată în administrarea Seribuz SA Buzău.

Însă prin procesul verbal de punere în aplicare a Ordinului Prefectului, Mun. Buzău a preluat altă suprafață de teren, care aparținea Stațiunii de cercetare și Dezvoltare Legumicolă Buzău, terenul aflându-se în T 31 și T 32.

Afirmațiile susținute de către pârât sunt confirmate de actele depuse în dosar.

Față de această împrejurare, reținem că în mod scriptic, prin raportare la Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001, terenul amplasat în T 31, nu a fost transferat din domeniul public al statului (administrarea aparținând Stațiunii de cercetare și Dezvoltare legumicolă Buzău), drept urmare, acest teren nu putea face obiectul Contractului de concesiune.

În mod faptic însă, în condițiile unei preluări defectuoase a suprafețelor de teren, prin Procesul verbal nr. 15625 din 19.11.2001, în loc să se preia suprafața de teren de la Seribuz, a fost preluat în mod nelegal o suprafață de teren de la Stațiunea de cercetare și Dezvoltare Legumicolă Buzău.

Cele reținute de către instanța civilă, au fost analizate și de către instanța penală, care, prin Decizia nr. 1160/12.12.2019, pronunțată de Curtea de Apel Ploiești, a menținut sentința de fond în ceea ce privește anularea Procesului verbal nr. 15625/19.11.2001 emis de OCAOTA Buzău (prin acest proces verbal, reamintim, s-a dispus preluarea greșită a unei alte suprafețe de teren – nota NN).

Curtea de apel, în urma propriei analize efectuate, a apreciat că terenul în discuție de 33 ha, face parte din domeniul public al statului. Analiza Curții de apel este însoțită și de către Tribunal, prin prisma analizei proprii, sus menționată.

Drept urmare, refuzul Municipiului Buzău de a proceda la prelungirea contractului, pe acest motiv, este unul justificat, nefiind proprietarul terenului.

Un alt argument în favoarea refuzului, rezultă din chiar conținutul contractului de asociere.

Așa după cum am arătat în motivare, la data de 05.10.2005, reclamanta CONCAS și MUNICIPIUL Buzău au încheiat Contractul de Asociere în participațiune, înregistrat sub nr. 16064/05.10.2005, la Municipiul Buzău și sub nr. 5113/05.10.2005, la Concas SA (în continuare, contract/contractul).

Potrivit dispozițiilor art. 2.1, obiectul acestui contract de asociere în participațiune l-a constituit „colaborarea părților contractante, pentru o durată de opt ani, începând cu data semnării fără divergențe a contractului, în scopul realizării investiției „Ansamblu de locuințe proprietate privată”, pe terenul proprietate privată a Municipiului Buzău, în suprafață de 23,90 ha, înscris în cartea funciară a Municipiului nr. 10225, având numerele cadastrale provizorii 4846, 4847, 4848 de sub A 1+1,2, situat în mun. Buzău, pe partea stângă a străzii Unirii, spre Mărăcineni, teren prevăzut în Anexa nr. 1.

Conform art. 5.1, liniuța a VIII-a, Concas se obliga la „construirea locuințelor, utilităților tehnico-edilitare și gospodărești pe întreg cartierul de locuințe cu forță de muncă, mijloace financiare și materiale proprii.

În restul contractului, se face referire la „cartierul de locuințe”, fără însă să se arate din câte anume unități locative este compus acest cartier și nici dacă aceste unități locative trebuie să ocupe sau nu, tot terenul adus în asociere.

Dimpotrivă, părțile au stabilit un termen în vederea efectuării lucrărilor, prevăzând chiar și posibilitatea prelungirii contractului, prin acordul părților, lucru care s-a și întâmplat,

...aşa după cum am arătat. Or, prelungirea termenului contractual nu ar fi fost necesară, în ipoteza în care părţile înţelegeau ca noţiunea de „cartier” să se suprapună pe suprafaţa integrală adusă în asociere.

Concluzia logică este aceea că asociatul Concas, putea executa atâtea unităţi locative, câte putea în decursul termenului contractual, iar dacă părţile conveneau asupra prelungirii contractului, putea efectua altele.

Or, la acest moment, reclamanta Concas solicită, peste voinţa părţii cocontractante şi chiar peste clauzele iniţiale esenţiale ale contractului, ca instanţa să constate prelungirea duratei Contractului până la finalizarea obiectului acestuia — executarea tuturor construcţiilor prevăzute în proiectul Cartierului „Orizont”, deşi noţiunea de „toate construcţiile” nu există.

Având în vedere analiza sus arătată, Tribunalul reţine că din punct de vedere al refuzului pârâtului de a proceda la prelungirea duratei contractului, acesta este unul justificat, neputându-se aprecia că acesta se încadrează în ideea unui abuz de putere.

Pentru aceste motive, Tribunalul va respinge capătul de cerere referitor la constatarea prelungirii duratei Contractului până la finalizarea şi tuturor construcţiilor prevăzute în proiectul Cartierului „Orizont”, ca fiind nefondat.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂŞTE:

Respinge excepţiile lipsei calităţii procesuale pasive a Mun. Buzău şi excepţia inadmisibilităţii cererii, invocate prin întâmpinare, ca fiind neîntemeiate.

Admite excepţia netimbrării cererii reconvenţionale.

Dispune anularea cererii reconvenţionale, pentru netimbrare.

Admite în parte cererea privind pe reclamanta CONCAS SA, cu sediul în Buzău, strada Transilvaniei, nr. 163, judeţul Buzău şi sediul procesual ales la Cabinet de avocat Dănescu & Asociaţii SCA din Bucureşti, strada Alexandru Philippide, nr. 14 A, sector 2 în contradictoriu cu pârâtul MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR, cu sediul în Buzău, Piaţa Daciei, nr. 1, judeţul Buzău având ca obiect obligaţia de a face ,repartizat ciclic completului CAF 7, cf. Hotărârii nr.8/15.04.2019 a Colegiului de Conducere al Tribunalului Buzău .

Obligă pârâtul la execuţia carosabilului şi trotuarelor pe străzile Vasile Cârlova, Nicolae Vaschide, Stoian Popescu şi Pamfil Şeicar.

Obligă pârâtul la execuţia parcarilor şi drumurilor de acces aferente scărilor A, B şi C ale imobilului situat în mun. Buzău, bd. Unirii, nr. 203.

Obligaţiile vor fi executate în termen de un an de la data comunicării prezentei.

Respinge în rest cererea.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare, declaraţia de recurs urmând să fie depusă la Tribunalul Buzău, sub sancţiunea nulităţii recursului.

Pronunţată prin punerea soluţiei la dispoziţia părţilor prin mijlocirea grefei instanţei azi, 14.09.2020.

Preşedinte,
Nelu Năstăsoiu

Grefier,
Ana Dinu

Red.N.N
Tehnored.N.N/4 ex.
A.D. 16 Septembrie 2020

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

Județul BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 129228
ZILĂ 06 LUNA 07 ANUL 2022

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
Compleet: 2 r scaf

Judic / 25
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 PLOIEȘTI 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 G I 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 G I reprezentată de avocat C D și de avocat Ș D, 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 restituție în integrum 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 Șeicar, 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 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 recurenta, 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.

Sentața 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 Sentața 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 Municipiu 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.

Actele 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 integritate 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 Legumicultură 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 inculpaților 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 Seribuz 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 părătul vindea terenurile cumpărătorilor locuințelor s-au prelungit automat, având în vedere obligarea părătului 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, pârâtul 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 IV 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 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.

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 recurentei 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 considerarea 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 dobânditori 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 pretensei 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 recurentei 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 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 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 parcărilor 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 G I , 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

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

