



**HOTĂRÂRE**  
**pentru aprobarea încheierii unui Contract de concesiune cu Societatea**  
**Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. Buzău**

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

- solicitarea nr. 137 a Societății Comerciale PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. Buzău, înregistrată la Primăria municipiului Buzău la nr. 216.980 din 12.12.2023;
- sentința civilă nr. 234 din 29.03.2023 a Tribunalului Buzău, definitivă prin decizia civilă nr. 1078 din 22.11.2023 a Curții de Apel Ploiești, pronunțate în dosarul nr.985/114/2020\*;
- referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.49/CLM/16.02.2024;
- raportul de specialitate al Serviciului Evidență - Administrare Patrimoniu și Licitații, înregistrat la nr. 31.415 din 16.02.2024;
- 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;
- avizul Comisiei pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe, agricultură, turism și relații internaționale;
- prevederile art. 871 - 873 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 17 și ale art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Contractul de vânzare – cumpărare, autentificat sub nr. 1045 din 04 aprilie 2019 la Biroul Individual Notarial Șerbănescu Corina-Luminița, încheiat între și Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L.;
- Contractul de concesiune nr. 11.323 din 05.08.2003, perfectat între Municipiul Buzău și domnul Berdilă Octav, încheiat în temeiul *Hotărârii Consiliului Local al municipiului Buzău nr. 82 din 25.09.1997 privind concesiunea unor terenuri proprietate de stat, aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Buzău, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Buzău nr. 46 din 28.02.2002.*

În temeiul prevederilor art. 354, art. 355, art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (1) și (3), lit. g), coroborat cu art. 5, lit. cc) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** – Se ia act că prin sentința civilă nr. 234 din 29.03.2023 a Tribunalului Buzău, definitivă prin decizia civilă nr. 1078 din 22.11.2023 a Curții de Apel Ploiești, pronunțate în dosarul nr. 985/114/2020\*, a fost anulată *Hotărârea Consiliului Local al municipiului Buzău nr. 203 din 30.07.2019 pentru aprobarea transmiterii dreptului de concesiune asupra terenului situat în municipiul Buzău, strada Soroca (fostă strada Colonel Ion Buzoianu) nr. 21.*



**Art.2. – (1)** Se aprobă încheierea Contractului de concesiune cu Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. Buzău, începând cu data semnării acestuia de către părți, așa cum a fost impus prin sentința civilă nr. 234 din 29.03.2023 pronunțată de Tribunalul Buzău, definitivă prin decizia civilă nr. 1078 din 22.11.2023 a Curții de Apel Ploiești, pronunțate în dosarul nr. 985/114/2020\*, cu plata redevenței stabilite prin Contractul de concesiune nr. 11.323 din 05.08.2003.

**(2)** Terenul pentru care se va încheia Contractul de concesiune cu Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. Buzău este proprietate privată a Municipiului Buzău, înscris în cartea funciară nr. 60857, situat în strada Soroca (fostă strada Colonel Ion Buzoianu) nr. 21, municipiul Buzău, în suprafață de 415,00 m.p.

**(3)** Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. Buzău, cu sediul social în sat Sudiți, comuna Poșta Călnău, nr. 105 C, județul Buzău, CUI 29599227, este proprietara construcțiilor amplasate pe acest teren, în baza Contractului de vânzare – cumpărare, autentificat sub nr. 1045 din 04 aprilie 2019 la Biroul Individual Notarial ”Șerbănescu Corina – Luminița”.

**Art.3. – (1)** Concesionarea terenului se face până la data de 05 august 2052, data expirării contractului inițial, respectiv Contractul de concesiune nr. 11.323 din 05.08.2003.

**(2)** Prețul concesiunii, începând cu anul 2024, este de 223,92 lei/an, (egală cu suma cu care fostul concesionar a fost impus de către Direcția de Finanțe Publice Locale, pentru anul 2024), redevență ce va fi indexată anual cu rata inflației de către Direcția Finanțe Publice Locale a Primăriei Municipiului Buzău.

**(3)** În conformitate cu prevederile art. 463, alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se stabilește în sarcina concesionarului obligația achitării taxei pe teren pentru terenul concesionat, în termenul stabilit de art. 467, alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare

**Art.4.-** Se mandatează Primarul Municipiului Buzău să semneze Contractul de Concesiune și Actele adiționale ce se vor încheia ulterior semnării acestuia, în condițiile prezentei hotărâri, astfel cum este prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.-** Primarul Municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență - Patrimoniu și Licitării, Serviciului Juridic și Contencios administrativ și Direcției Finanțe Publice Locale, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.6.-** Prin grija secretarului general al municipiului Buzău, prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor, autorităților și instituțiilor interesate.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,  
Consilier local Oana-Ramona-Cătălina GHEORGHIU



CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU  
Eduard PISTOL



Buzău, 29.02.2024  
Nr. 45

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău, cu respectarea prevederilor art. 139, alin. (3), lit. g, coroborat cu art. 5, lit. cc) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 18 voturi pentru, 3 abțineri și 2 voturi împotriva, din numărul total de 23 consilieri locali în funcție și 23 consilieri locali prezenți la ședință.



**ANEXA**  
**la Hotărârea nr. 45 din 29.02. 2024**  
**a Consiliului Local al Municipiului Buzău**



**CONTRACT DE CONCESIUNE**

Nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

**I. Încheiat între:**

**Municipiul Buzău**, cu sediul în municipiul Buzău, Piața Daciei nr. 1, județul Buzău, cod fiscal 4233874, reprezentat prin Constantin Toma, primar, în calitate de **concedent**,

și:

**S.C. PROTEHNIC HVAC S.R.L.** cu sediul social în satul Sudiți, comuna Poșta Câlnău, nr. 105C, jud. Buzău, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Buzău, sub nr. J10/64/2012, avînd C.U.I. RO 29599227, reprezentată legal prin administrator în calitate de **concesionar**,

În baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Buzău nr. \_\_\_\_\_ 2024 pentru aprobarea încheierii unui Contract de concesiune cu Societatea Comercială "PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L." Buzău.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art. 1 Obiectul contractului este predarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 415,00 m.p., înscris în cartea funciară nr. 60857, situat municipiul Buzău, strada Soroca (fostă strada Colonel Ion Buzoianu) nr. 21, teren pe care sunt amplasate construcții proprietatea S.C. PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. în baza Contractului de vânzare – cumpărare, autentificat sub nr. 1045 din 04 aprilie 2019 la Biroul Individual Notarial Șerbănescu Corina – Luminița.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

Art. 1 Concesionarea terenului prevăzut la Cap. II, Art. 1 se face până la data de 05 august 2052.

**IV. PREȚUL CONCESIUNII**

Art. 1 Prețul concesiunii începând cu anul 2024 este de 223,92 lei/an (sumă cu care fostul concesionar a fost impus de către Direcția de Finanțe Publice Locale pentru anul 2024), redevență ce va fi indexată anual cu rata inflației de către Direcția Finanțe Publice Locale a Primăriei Municipiului Buzău.

**V. MODALITATE DE PLATĂ**

Art. 1 Redevența anuală se va plăti până la sfârșitul lunii noiembrie a fiecărui an, pentru anul în curs, în contul nr. RO86TREZ16621A300530XXXX deschis la Trezoreria municipiului Buzău sau la Direcția Finanțe Publice Locale a Primăriei Municipiului Buzău, Piața Teatrului nr. 1.



Art. 2 În conformitate cu prevederile art. 463, alin. (2) din Codul Fiscal se stabilește în sarcina concesionarului obligația achitării taxei pe teren pentru terenul concesionat, la termenul stabilite de lege, conform art. 467, alin. (5) din Codul Fiscal.

Art. 3 Neplata în termen a redevenței atrage de drept plata majorărilor și penalităților prevăzute de lege. În cazul în care întârzierea depășește 30 de zile, concedentul este îndreptățit să ia toate măsurile prevăzute de lege pentru recuperarea sumelor datorate de către concesionar.

## VI. OBLIGAȚII

Art. 1 Concesionarul se obligă:

- să plătească anual redevența pentru anul în curs potrivit clauzelor contractuale, precum și taxa pe teren conform codului fiscal;
- să înștiințeze concedentul în cazul în care înstrăinează construcțiile aflate pe terenul precizat la Cap. II, Art. 1 din prezentul contract;
- să depună cu titlu de garanție, în termen de 90 de zile calendaristice de la data semnării prezentului contract, suma de 223,92 lei/an, (sumă cu care fostul concesionar a fost impus de către Direcția de Finanțe Publice Locale, pentru anul 2024). Dacă este necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract de concesiune. Plata garanției se va face în contul nr. RO14TREZ1665006XXX000378 deschis la Trezoreria Municipiului Buzău, CUI 4233874, sau la Direcția Finanțe Publice Locale a Municipiului Buzău, Piața Teatrului nr. 1. Pentru plățile prin virament bancar, se va menționa pe documentul de plată "BENEFICIAR: MUNICIPIUL BUZĂU, CUI: 4233874".

## VII. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art. 1 Concesiunea încetează în situația în care concesionarul înstrăinează construcțiile aflate pe terenul precizat la Cap. II, Art. 1 din prezentul contract. Noul proprietar va solicita încheierea unui nou contract de concesiune în condițiile legii.

Art. 2 Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin în condițiile legii.

## VIII. LITIGII

Art. 1 Litigiile de orice fel ce decurg din neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, vor fi deduse instanțelor competente.

## IX. CLAUZE SPECIALE

Art. 1 La decesul concesionarului, moștenitorii acestuia se substituie în contractul de concesiune.

Art. 2 Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în carte funciară la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău în termen de 30 zile calendaristice de la data semnării lui.

## X. DISPOZIȚII FINALE

Art. 1 Prezentul contract de concesiune se completează cu dispozițiile legale în vigoare.









### **REFERAT DE APROBARE**

*la proiectul de hotărâre pentru aprobarea încheierii unui Contract de concesiune cu  
Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. Buzău*

Conform prevederilor art. 129, alin. (6), lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *Consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.*

În baza art. 1, lit. a) din *Hotărârea Consiliului Local a municipiului Buzău nr.82 din 25.09.1997 privind concesiunarea unor terenuri proprietate de stat, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău*, terenul în suprafață de 415,00 m.p., teren aferent locuinței situate în municipiul Buzău, strada Soroca (fostă strada Colonel Ion Buzoianu) nr. 21, a fost concesiionat domnului \_\_\_\_\_ De asemenea, conform art. 3 din *Hotărârea Consiliului Local al municipiului Buzău de mai sus*, redevența a fost stabilită la valoarea de 922.130 lei (ROL)/an, corectată anual cu rata inflației.

A fost încheiat Contractul de concesiune nr. 11.323 din 05 august 2003 între Municipiul Buzău și domnul \_\_\_\_\_ în calitate de concesiionar. Contractul a fost încheiat pentru o perioadă de 49 de ani, începând cu 05.08.2003.

Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. a dobândit - prin Contractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1045 din 04 aprilie 2019 la Biroul Individual Notarial Șerbănescu Corina - Luminița - construcțiile amplasate pe terenul concesiionat.

Potrivit art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *„dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit”.*

Prin sentința civilă nr. 234 din 29.03.2023 a Tribunalului Buzău, definitivă prin decizia civilă nr. 1078 din 22.11.2023 a Curții de Apel Ploiești, pronunțate în dosarul nr. 985/114/2020\*, a fost anulată *Hotărârea Consiliului Local al municipiului Buzău nr. 203 din 30.07.2019 pentru aprobarea transmiterii dreptului de concesiune asupra terenului situat în municipiul Buzău, strada Soroca (fostă strada Colonel Ion Buzoianu) nr. 21*, pe considerentul că Municipiul Buzău nu a fost îndreptățit – la transmiterea concesiunii - să încheie un nou contract de concesiune, prin care să se prevadă un alt preț al concesiunii, fără a ține cont de suma achitată cu titlu de redevență de către fostul concesiionar.

Totodată, Consiliul Local al municipiului Buzău a fost obligat la adoptarea unei noi hotărâri, prin care să se aprobe încheierea contractului de concesiune cu plata redevenței stabilite prin Contractul de concesiune nr. 11.323/2003.



În acest sens, a fost inițiat acest proiect de hotărâre, prin care s-a propus încheierea unui Contract de concesiune cu Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. cu sediul social în sat Sudiți, comuna Poșta Câlnău, nr. 105 C, județul Buzău, CUI 29599227, proprietara construcțiilor amplasate pe acest teren în baza Contractului de vânzare – cumpărare, autentificat sub nr. 1045 din 04 aprilie 2019 la Biroul Individual Notarial Șerbănescu Corina – Luminița, pentru terenul proprietate privată a municipiului, situat în municipiul Buzău, strada Soroca (fostă strada Colonel Ion Buzoianu) nr. 21, teren în suprafață de 415,00 m.p.

Concesionarea terenului se va face până la data de 05 august 2052, data expirării contractului inițial.

**PRIMAR,**  
Constantin Toma





ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
- Serviciul Evidență - Administrare Patrimoniu și Licitații -  
Nr. 31.415 din 16.02.2024



### **RAPORT DE SPECIALITATE**

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea încheierii unui Contract de  
concesiune cu Societatea Comercială "PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L."  
Buzău

Prin adresa nr. 216.980 din 12.12.2023, Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. a solicitat executarea Sentinței civile nr.234 din 29.03.2023 a Tribunalului Buzău, definitivă prin Decizia civilă nr.1078 din 22.11.2023 a Curții de Apel Ploiești.

În baza acestei sentințe, Hotărârea nr. 203 din 30.07.2019 a Consiliului Local al Municipiului Buzău a fost anulată și s-a dispus adoptarea unei noi Hotărâri a Consiliului Local al Municipiului Buzău, prin care să se aprobe încheierea unui Contract de concesiune, cu plata redevenței stabilite prin Contractul de concesiune nr. 11.323/2003.

Obiectul contractului este predarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 415,00 m.p., înscris în cartea funciară nr. 60857, situat municipiul Buzău, strada Soroca (fostă strada Colonel Ion Buzoianu) nr. 21, teren pe care sunt amplasate construcții proprietatea S.C. PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. în baza Contractului de vânzare – cumpărare, autentificat sub nr. 1045 din 04 aprilie 2019 la Biroul Individual Notarial Șerbănescu Corina – Luminița.

Prețul concesiunii pentru anul 2024 este de 223,92 lei/an, (sumă cu care fostul concesionar din Contractul de concesiune nr. 11.323/05 august 2003 a fost impus de către Direcția de Finanțe Publice Locale, pentru anul 2024), redevență ce va fi indexată anual cu rata inflației de către Direcția Finanțe Publice Locale a Primăriei Municipiului Buzău. Prețul concesiunii din Contractul de concesiune nr. 11.323/05 august 2003, Cap IV, Art. 4 a fost de 922.130 lei/an, redevență ce a fost „corectată la începutul fiecărui an în mod corespunzător cu rata anuală a inflației”. Redevența datorată la începutul fiecărui an a fost calculată prin corecția cu rata inflației aplicată redevenței anului precedent.

Contractul de concesiune nr. 11.323 din 05 august 2003 a fost încheiat între Municipiul Buzău și domnul Contractul a fost încheiat pentru o perioadă de 49 de ani începând cu 05.08.2003.

Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. a dobândit, prin contractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1045 din 04 aprilie 2019 la Biroul Individual Notarial Șerbănescu Corina – Luminița, construcțiile amplasate pe terenul concesionat.



Conform prevederilor art. 129, alin. (6), lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

Potrivit art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit."

Față de cele prezentate propunem încheierea încheierea unui Contract de concesiune, în baza Sentinței civile nr. 234/29.03.2023 a Tribunalului Buzău, definitivă prin Decizia civilă nr. 1078/22.11.2023 a Curții de Apel Ploiești.

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

ȘEF SERVICIU

Rodica Cuza



Întocmit,

Liviu Dan





ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism,  
administrarea domeniului public și privat al municipiului  
**Nr. 23/28.02.2024**

**RAPORT DE AVIZARE**  
**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 41 din 16.02.2024**  
pentru aprobarea încheierii unui Contract de concesiune cu Societatea  
Comercială "PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L." Buzău

Astăzi data de 28.02.2024, Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului, s-a întrunit în ședință de lucru, ocazie cu care a analizat și dezbătut Proiectul de hotărâre pentru aprobarea încheierii unui Contract de concesiune cu Societatea Comercială "PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L." Buzău.

În urma votului exprimat în cadrul Comisiei, proiectul a primit **AVIZ FAVORABIL / NEFAVORABIL.**

Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei: Nu a fost cazul.

**Președintele Comisiei,**  
consilier local Aurel Gubandru



**Secretarul Comisiei,**  
consilier local Bogdan – Florin Hudițoiu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
CONSILIUL LOCAL

**Comisia juridică, pentru administrație publică locală, disciplină,  
respectarea drepturilor și libertăților cetățenești**

Nr.30/28.02.2024

## **RAPORT DE AVIZARE**

**pentru Proiectul de Hotărâre nr. 41/16.02.2024  
pentru aprobarea închirierii unui Contract de concesiune cu Societatea  
Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. Buzău**

Astăzi, 28.02.2024, a fost analizat și dezbătut Proiectul de Hotărâre nr. 41/16.02.2024 pentru aprobarea închirierii unui Contract de concesiune cu Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. Buzău.

În urma votului exprimat în cadrul Comisiei, proiectul a primit AVIZ

FAVORABIL

Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei:

**Președintele Comisiei**  
Ionuț Sorin Apostu

**Secretarul Comisiei**  
Vasile Murguleț





ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe,  
agricultură, turism și relații internaționale  
Nr. 35/ 27.02.2024**

**RAPORT DE AVIZARE  
PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 41 din data de 16.02.2024  
pentru aprobarea încheierii unui Contract de concesiune cu Societatea  
Comercială "PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L." Buzău**

Astăzi, data de 27.02.2024, Comisia pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe, agricultură, turism și relații internaționale, s-a întrunit în ședință de lucru, ocazie cu care a analizat și dezbătut **PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 41 din data de 16.02.2024** pentru aprobarea încheierii unui Contract de concesiune cu Societatea Comercială "PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L." Buzău.

În urma votului exprimat în cadrul Comisiei, proiectul a primit **AVIZ FAVORABIL/NEFAVORABIL.**

**Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei:**

Nu a fost cazul.

**Președintele Comisiei,**  
consilier local Teodor Cojocaru



**Secretarul Comisiei,**  
consilier local Valentin-Marian Dragu



Viorul Bunea  
13.12.2023

# S.C. PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L.

Buzau, str. Colonel Buzoianu, nr.21

Tel./Fax: 0238-719 479 Mobil: 0727-782 617 E-mail: office@protehnic.ro www.protehnic.ro



**PROTEHNIC**

Nr. 137/12.12.2023

Catre,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU**

JUDEȚUL BUZĂU	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU	
- REGISTRATURA GENERALĂ -	
NR.....	216.980
ZIUA.....	12 LUNA.....
ANUL 2023	

**In atentie: PRIMARULUI MUNICIPIULUI BUZAU  
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZAU**

**DOMNULE PRIMAR,**

Subscrisa **Societatea Protehnic Instal HVAC SRL**, cu sediul social in satul Suditi, comuna Posta Calnau, nr.105C, jud.Buzau, inmatriculata la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău sub nr. J10/64/2012, avand CUI RO 29599227, tel / fax : 0238719479 ; e-mail : [office@protehnic.ro](mailto:office@protehnic.ro), reprezentata legal prin administrator

prin prezenta

**VA SOLICITAM**

**EXECUTAREA VOLUNTARA a Sentintei nr. 234/2023 din data de 29.03.2023 pronuntate de catre Tribunalul Buzau in dosarul nr. 985/114/2020\*, definitiva prin Decizia civila nr.1078/2023 din data de 22.11.2023 a Curtii de Apel Ploiesti.**

Potrivit sentintei definitive si executorii anterior mentionate Tribunalul Buzau a dispus:

*“Admite actiunea. Anuleaza HCL Municipiul Buzau nr. 203/30.07.2019. Obliga Consiliul Local al Municipiului Buzau la adoptarea unei noi hotarari, prin care sa aprobe incheierea contractului de concesiune cu plata redeventei stabilite prin Contractul de concesiune nr. 11/323/2003. Obliga paratul la plata cheltuielilor de judecata catre reclamanta, constand in 300 de lei taxa judiciara de timbru, fond si recurs, 1500 de lei onorariu expert si onorariu avocat 3000 de lei, fond si recurs. Cu recurs, in termen de 15 zile de la comunicare. Pronuntata in sedinta publica de la 29.03.2023.”*

**JURIDIC**  
Ati comunicat la Patrimoniul  
decizia instantei? - 1  
13.12.2023





**In sensul celor de mai sus va rugam sa procedati la completarea ordinii de zi a primei sedinte de consiliu local.**

In vederea achitarii cheltuielilor de judecata va indicam nr. de cont:

**RO96 CECE B000 30RO N048 2873** deschis pe numele Protehnic Instal HVAC la CEC Bank.

Va aducem la cunostinta faptul ca in situatia in care nu veti da curs solicitarilor noastre urmeaza a ne adresa executorului judecatoresc competent imprejurare in care va trebui sa suportati si cheltuielile de executare silita.

Anexam in copie:

- contractul de concesiune inregistrat sub nr.11.323/2003 ;
- contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr.1045 din data de 04.04.2019;
- sentinta nr. 234/2023 din data de 29.03.2023 – **intrucat ati fost parte a litigiului nu este necesara legalizarea.**

Data 12.12.2023



**Societatea Protehnic Instal HVAC SRL,**  
prin administrator



**In sensul celor de mai sus va rugam sa procedati la completarea ordinii de zi a primei sedinte de consiliu local.**

In vederea achitarii cheltuielilor de judecata va indicam nr. de cont:

**RO96 CECE B000 30RO N048 2873** deschis pe numele Protehnic Instal HVAC la CEC Bank.

Va aducem la cunostinta faptul ca in situatia in care nu veti da curs solicitarilor noastre urmeaza a ne adresa executorului judecatoresc competent imprejurare in care va trebui sa suportati si cheltuielile de executare silita.

Anexam in copie:

- contractul de concesiune inregistrat sub nr.11.323/2003 ;
- contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr.1045 din data de 04.04.2019;
- sentinta nr. 234/2023 din data de 29.03.2023 – **intrucat ati fost parte a litigiului nu este necesara legalizarea.**

Data 12.12.2023



**Societatea Protehnic Instal HVAC SRL,**  
prin administrator





ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL BUZAU  
- CONSILIUL LOCAL -



H O T A R A R E

privind concesionarea unor terenuri proprietate de stat,  
aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului  
Buzău



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

Având în vedere :

- expunerea de motive a primarului municipiului Buzău,  
înregistrată sub nr. 15.024/1997, prin care se propune concesiona-  
rea unor terenuri proprietate de stat, aflate în administrarea  
Consiliului Local al Municipiului Buzău ;

- raportul comun al Serviciului taxe locale, evidență,  
administrare și exploatare patrimoniu și Biroului juridic și  
contencios, precum și avizele comisiilor de specialitate ale  
Consiliului Local al Municipiului Buzău ;

- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea execu-  
tării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor  
- prevederile Metodologiei concesionării, închirierii și  
locației gestiunii, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.1228/  
1990, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 20, alin. 2, lit. h, art. 29, alin. 1, 2  
și 3 și art. 84, alin. 1 și 2 din Legea nr. 69/1991 a administra-  
ției publice locale,

H O T A R A S T E :

Art.1.- Se aprobă concesionarea, de către primarul munici-  
piului Buzău, a unor terenuri proprietate de stat, situate în  
intravilan, aflate în administrarea Consiliului Local al Munici-  
piului Buzău, după cum urmează :

a) persoanele fizice care au edificat locuințe și anexe  
gospodărești, înainte de 22 decembrie 1989, pe terenuri proprie-  
tate de stat, fără atribuirea acestora în folosință veșnică sau



în folosință pe durata existenței construcțiilor în condițiile prevăzute de lege, terenuri care în prezent sunt deținute fără titlu;

Sunt exceptate de la aplicarea prevederilor lit. a din prezentul articol terenurile care formează obiectul de reglementare a prevederilor art. 35 din Legea nr. 18/1991, terenurile libere de construcții expropriate în conformitate cu prevederile legale existente până la data de 22 decembrie 1989, precum și orice alte terenuri care pot fi revendicate, în condițiile legii, de foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

b) persoanelor juridice care dețin în proprietate construcții cu caracter definitiv conform art. 20, alin. 2 din Legea nr. 15/1990, edificate anterior reorganizării în societăți comerciale sau regii autonome pe terenuri proprietate de stat, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău ;

Terenurile utilizate de regiile autonome, societățile comerciale, precum și de celelalte persoane juridice, exceptând organizațiile din cooperarea de consum și meșteșugărească, utilizate în alte scopuri decât pentru agricultură și silvicultură, nu fac obiectul concesionării în condițiile prevăzute de lit. b din prezentul articol.

c) persoanelor fizice și persoanelor juridice care au dobândit în proprietate, în conformitate cu legislația civilă, construcții de natura celor prevăzute la lit. b din prezentul articol.

Art.2.- Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 1 din prezenta hotărâre se face pentru o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii termenului de concesionare, pe baza unor singure oferte, a autorizației de construire sau a hotărârii judecătorești în constatare, rămasă definitivă și irevocabilă, precum și a altor înscrisuri legale în baza cărora s-a efectuat transcrierea dreptului de proprietate asupra construcțiilor în registrele de publicitate imobiliară.

Art.3.- Prețul concesionării terenurilor conform prevederilor din prezenta hotărâre se stabilește sub forma unei redevențe valorice anuale de 500 lei/m.p. pentru situațiile prevăzute de art. 1, lit. a și conform metodologiei aprobate prin Hotărârea nr. 62/1995 a Consiliului Local al Municipiului Buzău pentru situațiile prevăzute de art. 1, lit. b și c, redevență ce va fi corectată la începutul fiecărui an în mod corespunzător cu rata anuală a





inflației.

Art.4.- Contractele de concesiune se vor perfecta în termen de cel mult o lună de la data înregistrării ofertei, cu condiția achitării anticipate a garanției de 10% din valoarea concesiunii.

Art.5.- **Persoanelor** fizice sau juridice care refuză concesiunea terenurilor în condițiile prevăzute de prezenta hotărâre nu li se vor emite autorizații de construire pe terenurile deținute fără titlu legal.

Art.6.- Primarul municipiului Buzău, Serviciul taxe locale, evidență, administrare și exploatare patrimoniu, Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, control disciplină în construcții și protecția mediului, Biroul juridic și contencios și Administrația financiară a municipiului Buzău vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



PRESEDINTELE SEDINTEI,

Doan Balan



Buzău, 25 septembrie 1997

Nr. 82

ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL BUZAU  
- CONSILIUL LOCAL -



**HOTARARE**

pentru modificarea Hotărârii nr. 82/1997 privind concesionarea unor terenuri proprietate de stat, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului municipiului Buzău, înregistrată sub nr. 5.061/2002, prin care se propune modificarea Hotărârii nr. 82/1997 privind concesionarea unor terenuri proprietate de stat, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău;

- raportul Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului, precum și avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Buzău;

- prevederile art. 12, lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea nr. 453/2001;

- prevederile art. 1, alin. (2) din Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;

- prevederile Normelor metodologice-cadru de aplicare a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 216/1999.

În temeiul art. 38, alin. (2), lit. h) și w), art. 46, alin. (1) și (2), art. 50 și art. 125, alin. (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale,

**HOTARASTE:**

Art.I.- Hotărârea nr. 82/1997 privind concesionarea unor terenuri proprietate de stat, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău se modifică, după cum urmează:

**1).- Articolul 1, lit. b), alin. 2 se abrogă.**

150



**2).- Articolul 2 se modifică și va avea următorul cuprins:**

" Art.2.- Concesionarea terenurilor prevăzute la articolul 1 din prezenta hotărâre se face pentru o perioadă de cel mult 49 de ani, fără licitație publică, pe baza autorizațiilor de construire sau a hotărârilor judecătorești în constatare, definitive și irevocabile, precum și a altor înscrisuri legale în baza cărora se efectuează înscrierea dreptului de proprietate asupra construcțiilor în cartea funciară."

**3).- Articolul 4 se modifică și va avea următorul cuprins:**

"Art.4.- Contractele de concesiune se vor perfecta în cel mult 30 de zile de la data înregistrării ofertei, cu condiția achitării anticipate a despăgubirilor pentru lipsa de folosință a terenurilor de la data dobândirii dreptului de proprietate asupra construcțiilor, dar nu mai mult decât termenul legal de prescripție, precum și a plății garanției de bună execuție în condițiile prevăzute de lege".

Art.II.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Biroului Licitații, Administrare Patrimoniu, Biroului Juridic și Contencios și Direcției Economice, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PRESEDINTELE SEDINTEI,**

ec. Adriana Topală



**CONTRASEMNEAZA:**  
**SECRETARUL**  
**MUNICIPIULUI BUZAU,**  
Stefan Nedelcu

Buzău, 28 februarie 2002  
Nr. 46



Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru, 3 voturi împotriva și 3 abțineri



ROMÂNIA

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

SENTINȚA Nr. 234/2023  
Ședința publică de la 29 Martie 2023  
Completul compus din:  
PREȘEDINTE Corina Nina Cocor  
Grefier LLiliana Stănciulescu



Pe rol fiind pronunțarea asupra acțiunii formulate de reclamanta **SOCIETATEA PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL**, cu sediul în com. Poșta Călnău, sat Sudiți, jud. Buzău și sediul procesual ales la „Bădulescu Andrei Marian” – Cabinet de Avocat, situat în mun. Buzău, B-dul Unirii, bl. 13D, et.6, ap.31, jud. Buzău, în contradictoriu cu pârâții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU și U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU**, ambele cu sediul în mun. Buzău, Piața Daciei nr.1, jud. Buzău.

Prezenta se dezbaterile au avut loc în ședința publică de la data de 15.02.2023, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amanat pronunțarea la data de 1.03.2023, 15.03.2023, apoi la data de 29.03.2023.

TRIBUNALUL

**Deliberând asupra acțiunii de față, constată următoarele:**

Prin cererea introdusă pe rolul Tribunalului Buzău și înregistrată sub nr. 985/114/2020 la data de 19.05.2020 reclamanta Societatea Protehnic Instal HVAC SRL a solicitat, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Buzău și U.A.T. Municipiul Buzău, în principal, anularea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 203/30.07.2019 și obligarea Consiliului Local al Municipiului Buzău la adoptarea unei noi hotărâri, prin care să aprobe încheierea contractului de concesiune cu plata unei redevențe similare celei stabilite prin contractul de concesiune înregistrat sub nr. 11323/2003, iar, în subsidiar, obligarea Consiliului Local al Municipiului Buzău la revocarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr.203/30.07.2019, respectiv la adoptarea unei noi hotărâri, prin care să se aprobe încheierea contractului de concesiune cu plata unei redevențe calculate potrivit raportului de expertiză ce va fi întocmit în prezenta cauză; a solicitat acordarea cheltuielilor de judecată.

A aratat ca, la data de 05.08.2003 a fost încheiat între Municipiul Buzău, reprezentat prin Primar, și dl. contractul de concesiune înregistrat sub nr.11.323/2003 având ca obiect suprafața de 415 m.p. teren situat în mun. Buzău, str. Col. Ion Buzoianu, nr.21, pentru o perioadă de 49 de ani.

Prețul concesiunii a fost stabilit la 922.130 lei/an la care se adaugă TVA, redevența ce urma a fi corectată la începutul fiecărui an în mod corespunzător cu rata anuală a inflației.

Pe această suprafață de teren se afla edificat imobilul compus din construcțiile C1 cu o suprafață construită la sol de 78 m.p., C2 cu o suprafață construită la sol de 37 m.p. și C3 cu o suprafață construită la sol de 18 m.p.

Prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1045 din data de 04.04.2019 de către BN Șerbănescu Corina-Luminița reclamanta a dobândit dreptul de proprietate în ceea ce privește imobilul construcție anterior descris.



In data de 11.04.2019 s-a adresat UAT Municipiul Buzău cu o solicitare de preluare contract de concesiune, înregistrată sub nr.44768.

Ulterior, la data de 04.09.2019 a solicitat a i se aduce la cunoștință situația cererii mai sus menționate, prin adresa înregistrată sub nr.105524. Întrucât nu i s-a transmis un răspuns amvenit cu o noua solicitare înregistrată sub nr.1220034/09.10.2019.

La data de 21.10.2019 prin serviciile poștale, i-a fost comunicata adresa nr.122.034/09.10.2019 căreia i-a fost atașată HCL a Mun. Buzau nr. 203/30.07.2019.

Din conținutul hotărârii rezulta faptul ca:

- se aproba transmiterea dreptului de concesiune pentru terenul proprietate privată a municipiului ... teren in suprafata de 415 mp ;

- se însușește raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul atestat ANEVAR ... teren evaluat la 462.700 lei ;

- concesionarea terenului se face pana la data de 05.08.2052, data expirării contractului inițial, cu plata unei redevențe de 18.508 lei/an.

Ca urmare a comunicării HCL a Mun. Buzău nr.203/30.07.2019 a formulat împotriva acesteia plângerea prealabila înregistrată sub nr.142.606/20.11.2019, solicitând revocarea actului.

Prin răspunsul comunicat la data de 23.12.2019 s-a apreciat ca HCL a Mun. Buzău nr.203/30.07.2019 a fost adoptata cu respectarea prevederilor legale si nu exista motive de nelegalitate si netemeinicie pentru a fi revocata.

Ulterior, s-a adresat cu solicitarea de a îi fi eliberata o copie a raportului de evaluare care a stat la baza adoptării hotărârii, însă prin Adresa nr.27S43/02.03.2020 i s-a răspuns ca nu exista acordul evaluatorului pentru a se transmite raportul, nefiind client sau beneficiar al acestuia.

Prealabil, reclamanta a invocat următoarele:

Potrivit art. 969 Cod civil de la 1864 aplicabil la momentul încheierii contractului de concesiune nr.11.323/05.08.2003 :

« Convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante.

Ele se pot revoca prin consimțământul mutual -sau din cauze autorizate de

De asemenea, potrivit art. 1.270 Cod civil actual :

« (1) Contractul valabil încheiat are putere de lege între părțile contractante.

(2) Contractul se modifică sau încetează numai prin acordul părților ori din cauze autorizate de lege „.

Potrivit art.8 din contractul de concesiune nr.11.323/05.08.2003 :

« Concesiunea încetează in situația in care concesionarul înstrăinează construcția amplasata pe terenul precizat la Art. 1, noul Proprietar substituindu-se concesionarului in prezentul contract de concesiune «.

In cuprinsul HCL nr. 203/30.07.2019 au fost invocate dispozițiile art. 17 si art. 41 din Legea nr.50/1991.

Se constata următoarele:

Dispozițiile art. 17 din Legea nr.50/1991 au fost inserate in Capitolul II din lege intitulat Concesionarea terenurilor pentru construcții, iar din economia dispozițiilor legale se desprinde faptul ca aceste dispoziții se aplica in cazul edificării de construcții noi pe terenurile concesionate, context in care art. 17 din Legea nr.50/1991 este inaplicabil.

Scopul încheierii contractului de concesiune inițial nu a fost acela de edificare a unei construcții noi.

Răspunsul transmis de către autoritatea publica releva faptul ca scopul inițial al încheierii contractului de concesiune ar fi fost acela de a edificarea locuința, însă imobilele construcție erau deja edificate la momentul încheierii contractului de concesiune, ceea ce determina ca argumentele propuse sa fie nereale.



Dispozițiile art.17 din Legea nr.50/1990 au fost avute deja în vedere la încheierea contractului de concesiune nr. 11.323/2003 din data de 05.08.2003, astfel ca reaplicarea acestora în noua conjunctură juridică conduce, în mod evident, la o îmbogățire fără just temei a autorității în dauna contribuabilului, mai ales în contextul menținerii datei până la care va fi încheiat noul contract.

Art.41 din Legea nr.50/1991 nu prevede în mod expres posibilitatea ca autoritatea publică să reevalueze terenul ce face obiectul concesiunii, respectiv să majoreze unilateral cuantumul redevenței odată cu instrainarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor.

Se motivează de către autoritatea publică faptul că dreptul de concesiune ar reprezenta un drept accesoriu dreptului de proprietate asupra construcțiilor, respectiv că societatea reclamantă nu mai deține aceeași calitate cu aceea a concesionarului inițial.

HCL 82/25.09.1997 la art. 1 lit.c nu face nicio distincție între persoanele fizice și persoanele juridice care au dobândit dreptul de proprietate asupra construcției, iar la art.3 (prețul concesiunii) se prevede în vederea stabilirii prețului concesiunii metodologia aprobată prin HCL 62/31.08.1995. Se remarcă faptul că acest ultim articol nu face vreo distincție între prețul stabilit pentru persoana fizică și cel stabilit pentru persoana juridică.

Prețul redevenței inițiale nu a fost stabilit ținându-se seama de calitatea concesionarului inițial, HCL 82/25.09.1997 nu distinge în funcție de calitatea concesionarului, astfel că susținerea paratilor este neîntemeiată.

În același timp nu prezintă nicio relevanță faptul că societatea reclamantă ar fi funcționat în locația în discuție și anterior dobândirii dreptului de proprietate.

Preluarea concesiunii are drept scop stabilirea sediului social, ceea ce este echivalent până la urmă cu ideea de casa de locuit în privința persoanei fizice.

HCL 203/30.07.2019 încalcă art. 969 Cod civil de la 1864 și art.8 din contractul de concesiune nr. 11.323/05.08.2003, procedând în mod unilateral la majorarea redevenței ca urmare a întocmirii unui raport de evaluare inopozabil.

Potrivit definiției din Dicționarul Explicativ al Limbii Române a (se) substitui — vb. IV Trans și refl. A (se) situa, a (se) pune în locul altuia.

Prin HCL nr.203/30.07.2019 deliberativul local încalcă prevederile legale, majorând în mod nejustificat cuantumul redevenței, deși perioada pe care urma să fie încheiat contractul a fost menținută, respectiv până la data de 05.08.2052 (contractul cu fusese încheiat la data de 05.08.2003 pe o perioadă de 49 de ani, respectiv până la data de 05.08.2052).

Practic, Consiliul Local al Municipiului Buzău nu avea posibilitatea legală și contractuală de a majora în mod unilateral cuantumul redevenței întrucât, pe de o parte, nu exista un temei legal pentru o astfel de operațiune, iar pe de altă parte, dispozițiile contractuale îi impuneau substituirea concesionarului cu reclamanta, ori substituirea nu a operat decât parțial, doar în ceea ce privește durata contractului.

În opinia reclamantei, din perspectiva stabilirii cuantumului redevenței, autoritatea publică a tratat situația de fapt similar încheierii unui nou contract de concesiune, neavând în vedere faptul că exista deja încheiat un astfel de contract de concesiune, formalitatea ce trebuia îndeplinită fiind numai aceea a constatării schimbării concesionarului cu drepturi și obligații similare concesionarului anterior.

Evoluția pieței imobiliare nu poate fi imputată reclamantei, iar modalitatea în care autoritatea publică a înțeles să abordeze problema de drept ivită conduce, în mod evident, la o îmbogățire fără justă cauză.

Raportul de evaluare întocmit nu îi este opozabil, întrucât a fost elaborat anterior dobândirii dreptului de proprietate de către reclamanta.



Pe de alta parte, întrucât acest raport de evaluare nu i-a fost comunicat, nu cunoaște dacă în cuprinsul sau a fost avută în vedere situația reală a terenului în suprafață de 415 m.p., în sensul că acesta este situat în vecinătatea unui post de transformare (PTZ 24) care impune restricții de construcție (distanța minimă normată față de PTZ la care se pot amplasa clădiri este de 6 m — Adresa nr.409/03.07.2003 a Sucursalei de Distribuție și Furnizare a Energiei Electrice Buzău)..

Raportat la planul de amplasament și delimitare a imobilului se poate observa imposibilitatea de construire, împrejurare de natură a reduce considerabil valoarea de piață a terenului.

De altfel, deși a solicitat comunicarea acestui raport de evaluare autoritatea publică a refuzat.

Practic, în opinia autorității, deși uzează de un înscris întocmit la solicitarea sa, în vederea încheierii unui contract cu un tert, aceasta apreciază că este necesar acordul celui care a întocmit înscrisul pentru a-l comunica viitorului cocontractant, acest cocontractant neavând dreptul să cunoască conținutul sau să fie obligat să încheie un contract fără a avea posibilitatea de a verifica conținutul sau caracterul obiectiv al raportului.

Este evident că o astfel de abordare este nelegală și lasă loc arbitrarului în ceea ce privește decizia autorității publice, fapt ce este sancționat de prevederile legale și jurisprudența instanțelor de contencios administrativ. Tocmai transparența decizională reprezintă un deziderat urmărit de legislația în vigoare, însă autoritatea publică nu a părut interesată de a acționa în consecință.

În alta ordine de idei, raportul de evaluare trebuie să aibă în vedere nu în mod exclusiv amplasamentul suprafeței de teren, ci și reglementările urbanistice (planuri urbanistice, procent de ocupare a terenului etc), construcțiile deja existente pe teren, care fac imposibilă o eventuală dezvoltare imobiliară (imobilul casa de locuit are un perete comun cu imobilul proprietatea unei alte persoane).

În temeiul art. 255-258 Cod procedura civilă a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri și expertiză în specialitatea evaluare proprietate imobiliară.

A solicitat ca, în temeiul art. 13 din Legea nr.554/2004 să li se pună în vedere paratelor să înainteze la dosarul cauzei întreaga documentație ca a stat la baza emiterii HCL nr.203/30.07.2019.

În drept, a invocat dispozițiile art. 7, art. 11 și urm. din Legea nr. 554/2004, precum și pe dispozițiile de drept material invocate în cuprinsul acțiunii.

Cererea a fost timbrată cu taxa judiciară de timbru în cuantum de 100 de lei.

#### **Intampinarea formulată de parati**

Paratii au formulat intampinări cu același cuprins, arătând că prezenta cerere este neîntemeiată și solicitând respingerea acesteia.

Prin Hotărârea nr. 82/1997 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, primarul alături de serviciile de specialitate a fost mandatat să perfecteze contracte de concesiune pentru persoanele fizice care au edificat sau dobândit locuințe și anexe gospodărești anterior datei de 22 decembrie 1989, precum și pentru persoanele juridice care au construit sau dobândit spații comerciale sau prestări servicii pe terenuri proprietate de stat, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Ulterior, ca urmare a unor modificări legislative, a fost modificată HCL nr. 82/1997, fiind adoptată HCL nr. 46/28.02.2002.

În baza Hotărârii nr. 82/1997 privind concesiunea unor terenuri proprietate de stat, aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Buzău, cu modificările și completările ulterioare, terenul în suprafață de 415,00 mp, teren aferent locuinței situate în municipiul Buzău, str. Soroca (fostă str. Colonel Ion Buzoianu) nr. 21, a fost concesiionat domnului fiind astfel încheiat contractul de concesiune nr. 11323 din 05 august



2003. Redevența a fost stabilită conform art. 3 din Hotărârea nr.82/1997, valoarea acesteia fiind de 922.130 lei (ROL)/an, corectată anual cu rata inflației. Așa cum se poate vedea și în preambulul contractului de concesiune, acesta a fost încheiat în temeiul Hotărârii nr. 82/1997-modificată a CLM Buzău. La baza Hotărârii nr. 82/1997, precum și la baza HCL nr. 46/2002 de modificare a HCL nr. 82/1997 au stat prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

Contrar susținerilor reclamantei, că nu s-ar face nicio distincție între persoanele fizice și persoanele juridice și respectiv între prețul stabilit pentru persoana fizică și cel stabilit pentru persoana juridică, prin HCL nr. 82/1997 primarul a fost mandatat să perfecteze contracte de concesiune pentru persoanele fizice care au edificat sau dobândit locuințe și anexe gospodărești anterior datei de 22 decembrie 1989, precum și pentru persoanele juridice care au construit sau dobândit spații comerciale sau prestări servicii pe terenuri proprietate de stat, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău.

De asemenea, redevența se stabilea tinându-se seama de calitatea concesionarului initial. Potrivit metodologiei de calcul a prețului pentru terenurile destinate construcției, aparținând domeniului privat al municipiului Buzău (HCL nr. 62/31.08.1995), un aspect important luat în calcul la stabilirea prețului terenului a fost parametrul U=utilizare, care este diferit în funcție de utilizarea imobilului, ca de exemplu: pentru clădiri destinate exploatării comerciale, hotel, birouri, comerț, mică industrie; pentru locuințe uni sau multifuncționale realizate în vederea exploatării comerciale; construcții de locuințe individuale pentru uz propriu etc.

În mod evident HCL nr. 82/1997 a făcut o distincție clară între persoanele fizice și persoanele juridice, respectiv între prețul stabilit pentru o persoană fizică și cel stabilit pentru o persoană juridică, în funcție de utilizarea clădirii, prețul fiind calculat în mod diferit. Scopul concesiunii inițiale a avut la bază o construcție de locuință individuală pentru uz propriu, iar scopul prezentei concesiuni are la bază o clădire destinată exploatării comerciale, birouri, comerț.

Referitor la susținerile reclamantei din cererea de chemare în judecată, în sensul că nu prezintă nicio relevanță faptul că societatea ar fi funcționat în locația în discuție și anterior dobândirii dreptului de proprietate, în opinia paratilor aceasta reprezintă o veritabilă subconcesiune.

Unul din caracterele juridice ale contractului de concesiune este tocmai caracterul intuitu personae, fapt care are ca și consecință directă interzicerea subconcesiunii. Dintotdeauna, teoria și jurisprudența administrativă au descris contractul de concesiune drept un contract având caracter intuitu personae, încheiat în considerarea calității personale a concesionarului.

Chiar dacă în contractul de concesiune nu este prevăzută în mod expres această interdicție de a subconcesiona, potrivit Legii 219/1998 privind regimul concesiunilor, în vigoare la data încheierii contractului de concesiune nr. 11323/2003, în toate cazurile, subconcesionarea, în tot sau în parte, a obiectului concesiunii unei alte persoane este interzisă pentru concesionar.

Dreptul de concesiune s-a atribuit concesionarului în considerarea unor calități personale ale acestuia, fapt care, coroborat cu regula interzicerii subconcesiunii a imprimat de asemenea contractului de concesiune un caracter intuitu personae. Astfel, caracterul intuitu personae al contractului de concesiune este determinat întotdeauna de împrejurarea că respectivul act juridic se încheie în considerarea calităților unei anumite persoane, ale cărei calități sunt esențiale în desfășurarea raporturilor juridice dintre părți.

Așa cum se poate vedea din imaginile preluate de pe google maps, încă din iulie 2012, reclamanta folosea imobilul situat în municipiul Buzău, str. Colonel Ion Buzoianu, nr. 21 cu scop comercial. Atât concesionarului inițial, domnul \_\_\_\_\_, cât și reclamantei,



le-a profitat această concesiune, nerespectând în mod evident interdicția de a subconcesiona. Toate aceste aspecte ar fi trebuit aduse la cunoștința Primăriei municipiului Buzău, având în vedere că scopul initial al concesiunii s-a modificat din momentul în care reclamanta a început să folosească terenul concesionat. În schimb, aceasta a preferat să își desfășoare activitatea comercială fără să anunțe concedentul, profitându-i cu siguranță atât reclamantului, cât și concesionarului initial. Înstrăinarea construcțiilor amplasate pe terenul proprietatea privată a Municipiului Buzău s-a produs abia în data de 04.04.2019 (conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1045/04 aprilie 2019). Astfel, reclamantul s-a putut prevala de dispozițiile art. 41 din Legea nr. 50/1991, care permite transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului în caz de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare a fost constituit, abia din momentul cumpărării construcțiilor amplasate pe terenul concesionat, mai exact 04.04.2019.

Prevederile art. 8 din contractul de concesiune nr. 11323/2003 <Cesiunea încetează în situația în care concesionarul înstrăinează construcția amplasată pe terenul precizat la art. 1, noul proprietar substituindu-se concesionarului în prezentul contract de concesiune> au fost stabilite potrivit Legii 50/1991 care permitea transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului în caz de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit.

Cu privire la prevederile art. 41 alin. 1 din Legea 50/1991 (dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit), s-a aratat faptul că acestea nu se referă la obligația de a încheia un contract de concesiune sau la transmiterea valorii redevenței așa cum a fost stabilită initial, ci la transmiterea dreptului de concesiune, fiind o aplicare a principiului accesorium sequitur principale, dreptul de concesiune apărând ca drept accesoriu față de dreptul de proprietate asupra construcțiilor.

Referitor la raportul de evaluare, acesta a fost întocmit la data de 04.01.2019, ca urmare a solicitării înregistrată la nr. 32724/05.1 1.2018 a domnului \_\_\_\_\_ de cumpărare a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, din str. Soroca, nr. 21. Astfel, nu s-a mai întocmit un nou raport de evaluare, fiind însușit de către Consiliul Local al municipiului Buzău raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul atestat ANEVAR Petre Ion, în condițiile în care până la data adoptării HCL nr. 203/2019 nu au existat modificări ale valorilor de piață ale terenurilor — conform Ghid 2019 privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare, județul Buzău.

De asemenea, refuzul autorității de comunicare a raportului de evaluare reclamantului a fost întemeiat, având în vedere că domnul evaluator a transmis că nu este de acord cu comunicarea unei copii a raportului de evaluare nr. 8607/22.01.2019 către o terță persoană, care nu are calitate de client sau beneficiar al raportului de evaluare. Prin urmare, la momentul întocmirii raportului de evaluare, autoritatea publică și-a asumat față de evaluator faptul că datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și că nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Raportul este confidențial, strict pentru client, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Pe parcursul anilor au existat solicitări de cumpărare a terenului concesionat, mai

exact:

-Prin adresa nr. 1326/20.01.2009 i s-a făcut cunoscut concesionarului initial faptul că prin HCL nr. 9/25.01.2007 Consiliul Local al municipiului Buzău a aprobat vânzarea terenului concesionat.

-Urmare a solicitării domnului \_\_\_\_\_ din data de 17.01.2013, privind cumpărarea terenului concesionat prin contractul de concesiune nr. 11323/2003, i s-a comunicat faptul că aceasta nu poate fi soluționată decât după finalizarea litigiului dintre



acesta și fosta lui soție. În data de 04.09.2012, Primăria municipiului Buzău a fost înștiințată de către doamna [redacted] că există un litigiu pe rol având ca obiect partaj bunuri comune și în consecință să nu se întocmească nici un fel de act de vânzare cu privire la terenul în discuție.

-Ulterior, printr-o nouă cerere înregistrată sub nr. 32724/05.1 1.2018, cesionarul inițial a solicitat cumpărarea terenului proprietate privată a Municipiului Buzău. În acest sens, s-a întocmit un referat de aprobare privind inițierea proiectului de hotărâre pentru aprobarea vânzării prin negociere directă. Astfel, pentru a se stabili prețul de vânzare, s-a întocmit un nou raport de evaluare, fiind comunicat domnului [redacted] faptul că terenul a fost evaluat la valoarea de 99.200 euro la care se adaugă T.V.A. Față de aceste informații, concesionarul inițial nu a mai dorit cumpărarea terenului și și-a menținut concesiunea.

Cu toate că, prin cererea de chemare în judecată, reclamanta a solicitat adoptarea unei noi hotărâri prin care să se probeze încheierea contractului de concesiune cu plata unei redevențe similare celei stabilite prin contractul de concesiune înregistrat sub nr. 11323/2003, prin Adresa nr. 49095/08.05.2020 a solicitat reevaluarea suprafeței de 415 mp, în vederea unei eventuale cumpărări a acesteia.

Pe parcursul derulării concesiunii inițiale, dar și după încheierea contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1045/04.04.2019, au existat mai multe intenții de cumpărare a terenului, atât din partea concesionarului inițial, cât și din partea reclamantei.

Având în vedere faptul că HCL nr. 203/2019 a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale, față de toate considerentele invocate mai sus, apreciază că se impune respingerea acțiunii, ca fiind neîntemeiată.

În dovedirea prezentei cereri a solicitat administrarea probei cu înscrisuri.

S-a anexat documentația avută în vedere la emiterea HCL nr. 203/2019.

În temeiul art.223 alin. (1) și alin. (3), raportat la prevederile art. 41 1 alin. (1) pct. 2 din Noul Cod de procedură civilă s-a solicitat judecarea în lipsă.

#### **Raspunsul la intampinare**

Prin raspunsul la intampinare, reclamanta a aratat ca:

1.își menține in integralitate argumentele si punctul de vedere expuse prin cererea de chemare in judecata.

2.raportat la conținutul întâmpinării, paratii au un punct de vedere ce corespunde celui adoptat in soluționarea plângerii prealabile.

Susțin paratii faptul ca HCL 82/1997 realizează o distincție clara între persoanele fizice si cele juridice, însă modalitatea de calcul a redevenței este prevăzută la art. 3 din hotărârea anterior menționata, cu referire la HCL nr.62/1995.

Singura diferența între situația avuta in vedere la încheierea contractului de concesiune inițial si situația prezenta are legătura cu destinația imobilului.

Prevederile contractului de concesiune încheiat de către [redacted] sunt cat se poate de clare, in sensul obligativității substituirii noului proprietar in contractul de concesiune (art.8 din contractul de concesiune nr.11.323/05.08.2003).

Practic, in condițiile menținerii perioadei contractuale nu ar fi putut opera o modificare a redevenței.

Si daca instanța ar da credit celor susținute de către parati considera ca cel mult aceasta redevența ar fi putut fi recalculata/indexata potrivit noii destinații a imobilului construcție.

Sunt străine raportului juridic dedus judecării afirmațiile referitoare la o pretinsa subconcesiune a contractului, atât timp cat autoritatea publica nu a intervenit/somat sau întreprins alte acțiuni in perioada derulării contractului de concesiune încheiat de către [redacted]

Ne întrebam retoric daca nu cumva nivelul redevenței stabilite a avut in vedere chiar acest aspect ceea ce in mod evident ar fi nelegal.



Alegatiile paratelor nu reprezintă argumente în sprijinul întâmpinării, ci simple afirmații fără acoperire în realitate.

Potrivit DEX :A (se) I substitui, vb. IV. Tranz. și refl. A (se) situa, a (se) pune în locul altuia. (Jur.) A comite infracțiunea de substituire de persoană. [Prez. ind. și: substituiesc. — Var.: (înv.) substituă vb. I] — Din fr. substituer, lat. Substituere este sinonim cu a înlocui, ceea ce presupune intervenția în contract a unei alte persoane în aceiași termeni și în aceleași condiții.

Înutil încearcă paratii să acrediteze ideea că ar fi realizat o corectă aplicare a legii în contextul în care nu au păstrat din contractul inițial decât durata de derulare rămasă.

De remarcat este și faptul că un raport de evaluare se întocmește în situația vânzării terenului, ceea ce a solicitat inițial la nivelul anului 2019. Practic, modalitatea în care a fost calculată redevența are la bază o premisă greșită, fiind ignorate HCL 82/1997, respectiv HCL 62/1995.

În contextul în care i se opune acest raport de evaluare este evident că ar fi fost necesar să îi fie adus la cunoștință, or refuzul autorității de a ne elibera o copie a acestui raport denota rea-credință și intenția de a îi fraudă interesele. Orice raport de evaluare sau expertiză nu poate fi opozabil atât timp cât părții nu i s-a dat posibilitatea de a lua cunoștință de conținutul acestuia și de a-i aduce critici. Însăși transmiterea la dosarul cauzei a raportului de evaluare fără solicitarea expresă a instanței denota contrariul celor susținute.

**Primul ciclu procesual. Sentința nr. 719/28.09.2021 a Tribunalului Buzău**

**Prin sentința nr. 719 din data de 28 septembrie 2021 Tribunalul Buzău a respins acțiunea ca neîntemeiată.**

**Tribunalul a dispus efectuarea în cauză a unui raport de expertiză specialitatea evaluare imobiliară. Partile nu au formulat obiecțiuni la raport.**

**Instanța a reținut următoarele considerente:**

*Prin HCLM Buzău nr. 203/30.07.2019 (filele 82-83 volum 1):*

*„Art. 1 - Se aprobă transmiterea dreptului de concesiune pentru terenul proprietate privată a municipiului, situat în municipiul Buzău, strada Soroca (fostă strada Colonel Ion Buzoianu) nr. 21, teren în suprafață de 415,00 m.p. către Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. cu sediul social în sat Sudiți, comuna Poșta Câlnău, nr. 105 C, județul Buzău, CUI 29599227, proprietara construcției amplasate pe acest teren în baza contractului de vânzare – cumpărare, autentificat sub nr. 1045 din 04 aprilie 2019 la Biroul Individual Notarial Șerbănescu Corina - Luminița.*

*Terenul este înscris în cartea funciară nr. 60857 (nr. CF vechi nr. 13772) cu nr. cadastral 6022.*

*Art. 2 - Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul atestat ANEVAR la data de 04 ianuarie 2019, pentru terenul prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre, teren evaluat la suma de 462.700,00 lei (99.200,00 euro).*

*Art. 3 - Concesionarea terenului se face până la data de 05 august 2052 data expirării contractului inițial, cu plata unei redevențe de 18.508,00 lei/an, precum și a taxei pe teren datorată conform art. 463, alin. (2) din Codul Fiscal. Direcția Finanțe Publice Locale va indexa anual redevența cu rata inflației.*

*În termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul va depune la bugetul local suma de 18.508,00 lei, cu titlu de garanție de bună execuție, garanție care va fi completată în funcție de eventualele compensări ale redevenței anuale din cuantumul garanției de bună execuție.*

*Art. 4 - Primarul municipiului Buzău se împuternicește să semneze Contractul de concesiune și actele adiționale ce se vor încheia ulterior semnării contractului.*

*Art. 5 - Cu data adoptării prezentei hotărâri, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 9 din 25 ianuarie 2007 se revocă”.*

*Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău a fost adoptată în baza prevederilor art. 871 - 873 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil,*





republicat, cu modificările și completările ulterioare, prevederilor art. 17 și ale art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Actele ce au stat la baza adoptării acesteia sunt: contractul de vânzare – cumpărare, autentificat sub nr. 1045 din 04 aprilie 2019 la Biroul Individual Notarial Șerbănescu Corina - Luminița perfectat între și Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L., contractul de concesiune nr. 11.323/2003 perfectat între Municipiul Buzău și domnul raportul de evaluare nr. 8607/22.01.2019 întocmit de către evaluatorul atestat ANEVAR Petre Ion, solicitarea Societății Comerciale PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. înregistrată sub nr. 44.768/11.04.2019, referatul primarului municipiului Buzău, înregistrat sub nr. 276/CLM/23.07.2019, raportul de specialitate al Serviciului Evidență - Administrare Patrimoniu și Licitații, înregistrat sub nr. 88.424/23.07.2019, nota nr. 88.422/23.07.2019 privind stabilirea redevenței datorate pentru concesionarea terenului proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 415,00 m.p. situat în Municipiul Buzău, strada Soroca (fostă strada Colonel Ion Buzoianu) nr. 21, avizul Comisiei pentru patrimoniu și activități economico-financiare a Consiliului Local al Municipiului Buzău; avizul Comisiei pentru administrație publică, juridică și de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor a Consiliului Local al Municipiului Buzău.

În esență, reclamanta contestă cuantumul redevenței anuale stabilite prin HCLM Buzău nr. 203/30.07.2019 (18.508,00 lei/an), apreciind ca excesivă această redevență raportat la cuantumul inițial al acesteia (922.130 lei ROL/an la care se adauga TVA).

În fapt, instanța reține că la data de 05.08.2003 a fost încheiat între Municipiul Buzău, reprezentat prin Primar și dl. contractul de concesiune înregistrat sub nr. 11323/2003 având ca obiect suprafața de 415 m.p. teren situat în mun. Buzău, str. Col. Ion Buzoianu. nr.21 pentru o perioadă de 49 de ani.

Pretul concesiunii a fost stabilit la 922.130 lei ROL/an la care se adauga TVA (echivalent a 92,213 lei RON/an), redevența ce urma a fi corectată la începutul fiecărui an în mod corespunzător cu rata anuală a inflației.

Pe această suprafață de teren se afla edificat imobilul compus din construcțiile C1 cu o suprafață construită la sol de 78 m.p., C2 cu o suprafață construită la sol de 37 m.p. și C3 cu o suprafață construită la sol de 18 m.p.

Prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1045 din data de 04.04.2019 de către BN Șerbănescu Corina-Luminița reclamanta a dobândit dreptul de proprietate în ceea ce privește imobilul construcție anterior descris.

În data de 11.04.2019 reclamanta s-a adresat UAT Municipiul Buzău cu o solicitare de preluare contract de concesiune înregistrată sub nr.44768.

Ulterior, la data de 04.09.2019 a solicitat a i se aduce la cunoștință situația cererii mai sus menționate prin adresa înregistrată sub nr.105524. Întrucât nu i s-a transmis un răspuns, reclamanta a revenit cu o nouă solicitare înregistrată sub nr.1220034/09.10.2019.

La data de 21.10.2019 prin serviciile postale, i-a fost comunicată adresa nr.122.034/09.10.2019 careia i-a fost atașată Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr.203/30.07.2019.

Ca urmare a comunicării HCL a Mun. Buzău nr.203/30.07.2019 reclamanta a formulat impotriva acesteia plângerea prealabilă înregistrată sub nr.142.606/20.11.2019, solicitând revocarea acesteia.

Prin răspunsul comunicat la data de 23.12.2019 s-a apreciat că HCL a Mun. Buzău nr.203/30.07.2019 a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale și nu există motive de nelegalitate și netemeinicie pentru a fi revocată.

Ulterior, s-a adresat cu solicitarea de a-i fi eliberată o copie a raportului de evaluare care a stat la baza adoptării hotărârii, însă prin Adresa nr.27543/02.03.2020 i s-a răspuns că nu există acordul evaluatorului pentru a transmite raportul, nefiind client sau beneficiar al acestuia.



Reclamanta consideră că, în mod nelegal, pârâții au procedat la modificarea redevenței anuale.

Astfel, prin acțiunea formulată, reclamanta a precizat faptul că dispozițiile art. 17 din Legea 50/1991 au fost avute deja în vedere la încheierea contractului de concesiune nr. 11323/2003 din data de 05.08.2003, astfel că reaplicarea acestuia în noua conjunctură juridică conduce în mod evident la îmbogățire fără just temei a autorității în dauna contribuabilului mai ales în contextul menținerii datei până la care va fi încheiat noul contract. De asemenea, reclamantul critică faptul că HCL 82/25.09.1997 la art. 1, lit. c nu face nicio distincție între persoanele fizice și juridice care au dobândit dreptul de proprietate asupra construcției, iar la art. 3 se prevede în vederea stabilirii prețului concesiunii metodologia aprobată prin HCL 62/31.08.1995. Aceasta remarcă faptul că acest ultim articol nu face vreo distincție între prețul stabilit pentru persoana fizică și cel stabilit pentru persoana juridică, iar prețul redevenței inițiale nu a fost stabilit ținându-se seama de calitatea concesionarului inițial. În același timp, nu prezintă nicio relevanță pentru reclamantă faptul că societatea ar fi funcționat în locația în discuție și anterior dobândirii dreptului de proprietate.

În opinia reclamantei, Consiliul Local al Municipiului Buzău nu avea posibilitatea legală și contractuală de a majora în mod unilateral cuantumul redevenței întrucât, pe de o parte, nu exista un temei legal pentru o astfel de operațiune, iar pe de altă parte, dispozițiile contractuale îi impuneau substituția concesionarului cu societatea, or substituția nu a operat decât parțial, doar în ceea ce privește durata contractului.

Pe de altă parte, reclamanta susține că evoluția pieței imobiliare nu îi poate fi imputată, iar raportul de evaluare întocmit nu îi este opozabil întrucât a fost elaborat anterior dobândirii dreptului de proprietate de către societate.

**Instanța constată că susținerile reclamantei sunt nefondate, având în vedere următoarele:**

Prin Hotărârea nr. 82/1997 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, primarul alături de serviciile de specialitate din cadrul primăriei, a fost mandatat să perfecteze contracte de concesiune pentru persoanele fizice care au edificat sau dobândit locuințe și anexe gospodărești anterior datei de 22 decembrie 1989, precum și pentru persoanele juridice care au construit sau dobândit spații comerciale sau prestări servicii pe terenuri proprietate de stat, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Ulterior, ca urmare a unor modificări legislative, a fost modificată HCL nr. 82/1997, fiind adoptată în acest sens HCL nr. 46/28.02.2002.

În baza Hotărârii nr. 82/1997 privind concesiunea unor terenuri proprietate de stat, aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Buzău, cu modificările și completările ulterioare, terenul în suprafață de 415,00 mp, teren aferent locuinței situate în municipiul Buzău, str. Soroca (fostă str. Colonel Ion Buzoianu) nr. 21, a fost concesiionat domnului fiind astfel încheiat contractul de concesiune nr. 11323 din 05 august 2003. Redevența a fost stabilită conform art. 3 din Hotărârea nr. 82/1997, valoarea acesteia fiind de 922.130 lei (ROL)/an, corectată anual cu rata inflației. Așa cum se poate vedea și în preambulul contractului de concesiune, acesta a fost încheiat în temeiul Hotărârii nr. 82/1997 -modificată- a CLM Buzău. La baza Hotărârii nr. 82/1997, precum și la baza HCL nr. 46/2002 de modificare a HCL nr. 82/1997 au stat prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

Contrar susținerilor reclamantei, că nu s-ar face nicio distincție între persoanele fizice și persoanele juridice și respectiv între prețul stabilit pentru persoana fizică și cel stabilit pentru persoana juridică, instanța reține că prin HCL nr. 82/1997 primarul a fost mandatat să perfecteze contracte de concesiune pentru persoanele fizice care au edificat sau dobândit locuințe și anexe gospodărești anterior datei de 22 decembrie 1989, precum și pentru persoanele juridice care au construit sau dobândit spații comerciale sau prestări servicii pe terenuri proprietate de stat, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău.





Așadar, esențială era destinația terenului concesionat, scopul concesiunii, respectiv, construirea de locuințe/spații comerciale, la vremea respectivă.

De asemenea, redevența se stabilea ținându-se seama de calitatea concesionarului initial. Potrivit metodologiei de calcul a prețului pentru terenurile destinate construcției, aparținând domeniului privat al municipiului Buzău (HCL nr. 62/31.08.1995), menționează pârâtul faptul că un aspect important luat în calcul la stabilirea prețului terenului a fost parametrul U=utilizare, care este diferit în funcție de utilizarea imobilului, ca de exemplu: pentru clădiri destinate exploataării comerciale, hotel, birouri, comerț, mică industrie; pentru locuințe uni sau multifuncționale realizate în vederea exploataării comerciale; construcții de locuințe individuale pentru uz propriu etc.

În mod evident HCL nr. 82/1997 a făcut o distincție clară între persoanele fizice și persoanele juridice, respectiv între prețul stabilit pentru o persoană fizică și cel stabilit pentru o persoană juridică, în funcție de utilizarea clădirii, prețul fiind calculat în mod diferit.

**Scopul concesiunii inițiale a avut la bază o construcție de locuință individuală pentru uz propriu, iar scopul prezentei concesiuni are la bază o clădire destinată exploataării comerciale, birouri, comerț.**

Aceasta este a doua diferență esențială de regim juridic a celor două concesiuni succesive pentru același teren.

Referitor la susținerile reclamantei din cererea de chemare în judecată, în sensul că nu prezintă nicio relevanță pentru aceasta faptul că societatea ar fi funcționat în locația în discuție și anterior dobândirii dreptului de proprietate, în realitate, această situație reprezintă o veritabilă subconcesiune.

Unul din caracterele juridice ale contractului de concesiune este tocmai **caracterul intuitu personae**, fapt care are ca și consecință direct, interzicerea subconcesiunii. Dintotdeauna, teoria și jurisprudența administrativă au descris contractul de concesiune drept un contract având caracter intuitu personae, încheiat în considerarea calității personale a concesionarului.

Chiar dacă în contractul de concesiune nu este prevăzută în mod expres această interdicție de a subconcesiona, instanța reține că potrivit Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, în vigoare la data încheierii contractului de concesiune nr. 11323/2003, în toate cazurile, subconcesionarea, în tot sau în parte a obiectului concesiunii, unei alte persoane, este interzisă pentru concesionar.

Dreptul de concesiune s-a atribuit concesionarului în considerarea unor calități personale ale acestuia, fapt care, coroborat cu regula interzicerii subconcesiunii a imprimat de asemenea contractului de concesiune un caracter intuitu personae. Astfel caracterul intuitu personae al contractului de concesiune este determinat întotdeauna de împrejurarea că respectivul act juridic se încheie în considerarea calităților unei anumite persoane, ale cărei calități sunt esențiale în desfășurarea raporturilor juridice dintre părți.

Așa cum se poate vedea din imaginile preluate de google maps, anexate întâmpinării pârâților, încă din iulie 2012, reclamanta folosea imobilul situat în municipiul Buzău, str. Colonel Ion Buzoianu, nr. 21 cu scop comercial. Atât concesionarului inițial, domnul

cât și reclamantei, le-a profitat această concesiune, nerespectând în mod evident interdicția de a subconcesiona. Toate aceste aspecte ar fi trebuit aduse la cunoștința Primăriei municipiului Buzău, având în vedere că **scopul initial al concesiunii s-a modificat din momentul în care reclamanta a început să folosească terenul concesionat-2012**. În schimb, aceasta a preferat să își desfășoare activitatea comercială fără să anunțe concedentul, profitându-i cu siguranță atât reclamantei, cât și concesionarului initial. Înstrăinarea construcțiilor amplasate pe terenul proprietatea privată a Municipiului Buzău s-a produs abia în data de 04.04.2019 (conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1045/04 aprilie 2019). Astfel, reclamanta s-a putut prevala de dispozițiile art. 41 din Legea nr. 50/1991, care permite transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului în caz



de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare a fost constituit, abia din momentul cumpărării construcțiilor amplasate pe terenul concesionat, mai exact 04.04.2019.

Prevederile art. 8 din contractul de concesiune nr. 11323/2003 «Cesiunea încetează în situația în care concesionarul înstrăinează construcția amplasată pe terenul precizat la art. 1, noul proprietar substituindu-se concesionarului în prezentul contract de concesiune» au fost stabilite potrivit Legii 50/1991 care permitea transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului în caz de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit.

Cu privire la prevederile art. 41 alin. 1 din Legea 50/1991 (dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit), instanța reține că acestea nu se referă la obligația de a încheia un contract de concesiune sau la transmiterea valorii redevenței așa cum a fost stabilită inițial, ci la transmiterea dreptului de concesiune, fiind o aplicare a principiului *accessorium sequitur principale*, dreptul de concesiune apărând ca drept accesoriu față de dreptul de proprietate asupra construcțiilor.

Referitor la Raportul de evaluare, instanța constată că acesta a fost întocmit la data de 04.01.2019, ca urmare a solicitării înregistrate la nr. 32724/05.11.2018 a domnului de cumpărare a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, din str. Soroca, nr. 21. Astfel, nu s-a mai întocmit un nou raport de evaluare, fiind însoțit de către Consiliul Local al municipiului Buzău raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul atestat ANEVAR Petre Ion, în condițiile în care până la data adoptării HCL nr. 203/2019 nu au existat modificări ale valorilor de piață ale terenurilor - conform Ghid 2019 privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare, județul Buzău.

De asemenea, refuzul autorității de comunicare a raportului de evaluare reclamantului a fost întemeiat, având în vedere că expertul evaluator a transmis primăriei că nu este de acord cu transmiterea unei copii a raportului de evaluare nr. 8607/22.01.2019 către o terță persoană, care nu are calitate de client sau beneficiar al raportului de evaluare. Prin urmare, la momentul întocmirii raportului de evaluare, autoritatea publică și-a asumat față de evaluator faptul că datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și că nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Raportul este confidențial, strict pentru client, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Pe parcursul anilor au existat solicitări de cumpărare a terenului concesionat, mai exact:

Prin adresa nr. 1326/20.01.2009 i s-a făcut cunoscut concesionarului inițial, faptul că prin HCL nr. 9/25.01.2007, Consiliul Local al municipiului Buzău a aprobat vânzarea terenului concesionat.

Urmare a solicitării domnului Berdila, din data de 17.01.2013, privind cumpărarea terenului concesionat prin contractul de concesiune nr. 11323/2003, i s-a comunicat faptul că aceasta nu poate fi soluționată decât după finalizarea litigiului dintre acesta și fosta lui soție. În data de 04.09.2012, Primăria municipiului Buzău a fost înștiințată de către doamna că există un litigiu pe rol având ca obiect partaj bunuri comune și în consecință să nu se întocmească niciun fel de act de vânzare cu privire la terenul în discuție.

Ulterior, printr-o nouă cerere înregistrată sub nr. 32724/05.11.2018, cesionarul inițial a solicitat cumpărarea terenului proprietate privată a Municipiului Buzău. În acest sens, s-a întocmit un referat de aprobare privind inițierea proiectului de hotărâre pentru aprobarea vânzării prin negociere directă. Astfel, pentru a se stabili prețul de vânzare, s-a întocmit un nou raport de evaluare, fiind comunicat domnului \_\_\_\_\_ faptul că terenul a fost evaluat la valoarea de 99.200 euro la care se adaugă T.V.A. Față de aceste informații, concesionarul inițial nu a mai dorit cumpărarea terenului și și-a menținut concesiunea.

Cu toate că, prin cererea de chemare în judecată, reclamanta a solicitat adoptarea unei noi hotărâri prin care să se aprobe încheierea contractului de concesiune cu plata unei





redevențe similare celei stabilite prin contractul de concesiune înregistrat sub nr. 11323/2003, prin Adresa nr. 49095/08.05.2020 a solicitat reevaluarea suprafeței de 415 mp, în vederea unei eventuale cumpărări a acesteia.

În aceste condiții, instanța reține că pe parcursul derulării concesiunii inițiale, dar și după încheierea contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1045/04.04.2019, au existat mai multe intenții de cumpărare a terenului, atât din partea concesionarului inițial, cât și din partea reclamantei.

Totodată, instanța reține concluziile raportului de expertiză judiciară întocmit în cauză de expert (filele 28-40 volum 2), conform cărora terenul evaluat este în suprafața de 414 mp din Plan amplasament și 415 mp din acte, categorie curți construcții, înscris în CF nr. 60857, CAD 6022, din care 230 mp sunt cu destinație „Cale de acces” și „Zona de protecție”, construibilă fiind 185 mp. Valoarea imobilului teren în suprafața de 415 mp este de 290.500 lei, respectiv 59.000 Euro, respectiv, valoare pe mp de 670 lei /mp, respectiv 142 Euro/mp.

Astfel, comparând această valoare cu cea stabilită prin raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul atestat ANEVAR Petre Ion - teren evaluat la 462.700 lei, instanța constată că, deși există o diferență de 172200 lei, diferența nu influențează cuantumul redevenței, aceasta fiind stabilită în raport de toată documentația relevantă, respectiv: contractul de vânzare – cumpărare, autentificat sub nr. 1045 din 04 aprilie 2019 la Biroul Individual Notarial Șerbănescu Corina - Luminița perfectat între și Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L.; contractul de concesiune nr. 11.323/2003 perfectat între Municipiul Buzău și domnul ; raportul de evaluare nr. 8607/22.01.2019 întocmit de către evaluatorul atestat ANEVAR Petre Ion; solicitarea Societății Comerciale PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. înregistrată sub nr. 44.768/11.04.2019; referatul primarului municipiului Buzău, înregistrat sub nr. 276/CLM/23.07.2019; raportul de specialitate al Serviciului Evidență - Administrare Patrimoniu și Licitării, înregistrat sub nr. 88.424/23.07.2019; nota nr. 88.422/23.07.2019 privind stabilirea redevenței datorate pentru concesiunea terenului proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 415,00 m.p. situat în Municipiul Buzău, strada Soroca (fostă strada Colonel Ion Buzoianu) nr. 21; avizul Comisiei pentru patrimoniu și activități economico-financiare a Consiliului Local al Municipiului Buzău; avizul Comisiei pentru administrație publică, juridică și de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor a Consiliului Local al Municipiului Buzău. În plus, raportul de expertiză judiciară a fost întocmit în cursul anului 2020, când piața imobiliară a cunoscut o depreciere, urmare a situației pandemice de la nivel național, de aici și diferența de valoare față de cea stabilită în anul 2019.

Oricum, o valoare a redevenței din anul 2003 nu poate fi egală cu una a unei redevențe stabilite în anul 2019 (mai târziu cu 13 ani), prin raportare la evoluția pieței imobiliare, precum și la condițiile concrete ale concesiunii inițial încheiată cu o persoană fizică, ulterior cu o societate care desfășoară în incintă o activitate economică. Astfel, atât piața imobiliară, cât și calitatea concesionarului sunt în prezent diferite comparativ cu cele din anul 2003, când a fost încheiată prima concesiune.

Redevența de 18508 lei/an echivalează cu 1542,33 lei lunar, o valoare rezonabilă și echitabilă pentru societatea reclamantă.

Având în vedere faptul că HCL nr. 203/2019 a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale, instanța, văzând și dispozițiile art. 8 și 10-11 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, va respinge, ca neîntemeiată, acțiunea, urmând a menține actul administrativ atacat, HCLM Buzău nr. 203/30.07.2019.

Potrivit art. 20 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, „(1) Hotărârea pronunțată în primă instanță poate fi atacată cu recurs, în termen de 15 zile de la comunicare”, cererea de exercitare a căii de atac urmând să fie depusă la Tribunalul Buzău, sub sancțiunea nulității.



Recursul formulat de reclamanta. Decizia nr. 327/15.03.2022 a Curtii de Apel Ploiesti

Împotriva sentinței a formulat recurs reclamanta SOCIETATEA PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL, criticând-o pentru nelegalitate, în sensul prevederilor art. 488 pct. 6 și pct.8 Cod procedură civilă.

Examinând sentința recurată prin prisma criticilor formulate și a temeiurilor prevăzute de art. 488 Noul Cod de procedură civilă, Curtea a reținut că recursul este întemeiat, potrivit considerentelor ce urmează:

În esență, prin recursul formulat, recurentul a criticat sentința instanței de fond, arătând că hotărârea este insuficient motivată, nefiindu-i analizate argumente esențiale invocate în susținerea cererii, fiind preluate susținerile din cuprinsul întâmpinărilor, iar pe de altă parte a fost pronunțată cu aplicarea greșită a normelor de drept material, astfel încât sunt incidente motivele de casare prevăzute de art. 488 alin. 1 pct. 6 și 8 C.p.c.

Curtea constată întemeiat motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 6 C.p.c., prin sentința recurată instanța de fond necercetând, într-adevăr, argumente esențiale invocate de reclamant în cuprinsul cererii de chemare în judecată, preluând susținerile pârâtelor din cuprinsul întâmpinărilor depuse la dosarul de fond.

Potrivit art. 425 alin.1 lit. b) C.p.c., hotărârea judecătorească trebuie să cuprindă motivele de fapt și de drept care au format convingerea instanței, arătându-se atât motivele pentru care s-au admis, cât și cele pentru care s-au înlăturat cererile părților.

În mod necesar, o hotărâre judecătorească trebuie să cuprindă în motivarea sa argumentele pro și contra care au format, în fapt și în drept, convingerea instanței cu privire la soluția pronunțată, argumente care, în mod necesar, trebuie să se raporteze la susținerile și apărările părților, la dispozițiile legale aplicabile raportului juridic dedus judecății, precum și la mijloacele de probă administrate, în caz contrar fiind lipsita de suport probator și legal și pronunțată cu nerespectarea prevederilor art. 425 alin.1 lit. b) Cod procedura civila.

Motivarea este, așadar, un element esențial al unei hotărâri judecătorești, o puternică garanție a imparțialității judecătorului și a calității actului de justiție, precum și o premisa a exercitării corespunzătoare de către instanța superioară a atribuțiilor de control judiciar de legalitate și temeinicie.

Obligativitatea motivării hotărârilor judecătorești constituie o condiție a procesului echitabil, exigenta a art. 21 alin. (3) din Constituția României și art. 6 alin. (1) din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale.

Instanța nu este obligată să răspundă în detaliu fiecărui argument invocat de reclamant, putându-le grupa, atâta vreme cât analizează argumentele esențiale invocate prin cererea de chemare în judecată, astfel cum rezultă și din jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, în care s-a reținut că hotărârile ar trebui să conțină motivele care sunt suficiente pentru a răspunde aspectelor esențiale de fapt și de drept în cazul părților litigante - argumente de fond sau de procedură (Ruiz c. Spaniei, §§29-30).

Prin sentința recurată instanța de fond a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată.

Cu toate acestea, instanța de fond nu a expus raționamentul propriu care a stat la baza soluției pronunțate, preluând identic apărările formulate prin întâmpinările depuse de pârâte la dosar, fără a analiza, astfel, argumentele reclamantului.

De asemenea, deși a făcut referire la raportul de expertiză întocmit în cauză, reținând că există o diferență față de raportul de evaluare întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Petre Ion, în cuantum de 172200 lei, a concluzionat că aceasta nu influențează cuantumul redevenței, fără nicio motivare a acestui raționament.

Față de aceste considerente, Curtea constată că, prin maniera în care a procedat instanța de fond nu a făcut o cercetare efectivă a cauzei, astfel încât, prin decizia nr. 327/15.03.2022, definitivă, în baza art. 496 C.p.c., rap. la art. 20 din L 554 din 2004, a admis recursul, a casat sentința recurată și a trimis cauza spre rejudecare, urmând ca instanța de





*fond să analizeze toate motivele de nulitate invocate de reclamant în cuprinsul cererii de chemare în judecată și să expună raționamentul propriu care fundamentează soluția ce se va da, înlăturând motivat susținerile părților, numai în acest fel putându-se considera că dreptul de acces la instanță este unul efectiv, iar dreptul la un proces echitabil a fost respectat.*

#### **Al doilea ciclu procesual**

**In judecare, dosarul a fost înregistrat la Tribunalul Buzau sub nr. 985/114/2020\*, la data de 12.05.2022.**

Instanta a dispus completarea raportului de expertiza, în sensul indicării valorii terenului concesionat la data de 4.04.2019, data dobândirii dreptului de proprietate de către reclamanta.

#### **Considerentele instanței**

Între Municipiul Buzău și \_\_\_\_\_ s-a încheiat contractul de concesiune nr. 11323/5.08.2003, având ca obiect predarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafața de 415 mp, ce aparține domeniului privat la municipiului, teren situat în mun. Buzău, str. Col. I. Buzoianu, nr. 21. Durata contractului este de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii.

**Pretul concesiunii a fost stabilit la 922.130 lei/an plus TVA, redevența ce va fi corectată la începutul fiecărui an, cu rata anuală a inflației.**

Potrivit art. 7 din contract, concesionarul se obligă, printre altele, să instiinteze concedentul în cazul în care înstrăinează construcția aflată pe teren.

**Potrivit art. 8 din contract concesiunea încetează în situația în care concesionarul înstrăinează construcția amplasată pe teren, noul proprietar substituindu-se cesionarului în prezentul contract de cesiune.**

**Art. 13 din contract prevede ca acesta se completează cu dispozițiile Cciv, iar art. 14 prevede ca pe toată durata concesiunii partile contractante se vor supune legislației în vigoare.**

Potrivit planului de amplasament și delimitare anexa a contractului, pe terenul concesionat se află 3 corpuri de clădire, dobândite de \_\_\_\_\_ prin contractul de vânzare cumpărare nr. 101/23.06.2023, încheiat cu SC Venus SA, rectificat prin încheierea din date de 10.07.2003.

**În acest contract se face referire la faptul că a fost încheiat potrivit HCLM nr. 82/1997 modificată.**

Dreptul de concesiune a fost intabulat în favoarea lui \_\_\_\_\_ conform încheierii Biroului de carte funciara-Judecătoria Buzău nr. 13368/19.12.2003.

Anterior încheierii contractului de concesiune, cu adresa nr. 409/3.07.2003 Electrica Muntania Nord-Sucursala Buzău i-a comunicat lui \_\_\_\_\_ faptul că, dacă va concesiona terenul, este necesar să respecte anumite condiții, deoarece există un post de transformare MT/JT în cabina de zid (PTZ 24).

Prin cererea înregistrată la Primăria Mun. Buzău, sub nr. 44768/11.04.2019, reclamanta, prin reprezentant legal \_\_\_\_\_, a solicitat preluarea contractului de concesiune nr. 11.323//2003 încheiat între Mun. Buzău și \_\_\_\_\_ pe care se afla construcțiile proprietatea sa (cele trei corpuri de clădire), conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1045/4.04.2019, încheiat între \_\_\_\_\_ și reclamanta. Prelucrarea urma să opereze începând cu data de 4.04.2019.

Prin contractul de vânzare cumpărare susmenționat se face referire la faptul că acele clădiri au destinație de locuință, respectiv anexe.

Urmare acestei cereri a fost întocmit proiectul de hotărâre ce a fost pe ordinea de zi a ședinței CLM din data de 30.07.2019, când s-a aprobat HCL nr. 203/30.07.2019. Aceasta i-a fost comunicată reclamantei cu adresa nr. 122.034/9.10.2019.

#### **Prin HCLM Buzău nr. 203/30.07.2019 (filele 82-83 volum 1) se retine:**

„Art. 1 - Se aprobă transmiterea dreptului de concesiune pentru terenul proprietate privată a municipiului, situat în municipiul Buzău, strada Soroca (fostă strada Colonel Ion Buzoianu) nr. 21, teren în suprafață de 415,00 m.p. către Societatea Comercială PROTEHNIC



INSTAL HVAC S.R.L. cu sediul social în sat Sudiți, comuna Poșta Călnău, nr. 105 C, județul Buzău, CUI 29599227, proprietara construcției amplasate pe acest teren în baza contractului de vânzare – cumpărare, autentificat sub nr. 1045 din 04 aprilie 2019 la Biroul Individual Notarial Șerbănescu Corina - Luminița.

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 60857 (nr. CF vechi nr. 13772) cu nr. cadastral 6022.

Art. 2 - Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul atestat ANEVAR la data de 04 ianuarie 2019, pentru terenul prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre, teren evaluat la suma de 462.700,00 lei (99.200,00 euro).

Art. 3 - Concesionarea terenului se face până la data de **05 august 2052 data expirării contractului inițial, cu plata unei redevențe de 18.508,00 lei/an, precum și a taxei pe teren datorată conform art. 463 alin. (2) din Codul Fiscal. Direcția Finanțe Publice Locale va indexa anual redevența cu rata inflației.**

În termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul va depune la bugetul local suma de 18.508,00 lei, cu titlu de garanție de bună execuție, garanție care va fi completată în funcție de eventualele compensări ale redevenței anuale din cuantumul garanției de bună execuție.

Art. 4 - Primarul municipiului Buzău se împuternicește să semneze Contractul de concesiune și actele adiționale ce se vor încheia ulterior semnării contractului.

Art. 5 - Cu data adoptării prezentei hotărâri, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 9 din 25 ianuarie 2007 se revocă”.

HCLM 9/25.01.2007 prevedea vanzarea prin negociere directa cu terenului proprietatea privata a mun. Buzau, in suprafata de 414 mp, aferent locuintelor si anexelor gospodaresti, situat in mun. Buzau, str. Col. I. Buzoianu, nr. 21, cladiri dobandite de acste potrivit contractului de vanzare cumparare nr. 101/23.06.2003, rectificat prin incheierea nr. 475/10.07.2003. rectificarea viza corpurile de cladire vandute.

La data de 20.11.2019, reclamanta a formulat plangere prealabila impotriva hotararii. I s-a raspuns cu adresa nr. 142606/20.11.2019, redactata la 19.12.2019.

**La data de 19.05.2020 s-a formulat prezenta actiune, care vizeaza modul de stabilire a redeventei prin HCL 203/30.07.2019, in vederea intocmirii unui nou contract de concesiune.**

**HCLM contestata a fost aprobata avandu-se in vedere:**

**-nota nr. 88.422/23.07.2019 privind stabilirea redeventei;**

**-prevederile art. 871-873 si urm. NCciv;**

**-prevederile art. 17 si 41 din Legea 50/1991;**

**-raportul de evaluare nr. 8607/22.01.2019, intocmit de evaluatorul atestat**

**ANEVAR**

In raspunsul la plangerea prealabila se arata ca, la incheierea contractului de concesiune nr. 11323/5.08.2003 si la stabilirea redeventei, s-a avut in vedere HCL 82/2007 privind concesionarea unor terenuri proprietate de stat, aflate in administrarea CLMun. Buzau.

**Paratii sustin ca, potrivit Hotararii nr. 82/1997, concesionarea a fost aprobata pentru persoane fizice care au edificat locuinte si anexe gospodaresti inainte de 22 dec. 1989, pe terenuri proprietate de stat. De asemenea, sustin ca afirmatia reclamantei, in sensul ca nu sunt aplicabile prev. art. 17 din Legea 50/1991 este nefondata , pentru ca scopul concesionarii initiale a fost edificare locuinta sau anexe gospodaresti, conform acestei legi.**

De asemenea, sustin ca art. 41 din Legea 50/1991 nu se refera la obligatia de a incheia un contract de concesiune sau de la transmiterea valorii redeventei, asa cum a fost stabilita inițial, ci la transmiterea dreptului de concesiune.

**Paratii considera ca nu se putea transmite si redeventa, atata timp cat pretul concesiunii a fost stabilit tinandu-se seama de calitatea concesionarului initial, pe care noul concesionar nu o mai indeplineste. a intabulat dreptul de proprietate cu**





privire la un imobil casa de locuit, iar reclamanta foloseste imobilul din iulie 2012 cu scop comercial.

Paratii considera ca nu se putea prelua valoarea redeventei initiale, deoarece pretul concesiunii initiale a fost stabilit pentru concesionarea de catre persoane fizice, care au edificat locuinte si anexe gospodaresti. Pentru persoane juridice, pretul concesiunii se stabilea conform metodologiei aprobate prin HCL 62/1995.

Paratii au mai mentionat ca, la stabilirea redeventei, in mod corect s-au avut in vedere prevederile art. 17 din Legea 50/1991, in sensul ca ,limita minima a pretului concesiunii se stabileste astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

**Paratii au depus la dosar Hotararea nr. 82/25.09.1997, privind concesionarea unor terenuri proprietate de stat din care rezulta:**

- se aproba concesionarea catre persoanele fizice care au edificat locuinte si anexe

gospodaresti inainte de 22.12.1989, pe terenuri proprietate de stat fara atribuire acestora in folosinta vesnica sau in folosinta pe durata existentei constructiilor, terenuri care in prezent sunt detinute fara titlu;

Sunt exceptate terenurile care formeaza obiectul de reglementare al art. 35 din Legea 18/1991, terenurile libere de constructii expropriate conform prevederilor legale existenta pâna la data de 22.12.1989, precum si orice alte terenuri care pot fi revendicate, in conditiile legii, de fostii proprietari sau mostenitorii lor.

De asemenea, potrivit art. 1 alin. 1 literei b, s-a aprobat concesionarea de catre persoanele juridice care detin in proprietate constructii cu caracter definitiv, conform art. 20 alin. 2 din Legea 15/1990, edificate anterior reorganizarii in societati comerciale, sau regii autonome pe terenuri proprietate de stat, aflate in administrarea CL Mun. Buzau.

Terenurile utilizate de regii autonome, societati comerciale, cu exceptia organizatiilor din cooperatia de consum si mestesugareasca, utilizate in alte scopuri decat pentru agricultura si silvicultura, nu pot face obiectul concesionarii, in conditiile lit. b.

**La alin. 1 litera c s-a prevazut concesionarea persoanelor fizice si persoanelor juridice care au dobandit in proprietate constructii de natura celor prevazute la lit. b.**

**Adica, este vorba despre constructii cu caracter definitiv, edificate anterior reorganizarii in societati comerciale.**

**Reclamanta este inregistrata la ORC sub nr. J10/64/25.01.2012.**

**Constructiile vizate sunt vandute lui la 23.06.2003, fiind dobandite de vanzatoarea SC Venus SA conform unor aprobari din 30.01.1995 si 23.12.1994 ale FPP Transilvania, respectiv FPS. Prin urmare, constructiile fusesera edificate anterior acestor date.**

Potrivit art. 3 din hotarare, pretul concesionarii terenurilor se stabileste sub forma unei redevente valorice de 500 de lei/mp, pentru situatiile prev. de art. 1 lit. a si conform metodologiei de aprobate prin HCLM nr. 62/1995 pentru situatiile prev. de art. 1 lit. b, redeventa urmand a fi corectata la inceputul fiecarui an, in mod corespunzator, cu rata anuala a inflatiei.

**Potrivit Hotararii nr. 62/31.08.1995 a CLM, s-a aprobat metodologia de calcul a pretului pentru terenurile destinate constructiei apartinand domeniului privat al mun. Buzau, in vederea concesionarii sau inchirierii, in conditiile legii, conform anexei 1. Potrivit art. 2 s-a aprobat zonarea terenurilor destinate constructiilor.**

**Potrivit Anexei 1 a acestei hotarari se stabileste metoda de calcul pentru terenurile destinate constructiilor si nu pentru terenuri pe care sunt deja edificate constructii, asa cum este cazul in speta.**

**Potrivit HCLM nr. 46/28.02.2002, adica anterior incheierii contractului de concesiune cu art. 1 alin. 2 lit. b al HCL 82/1997 a fost abrogat.**



**S-a modificat art. 2 dupa cum urmeaza: concesionarea terenurilor se face pe o perioada de cel mult 49 de ani, in baza autorizatiilor de construire sau a hotararilor judecatoresti in constatare, definitive si irevocabile, precum si a inscrierilor legale in baza carora se efectueaza inscrierea dreptului de proprietate asupra constructiilor in cartea funciara.**

Tribunalul mai retine ca, daca ramânea valabil contractul cu se respecta acea redeventa, care urma sa fie corectata la inceputul fiecarui an, pana la 5.08.2052.

In contract de concesiune nu se prevede o diferentiere in ceea ce priveste destinatia cladirilor.

In ceea ce priveste faptul ca, in HCL 203/30.07.2019 contestata se reține aplicabilitatea dispozițiilor art. 17 si art. 41 din Legea nr.50/1991, tribunalul retine ca dispozițiile art. 17 din Legea nr.50/1991 au fost inserate în Capitolul II din lege intitulat Concesionarea terenurilor pentru construcții, iar din economia dispozițiilor legale se desprinde faptul ca acestea se aplica în cazul edificării de construcții noi pe terenurile concesionate, context în care art.17 din Legea nr.50/1991 este inaplicabil.

Art. 17 prevede: Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente. Or, scopul încheierii contractului de concesiune inițial nu a fost acela de edificare a unei construcții noi.

**Art. 13 din Legea 50/1991 prevede:**

(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

**Dispozițiile art. 41 din Legea nr.50/1991 sunt in sensul ca:**

Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune ori de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.

(2) Dreptul de concesiune asupra terenului se înscrie în cartea funciara în temeiul actului juridic prin care a fost transmis dreptul de proprietate asupra construcției conform art. 40 alin. (1) și prezentului articol, chiar și în situațiile în care nu a fost emis un act administrativ cu acest obiect, iar în actul juridic de transfer al dreptului de proprietate nu s-a stipulat în mod expres transmiterea concesiunii.

Dreptul de concesiune nu a fost constituit pentru realizarea unei constructii, iar acest text nu prevede în mod expres posibilitatea ca autoritatea publica sa reevalueze terenul ce face obiectul concesiunii, respectiv sa majoreze unilateral cuantumul redevenței odată cu înstrăinarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor.

Tribunalul retine ca perioada pe care urma a fi încheiat contractul a fost menținută până la data de 05.08.2052 (contractul cu fusese încheiat la data de 05.08.2003 pe o perioadă de 49 de ani, respectiv pana la data de 05.08.2052).

Potrivit art. 8 din contractul initial de concesiune CLM i se impunea substituirea concesiionarului cu reclamanta, or substituirea, potrivit HCL atacata, nu a operat decât parțial, doar în ceea ce privește durata contractului.

In concluzie, cum nu ne aflam in prezenta unei novatii, dreptul prevazut in contractul initial de concesiune se transmite, fara a fi necesara incheierea unui nou contract, asa cum s-a stabilit prin HCLM 203/30.07.2019.

Vechiul contract de concesiune nu a incetat si are acelasi obiect.





In aceste conditii, tribunalul va admite actiunea formulata, va anula HCLM nr. 203/30.07.2019 si va obliga Consiliul Local al Mun. Buzau la adoptarea unei noi hotarari, prin care sa aprobe incheierea contractului de concesiune cu plata redeventei stabilite prin Contractul de concesiune nr. 1323/2003.

In aceste conditii, nu va mai fi analizat capatul de cerere subsidiar.

In ceea ce priveste cheltuielile de judecata, potrivit art. 453 Cpciv, va fi obligat paratul la plata cheltuielilor de judecata catre reclamanta, constand in 300 de lei taxa judiciara de timbru fond si recurs, 1500 de lei onorariu expert si onorariu avocat 3000 de lei, fond si recurs.

Impotriva sentintei se poate formula recurs in termen de 15 zile de la comunicare, potrivit art. 20 alin. 1 din Legea 554/2004.

PENTRU ACESTE MOTIVE,  
IN NUMELE LEGII  
HOTARASTE



Admite actiunea formulata de reclamanta **SOCIETATEA PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL**, cu sediul în com. Poșta Călnău, sat Sudiți, jud. Buzău și sediul procesual ales la „Bădulescu Andrei Marian” – Cabinet de Avocat, situat în mun. Buzău, B-dul Unirii, bl. 13D, et.6, ap.31, jud. Buzău, în contradictoriu cu pârâții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU și U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU**, ambele cu sediul în mun. Buzău, Piața Daciei nr.1, jud. Buzău.

Anuleaza HCL Mun. Buzău nr. 203/30.07.2019.

Obliga Consiliul Local al Mun. Buzau la adoptarea unei noi hotarari, prin care sa aprobe incheierea contractului de concesiune cu plata redeventei stabilite prin Contractul de concesiune nr. 1323/2003.

Obliga paratul la plata cheltuielilor de judecata catre reclamanta, constand in 300 de lei taxa judiciara de timbru fond si recurs, 1500 de lei onorariu expert si onorariu avocat 3000 de lei, fond si recurs.

Cu recurs, in termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică de la 29 Martie 2023

PREȘEDINTE,  
Corina Nina Cocor

GREFIER,  
Liliana Stănciulescu

Red.C.C  
Tehnored.,C.C/5 ex.  
17.07.2023



ROMÂNIA  
CURTEA DE APEL PLOIEȘTI  
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

**DOSAR NR. 985/114/2020\***



**DECIZIA NR. 1078**

*Ședința publică din data de 22 noiembrie 2023*

Președinte - Mirela Malița  
Judecător - Mihaela Luminița Enescu  
Judecător – Vasile Alexandru  
Grefier - Nora Zafiu

Pe rol fiind soluționarea recursurilor formulate de pârâții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU** și **U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU**, împotriva sentinței nr. 234 din data de 29 martie 2023 pronunțată de Tribunalul Prahova – Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal, în contradictoriu cu reclamanta **SOCIETATEA PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL**.

Recursurile sunt scutite de plata taxei judiciare de timbru.

La apelul nominal făcut în ședința publică a răspuns intimata reclamantă Societatea Protehnic Instal HVAC SRL prin avocat Bădulescu Andrei Marian din cadrul Baroului Buzău, lipsă fiind recurenții pârâți.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de grefierul de ședință, care arată că:

- Recursurile sunt scutite de plata taxei judiciare de timbru, solicitându-se și judecata cauzei în lipsă,
- Intimata reclamantă a depus la dosarul cauzei întâmpinare (înregistrată la Serviciul registratură sub nr. 17815 din data de 05 octombrie 2023), după care,

Avocat Bădulescu Andrei Marian, pentru intimata reclamantă Societatea Protehnic Instal HVAC SRL, la solicitarea instanței, arată că nu are cereri de formulat sau probe noi de solicitat în recurs.

Precizează că în cuprinsul întâmpinării a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, însă nu are de propus alte probe în afara celor de la dosar.

Curtea, având în vedere că nu mai sunt alte cereri de formulat, probe de solicitat sau excepții de invocat, constată cauza în stare de judecată și acordă cuvântul în dezbateri.

Avocat Bădulescu Andrei Marian, pentru intimata reclamantă Societatea Protehnic Instal HVAC SRL, având cuvântul, solicită respingerea recursurilor ca nefondate și urmează a se constata că deși există două recursuri în cauză, acestea au un conținut similar și, în atare condiții, concluziile vor fi referitoare la ambele recursuri.

Aceste recursuri au fost grefate pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 6 Cod procedură civilă, față de pretinsa încălcare a dispozițiilor art. 425 alin. 1 lit. b Cod procedură civilă, însă aceste motive reprezintă practic o copie a dispozitivului sau considerentelor deciziei de casare inițială, respectiv a motivelor sale de recurs.

Mai arată că sentința recurată este în mod exhaustiv motivată, considerentele se regăsesc la filele 15 – 19 din sentință, unde instanța de fond a explicat motivele pentru care a îmbrățișat afirmațiile și susținerile sale referitoare la temeiurile de drept invocate, respectiv motivele pentru care au fost înlăturate apărările recurentelor pârâte și, în atare condiții, opinia sa este că acest motiv de recurs este vădit nefondat.

În ceea ce privește celălalt motiv de recurs, întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă, arată că și din acest punct de vedere recursurile sunt nefondate, invocându-se pretinsa încălcare a dispozițiilor art. 17, respectiv art. 41 din Legea nr. 50/1991.



Ori, în mod corect, din punctul său de vedere, instanța de fond a înlăturat de la aplicare aceste dispoziții legale, pe de o parte, motivat de împrejurarea că dispozițiile art. 17 nu erau aplicabile, întrucât acestea vizau construcții noi, în timp ce dispozițiile art. 41 nu permiteau autorității publice o reevaluare și o restabilire a redevenței.

De altfel, precizează că opinia sa a fost constantă și a considerat că i-au fost încălcate drepturile ce vizau principiul forței obligatorii a contractului, în condițiile în care art. 8 din contract vorbește de substituirea persoanei la momentul transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor, ori o astfel de substituire a operat numai parțial în ceea ce privește durata pentru care a fost încheiat respectivul contract sau s-a propus încheierea respectivului contract de concesiune.

Urmează a se constata, practic, că în mod unilateral autoritățile publice au comandat un raport de evaluare și le-a impus practic să achite o redevență, prin care acea valoare, care nu le era opozabilă, trebuia recuperată într-un termen de 25 de ani, fără a se fi luat în considerare că până la acel moment deja autorul său achitase o redevență pentru 16 ani.

Mai mult decât atât, a subliniat că practic ceea ce solicită autoritățile publice este ca instanța de control judiciar să valideze o chestiune în mod evident dezechilibrată, raportat inclusiv la rapoartele de expertiză care au fost întocmite în cauză, sau la raportul de expertiză ce a fost suplimentat în al doilea ciclu procesual.

Precizează că nu se face vorbire despre acea valoare, care era oricum mai mică de jumătate decât s-a stabilit pentru această redevență.

Opinează că în mod evident interpretarea dispozițiilor legale de către autoritățile publice a fost una forțată și solicită respingerea recursurilor, cu cheltuieli de judecată pe cale separată din această fază procesuală, restul cheltuielilor fiind menționate în sentința tribunalului.

Curtea reține cauza în pronunțare.

## CURTEA,

*Deliberând asupra recursurilor de față, Curtea reține următoarele:*

Prin cererea introdusă pe rolul Tribunalului Buzău – Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal și înregistrată sub nr. 985/114/2020 la data de 19.05.2020, reclamanta Societatea Protehnic Instal HVAC SRL a solicitat, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Buzău și U.A.T. Municipiul Buzău, în principal, anularea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 203/30.07.2019 și obligarea Consiliului Local al Municipiului Buzău la adoptarea unei noi hotărâri, prin care să aprobe încheierea contractului de concesiune cu plata unei redevențe similare celei stabilite prin contractul de concesiune înregistrat sub nr. 11323/2003, iar, în subsidiar, obligarea Consiliului Local al Municipiului Buzău la revocarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 203/30.07.2019, respectiv la adoptarea unui noi hotărâri, prin care să se aprobe încheierea contractului de concesiune cu plata unei redevențe calculate potrivit raportului de expertiză ce va fi întocmit în prezenta cauză; a solicitat acordarea cheltuielilor de judecată.

Prin sentința nr. 719 din data de 28 septembrie 2021, Tribunalul Buzău – Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal a respins acțiunea ca neîntemeiată.

Împotriva acestei sentințe, a formulat recurs reclamanta SOCIETATEA PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL, criticând-o pentru nelegalitate, în sensul prevederilor art. 488 pct. 6 și pct.8 Cod procedură civilă.

Prin Decizia nr. 327 din data de 15 martie 2022, Curtea de Apel Ploiești – Secția de contencios administrativ și fiscal a admis recursul și a casat sentința recurată și a trimis cauza spre rejudecare la aceeași instanță de fond, potrivit considerentelor.

În rejudecare, dosarul a fost înregistrat la Tribunalul Buzău – Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal sub nr. 985/114/2020\*, la data de 12.05.2022.

Prin sentința nr. 325 din data de 4 mai 2023, Tribunalul Buzău – Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal a admis acțiunea formulată de reclamanta SOCIETATEA PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU și U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU, a anulat HCL Mun. Buzău nr. 203/30.07.2019; a obligat Consiliul Local al Municipiului Buzău la adoptarea unei noi hotărâri, prin



care să aprobe încheierea contractului de concesiune cu plata redevenței stabilite prin Contractul de concesiune nr. 1323/2003 și a obligat pârâtul la plata cheltuielilor de judecată către reclamantă, constând în 300 de lei taxă judiciară de timbru fond și recurs, 1500 de lei onorariu expert și onorariu avocat 3000 de lei, fond și recurs.

*Împotriva sentinței nr. 325 din data de 4 mai 2023 pronunțată de Tribunalul Buzău – Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal, au formulat recursuri pârâții Consiliul Local al Municipiului Buzău, respectiv Primarul Municipiului Buzău, criticând-o pentru nelegalitate, în temeiul prevederilor art. 488 alin. (1) pct. 6 și pct. 8 Cod Procedură Civilă.*

Recurentul Consiliul Local al Municipiului Buzău a precizat că hotărârea instanței de fond este insuficient motivată, nefiind cercetate argumentele esențiale pe care le-a invocat, iar pe de altă parte a fost pronunțată cu aplicarea greșită a normelor de drept material, astfel încât a apreciat că sunt incidente motivele de casare prevăzute de art. 488 alin. 1 pct. 6 și 8 Cod procedură civilă.

În susținerea primului motiv de casare întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 6 Cod procedură civilă, recurentul a arătat că, raportându-se la hotărârea atacată, instanța de fond nu a luat în considerare niciunul din argumentele pe care le-a prezentat în susținerea apărărilor formulate, nefiind analizate toate argumentele invocate, aceasta fiind mai degrabă o preluare a susținerilor pe care reclamanta le-a făcut în cursul procesului (cu privire la aplicabilitatea art. 17 și art. 41 din Legea nr. 50/1991).

A mai arătat că însușirea în mod formal a argumentației uneia sau alteia dintre părți nu poate echivala cu motivarea corespunzătoare a unei hotărâri judecătorești menite să protejeze justițiabilul împotriva arbitrariului, respectiv să permită instanței de control judiciar o analiză aplicată asupra considerentelor hotărârii atacate.

Recurentul a considerat că o astfel de împrejurare nu poate echivala cu mențiunile obligatorii ce vizează relevarea în concret a motivelor de fapt și de drept care au format convingerea instanței și care au condus la admiterea cererii și argumentele pentru care a înlăturat susținerile sale.

A mai arătat că instanța de fond s-a limitat la a reține doar că vechiul contract de concesiune nu a încetat și are același obiect, iar dreptul prevăzut în contractual inițial de concesiune se transmite, fără a fi necesară încheierea unui nou contract, așa cum s-a stabilit prin H.C.L. nr. 203/30.07.2019.

Chiar dacă instanța nu este întotdeauna datoare să analizeze separat fiecare susținere a părților, recurentul a opinat că ignorarea completă a acestora echivalează cu lipsirea părții de un veritabil acces la justiție.

Astfel, în raport de circumstanțele concrete ale cauzei, față de argumentele furnizate prin cererea de chemare în judecată, față de conținutul amplu al înscrisurilor depuse în probațiune, recurentul a subliniat că hotărârea instanței de fond apare ca nemotivată și constituie o încălcare a dreptului la un proces echitabil.

În al doilea rând, recurentul a considerat că hotărârea instanței a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material (art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă), respectiv prevederile art. 17 și art. 41 din Legea nr. 50/1991, care au fost avute în vedere la adoptarea hotărârii de consiliu local atacate.

Astfel, recurentul a apreciat că instanța de fond a reținut în mod eronat inaplicabilitatea art. 17 și art. 41 din Legea nr. 50/1991.

A mai arătat că atât la stabilirea redevenței inițiale, cât și la cea stabilită prin hotărârea de consiliu local atacată, s-au avut în vedere prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991.

Recurentul a învederat că așa cum rezultă din referatul primarului municipiului Buzău nr. 276/CLM/23.07.2019, raportul de specialitate al Serviciului Evidență - Administrare Patrimoniu și Licitării nr. 88424/23.07.2019 și nota nr. 88422/23.07.2019 privind stabilirea redevenței, care au stat la baza adoptării H.C.L. nr. 203/2019, conform art. 17 din capitolul II din Legea 50/1991 limita minimă a prețului concesiunii/închirierii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente. Astfel rezultă că valoarea minimă a redevenței/chiriei se stabilește prin repartizarea valorii de piață a terenului la un interval de 25 ani.



Terenul a fost evaluat la data de 04 ianuarie 2019 de către evaluatorul autorizat rezultând o valoare de piață a terenului de 462.700 lei (99.200 euro) și rezultă astfel că valoarea redevenței era de 18.508 lei/an, redevență ce va fi indexată anual cu rata inflației.

A mai arătat că proiectul de hotărâre care a stat la baza adoptării HCL atacate a primit avizul Comisiei pentru patrimoniu și activități economico-financiare și a Comisiei pentru administrație publică, juridică și de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Buzău, H.C.L. nr. 203/2019 adoptată fiind supusă controlului de legalitate al Prefectului Județului Buzău.

De asemenea, a mai arătat că prin H.C.L. nr. 82/1997, primarul, alături de serviciile de specialitate, a fost mandatat să perfecteze contracte de concesiune pentru persoanele fizice care au edificat sau dobândit locuințe și anexe gospodărești anterior datei de 22 decembrie 1989, precum și pentru persoanele juridice care au construit sau dobândit spații comerciale sau prestări servicii pe terenuri proprietate de stat, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău.

În baza acestei hotărâri, recurentul a arătat că terenul în suprafață de 415,00 mp, teren aferent locuinței situate în municipiul Buzău, str. Soroca (fostă str. Colonel Ion Buzoianu), a fost concesionat domnului \_\_\_\_\_ fiind astfel încheiat contractul de concesiune nr. 11323/05.08.2003, iar redevența a fost stabilită conform art. 3 din Hotărârea nr. 82/1997, valoarea acesteia fiind de 922,130 lei/an, corectată anual cu rata inflației.

Recurentul a precizat că redevența se stabilea ținându-se seama de calitatea concesionarului inițial, iar potrivit metodologiei de calcul a prețului pentru terenurile destinate construcției, aparținând domeniului privat al municipiului Buzău (H.C.L. nr. 62/31.08.1995), un aspect important luat în calcul la stabilirea prețului terenului a fost parametrul U=utilizare, care este diferit în funcție de utilizarea imobilului, ca de exemplu: pentru clădiri destinate exploatarea comerciale, hotel, birouri, comerț, mică industrie; pentru locuințe uni sau multifuncționale realizate în vederea exploatarea comerciale; construcții de locuințe individuale pentru uz propriu etc.

Recurentul a opinat că în mod evident H.C.L. nr. 82/1997 a făcut o distincție clară între persoanele fizice și persoanele juridice, respectiv între prețul stabilit pentru o persoană fizică și cel stabilit pentru o persoană juridică, în funcție de utilizarea clădirii, prețul fiind calculat în mod diferit; scopul concesiunii inițiale a avut la bază o construcție de locuință individuală pentru uz propriu, iar scopul prezentei concesiuni are la bază o clădire destinată exploatarea comerciale, birouri, comerț.

A menționat că dreptul de concesiune s-a atribuit concesionarului în considerarea unor calități personale ale acestuia, fapt care, coroborat cu regula interzicerii subconcesiunii, a imprimat contractului de concesiune un caracter *intuitu personae*; acest caracter este determinat întotdeauna de împrejurarea că respectivul act juridic se încheie în considerarea calităților unei anumite persoane, ale cărei calități sunt esențiale în desfășurarea raporturilor juridice dintre părți.

Astfel, recurentul a apreciat că nu se putea prelua valoarea redevenței inițiale, deoarece prețul concesiunii inițiale a fost stabilit pentru concesionarea de către persoane fizice, care au edificat locuințe și anexe gospodărești, iar pentru persoanele juridice, prețul concesiunii se stabilea conform metodologiei aprobate prin HCL nr. 62/1995.

Recurentul a opinat că nu se putea transmite și redevența, atât timp cât prețul concesiunii a fost stabilit ținându-se seama de calitatea concesionarului inițial, pe care noul concesionar nu o mai îndeplinește.

A mai precizat că \_\_\_\_\_ a intabulat dreptul de proprietate cu privire la un imobil casă de locuit, iar reclamanta a folosit imobilul din iulie 2012 cu scop comercial.

Astfel, recurentul a precizat că atât concesionarului inițial, domnul \_\_\_\_\_, cât și reclamantei, le-a profitat această concesiune, nerespectând în mod evident interdicția de a subconcesiona, însă toate aceste aspecte ar fi trebuit aduse la cunoștință Primăriei Municipiului Buzău, având în vedere că scopul inițial al concesiunii s-a modificat din momentul în care reclamanta a început să folosească terenul concesionat (anul 2012), în schimb, aceasta a preferat să își desfășoare activitatea comercială fără să anunțe concendentul.

Recurentul a învederat că înstrăinarea construcțiilor amplasate pe terenul proprietate privată a Municipiului Buzău s-a produs abia în data de 04.04.2019 (conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1045/04.04.2019), astfel, reclamanta s-a putut prevala de



dispozițiile art. 41 din Legea nr. 50/1991, care permite transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului în caz de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare a fost constituit, abia din momentul cumpărării construcțiilor amplasate pe domeniul concesionat, mai exact 04.04.2019.

A mai arătat că prevederile art. 8 din contractul de concesiune nr. 11323/2003 „cesiunea încetează în situația în care concesionarul înstrăinează construcția amplasată pe terenul precizat la art. 1, noul proprietar substituindu-se concesionarului în prezentul contract de concesiune” au fost stabilite potrivit Legii nr. 50/1991 care permitea transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului în caz de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit.

Potrivit art. 41 din Legea nr. 50/1991 „(1) Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire. (2) Dreptul de concesiune asupra terenului se înscrie în cartea funciară în temeiul actului juridic prin care a fost transmis dreptul de proprietate asupra construcției conform art. 40 alin. (1) și prezentului articol, chiar și în situațiile în care nu a fost emis un act administrativ cu acest obiect, iar în actul juridic de transfer al dreptului de proprietate nu s-a stipulat în mod expres transmiterea concesiunii.”

Cu privire la prevederile art. 41 alin.1 din Legea nr. 50/1991, așa cum a reținut și Tribunalul Buzău în sentința nr. 719/2021 pronunțată anterior în dosar (985/114/2020), recurentul a opinat că acestea nu se referă la obligația de a încheia un contract de concesiune sau la transmiterea valorii redevenței, așa cum a fost stabilită inițial, ci la transmiterea dreptului de concesiune, fiind o aplicare a principiului *accessorium sequitur principale*, dreptul de concesiune apărând ca drept accesoriu față de dreptul de proprietate asupra construcțiilor.

A învederat faptul că pe parcursul derulării concesiunii inițiale, dar și după încheierea contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1045/04.04.2019, au existat mai multe intenții de cumpărare a terenului, atât din partea concesionarului inițial, cât și din partea reclamantei.

Astfel, cu toate că prin cererea de chemare în judecată, reclamanta a solicitat adoptarea unei noi hotărâri prin care să se aprobe încheierea contractului de concesiune cu plata unei redevențe similare celei stabilite prin contractul de concesiune înregistrat sub nr. 11323/2003, recurentul a precizat că prin adresa nr. 49095/08.05.2020 a solicitat reevaluarea suprafeței de 415,00 mp, în vederea unei eventuale cumpărări a acesteia.

Ca urmare a celor expuse anterior, a apreciat că, în cauză sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 488 alin. 1 pct. 6 și pct. 8 Cod procedură civilă, motiv pentru care a solicitat admiterea recursului, casarea hotărârii atacate și rejudecând cauza, respingerea acțiunii formulate.

În drept, recurentul și-a întemeiem cererea pe dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 6 și pct. 8 Cod procedură civilă și a solicitat și judecata cauzei în lipsă.

*Recurentul Primarul Municipiului Buzău a reiterat în integralitate susținerile anterioare, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii atacate și rejudecând cauza, respingerea acțiunii formulate.*

În drept, recurentul și-a întemeiem cererea pe dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 6 și pct. 8 Cod procedură civilă și a solicitat și judecata cauzei în lipsă.

*În temeiul dispozițiilor art. 205 și urm. Cod procedură civilă, intimata Societatea Pirotehnic Instal HVAC SRL a formulat întâmpinare.*

În susținerea cererii, intimata a arătat că primul motiv de recurs reprezintă o copie fidelă a Deciziei nr. 327/2022 din data de 15.03.2023 pronunțată de Curtea de Apel Ploiești, fiind preluate paragrafe întregi, inclusiv din motivele de recurs pe care reclamanta le-a supus analizei instanței de recurs în primul ciclu procesual.

Apreciind faptul ca hotărârea pronunțată de către Tribunalul Buzău nu atinge dezideratul urmărit de dispozițiile art. 425 alin. 1 lit. b Cod procedură civilă, intimata a arătat că recurenții s-au aflat în eroare, întrucât sentința cuprinde o evaluare obiectivă asupra tuturor circumstanțelor cauzei.

A mai arătat că instanța de fond a relevat în mod exhaustiv motivele de fapt și de drept care au stat la baza hotărârii pronunțate, a analizat în mod complet probatoriul și, raportat la



limitele investirii sale, a pronunțat o hotărâre legală și temeinică, respectând dispozițiile art. 425 alin. 1 lit. b Cod procedură civilă.

Intimata a subliniat că în nenumărate situații s-a reținut de către instanțele de control judiciar faptul că motivarea unei hotărâri judecătorești nu reprezintă o chestiune de volum, ci una de substanță, iar sentința recurată a expus în mod clar și inteligibil raționamentul logico-juridic care a condus la soluția adoptată.

Astfel, intimata a precizat că la filele 15-19 din sentința recurată se regăsesc considerentele care au condus instanța la admiterea cererii de chemare în judecată, existând referiri clare asupra argumentelor care au determinat instanța de fond să înlăture rând pe rând apărările recurenților.

Intimata a apreciat că acest motiv de recurs este vădit nefondat în raport de dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 6 cu referire la art. 425 alin. 1 lit. b Cod procedură civilă.

În motivarea celui de-al doilea motiv de recurs întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă, intimata a arătat că au pretins recurenții faptul că instanța de fond ar fi încălcat normele de drept material reprezentate de prevederile art. 17 și art. 41 din Legea nr. 50/1991.

Astfel, în opinia sa, susținerile recurenților nu expun niciun argument de natură a combate concluziile la care a ajuns instanța de fond, reprezentând o simplă reiterare a întâmpinărilor formulate pe parcursul celor două cicluri procesuale, fără a exista o argumentație explicită din care să rezulte faptul că instanța de fond ar fi aplicat greșit normele de drept material invocate.

A mai arătat că recurenții au readus în discuție motive totalmente străine de natura cauzei referitoare la pretinsa desfășurare a activității societății în această locație din anul 2012 sau intenția de cumpărare manifestată de către vânzătorul

Intimata a subliniat că recurenții nu au dorit să suprapună dispozițiile legale pe care le-au invocat pe situația de fapt.

Astfel, intimata a precizat că nu are calitatea de concesionar originar, dreptul său născându-se ca urmare a achiziționării imobilului situat în Buzău, str. Soroca (fosta str. Col. Ion Buzoianu), nr. 21, județul Buzău.

În raport de calitatea sa de concedent, intimata a arătat că Municipiului Buzău îi sunt opozabile clauzele contractuale stipulate în cuprinsul contractului de concesiune înregistrat sub nr. 11.323/05.08.2003, iar ceea ce au pretins recurenții este că după 16 ani, în care concesionarul inițial a achitat anual redevența într-o nouă perioadă de 25 de ani, să recupereze prețul de vânzare actualizat al imobilului prin excluderea perioadei anterioare în care proprietarul construcției a achitat redevența.

Intimata a opinat că raționamentul recurenților este lipsit de orice consistență juridică, atât din perspectiva contractuală, cât și din perspectiva legală.

A mai arătat că un raport de evaluare întocmit în vederea vânzării și „comandat” de către autoritățile publice la solicitarea unei alte persoane, deci inopozabil societății, devine punct de plecare în fixarea unei redevențe exorbitante.

Prin flagranta încălcare a prevederilor art. 969 Vechiul Cod civil (art. 1.270 Noul Cod civil) și ale art. 8 din contractul de concesiune nr. 11.323/05.08.2003 i s-a impus în mod unilateral o redevență anuală pretins întemeiată pe dispozițiile art. 17 și art. 41 din Legea nr. 50/1991.

Intimata a apreciat că argumentele reținute inclusiv de către instanța de fond în privința aplicabilității dispozițiilor legale anterior menționate, vizează aspecte concrete care nu au fost combătute de către recurenți.

Dispozițiile art. 17 din Legea nr. 50/1991 au fost inserate în Capitolul II din lege, intitulat Concesionarea terenurilor pentru construcții, iar din economia dispozițiilor legale se desprinde faptul că aceste dispoziții legale se aplică în cazul „edificării de construcții noi pe terenurile concesionate”, context în care intimata a opinat că art. 17 din Legea nr. 50/1991 este inaplicabil.

Scopul încheierii contractului de concesiune inițial nu a fost acela de edificare a unei construcții noi, iar răspunsul transmis de către autoritatea publică relevă faptul că scopul inițial al



încheierii contractului de concesiune ar fi fost acela de edificare locuință, însă imobilele construcție erau deja edificate la momentul încheierii contractului de concesiune.

A mai arătat că dispozițiile art. 17 din Legea nr. 50/1990 fuseseră deja avute în vedere la încheierea contractului de concesiune nr. 11.323/2003 din data de 05.08.2003, astfel că intimata a apreciat că reaplicarea acestuia în noua conjunctură juridică ar conduce în mod evident la o îmbogățire fără just temei a autorității în dauna contribuabilului, mai ales în contextul menținerii datei până la care va fi încheiat noul contract.

A mai arătat că art. 41 din Legea nr. 50/1991 nu prevede în mod expres posibilitatea ca autoritatea publică să reevalueze terenul ce face obiectul concesiunii, respectiv să majoreze unilateral quantumul redevenței odată cu înstrăinarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor, iar documentația întocmită anterior și care a stat la baza adoptării hotărârii de consiliu local contestată, respectiv avizul de legalizate nu prezintă nicio relevanță în cauză.

Intimata a mai arătat că interesul recurenților este de a-și atrage noi surse la bugetul local, însă acest scop nu poate fi atins prin încălcarea legii sau a intereselor private.

Mai arată că nu se va regăsi în cuprinsul niciunui act procedural întocmit de către recurenți vreo explicație pentru care, deși i s-a solicitat o redevență calculată similar încheierii unui nou contract de concesiune, totuși perioada menționată de contractul inițial a fost menținută.

Intimata a invocat art. 8 din contractul de concesiune și a precizat că nu se regăsește nicio mențiune în ceea ce privește Raportul de expertiză întocmit în cauză, raport care conține cu totul alte valori decât cea considerată de referință de către recurenți, opinând că acestea reprezintă fraudarea intereselor sale legitime prin impunerea unei redevențe calculate cu abuz de putere publică. De asemenea, a mai arătat că prin HCL nr. 203/30.07.2019, deliberativul local a încălcat prevederile legale, majorând în mod nejustificat quantumul redevenței, deși perioada pentru care urma a fi încheiat contractul a fost menținută, respectiv până la data de 05.08.2052 (contractul cu fusese încheiat la data de 05.08.2003 pe o perioadă de 49 de ani, respectiv până la data de 05.08.2052).

Practic, intimata a învederat că, în fapt, Consiliul Local al Municipiului Buzău nu avea posibilitatea legală și contractuală de a majora în mod unilateral quantumul redevenței, întrucât, pe de o parte, nu exista un temei legal pentru o astfel de operațiune, iar pe de altă parte, dispozițiile contractuale îi impuneau substituirea concesionarului cu societatea, or substituirea nu a operat decât parțial, doar în ceea ce privește durata contractului.

Din perspectiva stabilirii quantumului redevenței, intimata a apreciat că autoritatea publică a tratat situația de fapt similar încheierii unui nou contract de concesiune, neavând în vedere faptul că exista deja încheiat un astfel de contract de concesiune, formalitatea ce trebuia îndeplinită fiind numai aceea a constatării schimbării concesionarului cu drepturi și obligații similare concesionarului anterior.

În atare condiții, intimata a apreciat sentința recurată ca fiind temeinică și legală, împrejurare în care a solicitat respingerea recursului ca nefondat.

Într-un subsidiar, în situația în care instanța de recurs va aprecia totuși că redevența ar fi trebuit recalculată, a solicitat a se da eficiență probei cu expertiză, care a fost administrată în cauză, valoarea la care s-a oprit expertul judiciar fiind de 209.700 lei (43.900 Euro) la nivelul anului 2019, conform suplimentului la raportul de expertiza înaintat la dosarul cauzei pentru termenul de judecată din data de 16.11.2022.

În concluzie, având în vedere argumentele de fapt și de drept, intimata a solicitat respingerea recursului ca nefondat și obligarea recurenților la plata cheltuielilor de judecată.

În subsidiar, în ipoteza în care s-ar aprecia că recursul ar fi fondat sub aspectul prevederilor art. 488 alin. 1 pct. 1 Cod procedură civilă, în cadrul rejudecării fondului cauzei, a solicitat admiterea capătului subsidiar al cererii de chemare în judecată (capătul nr. 2 al cererii de chemare în judecată), dând eficiență raportului de expertiză întocmit în cauză, urmând a menține în sarcina recurenților obligația de plată a cheltuielilor de judecată.

În dovedirea cererii, intimata a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

În drept, intimata a invocat art. 490 alin. 2 corob. cu art. 471 ind. 1 alin. 3 și art. 205 Cod procedură civilă.



La termenul de judecată din data de 22 noiembrie 2023, după dezbateri, Curtea a constatat cauza în stare de judecată și a reținut-o spre soluționare.

*Examinând sentința recurată prin prisma criticilor formulate și a temeiurilor prevăzute de art. 488 Noul Cod de procedură civilă, Curtea reține că recursurile sunt nefondate, potrivit considerentelor ce urmează:*

În esență, prin recursurile formulate, ambii recurenți au invocat incidența motivelor de casare prevăzute de art. 488 alin. 1 pct. 6 și 8 C.p.c.

În ce privește motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 6 C.p.c., Curtea constată că acesta este nefondat.

Potrivit art. 488 alin. 1 pct. 6 C.p.c. „casarea unor hotărâri se poate cere când hotărârea nu cuprinde motivele pe care se întemeiază sau când cuprinde motive contradictorii ori numai motive străine de natura cauzei”.

Astfel, în conformitate cu art. 425 alin. 1 lit. b) Cod procedura civilă, hotărârea judecătorească trebuie să cuprindă motivele de fapt și de drept care au format convingerea instanței, arătându-se atât motivele pentru care s-au admis, cât și cele pentru care s-au înlăturat cererile părților.

În mod necesar, o hotărâre judecătorească trebuie să cuprindă în motivarea sa argumentele pro și contra care au format, în fapt și în drept, convingerea instanței cu privire la soluția pronunțată, argumente care, în mod necesar, trebuie să se raporteze, pe de o parte, la susținerile și apărările părților, iar, pe de altă parte, la dispozițiile legale aplicabile raportului juridic dedus judecării, în caz contrar fiind lipsită de suport probator și legal și pronunțată cu nerespectarea prevederilor art. 425 alin. 1 lit. b) Cod procedură civilă.

Motivarea este, așadar, un element esențial al unei hotărâri judecătorești, o puternică garanție a imparțialității judecătorului și a calității actului de justiție, precum și o premisă a exercitării corespunzătoare de către instanța superioară a atribuțiilor de control judiciar de legalitate și temeinicie. Obligatorietatea motivării hotărârilor judecătorești constituie o condiție a procesului echitabil, exigență a art. 21 alin. 3 din Constituția României și art. 6 alin. 1 din CEDO.

Indiscutabil, orice parte în cadrul unei proceduri are dreptul să prezinte judecătorului observațiile și argumentele sale și de a pretinde organului judiciar să le examineze pe acestea în mod efectiv. Dreptul la un proces echitabil, prin urmare, nu poate fi considerat efectiv decât dacă observațiile părților sunt corect examinate de către instanță, ce are în mod necesar obligația de a proceda la un examen efectiv al mijloacelor, argumentelor și elementelor de probă, cel puțin pentru a le aprecia relevanța.

După cum s-a arătat în doctrină, motivarea trebuie să fie pertinentă, completă, întemeiată, omogenă, concretă, convingătoare și accesibilă. Motivarea este de esența hotărârilor, reprezentând o garanție pentru părți că cererile lor au fost analizate cu atenție. Practica instanței supreme este orientată în acest sens, afirmând constant că inexistența motivării atrage casarea hotărârii, la fel și o motivare necorespunzătoare. Cu alte cuvinte, o motivare excesiv de succintă sau necorespunzătoare în raport cu complexitatea cauzei echivalează, practic, cu inexistența motivării.

Aceeași concluzie se desprinde și din jurisprudența deja consacrată a Curții Europene a Drepturilor Omului, referitoare la dreptul la un proces echitabil. Astfel, Curtea arată că dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 par. 1 din Convenție, înglobează, între altele, dreptul părților unui proces de a-și prezenta observațiile pe care le apreciază ca fiind pertinente cauzei lor. Întrucât Convenția nu vizează garantarea unor drepturi teoretice sau iluzorii, ci drepturi concrete și efective, acest drept nu poate fi considerat ca fiind efectiv decât dacă aceste observații sunt cu adevărat "ascultate", adică examinate propriu-zis de către instanța sesizată. Cu alte cuvinte, art. 6 implică, mai ales în sarcina "tribunalului", obligația de a proceda la o examinare efectivă a motivelor, argumentelor și cererilor de probă ale părților sub rezerva aprecierii relevanței acestora (cauza Van de Hurk c. Țările de Jos, hot. din 19 aprilie 1994, §59; în același sens, cauza Albina c. România, hot. din 28 aprilie 2005, §30). Obligația instanței de a răspunde prin motivare la argumentele prezentate de părți este justificată, întrucât „numai prin pronunțarea unei hotărâri motivate poate fi realizat un control public al administrării justiției” (hotărârea Hirvisaari c. Finlanda din 27 septembrie 2001).

Curtea este constantă în a statua, legat de buna administrare a justiției, că „deciziile



judiciare trebuie să indice de o manieră suficientă motivele pe care se bazează” (cauzele Ruiz Torija c. Spania, hot. din 9 decembrie 1994, § 29; Helle c. Finlanda, hot. din 19 decembrie 1997; Suominen c. Finlanda, hot. din 1 iulie 2003, § 34 sau Dimitrellos c. Grecia, hot. din 7 aprilie 2005, § 15).

În cazul de față, Curtea reține că prima instanță a făcut o analiză completă a susținerilor părților pronunțând o hotărâre argumentată atât în fapt, cât și în drept, sentința recurată cuprinzând în mod clar toate argumentele pentru care a fost pronunțată soluția contestată.

Nu pot fi primite susținerile recurenților potrivit cărora instanța nu a analizat argumentele părților, preluând susținerile reclamantei cu privire la aplicabilitatea art. 17 și art. 41 din L 50/1991.

În cazul de față, Curtea reține că prima instanță a făcut o analiză completă a susținerilor părților pronunțând o hotărâre argumentată atât în fapt, cât și în drept, sentința recurată cuprinzând în mod clar toate argumentele pentru care a fost pronunțată soluția contestată, iar faptul că instanța și-a însușit poziția procesuală și apărările uneia dintre părți nu echivalează cu nemotivarea hotărârii, de vreme ce este expus raționamentul propriu al instanței.

În ce privește motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 C.p.c., Curtea constată că și acesta este nefondat.

Motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă se referă la faptul că hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.

Textul are în vedere situațiile în care instanța recurge la textele de lege ce sunt de natură să ducă la soluționarea cauzei, dar fie le încalcă în litera sau spiritul lor, fie le aplică greșit, interpretarea pe care le-o dă fiind prea întinsă sau prea restrânsă, ori cu totul eronată.

Procedând la examinarea criticilor formulate de recurenți se reține că instanța de fond a dat relevanță probatoriului administrat, analizând cauza dedusă judecării prin prisma textelor de lege incidente și raportat la documentația existentă.

Astfel, instanța de fond a reținut că între Municipiul Buzau și s-a încheiat contractul de concesiune nr. 11323/5.08.2003, având ca obiect predarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafața de 415 mp, ce aparține domeniului privat la municipiului, teren situat în mun. Buzau, str. Col. I. Buzoianu, nr. 21, pe o durată de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii.

Pretul concesiunii a fost stabilit la 922.130 lei/an plus TVA, redevența ce va fi corectată la începutul fiecărui an, cu rata anuală a inflației.

Potrivit art. 7 din contract, concesionarul se obligă, printre altele, să instiinteze concedentului în cazul în care instrăinează construcția aflată pe teren, iar în conformitate cu art. 8 din contract, concesiunea încetează în situația în care concesionarul instrăinează construcția amplasată pe teren, noul proprietar substituindu-se cesionarului în prezentul contract de concesiune.

Dreptul de concesiune a fost intabulat în favoarea lui , conform încheierii Biroului de carte funciara-Judecătoria Buzau nr. 13368/19.12.2003.

Prin cererea înregistrată la Primăria Mun. Buzau, sub nr. 44768/11.04.2019, reclamanta, prin reprezentant legal a solicitat preluarea contractului de concesiune nr. 11.323//2003 încheiat între Mun. Buzau și pe care se afla construcțiile proprietatea sa (cele trei corpuri de clădire), conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1045/4.04.2019, încheiat între și reclamanta. Preluarea urma să opereze începând cu data de 4.04.2019.

Prin contractul de vânzare cumpărare susmenționat se face referire la faptul că acele clădiri au destinație de locuință, respectiv anexe.

Urmare acestei cereri a fost aprobată HCL nr. 203/30.07.2019, contestată în prezenta cauză.

Curtea constată că instanța de fond a făcut o corectă aplicare a normelor de drept material, respectiv a art. 41 din L 50/1991 și ale prevederilor contractului de concesiune.

În conformitate cu art. 41 din L 50/1991, astfel cum acesta era în vigoare la data emiterii hotărârii de consiliu local ce face obiectul judecării, (1) *Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de instrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.*



(2) Dreptul de concesiune asupra terenului se înscrie în cartea funciară în temeiul actului juridic prin care a fost transmis dreptul de proprietate asupra construcției conform art. 40 alin. (1) și prezentului articol, chiar și în situațiile în care nu a fost emis un act administrativ cu acest obiect, iar în actul juridic de transfer al dreptului de proprietate nu s-a stipulat în mod expres transmiterea concesiunii.

Prin urmare, dreptul de concesiune, care are un conținut determinat, se înscrie în cartea funciară în baza actului juridic prin care s-a transmis dreptul de proprietate asupra construcției, independent de vreo manifestare de voință din partea autorității publice concedente, dispozițiile art. 41 din L 50/1991 fiind clare în acest sens.

Curtea nu poate reține apărările recurenților potrivit cărora, ceea ce dobândește cumpărătorul construcție este, de fapt, dreptul de a încheia un nou contract de concesiune, în condițiile care vor fi stabilite ulterior, această interpretare fiind contrară prevederilor legale mai sus citate.

Astfel, cumpărătorul nu dobândește doar o vocație la încheierea contractului de concesiune, ci chiar dreptul de concesiune, individualizat, care are obligația corelativă de plată a redevenței/prețului, astfel cum aceasta a fost stabilită prin contractul de concesiune încheiat anterior cu vânzătorul, drept pe care îl înscrie în cartea funciară.

Totodată, Curtea reține faptul că dispozițiile art. 41 din L 50/1991 nu fac distincție în funcție de persoana care dobândește dreptul de concesiune și de destinația construcțiilor, legiuitorul neprevăzând posibilitatea reevaluării terenului ce face obiectul concesiunii cu ocazia transmiterii dreptului de proprietate asupra construcțiilor aflate pe acesta.

În ce privește articolul 17 din L 50/1991, Curtea constată, în acord cu instanța de fond, faptul că acesta reglementează modalitatea de stabilire a prețului concesiunii, la încheierea contractului, după cum urmează: *limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.*

Contrar susținerilor recurenților, articolul 17 invocat nu îi îndreptățește pe aceștia să solicite încheierea unui nou contract de concesiune, prin care să prevadă un alt preț al concesiunii, fără a ține cont de suma achitată cu titlu de redevență de către fostul concesionar.

Față de toate aceste considerente, în baza art. 496 C.p.c., Curtea va respinge recursurile ca nefondate, reținând că sentința recurată este legală în raport de criticile formulate.

**PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
D E C I D E:**

Respinge recursurile formulate de pârâții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU** și **U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU**, cu sediul în Buzău, Piața Daciei, nr. 1, județul Buzău, împotriva sentinței nr. 234 din data de 29 martie 2023 pronunțată de Tribunalul Prahova – Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal, în contradictoriu cu reclamanta **SOCIETATEA PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL**, cu sediul în comuna Poșta Călnău, sat Sudiți, județul Buzău și sediul procesual ales la „Bădulescu Andrei Marian” – Cabinet de Avocat, situat în Buzău, Fundatura Gârlei, nr. 8, județul Buzău, ca nefondate.

Definitivă,

Pronunțată în ședință publică, azi, 22 noiembrie 2023.

**PREȘEDINTE**  
Mirela Malița

**JUDECĂTORI**  
Mihaela Luminița Enescu Vasile Alexandru

**GREFIER**  
Nora Zafiu



*Operator date cu caracter personal;  
Număr notificare 3120/2006;  
Red. MM  
dact. NZ  
5 ex/12.12.2023  
Dosar fond 985/114/2020\* Tribunalul Buzău  
Jud fond Corina Cocor*



*[Handwritten signature]*  
SCALA  
SECRETAR  
MUNICIPIUL BUZĂU



25.06.2003  
si in piata  
[Signature]

116

24.06.2003



JUDETUL BUZAU  
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU  
Nr. 11.323  
din ziua 25 luna 06 anul 2003  
Anexa

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul ing. \_\_\_\_\_, domiciliat în Buzău,  
proprietar al imobilului situat în str. Colonel Buzoianu  
nr. 21, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 101 / 23.06.2003 anexat (și a  
schițelor Plan amplasament și releveu anexate) vă rog să-mi aprobați concesionarea  
(sau vânzarea) terenului aferent curții. Cunosc faptul că pe acest teren este amplasat  
un Punct de transformare (PT24 - 04KV) și voi respecta normele S.C. ELECTRICA  
S.A. - SDFEE Buzău.

24.06.2003

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI BUZĂU





Aviz nr. 13

**CONTRACT DE CONCESIUNE**

**CONFORM CU ORIGINALUL**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

între:

**A/** Municipiul Buzău, reprezentat prin ing. Constantin Boșcodeală, Primar, în calitate de concedent, pe de o parte și

**B/** \_\_\_\_\_ cu domiciliul în municipiul Buzău, \_\_\_\_\_ în calitate de concesionar, pe de altă parte;

În temeiul Hotărârii nr. 82/1997- modificată - a Consiliului Local al Municipiului Buzău, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art.1. Obiectul contractului este predarea și preluarea în concesiune a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Buzău, în suprafață de 415 mp., situat în municipiul Buzău, strada col. Ion Buzoianu nr.21.

Obiectul concesiunii este identificat conform planului de situație (anexa nr.1) care face parte integrantă din prezentul contract.

Art.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii este consemnată în procesul-verbal (anexa nr. 2 ).

**III. DURATA CONTRACTULUI**

Art.3. Concesionarea terenului prevăzut la art. 1 se face pe o perioadă de 49 ani cu posibilitatea prelungirii.

**IV. PREȚUL CONCESIUNII**

Art.4. Prețul concesiunii este de 922.130 lei/an, la care se adaugă T.V.A., redevență ce va fi corectată la începutul fiecărui an în mod corespunzător cu rata anuală a inflației.

**V. MODALITATEA DE PLATA.**

Art.5. Redevența anuală se va plăti până la sfîrșitul lunii martie a fiecărui an, pentru anul în curs, în contul nr. 21220207-4233874 deschis la Trezoreria municipiului Buzău sau la casieria Direcției Economice a Primăriei Municipiului Buzău.

Art.6. Concedentul va comunica concesionarului în cursul lunii aprilie a fiecărui an rata inflației pentru anul precedent conform Buletinului editat de Direcția Județeană de Statistică, precum și sumele rezultate în urma aplicării acesteia, respectiv indexarea redevenței pentru anul precedent și valoarea redevenței pentru anul în curs.

Indexarea redevenței pentru anul precedent se va achita de către concesionar până la sfîrșitul lunii noiembrie a anului în curs.

Neplata în termen, atât a redevenței anuale, cât și a indexării anuale atrage de drept plata majorărilor de întârziere prevăzute de lege. În cazul în care întârzierea depășește 30 de zile, contractul de concesiune va fi reziliat de plin drept, fără punere prealabilă în întârziere și fără intervenția instanțelor judecătorești, în urma unei notificări făcute concesionarului. Concedentul este îndreptățit să ia toate măsurile prevăzute de lege pentru recuperarea sumelor datorate de concesionar în baza acestui contract de concesiune ce constituie titlu executoriu.

..//..





## VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.7. Concesionarul se obligă :

- să plătească anual redevența pentru anul în curs și indexarea pentru anul precedent potrivit clauzelor contractuale ;
- să înștiințeze concedentul în cazul în care înstrăinează construcția aflată pe terenul precizat la Art.1 din prezentul contract;
- să depună cu titlu de garanție, în termen de 90 de zile de la data încheierii prezentului contract, suma de 922.130 lei. Dacă este necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului în baza prezentului contract de concesiune.

## VII. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art.8. Concesiunea încetează în situația în care concesionarul înstrăinează construcția amplasată pe terenul precizat la Art.1, noul proprietar substituindu-se concesionarului în prezentul contract de concesiune.

Art.9. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin în condițiile legii.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți determinând decalarea obligațiilor contractuale în mod corespunzător.

## VIII. LITIGII

Art.10. Litigiile de orice fel ce decurg din neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a prezentului contract de concesiune dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă vor fi deduse instanțelor judecătorești.

## IX . CLAUZE SPECIALE

Art.11. La decesul concesionarului, moștenitorii acestuia se substituie în contractul de concesiune.

Art.12. Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în cartea funciară a Biroului de Carte Funciară de pe lângă Judecătoria Buzău în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii lui, în caz contrar concesionarul urmând să suporte sancțiunile prevăzute de Legea nr. 219/1998.

## X. DISPOZIȚII FINALE

Art.13. Prezentul contract se completează cu dispozițiile Codului Civil.

Art.14. Pe toată durata concesiunii părțile contractante se vor supune legislației în vigoare.

Art.15. Prezentul contract intră în vigoare la data semnării lui de către părțile contractante.

Contractul s-a încheiat în 5(cinci) exemplare.

Buzău, 10 12 2003



CONCEDENT  
PRIMAR.

ing. Constantin Boscodeală  
PRIMĂRIA  
Municipiului Buzău  
Serviciul E.A.P.C.U.L.,

CONFIRM CU  
ORIGINALUL

CONCESIONAR

Consilier juridic.

ASL

MUNICIPALITATEA BUZĂU - JUDEȚUL BUZĂU  
BIROUL DE CARTE FUNCIARĂ

Actele de publicitate imobiliară s-au eliberat în  
nr. 13368 din 19.12.03 din C.F. 13772  
Suma 34.650 lei chitană nr. 1503 în fața judecării  
Concedentul: [Signature]





# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

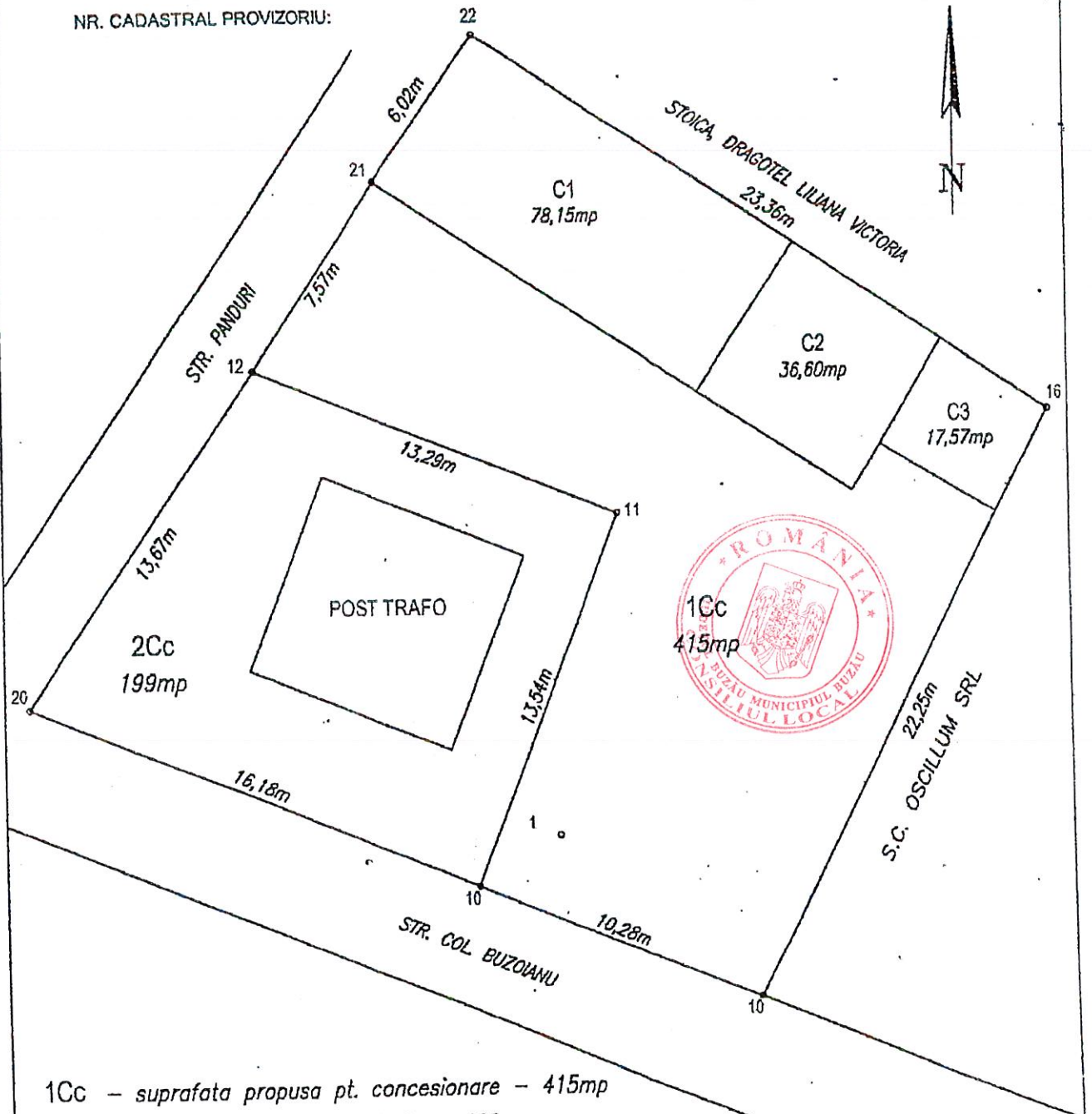
Judetul Buzau  
Unitatea administrativ-teritoriala:  
Buzau  
Cod siruta: 44827  
Adresa corpului de proprietate:  
Buzau, str. Col. Buzoianu, nr. 21  
jud. Buzau

din Buzău, str. Col. Buzoianu, nr. 21  
INTRAVILAN  
Scara 1 : 200

Numele si prenumele proprietarului,  
pentru cladirile C1, C2, si C3:

Adresa :  
Buzau, s  
jud. Buzau

NR. CADASTRAL PROVIZORIU:



1Cc - suprafata propusa pt. concesionare - 415mp  
2Cc - teren aferent postului Trafo - 199mp

Data,  
22.07.2003

Intocmit,  
ing. Daniel Lupu





187

**ANEXA NR. 2**  
la contractul de concesiune  
nr. 11322/2003

**PROCES -VERBAL**

încheiat astăzi 05 august 2003



Astăzi data de mai sus, Consiliul Local al Municipiului Buzău reprezentat prin ing. Constantin Boșcodeală, Primarul municipiului Buzău, în calitate de concedent, pe de o parte și domiciliul în municipiul Buzău, strada în calitate de concesionar, pe de altă parte, în baza Hotărârii nr. 82/1997- modificată- a Consiliului Local al Municipiului Buzău și contractului de concesiune nr. 11.971/2003, am procedat primul la predarea și secundul la primirea terenului în suprafață de 415 mp situat în strada str. Col. Ion Buzoianu nr.21.

Terenul prevăzut mai sus se predă pentru o perioadă de 49 ani începând cu data de 05 august 2003.

**CONCEDENT,**

Primar

ing. Constantin Boșcodeală

*C. Boșcodeală*



**CONCESIONAR,**







DUPLICAT



## CONTRACT DE VÂNZARE

Subsemnatul, **divorțat**, cu domiciliul în mun. Buzău, **cetățean român**, județul Buzău, posesor al C.I. seria \_\_\_\_\_ eliberată de SPCLEP Buzău la data de 21.08.2015, în calitate de **vânzător**, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului și-

Subscrisa societatea "**PROTEHNIC INSTAL HVAC**" S.R.L, cu sediul în sat Suduți, comuna Poșta Cîlnău, nr.105 C, județul Buzău, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău sub nr. J10/64/25.01.2012, având cod unic de înregistrare 29599227, atribut fiscal RO, reprezentată legal și la perfectarea prezentului act de asociați și administratori cu drept de reprezentare,

**CNP** \_\_\_\_\_, **cetățean român**, cu domiciliul în \_\_\_\_\_ județul Buzău, posesor al C.I. seria \_\_\_\_\_ eliberată de SPCLEP Buzău la data de 04.08.2011 și **CNP** \_\_\_\_\_

**cetățean român**, cu domiciliul în mun. Buzău, județul Buzău, posesor al C.I. seria \_\_\_\_\_ eliberată de SPCLEP Buzău la data de 04.12.2014, în calitate de **cumpărătoare**, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului, înțelegem de comun acord să încheiem prezentul **Contract de vânzare**, în următoarele condițiuni:----

Subsemnatul vânzător vând societății cumpărătoare **imobilul, proprietatea mea exclusivă, situat în intravilanul mun. Buzău, str. Colonel Ion Buzoianu, nr. 21, judetul Buzău**, înscris în CF nr.60857-C1, nr.60857-C2 și nr. 60857-C3 a UAT Buzău, nr.CF vechi 13771, compus din construcțiile C1, cu destinația de locuință, cu o suprafață construită la sol de **78,00 mp**, identificată prin nr.cadastral 6022-C1, C2, cu destinația de anexă, cu o suprafață construită la sol de **37,00 mp**, identificată prin nr.cadastral 6022-C2 și C3, cu destinația de anexă, cu o suprafață construită la sol de **18,00 m.p.**, identificată prin nr.cadastral 6022-C3, construcții amplasate pe un teren în suprafață de **415,00 m.p.(patrusutecinsprezecemp)**, categoria curti constructii, proprietatea privată a Municipiului Buzău, înscris în CF nr. 60857 a UAT Buzău, nr.CF vechi: 13772, identificat prin număr cadastral 6022, concesiionat în favoarea vânzătorului, pe o perioadă de 49 de ani, conform Contractului de concesiune nr. 11323/2003 încheiat la data de 05.08.2003, imobilul având următoarele vecinătăți și dimensiuni ale laturilor: la Nord – str. Panduri, pe o lungime de 13,59 ml, la Sud – str.Colonel Buzoianu, pe o lungime de 10,28 ml, la Est – \_\_\_\_\_ pe o lungime de 23,36 ml și SC OSCILLUM SRL, pe o lungime de 22,25 ml și la Vest – teren Primăria Buzău, pe o lungime de 26,83 ml.-----

Noi, părțile contractante declarăm că, avem cunoștință de conținutul schiței de plan și cunoaștem că aceasta reflectă corect încadrarea în zonă a terenului și limitele de hotar existente eu, vânzătorul, având relații de bună vecinătate cu toți vecinii, iar proprietatea Imobiliară are acces legal, gratuit și nerestricționat (cu piciorul și/sau mașina) la drumurile publice.-----

Subsemnatul vânzător declar că imobilul ce-l înstrăinez l-am dobândit parte prin cumpărare în timpul căsătoriei cu fosta mea soție, \_\_\_\_\_ în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr.101/23.06.2003, cu Încheierea de rectificare nr.475/10.07.2003,



încheiat cu SC" VENUS" S.A.– Buzău și , căsătorit, transcris sub nr.13367/19.12.2003 de Judecătoria Buzău, parte prin partaj de bunuri comune, conform Sentinței civile nr.203/16.01.2018, definitivă și irevocabilă, pronunțată de Judecătoria Buzău – Secția civilă în dosar nr.22743/200/2012 având ca obiect partaj bunuri comune, Sentinței civile nr.3697/26.06.2018, definitivă și irevocabilă, pronunțată de Judecătoria Buzău – Secția civilă în dosar nr.22743/200/2012 și conform Deciziei civile nr.609/2018 din 21.09.2018, definitivă și irevocabilă, pronunțată de Tribunalul Buzău – Secția civilă în dosar nr. 22743/200/2012 dreptul de proprietate asupra imobilului fiind înscris în CF conform Încheierilor nr.13367/19.12.2003, pronunțată de Judecătoria Buzău – Biroul de Carte Funciară și nr.11161/13.02.2019, pronunțată de OCPI Buzău și declar că sunt singurul proprietar al imobilului, am stăpânit acest imobil în mod continuu, netulburat de nimeni și ca necontestat proprietar, de la dobândire și până în prezent, pentru acest imobil nu am făcut promisiune de vânzare sau acte de înstrăinare către altă persoană fizică sau juridică, acest imobil nu face obiectul niciunei cereri de revendicare sau retrocedare în baza legilor române privind revendicarea, respectiv Legii nr.18/1991, Legii nr.1/2000, Legii nr.10/2001, Legii nr.247/2005, Legii nr.165/2013 sau oricăror legi speciale privind restituirea, cu modificările ulterioare, nu este aport la capitalul social al nici unei societăți comerciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere, iar în caz contrar mă angajez să răspund din punct de vedere juridic față de societatea cumpărătoare.-----

Subsemnatul vânzător declar că de la data divorțului, respectiv de la data de 28.06.2012 și până în prezent nu am încheiat nici o convenție matrimonială și nu m-am recăsătorit.---

Eu, vânzătorul, declar că nu sunt implicat și după cunoștințele mele, nu există iminența niciunui litigiu, arbitraj sau procedură administrativă al căror rezultat ar putea afecta dreptul de proprietate exclusivă deținut de mine asupra imobilului. -----

De asemenea, eu, vânzătorul, declar că nu există și că nu am nicio cunoștință despre nicio acțiune în revendicare introdusă, soluționată, în executare silită sau pe cale de a fi introdusă și care să aibă ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului contract.----

Totodată declar că nu dețin niciun act (informație) din care să reiasă că există vreo persoană care să poată pretinde ori justifica un drept real asupra acestui imobil sau că imobilul pe care îl dețin are regim de monument istoric, sit arheologic sau este declarat zona de interes național cu patrimoniu arheologic, conform prevederilor OG nr.43/2000 cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr.378/2001.-----

*De asemenea, eu, vânzătorul, declar că nu mă găsesc în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, nu mă găsesc într-o cauză care ar putea atrage ulterior punerea mea sub interdicție și de asemenea declar că nu există și că nu am nicio cunoștință despre nicio acțiune în revendicare introdusă, soluționată, în executare silită sau pe cale de a fi introdusă și care să aibă ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului contract.—*

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentanții mei legali, mă oblig ca, în termen de 30 de zile calendaristice să fac demersurile necesare în vederea concesiunii terenului aferent construcțiilor ce fac obiectul prezentului contract și încheierii contractului de concesiune pe numele societății și de asemenea întabularea în CF a dreptului de concesiune.-----

Prețul vânzării, stabilit de comun acord, este de **288.000 lei** (două sute optzeci și opt mii lei), din care eu, vânzătorul am primit cu titlu de avans, suma de **43.200 lei** (patruzeci și trei mii două sute lei), anterior semnării și autentificării prezentului înscris, prin virament bancar din contul având cod IBAN nr. \_\_\_\_\_, deschis pe numele societății cumpărătoare la Banca Transilvania SA, în contul având cod IBAN nr.

\_\_\_\_\_ deschis pe numele vânzătorului la Raiffeisen Bank, conform Ordinului de plată nr.50/18.03.2019, emis de Banca Transilvania SA și conform





Antecontractului încheiat între părți la data de 18.03.2019, sub semnătură privată, iar suma de **244.800 lei** (două sute patruzeci și patru mii opt sute lei), **ce provine din credit acordat societății cumpărătoare de CEC Bank Sucursala Buzău, conform Contractului de credit nr**

**din data de 02.04.2019** se va achita prin virament bancar,

din contul cumparatorului deschis la CEC Bank SA în contul deschis pe numele vânzătorului la Raiffeisen Bank, menționat mai sus și în modul arătat mai sus, noi, părțile nu mai avem nici o pretenție privind modalitatea de achitare a prețului, iar dovada plății se face cu confirmarea scrisă a băncii vânzătorului, eliberată, conform art. 1504, alin 2 din Codul civil.

*Vânzătorul declară, în mod expres că renunță la ipoteca legală în favoarea lui, pentru prețul datorat, prevăzută de dispozițiile art.2386, pct.1 din Noul Cod Civil.*-----

Transmiterea dreptului de proprietate și predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția societății cumpărătoare, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face începând de astăzi data autentificării contractului. Societatea cumpărătoare are obligația de a verifica starea în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătorul, am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

Subsemnatul vânzător garantez societatea cumpărătoare de orice evicțiune și vicii, conform art.1695 și art.1707 Cod Civil și declar că imobilul nu este ipotecat ori grevat de alte sarcini sau procese, așa cum rezultă din **Extrasele de carte funciară nr.35370, nr. 35465 și nr. 35467 din data de 26.03.2019** eliberate de O.C.P.I Buzău – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău.-----

Taxele și impozitele au fost achitate la zi de mine vânzătorul astfel cum rezultă din **Certificatul fiscal nr.33016/19.03.2019** eliberat de Primăria Municipiului Buzău – Direcția Finanțe Publice Locale, județul Buzău, urmând ca de la această dată să treacă asupra societății cumpărătoare care a achitat și onorariul pentru autentificarea prezentului înscris, iar noi, reprezentanții legali ai societății cumpărătoare, ne obligăm să ne prezentăm în termen de 30 zile calendaristice la Primăria Municipiului Buzău – Direcția Finanțe Publice Locale, județul Buzău, pentru înregistrare fiscală.-----

Subscrisa cumpărătoare cumpără imobilul descris mai sus, în condițiile și la prețul declarat în act. Cunosc starea acestuia așa cum a fost descris în act și în aceste condiții înțeleg **să-l dobândesc ca bun propriu ale societății.** -----

Declarăm că am verificat personal existența titlului de proprietate al vânzătorului asupra imobilului obiect al acestui înscris, înainte de cererea de redactare și autentificare a actului, asigurându-ne că imobilul nu este scos din circuitul civil, nu este grevat de sarcini sau procese.-----

Subsemnatele părți, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, că prețul declarat și menționat în prezentul act este cel real. Ni s-au pus în vedere și explicat dispozițiile Legii 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, precum și prevederile Legii nr.656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor. De asemenea noi, părțile contractante declarăm pe propria răspundere că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1660 Cod civil privind condiția seriozității prețului, precum și dispozițiile art.1665 Cod civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu. -----

Eu, cumpărătoarea, prin reprezentanții mei legali, declar că sunt proprietara sau beneficiara legală a fondurilor ce vor fi utilizate pentru plata Prețului de Cumpărare și a celorlalte sume datorate de noi, în baza prezentului Contract și aceste fonduri nu provin din și nu au absolut nicio legătură cu activități ilegale sau ilicite, inclusiv activități de spălare a banilor



vizate de Legea nr.656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului.---

Noi, părțile cunoaștem că imobilul ce face obiectul prezentului contract este cuprins în clasa energetică "C" (pentru clădirea certificată) și clasa energetică "B" (pentru clădirea de referință), așa cum rezultă din Certificatul de performanță energetică înregistrat în Registrul auditorului energetic sub nr.1430/13.03.2019 întocmit de Auditorul Energetic Vărzaru Gerardo George, prezentat notarului public și anexat la documentația care a stat la baza autentificării contractului.-----

Subsemnatul vânzător consimt la intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul acestui contract pe numele societății cumpărătoare și autorizez notarul public să solicite înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate al societății cumpărătoare, așa cum el s-a transmis prin acest act, până cel târziu la data de 05.04.2019, aceasta achitând în acest sens taxa de publicitate imobiliară în sumă de 1.440,00 lei.-----

Subsemnatele părți, declarăm că înainte de semnarea actului, ni s-a citit cuvânt cu cuvânt cuprinsul acestuia constatând că el corespunde vointei și condițiilor stabilite de noi părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.-----

Noi, subsemnații, declarăm că ne-au fost aduse la cunoștință prevederile art. 40 alin (2) din Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și suntem de acord cu acestea, iar notarul public ne-a pus în vedere faptul că datele noastre sunt în siguranță și vor fi folosite exclusiv pentru autentificarea prezentului act.----

Tehnoredactat la **Biroul Individual Notarial "ȘERBĂNESCU CORINA-LUMINITA"**, azi **04.04.2019**, într-un singur exemplar original, care va rămâne în arhiva biroului notarial și 6 duplicate, din care 1 exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 exemplar pentru cartea funciară și 4 exemplare se eliberează părților.

**VÂNZĂTOR,**

**CUMPĂRĂTOARE,**  
**PROTEHNIC INSTAL HVAC" S.R.L**  
Prin reprezentanti legali



**ROMÂNIA**  
**UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI**  
**BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL "Șerbănescu Corina – Luminița"**  
**Licența de funcționare nr.138/1820/02.05.2018**  
**SEDIUL: Buzău, str.Tunel, nr.8, jud. Buzău**  
**Tel.și Fax. 0238/722238**

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.1045**

Anul **2019** luna **aprilie** ziua **04**

În fața mea, **ȘERBANESCU CORINA-LUMINITA**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:



1.

Buzău,

liberată de SPCLEP Buzău la data de 21.08.2015, în nume propriu, în calitate de **VÂNZĂTOR**

, cetățean român, , cu domiciliul în mun. județul Buzău, identificat prin C.I. seria

2.

, județul Buzău, identificat prin C.I. seria

cetățean român, cu domiciliul în liberată de

identificat prin C.I. seria

cetățean

liberată de SPCLEP Buzău la data de 04.12.2014, în calitate de reprezentanți ai societății "PROTEHNIC INSTAL HVAC" S.R.L, cu sediul în sat Suduți, comuna Poșta Cîlnău, nr.105 C, județul Buzău, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău sub nr. J 10/64/25.01.2012, avand cod unic de înregistrare 29599227, atribut fiscal RO, în calitate de **cumpărătoare**, care după ce au citit/ li s-a citit contractul de vânzare, au declarat că i-au înțeles conținutul , că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris si au semnat unicul exemplar , cu precizarea că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă ale actului notarial întocmit, în raport cu natura actului.

**În temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată , cu modificările ulterioare**

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

Scutit de impozitul pe transferul proprietatii imobiliare, conform OUG nr.3/2017 privind modificarea si completarea Legii 227/2015 privind Codul Fiscal.

S-a perceput onorariul de 3.599,75 lei cu bonul fiscal nr.16/04.04.2019, din care onorariu 3.025,00 lei și suma de 574,75 lei reprezintă TVA.

S-a achitat taxa de intabulare în sumă de 1440,00 lei cu chitanța nr.177169/04.04.2019.

**NOTAR PUBLIC,  
S.S.ȘERBĂNESCU CORINA-LUMINIȚA  
L.S.**



**Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) exemplare , de ȘERBĂNESCU CORINA –LUMINIȚA, notar public, astăzi data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.**

**NOTAR PUBLIC,  
ȘERBĂNESCU CORINA-LUMINIȚA**





PAGINĂ ALBĂ







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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60857-C3 Buzau

Nr. cerere	39271
Ziua	04
Luna	04
Anul	2019



Cod verificare  
100068620192

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi: 13771

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 6022-C3	Loc. Buzau, Str. Colonel Ion Buzolanu, Nr. 21, Jud. Buzau	S. construita la sol: 18 mp; ANEXA

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>13367 / 19/12/2003</b> Contract Concesiune nr. 11323/2003 emis de PRIMARIA BUZAU:	
B2 Se noteaza dreptul de concesiune OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 13771)	A1
<b>39271 / 04/04/2019</b> Act Notarial nr. 1045, din 04/04/2019 emis de Serbanescu Corina Luminita:	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL	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

## Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 6022-G2	construcții anexa	37	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 37 mp; ANEXA

## Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	39277	04-04-2019	08-04-2019	Intabulare sau inscriere provizorie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 1440 RON, Chitanța externă nr. 177169/04-04-2019 în suma de 1440, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

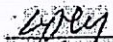
05-04-2019

Data eliberării,

11

Asistent Registrator,

MARIA TESLEA

  
 (părafa și semnătura)

Referent,

  
 (părafa și semnătura)




**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60857 Buzau

Nr. cerere	<b>11161</b>
Ziua	<b>13</b>
Luna	<b>02</b>
Anul	<b>2019</b>



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:13772

Adresa: Loc. Buzau, Str Colonel Ion Buzoianu, Nr. 21, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD: 6022	415	Constructia C1 inscrista in CF 60857-C1; Constructia C2 inscrista in CF 60857-C2; Constructia C3 inscrista in CF 60857-C3; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 60857-C1, C2 IN CF 60857-C2, C3 IN CF 60857-C3

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
<b>13368 / 19/12/2003</b>		
Contract Concesiune nr. 11323/2003 emis de PRIMARIA BUZAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) PRIMARIA BUZAU		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 13772)		

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referinta
<b>13368 / 19/12/2003</b>		
Contract Concesiune nr. 11323/2003 emis de PRIMARIA BUZAU;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1)		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 13772)		



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 6022	415	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 60857-C1, C2 IN CF 60857-C2, C3 IN CF 60857-C3

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL

**Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.**

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	415	-	-	-	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 309 RON, -Chitanța internă nr. 158400/13-02-2019 în suma de 309, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 241.

Data soluționării,  
25-02-2019

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
FLORENTINA TEODORESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)







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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60857-C1 Buzau

Nr. cerere	39271
Ziua	04
Luna	04
Anul	2019



Cod verificare  
100068620192

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi: 13771

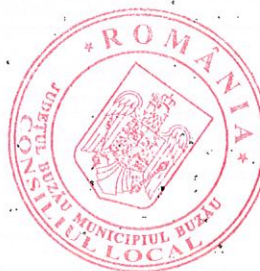
Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 6022-C1	Loc. Buzau, Str. Colonel Ion Buzolanu, Nr. 21, Jud. Buzau	S, construita la sol: 78 mp; LOCUINTA

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>13367 / 19/12/2003</b> Contract Concesiune nr. 13368, din 19/12/2003 emis de PRIMARIA BUZAU;		
B2	Se noteaza dreptul de concesiune asupra terenului OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 13771)	A1
<b>39271 / 04/04/2019</b> Act Notarial nr. 1045, din 04/04/2019 emis de Serbanescu Corina Luminita;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL	A1

#### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		





## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 6022-C1	construcții de locuințe	78	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 78 mp; LOCUINȚA

## Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
I	39277	04-04-2019	08-04-2019	Intabulare sau inscriere provizorie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 1440 RON, - Chitanța externă nr. 177169/04-04-2019 în sumă de 1440, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

05-04-2019

Data eliberării,

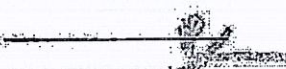
1/1

Asistent Registrator,

MARIA TESLEA

  
 (parafa și semnătura)

Referent,

  
 (parafa și semnătura)






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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60857-C2 Buzau

Nr. cerere:	39271
Ziua:	04
Luna:	04
Anul:	2019



Cod verificare  
100068620192

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi: 13771

Crt.	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 6022-C2	Loc. Buzau, Str. Colonel Ion Buzolanu, Nr. 21, Jud. Buzau	S: construita la sol: 37 mp; ANEXA

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>13367 / 19/12/2003</b>	
Contract Concesiune nr. 11323/2003 emis de PRIMARIA BUZAU;	
B2	Se noteaza dreptul de concesiune asupra terenului
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 13771)	
<b>39271 / 04/04/2019</b>	
Act Notarial nr. 1045, din 04/04/2019 emis de Serbanescu Corina Luminita;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL	

#### C. Partea III. SARCINI

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





## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 6022-C3	construcții anexa	18	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:18 mp; ANEXA

## Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
I	39277	04-04-2019	08-04-2019	Intabulare sau inscriere provizorie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 1440 RON, Chitanța externa nr.177169/04-04-2019 în suma de 1440, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

05-04-2019

Data eliberării,

1/1Asistent Registrator,  
MARIA TESLEA  
(parafa și semnătura)

Referent:



(parafa și semnătura)







100068620192

Incheiere Nr. 39271 / 04-04-2019



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

Dosarul nr. 39271 / 04-04-2019

**INCHEIERE Nr. 39271**

**Registrator:** ION-TIBERIU MUREA

**Asistent:** MARIA TESLEA

Asupra cererii introduse de PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL domiciliat în - privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:  
- Act Notarial nr. 1045/04-04-2019 emis de Serbanescu Corina Luminita;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 1440 lei, cu documentul de plata:

- Chitanta externa nr. 177169/04-04-2019 in suma de 1440 pentru serviciul avand codul 231.

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere.



**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 6022-C3, inscris in cartea funciara 60857-C3 UAT Buzau avand proprietarii: in cota de 1/2 de sub B.1, in cota de 1/2 de sub B.4;
- Imobilul cu nr. cadastral 6022-C2, inscris in cartea funciara 60857-C2 UAT Buzau avand proprietarii: in cota de 1/2 de sub B.1, in cota de 1/2 de sub B.4;
- Imobilul cu nr. cadastral 6022-C1, inscris in cartea funciara 60857-C1 UAT Buzau avand proprietarii: in cota de 1/2 de sub B.1, in cota de 1/2 de sub B.4;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE -cumparare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.2 in favoarea PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL, sub B.5 din cartea funciara 60857-C2 UAT Buzau;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE -cumparare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL, sub B.5 din cartea funciara 60857-C1 UAT Buzau;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE -cumparare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.3 in favoarea PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL, sub B.5 din cartea funciara 60857-C3 UAT Buzau;

**Prezenta se va comunica partilor:**

SERBANESCU-CORINA LUMINITA

PROTEHNIC INSTAL HVAC SRL

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data solutionarii:

05-04-2019

Registrator:

ION-TIBERIU MUREA

(parafa si semnatura)

Asistent-Registrator:

MARIA TESLEA

(parafa si semnatura)

\*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

din Buzau, str. Col. Buzolanu, nr. 21

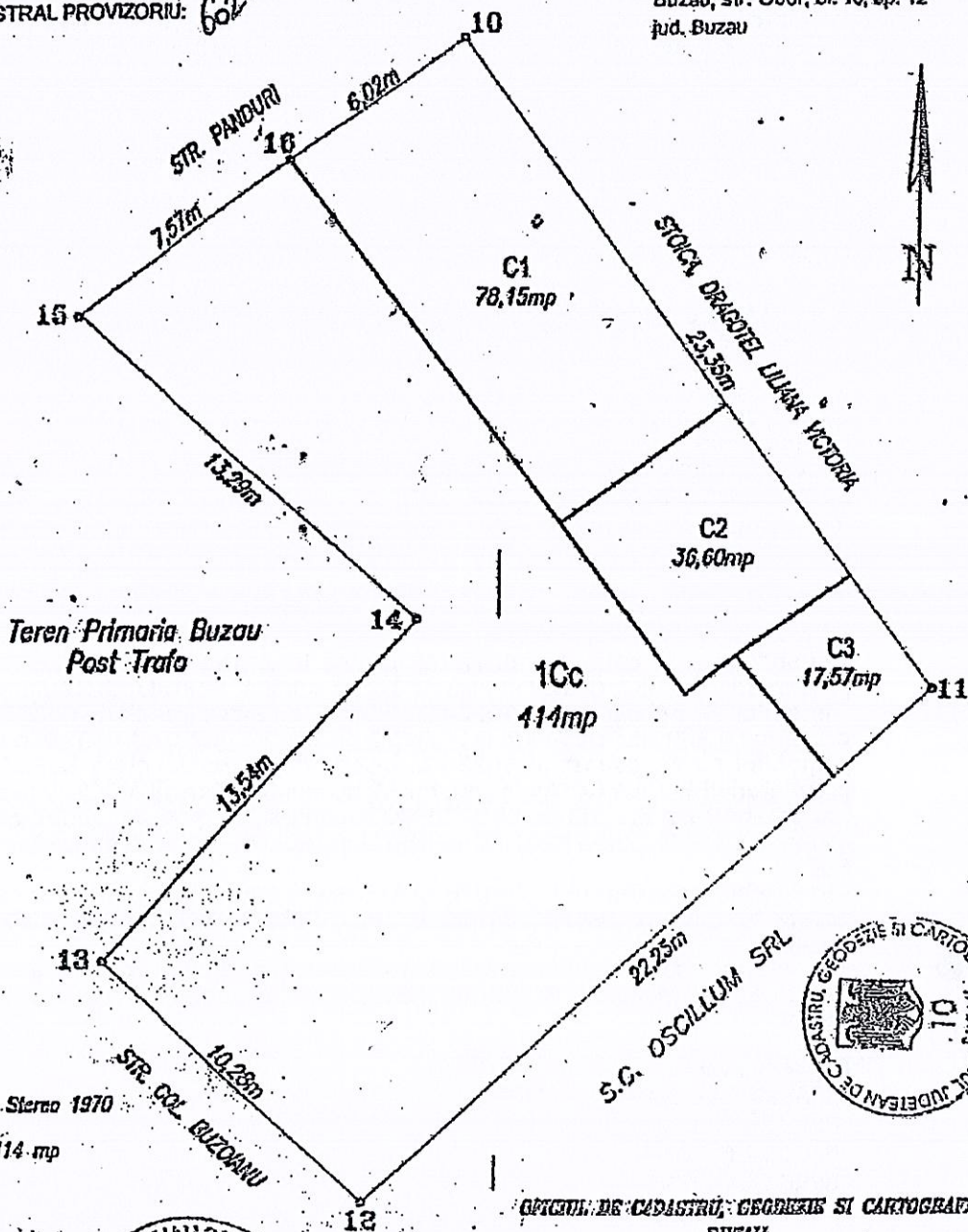
Judetul Buzau  
 Unitatea administrativ-teritoriala:  
 Buzau  
 Cod siruta: 41827  
 Adresa corpului de proprietate:  
 Buzau, str. Col. Buzolanu, nr. 21  
 jud. Buzau

INTRAVILAN  
 Scara 1 : 200

Numele si prenumele proprietarului,  
 pentru cladirile C1, C2, si C3:

- \* pentru teren:
- 1. Concedent: Primaria Buzau
- 2. Concesionar:
- Adresa:
- Buzau, str. Obor, bl. 13, ap. 12
- jud. Buzau

NR. CADASTRAL PROVIZORIU: 6022



Teren Primaria Buzau  
 Post Trafo



Sistem de proiectie: Sterna 1970

Suprafata = 414 mp



Data:  
 22.07.2003

Inocmit,  
 Ing. Daniel Lupu



OFICIUL DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE  
 BUZAU

OFICIUL DE CADASTRU,  
 GEODEZIE SI CARTOGRAFIE  
 Judetul BUZAU  
 Nr. inreg. 1961 data 07.11.2005  
 VERIFICAT SI RECEPTIONAT:  
 Inspector,  
 Ing. MIHAIL STINCEA



# MEMORIU TEHNIC

1. **Denumire:** Documentație tehnică pentru înscrierea cu caracter nedefinitiv în Cartea Funciară.
2. **Beneficiari:**
3. **Executant:** ing. Daniel Lupu, aut. BZ 078.
4. **Obiectul lucrării:** Teren curți construcții din intravilanul mun. Buzău.
5. **Scopul lucrării :** Intabulare.
6. **Amplasament :** Str. Col. Buzoianu, nr. 21, Buzău.

## VECINATATI ȘI DIMENSIUNI

Nord	str. Panduri	13,59m
Sud	Str. Col. Buzoianu	10,28m
Est		23,36m
	S.C. Oscillum S.R.L.	22,25m
Vest	Teren Primăria Buzau	26,83m

Total Suprafață 414mp din care  $S_{construita}=132,32mp$



C1 – Locuință – Compusă din doua camere și antreu. Este construită din ziduri de cărămidă, învelită cu țiglă. Are instalație electrică, apă-canal, gaze. Suprafața construită 78,15mp. Anul contruirii 1930.

C2 – anexă – doua camere. Este construită din ziduri de cărămidă, învelită cu tablă. Are instalație electrică, gaze. Suprafața construită 36,60mp.

C3 – anexă – wc. Este construit din ziduri de cărămidă, învelită cu tablă. Suprafața construită 17,57mp.

7. **Situația juridică:** Actele care stau la baza prezentei documentații: Contract vânzare cumpărare nr. 101 din 23.06.2003. Contract de concesiune nr. 11.323 din 05.08.2003.

8. **Operațiuni topo-cadastrale:** Măsurătorile s-au executat cu stația totală Geodimeter 408. S-a plecat din TS: bl. 7 Balcescu. S-au executat 4 stații, din 2 și 1 s-au radiat punctele de pe contur. Calculele s-au efectuat prin metoda analitică rezultând planurile de amplasament anexate. Pentru amplasare s-au consultat trapezele existente pentru zona respectivă.

Întocmit,  
Ing. Daniel Lupu





Anexa 16<sup>130</sup>

# DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

## PENTRU ÎNSCRIERE ÎN CARTEA FUNCİARĂ

DEȚINĂTOR:

Adresă imobil: BUZAU, COL. BUZOIANU, 21.



OCTOMBRIE 2003

Întocmit:  
Ing. Daniel Lupu

Tel./Fax 0238 722594  
Mobil: 0722 774627

e-mail: karta@xnet.ro





ROMANIA

Județul Buzau, PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU

DIRECTIA FINANTE PUBLICE LOCALE



Codul de identificare fiscală(C.I.F.): 4233874

Adresa: Piata TEATRULUI, Nr. 1

Operator: IOACHIMESCU ALINA

14.02.2024 09:57

Rol: 1027569

Contribuabil:

Rol vechi: 59065

CNP/NIF:

Adresa:

MUNICIP

Prezentul inscris nu constituie o atestare a dreptului de proprietate.

## Cont fiscal

Debite							Plati					Solduri		
<b>Total</b>												<b>861,92</b>	<b>0,00</b>	<b>861,92</b>
An instituir e debit	Valut a prov.	Data scadenta	Data stingere	Debit	Cat.	Sum a prov	Nr. dosar	Nr. doc	Data plata	Plata	Tip doc.	Sold		
<b>Concesiuni</b>							Cont Buget: RO86TREZ16621A300530XXX							
Debite: 223,92							Plati: 0,00					Solduri: 223,92		
2024	N	31-03-2024		223,92	C							223,92		
<b>Impozit cladiri</b>							Cont Buget: RO63TREZ1662107020101XXX							
Debite: 193,00							Plati: 0,00					Solduri: 193,00		
2024	N	31-03-2024		97,00	C							97,00		
2024	N	30-09-2024		96,00	C							96,00		
<b>Impozit teren intravilan CC</b>							Cont Buget: RO10TREZ1662107020201XXX							
Debite: 6,00							Plati: 0,00					Solduri: 6,00		
2024	N	31-03-2024		3,00	C							3,00		
2024	N	30-09-2024		3,00	C							3,00		
<b>Taxa teren folosinta</b>							Cont Buget: RO10TREZ1662107020201XXX							
Debite: 439,00							Plati: 0,00					Solduri: 439,00		
2024	N	31-03-2024		219,00	C							219,00		
2024	N	30-09-2024		220,00	C							220,00		

Prezentul act contine situatia fiscala la data de 14.02.2024 și nu intruneste elementele constitutive ale unei decizii de impunere.



**Legenda:** Debite: C = curent, B = bonificatie, S = suprasolvire, R = ramasita. M = majorare calculata până la 31.12.an precedent, m = majorare calculata in anul curent, I = achitat integral, N = neachitat;  
Plati: P = plata, PE = plata electronica, C = compensare, V = virare.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
- CONSILIUL LOCAL -



**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 41/16.02.2024**  
**pentru aprobarea încheierii unui Contract de concesiune cu Societatea**  
**Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. Buzău**

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

- solicitarea nr. 137 a Societății Comerciale PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. Buzău, înregistrată la Primăria municipiului Buzău la nr. 216.980 din 12.12.2023;
  - sentința civilă nr. 234 din 29.03.2023 a Tribunalului Buzău, definitivă prin decizia civilă nr. 1078 din 22.11.2023 a Curții de Apel Ploiești, pronunțate în dosarul nr.985/114/2020\*;
  - referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.49/CLM/16.02.2024;
  - raportul de specialitate al Serviciului Evidență - Administrare Patrimoniu și Licității, înregistrat la nr. 31.415 din 16.02.2024;
  - 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;
  - avizul Comisiei pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe, agricultură, turism și relații internaționale;
  - prevederile art. 871 - 873 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
  - prevederile art. 17 și ale art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Contractul de vânzare – cumpărare, autentificat sub nr. 1045 din 04 aprilie 2019 la Biroul Individual Notarial Șerbănescu Corina-Luminița, încheiat între și Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L.;
  - Contractul de concesiune nr. 11.323 din 05.08.2003, perfectat între Municipiul Buzău și domnul Berdilă Octav, încheiat în temeiul Hotărârii Consiliului Local al municipiului Buzău nr. 82 din 25.09.1997 privind concesiunea unor terenuri proprietate de stat, aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Buzău, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Buzău nr. 46 din 28.02.2002.
- În temeiul prevederilor art. 354, art. 355, art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (1) și (3), lit. g), coroborat cu art. 5, lit. cc) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** – Se ia act că prin sentința civilă nr. 234 din 29.03.2023 a Tribunalului Buzău, definitivă prin decizia civilă nr. 1078 din 22.11.2023 a Curții de Apel Ploiești, pronunțate în dosarul nr. 985/114/2020\*, a fost anulată Hotărârea Consiliului Local al municipiului Buzău nr. 203 din 30.07.2019 pentru aprobarea transmiterii dreptului de concesiune asupra terenului situat în municipiul Buzău, strada Soroca (fostă strada Colonel Ion Buzoianu) nr. 21.



**Art.2. – (1)** Se aprobă încheierea Contractului de concesiune cu Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. Buzău, începând cu data semnării acestuia de către părți, așa cum a fost impus prin sentința civilă nr. 234 din 29.03.2023 pronunțată de Tribunalul Buzău, definitivă prin decizia civilă nr. 1078 din 22.11.2023 a Curții de Apel Ploiești, pronunțate în dosarul nr. 985/114/2020\*, cu plata redevenței stabilite prin Contractul de concesiune nr. 11.323 din 05.08.2003.

**(2)** Terenul pentru care se va încheia Contractul de concesiune cu Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. Buzău este proprietate privată a Municipiului Buzău, înscris în cartea funciară nr. 60857, situat în strada Soroca (fostă strada Colonel Ion Buzoianu) nr. 21, municipiul Buzău, în suprafață de 415,00 m.p.

**(3)** Societatea Comercială PROTEHNIC INSTAL HVAC S.R.L. Buzău, cu sediul social în sat Sudiți, comuna Poșta Călnău, nr. 105 C, județul Buzău, CUI 29599227, este proprietara construcțiilor amplasate pe acest teren, în baza Contractului de vânzare – cumpărare, autentificat sub nr. 1045 din 04 aprilie 2019 la Biroul Individual Notarial "Șerbănescu Corina – Luminița".

**Art.3. – (1)** Concesionarea terenului se face până la data de 05 august 2052, data expirării contractului inițial, respectiv Contractul de concesiune nr. 11.323 din 05.08.2003.

**(2)** Prețul concesiunii, începând cu anul 2024, este de 223,92 lei/an, (egală cu suma cu care fostul concesionar a fost impus de către Direcția de Finanțe Publice Locale, pentru anul 2024), redevență ce va fi indexată anual cu rata inflației de către Direcția Finanțe Publice Locale a Primăriei Municipiului Buzău.

**(3)** În conformitate cu prevederile art. 463, alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se stabilește în sarcina concesionarului obligația achitării taxei pe teren pentru terenul concesionat, în termenul stabilit de art. 467, alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare

**Art.4.-** Se mandatează Primarul Municipiului Buzău să semneze Contractul de Concesiune și Actele adiționale ce se vor încheia ulterior semnării acestuia, în condițiile prezentei hotărâri, astfel cum este prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.-** Primarul Municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență - Patrimoniu și Licității, Serviciului Juridic și Contencios administrativ și Direcției Finanțe Publice Locale, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.6.-** Prin grija secretarului general al municipiului Buzău, prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor, autorităților și instituțiilor interesate.



INIȚIATORUL PROIECTULUI  
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU  
Constantin TOMA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU  
Eduard Pistol