

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 22 din 09.02.2026

pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Buzău, aferent imobilului casă de locuit situat în Municipiul Buzău, Cartier Orizont, strada Nicu Constantinescu nr. 12

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

- cererile S.C. MARINA GENERAL COMPANY S.R.L., înregistrate la Primăria Municipiului Buzău la nr. 155.913 din 17.10.2025 și nr. 197.083 din 18.12.2025;

- Sentința civilă nr. 186/18.03.2022 a Tribunalului Buzău, pronunțată în Dosarul nr. 1719/114/2021, devenită definitivă prin Decizia nr. 345/R/2023 a Curții de Apel Brașov, pronunțată în data de 23 mai 2023 în Dosarul nr. 1719/114/2021;

- adresa nr. 1005153/02.03.2023 a Ministerului Finanțelor, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 35.456 din 06.03.2023;

- raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Radu Țigănuș, înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 10.927 din 26.01.2026;

- referatul de aprobare al primarului Municipiului Buzău, înregistrat la nr. 32/CLM/09.02.2026, prin care se propune aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Buzău, aferent imobilului casă de locuit situat în Municipiul Buzău, cartier Orizont, strada Nicu Constantinescu nr. 12, cât și a raportului de evaluare a acestui teren;

- raportul de specialitate nr. 19.222 din 09.02.2026 al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Buzău;

- avizul Comisiei juridice, pentru administrație publică locală, disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești;

- avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;

- prevederile art. 1.650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 364, art. 354, art. 355, art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (2), coroborat cu art. 5, lit. dd) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. (1) - Se aprobă valoarea de **54.439 euro** rezultată din raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Radu Țigănuș, înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 10.927 din 26.01.2026.

(2) - Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune către S.C. MARINA GENERAL COMPANY S.R.L., cu sediul social în Municipiul București, sector 6, str. Drumul Taberei nr. 82, bl. C16, sc. A, et. 3, ap. 17, a terenului proprietate privată a Municipiului Buzău, în suprafață de **707,00 m.p.**, aferent imobilului dobândit în baza Contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1935 din 20.05.2025 de

Biroul Notarial Vasile Victor și Asociații, teren situat în municipiul Buzău, **cartier Orizont, strada Nicu Constantinescu nr. 12**, teren înscris în cartea funciară nr. **52276** a U.A.T. Municipiul Buzău, având nr. cadastral 52276 (nr. cadastral vechi 4847/6), evaluat la valoarea de **54.439 euro**, conform raportului de evaluare menționat la alin. (1) din prezentul articol, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată. Plata se va face în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății.

Art.2. - Terenul prevăzut la art. 1, alin. (2) din prezenta hotărâre este identificat conform extrasului de carte funciară pentru informare, document prevăzut în **Anexa** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. - Proprietarul construcției situată pe terenul în suprafață de 707,00 m.p., prevăzut la art. 1, alin. (2) din prezenta hotărâre, va fi notificat în termen de 15 zile de la aprobarea prezentei hotărâri, de către Serviciul Evidență Patrimoniu și Licității și își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4. - Proprietarul prevăzut la art. 3 va achita la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare-cumpărare, prețul terenului, precum și suma de 2.000,00 lei, reprezentând contravaloarea raportului de evaluare întocmit evaluatorul autorizat ANEVAR Radu Țigănuș, conform facturii nr. CABI37 din data de 23.01.2026.

Art.5. - Cumpărătorul va achita integral prețul de vânzare al terenului, în termen de 45 de zile de la exprimarea opțiunii de cumpărare.

Art.6. - Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică și pentru efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate integral de către cumpărător.

Art.7. - În situația în care prețul terenului nu este achitat în cursul anului 2026, prețul va fi indexat anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

Art.8. - Orice act administrativ emis anterior adoptării prezentei hotărâri, privind vânzarea terenului prevăzut la art.1, alin. (2) din prezenta hotărâre precum și valoarea de vânzare a acestuia, se abrogă.

Art.9. - Se împuternicește Primarul Municipiului Buzău să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.10. - 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.11. – Potrivit art. 243, alin. (1), lit. e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2029 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin grija secretarului general al Municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate.

INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin TOMA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52276 Buzău

ANEXA
la Hotărârea nr. _____ din _____ 2026
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 11165 |
| Ziua | 28 |
| Luna | 01 |
| Anul | 2026 |

Cod verificare
100199881708



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:0(e:26790)
Nr. cadastral vechi:4847/6

Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, Str NICU CONSTANTINESCU, Nr. 12, (lotul A16)

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Nr. | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----|-----------------|------------------------|
| A1 | 52276 | | 707 | |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|--|
| 8764 / 30/10/2002 | |
| Act Administrativ nr. 146, din 24/07/2001 emis de Prefectura Buzau; | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU |
| | A1 |
| 108809 / 11/07/2025 | |
| Act Administrativ nr. 104544, din 07/07/2025 emis de PRIMARIA BUZAU; Act Administrativ nr. 27, din 28/03/2006 emis de DPADR BUZAU; Act Administrativ nr. 134, din 30/08/2012 emis de CONSILIUL LOCAL BUZAU; Act Administrativ nr. 27, din 28/03/2006 emis de DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA BUZAU; Act Administrativ nr. 16064, din 05/10/2005 emis de PRIMARIA BUZAU; Act Administrativ nr. 134, din 30/08/2012 emis de PRIMARIA BUZAU; Act Administrativ nr. 28, din 22/03/2006 emis de OCPI BUZAU; | |
| B6 | se notează schimbarea categoriei de folosință a terenului din arabil in curti constructii |
| | A1 |
| 181503 / 27/10/2025 | |
| Act Administrativ nr. 163, din 20/10/2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU; | |
| B7 | Se notează actualizarea adresei imobilului |
| | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

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

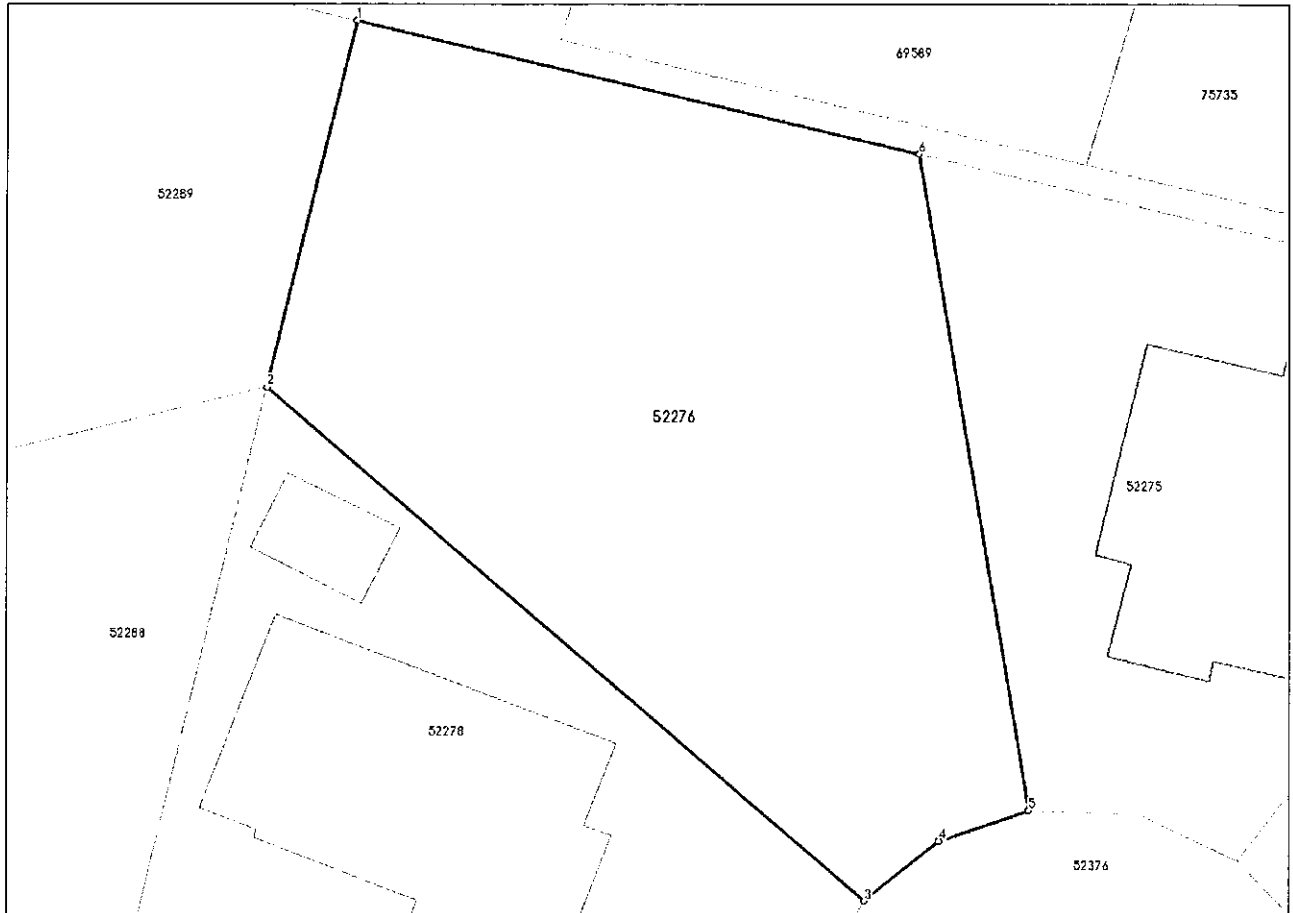
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| | | |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 52276 | 707 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curti constructii | DA | 707 | - | - | - | |

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 15.928 |
| 2 | 3 | 32.963 |
| 3 | 4 | 3.967 |
| 4 | 5 | 3.953 |
| 5 | 6 | 27.994 |
| 6 | 1 | 24.072 |

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

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

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

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

Data și ora generării,

28/01/2026, 12:58

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 32/CLM/09.02.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Buzău, aferent imobilului casă de locuit situat în Municipiul Buzău, Cartier Orizont, strada Nicu Constantinescu nr. 12

Prin cererile înregistrate la Primăria Municipiului Buzău la nr. 155.913 din 17.10.2025 și nr. 197.083 din 18.12.2025, S.C. MARINA GENERAL COMPANY S.R.L. solicită cumpărarea terenului proprietate privată a Municipiului Buzău, în suprafață de 707,00 m.p., înscris în cartea funciară nr. 52276 a U.A.T. Municipiul Buzău, având nr. cadastral 52276 (nr. cadastral vechi 4847/6), aferent imobilului situat în Municipiul Buzău, cartier Orizont, strada Nicu Constantinescu nr. 12, la valoarea evaluată conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR.

Pe terenul în suprafață de 707 mp, situat în municipiul Buzău, cartier Orizont, strada Nicu Constantinescu nr. 12, înscris în cartea funciară nr. 52276 a U.A.T. Municipiul Buzău, având nr. cadastral 52276 (nr. cadastral vechi 4847/6), a fost edificată în anul 2007 locuința tip AMSTERDAM LOT A16, având regim de înălțime P+1, construcție proprietatea S.C. CONCAS S.A., conform Certificatului de atestare a edificării construcției înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 222679 din 17.12.2024 și a Procesului-Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor privind lucrarea IMOBIL TIP AMSTERDAM LOT A16, nr. 24 din 12.09.2007. Edificarea construcției s-a făcut conform autorizației de construire nr. 110 din 26.03.2007.

A fost întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR Radu Țigănuș raportul de evaluare înregistrat la nr. 10.927 din 26.01.2026, care estimează terenul în suprafață de 707,00 m.p., având nr. cadastral 52276 (nr. cadastral vechi 4847/6), înscris în cartea funciară nr. 52276 a U.A.T. Municipiul Buzău, aferent imobilului situat în municipiul Buzău, cartier Orizont, strada Nicu Constantinescu nr. 12, la valoarea de **54.439 euro**.

La această valoare se va adăuga taxa pe valoarea adăugată.

Plata se va face în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății.

Cumpărătorul va achita și suma de 2.000,00 lei conform facturii nr. CABI37 din data de 23.01.2026, reprezentând contravaloarea raportului de evaluare înregistrat la nr. 10.927 din 26.01.2026, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Radu Țigănuș.

Prin Sentința Civilă nr. 186/18.03.2022 a Tribunalului Buzău, pronunțată în Dosarul nr. 1719/114/2021, devenită definitivă prin Decizia nr. 345/R/2023 a Curții de apel Brașov, pronunțată în data de 23 mai 2023 în același dosar, instanța ne-a obligat să punem în executare două hotărâri de Consiliu Local în baza cărora Municipiul Buzău a aprobat vânzarea cu drept de preempțiune a unor terenuri situate în cartierul Orizont.

Prin adresa nr. 1005153/02.03.2023 a Ministerului Finanțelor, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 35.456 din 06.03.2023, am fost informați că suprafața de 33 ha teren, din care face parte și terenul care formează obiectul prezentei hotărâri, nu a fost identificată în inventarul centralizat al bunurilor din

domeniul public al statului, inventar aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1705/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Mai mult, în aceeași adresă, se reia și concluzia Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale din adresa nr. 141756/13.02.2023, potrivit căreia „terenul în suprafață de 33 de ha este proprietatea Municipiului Buzău”, dar și concluzia Instituției Prefectului Buzău din adresa nr. 2611/02.03.2021, conform căreia “competența de administrare a domeniului privat al U.A.T. aparține consiliului local”.

În conformitate cu prevederile 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 bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Potrivit art. 364 din Codul administrativ, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietate privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de către consiliul local.

Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

În acest scop, a fost elaborat alăturat proiectul de hotărâre, pe care îl supun dezbaterii Consiliului Local.

PRIMAR,
Constantin Toma



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
-Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații-
Nr. 19.222 din 09.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a Municipiului Buzău, aferent imobilului casă de locuit situat în Municipiul Buzău, Cartier Orizont, strada Nicu Constantinescu nr. 12

Prin cererile înregistrate la Primăria Municipiului Buzău la nr. 155.913 din 17.10.2025 și nr. 197.083 din 18.12.2025, S.C. MARINA GENERAL COMPANY S.R.L. solicită cumpărarea terenului proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 707,00 m.p., înscris în cartea funciară nr. 52276 a U.A.T. Municipiul Buzău, având nr. cadastral 52276 (nr. cadastral vechi 4847/6), aferent imobilului situat în municipiul Buzău, cartier Orizont, strada Nicu Constantinescu nr. 12, la valoarea evaluată conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR.

Pe terenul în suprafață de 707 mp, situat în municipiul Buzău, cartier Orizont, strada Nicu Constantinescu nr. 12, înscris în cartea funciară nr. 52276 a U.A.T. Municipiul Buzău, având nr. cadastral 52276 (nr. cadastral vechi 4847/6), a fost edificată în anul 2007 locuința tip AMSTERDAM LOT A16, având regim de înălțime P+1, construcție proprietatea S.C. CONCAS S.A., conform Certificatului de atestare a edificării construcției înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 222679 din 17.12.2024 și a Procesului-Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor privind lucrarea IMOBIL TIP AMSTERDAM LOT A16, înregistrat la nr. 24 din 12.09.2007. Edificarea construcției s-a făcut conform autorizației de construire nr. 110 din 26.03.2007.

A fost întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR Radu Țigănuș raportul de evaluare înregistrat la nr. 10.927 din 26.01.2026, care estimează terenul în suprafață de 707,00 m.p., înscris în cartea funciară nr. 52276 a U.A.T. Municipiul Buzău, având nr. cadastral 52276 (nr. cadastral vechi 4847/6), aferent imobilului situat în municipiul Buzău, cartier Orizont, strada Nicu Constantinescu nr. 12, la valoarea de **54.439 euro**.

La această valoare se va adăuga taxa pe valoarea adăugată.

Plata se va face în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății.

Cumpărătorul va achita și suma de 2.000,00 lei conform facturii nr. CABI37 din data de 23.01.2026, reprezentând contravaloarea raportului de evaluare înregistrat la nr. 10.927 din 26.01.2026, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Radu Țigănuș.

Prin Sentința Civilă nr. 186/18.03.2022 a Tribunalului Buzău, pronunțată în Dosarul nr. 1719/114/2021, devenită definitivă prin Decizia nr. 345/R/2023 a Curții de apel Brașov, pronunțată în data de 23 mai 2023 în același dosar, instanța ne-a obligat să punem în executare două hotărâri de Consiliu Local în baza cărora Municipiul Buzău a aprobat vânzarea cu drept de preempțiune a unor terenuri situate în cartierul Orizont.

Prin adresa nr. 1005153/02.03.2023 a Ministerului Finanțelor, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 35.456 din 06.03.2023, am fost informați că suprafața de 33 ha teren, din care face parte și terenul care formează obiectul prezentei hotărâri, nu a fost identificată în inventarul centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, inventar aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1705/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Mai mult, în aceeași adresă, se reia și concluzia Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale din adresa nr. 141756/13.02.2023, potrivit căreia „terenul în suprafață de 33 de ha este proprietatea Municipiului Buzău”, dar și concluzia Instituției Prefectului Buzău din adresa nr. 2611/02.03.2021, conform căreia “competența de administrare a domeniului privat al U.A.T. aparține consiliului local”.

În conformitate cu prevederile 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 bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Potrivit art. 364 din Codul administrativ, vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, se poate face către constructorii de bună credință ai acestora, care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de către consiliul local.

Proprietarul construcției edificate pe terenul în suprafață de 707,00 m.p., înscris în cartea funciară nr. 52276 a U.A.T. Municipiul Buzău, având nr. cadastral 52276 (nr. cadastral vechi 4847/6), aferent imobilului situat în municipiul Buzău, cartier Orizont, strada Nicu Constantinescu nr. 12, va fi notificat în termen de 15 zile de la aprobarea prezentei hotărâri de consiliu local, de către Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații, și își va putea exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Proprietarul construcției va achita la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare-cumpărare, prețul terenului, precum și suma de 2.000,00 lei, reprezentând contravaloarea raportului de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 10.927 din 26.01.2026, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Radu Țigănuș, conform facturii nr. CAB137 din data de 23.01.2026.

Totodată, cumpărătorul terenului va suporta și cheltuielile privind perfectarea actelor notariale, inclusiv cele privind înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului în cartea funciară a U.A.T. Municipiul Buzău.

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 E.P.L.,
Cătălin Manea



Întocmit,
Luminița Roșu



MARINA GENERAL COMPANY SRL
C.U.I. RO11301661
J40/12536/1998

Patrimoniu

nr.86/17.10.2025

17.10

CERERE

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 195.913
ZIUA 17 LUNA 10 ANUL 2025

Către: Primăria Municipiului Buzău
Domnului Primar: **Constantin Toma**

Subsemnatul [REDACTED] reprezentant al societății **Marina General Company** srl, cu funcția de administrator, proprietar al clădirii situate în mun. Buzău, str. Nicu Constantinescu, nr. 12 imobil achiziționat de la societatea CONCAS S.A., vă rog să aprobați inițierea demersurilor legale necesare pentru achiziționarea terenului aferent acestei clădiri, aflat în proprietatea primăriei

Având în vedere dispozițiile legale privind vânzarea terenurilor către proprietarii construcțiilor edificate pe acestea, solicit respectuos inițierea procedurii de vânzare către societatea pe care o reprezint și comunicarea documentației necesare.

Vă asigur de întreaga mea disponibilitate în vederea îndeplinirii tuturor formalităților legale și administrative.

Vă mulțumesc anticipat.

Data: 17.10.2025

Reprezentant legal:

[REDACTED]

Funcția: Administrator

Telefon: [REDACTED]

Email: [REDACTED]



52226



Contract de vânzare - cumpărare

Părțile contractante :

- **Societatea CONCAS SA**, cu sediul în municipiul Buzău, str. Transilvaniei, nr.163, jud. Buzău, înregistrată la **Oficiul Registrului Comerțului** de pe lângă Tribunalul Buzău sub nr. J10/25/1991, CUI RO 1153932, **în calitate de vânzătoare**, reprezentată la semnarea actului de domnul **CONSTANTIN IONUȚ - ALIN**, cu domiciliul în comuna [REDACTED] județul Buzău, CNP [REDACTED] împuternicit în baza procurii autentificată sub nr.3637 din 08.08.2024 de Biroul Notarial Vasile Victor și Asociații - Societate Profesională Notarială și -----

- **Societatea MARINA GENERAL COMPANY SRL**, cu sediul în municipiul București, str. Drumul Taberei, nr.82, bl. C16, sc. A, et.3, apt.17, Sector 6, înregistrată la **Oficiul Registrului Comerțului** de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/12536/1998, CUI RO11301661, **în calitate de cumpărătoare**, reprezentată la semnarea actului de domnul [REDACTED] - CNP [REDACTED] cu domiciliul în municipiul Buzău, str. [REDACTED] jud. Buzău, în calitate de reprezentant legal (asociat și administrator unic) și împuternicit în baza Hotărârii AGA nr.27 din 07.04.2025, -----

în temeiul art.1270 Cod civil „*Contractul valabil încheiat are putere de lege între părțile contractante*”, prin liber acord de voință am consimțit la încheierea, semnarea și autentificarea prezentului contract de vânzare cumpărare: -----

Obiectul contractului. Subscrisa Societatea CONCAS SA, prin împuternicit, în baza contractului de vânzare cumpărare și contract de construire înregistrat sub nr.2914 din 27.09.2012 la Societatea CONCAS SA **vând** Societății MARINA GENERAL COMPANY SRL - liber de sarcini și fără nicio rezervă pentru vânzătoare - **construcția - casă de locuit cu regimul de înălțime P+1 E tip "AMSTERDAM" situată în municipiul Buzău, Ansamblul / Cartierul Rezidențial Orizont, str. Nicu I. Constantinescu, nr.12, jud. Buzău**, neînscrisă în cartea funciară, cu suprafața construită la sol de 108,40 mp și suprafața desfășurată de 216 mp, formată la parter din: cameră de zi, două holuri, o sufragerie și o bucătărie și la etaj din: trei dormitoare, un hol, un dressing, o baie și două balcoane, așa cum este descrisă în planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Societatea DOBRE TOPO CAD SRL în data de 14.04.2025. -----

Construcția descrisă mai sus este edificată pe **terenul în suprafață de 707 (șaptesuteșapte) mp situat în municipiul Buzău, lotul A 16, județul Buzău, înscris în Cartea funciară nr.52276 a municipiului Buzău (nr. CF vechi 0 (e:26790)), cu nr. cadastral 4847/6** - proprietatea Municipiului Buzău, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr.65434 din 11.04.2025 eliberat de O.C.P.I. Buzău - BCPI, cumpărătoarea fiind îndrituită să cumpere terenul aferent locuinței conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr.213 din 28.12.2006 și odată cu încheierea prezentului act cumpărătoarea dobândește dreptul de folosință asupra terenului aferent construcției, urmând să încheie în nume propriu cu Municipiul Buzău / proprietarul terenului un raport juridic privind deținerea terenului. -----

Dreptul de proprietate al vânzătoarei. Subscrisa vânzătoare am dobândit construcția care face obiectul vânzării, prin edificare în regie proprie în baza autorizației de construire nr.110 din 26.03.2007 eliberată de Primăria Municipiului Buzău și conform procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.24 din 12.09.2007 și a certificatului de atestare a edificării / extinderii construcției nr.222679/17.12.2024 emise de Municipiul Buzău. -----

Declarațiile vânzătoarei. Subscrisa vânzătoare, prin împuternicit, declar sub sancțiunea prevăzută de art.326 Cod penal privind falsul în declarații că sunt proprietarul exclusiv al construcției care face obiectul prezentului contract, că această construcție se află în circuitul civil, nu sunt creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform certificatului de atestare fiscală nr.78602 din 19.05.2025 eliberat de Primăria Municipiului Buzău - Direcția Finanțe Publice Locale, nu sunt restante la plata cheltuielilor de întreținere și nici la plata altor utilități/servicii furnizate de terți fiind la prima dare în folosință, este liberă de orice sarcini și servituți conform certificatului de sarcini nr.14785 din 07.02.2025 eliberat de OCPI Buzău - BCPI, că asupra acestei construcții nu sunt procese sau litigii în curs de soluționare, că nu am încheiat cu alte persoane un anteccontract autentic

sau un act sub semnătură privată privind înstrăinarea sau promisiunea de înstrăinare a acestei construcții și garantez pe cumpărătoare împotriva oricăror evicțiuni, conform art.1695 și următoarele din Codul civil în vigoare. -----

Construcția este certificată din punct de vedere energetic conform certificatului de performanță energetică nr.682 din 10.04.2025 întocmit de Naca A. Daniel - auditor energetic. -----

Prețul vânzării este echivalentul a 128.000 euro (unasutădouăzecișioptmii euro), cu TVA de 19 % inclus, reprezentând 575.723,14 lei (cincisuteșaptezecișicincimiișaptesutedouăzecișitreileși paisprezece bani), preț pe care cumpărătoarea l-a achitat integral anterior autentificării prezentului act în cursul anilor 2012 - 2019, prin virament bancar cu OP în baza facturilor emise de Societatea CONCAS SA, fapt pe care subscrisa vânzătoare îl recunosc prin însăși semnarea actului și declar că nu mai am nicio pretenție față de cumpărătoare cu privire la prețul vânzării. -----

În preț sunt incluse și taxele de Autorizație de Construire și de Inspecție de Stat în Construcții. -----

Transmiterea dreptului de proprietate. Începând de astăzi data autentificării contractului cumpărătoarea intră în stăpânirea de drept și de fapt asupra imobilului cumpărat, fără ca subscrisa vânzătoare, prin reprezentantul legal să îmi rezerv vreun drept. -----

Acordul de voință al cumpărătoarei. Subscrisa Societatea MARINA GENERAL COMPANY SRL, prin reprezentantul legal, declar că am cumpărat construcția descrisă mai sus ca bun patrimonial, construcție a cărei situație juridică și stare de fapt o cunosc și în condițiile stabilite în prezentul contract de comun acord cu vânzătoarea. -----

Clauză specială. Cumpărătoarea se obligă să respecte Regulamentul de Ordine Interioară al locatarilor Cartierului Orizont și se angajează să nu execute niciun fel de lucrări de construcții, bransamente sau alte amenajări fără să fi obținut în prealabil toate autorizațiile și acordurile necesare, inclusiv acordul promotorului cartierului (Societatea CONCAS SA), iar acestea să fie pe deplin valabile la data executării lucrărilor. -----

Cu ocazia autentificării contractului ni s-au pus în vedere și explicat de către notarul public dispozițiile Legii nr.129/2019, pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului și ne asumăm răspunderea că prețul declarat este real. -----

Înregistrarea la rolul fiscal. Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentantul legal declar că notarul public mi-a pus în vedere că trebuie să mă prezint la Municipiului Buzău - Direcția Finanțe Publice Locale în termen de 30 de zile de la data autentificării, pentru deschiderea rolului meu fiscal. -----

Întabularea dreptului de proprietate: Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentantul legal solicit și mă oblig să depun personal și/sau prin intermediul unei persoane sau societate autorizată de ANCPI toate diligențele pentru întabularea în Cartea funciară a dreptului de proprietate dobândit prin acest act. -----

Subscrisele părți semnatare declarăm că înainte de semnare notarul public ne-a citit contractul cuvânt cu cuvânt și ne-a făcut cunoscute prevederile legale menționate în act, ne-a explicat drepturile și obligațiile care ne revin, și noi personal am citit contractul și stăruim ca notarul public să autentifice prezentul act așa cum este redactat, acesta reprezentând voința noastră în conformitate cu prevederile art.1650 și următoarele din Codul civil în vigoare și consimțim la autentificarea acestuia, drept pentru care semnăm mai jos. -----

Actul s-a redactat și autentificat la Biroul Notarial VASILE VICTOR și ASOCIAȚII - Societate Profesională Notarială, astăzi 20 mai 2025, într-un exemplar original.

VÂNZĂTOARE

prin împuternicit

CONSTANTIN IONUȚ - ALIN S.S.

CUMPĂRĂTOARE

prin reprezentantul legal

.S.

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL NOTARIAL VASILE VICTOR și ASOCIAȚII
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Licența de funcționare nr.246/2701/04.08.2015
Sediul B-dul Unirii - Nord, bl.17 E, parter, apt.1
Municipiul Buzău, jud.Buzău
www.notarbuzau.ro

Încheiere de autentificare nr. 1935

20 Mai 2025

În fața mea, VASILE VICTOR, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

- CONSTANTIN IONUȚ - ALIN, cu domiciliul în comuna [REDACTAT]

[REDACTAT] județul Buzău, identificat cu CI seria [REDACTAT] eliberată de SPCLEP Buzău, CNP [REDACTAT] în calitate de împuternicit al vânzătoarei Societatea CONCAS SA, cu sediul în municipiul Buzău, str. Transilvaniei, nr.163, jud. Buzău, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău sub nr. J10/25/1991, CUI RO 1153932, în baza procurii autentificată sub nr. 3637 din 08.08.2024 de Biroul Notarial Vasile Victor și Asociații - Societate Profesională Notarială,

- [REDACTAT] cu domiciliul în municipiul Buzău, str. [REDACTAT] jud. Buzău, identificat cu CI seria [REDACTAT] eliberată de SPCLEP Buzău, CNP [REDACTAT] în calitate de reprezentant legal (asociat și administrator unic) al cumpărătoarei Societatea MARINA GENERAL COMPANY SRL, cu sediul în municipiul București, str. Drumul Taberei, nr.82, bl. C16, sc. A, et. 3, apt. 17, Sector 6, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/12536/1998, CUI RO 11301661 și împuternicit în baza Hotărârii AGA nr. 27 din 07.04.2025

care, după ce li s-a citit actul și l-au citit și personal, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Valoarea de piață a imobilului conform Ghidului - studiu de piață întocmit pentru uzul birourilor notariale în anul 2025 este de 730.332 lei, în baza căreia s-au calculat onorariul și TVA.

Tariful ANCPI se va achita după finalizarea documentației cadastrale și intabularea dreptului de proprietate (teren+construcție).

S-a încasat onorariul (inclusiv taxă arhivare) în sumă de 7.232 lei și TVA - 1.374,08 lei cu OP/2025. G

NOTAR PUBLIC
VASILE VICTOR S.S./L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de VASILE VICTOR, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
VASILE VICTOR



Re: răspuns la adresa MARINA GENERAL COMPANY SRL nr
86/17.10.2025



Mon 12/15/2025 3:46 PM

To: Luminita Rosu <luminita.rosu@primariabuzau.ro>;

4 attachments (6 MB)

autorizatie construire N Constantinescu 12.pdf; certificat de edificare NC 12.pdf; PAD Nicu Constantinescu 12 52276.pdf; PV RTL N Constantinescu 12.pdf;

ATENȚIE: Acest e-mail provine din afara organizației. Nu faceți clic pe linkuri și nu deschideți atașamente decât dacă recunoașteți expeditorul sau știți despre conținut că este sigur. Nu deschideți fișiere *.exe, *.com, *.cmd sau *.bat din atașamente sau din fișiere arhivă, *.iso sau *.img.

Tipărește acest mesaj doar dacă este absolut necesar. Reciclează și protejează mediul înconjurător!

Buna ziua!
Va transmit documentele solicitate, daca este nevoie le aduc personal
Va multumesc anticipat

On Friday, December 12, 2025 at 11:26:59 AM GMT+2, Luminita Rosu <luminita.rosu@primariabuzau.ro> wrote:

Bună ziua,
Vă transmitem atașat răspunsul la adresa MARINA GENERAL COMPANY SRL nr 86/17.10.2025, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 155.913 din 17.10.2025.

Rog confirmați primirea acestui e-mail.

Vă mulțumesc!

Luminița ROȘU

Telefon 0238 713 799

e-mail luminita.rosu@primariabuzau.ro

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

Piața Daciei nr. 1, Buzău, România

T +40238 710 562 F +40238 717 950

www.primariabuzau.ro



This email was scanned by Bitdefender

Tipărește acest mesaj doar dacă este absolut necesar. Reciclează și protejează mediul înconjurător!
Print this message only if absolutely necessary. Recycle and protect the environment!

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU Piața Daciei nr. 1, Buzău, România T +40238 710 562 F +40238 717 950 www.primariabuzau.ro Prezentul e-mail (inclusiv orice document atașat) este confidențial și se adresează exclusiv persoanei menționate ca destinatar și/sau altor persoane autorizate să-l primească. Dacă nu sunteți destinatarul acestuia, orice dezvăluire sau copiere a conținutului (inclusiv a documentelor anexate) este neautorizată și poate fi ilegală. Dacă ați primit acest e-mail dintr-o eroare, ne cerem scuze și vă rugăm să ne anunțați imediat, ca răspuns la mesajul de față și să îl ștergeți apoi din sistemul dumneavoastră. Apreciem

ROMÂNIA
Județul Buzău
Primăria Municipiului Buzău

Primar

Nr. din

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
BUZĂU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la autorizația de construire

Nr. 110 din 28.03.2007

Arhitect scf.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

Nr. 110 din 28.03.2007

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ SC. CONCAS SA

cu domiciliul ⁽²⁾ în județul BUZĂU municipiul BUZĂU
sediul - strada TRAM SILVÂNIEI
sectorul - cod poștal - nr. 163 bl. - sc. - et. - ap. - tel./fax -
e-mail - înregistrată la nr. 5642 din 19.03.2007

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE pentru:

⁽³⁾

LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PAA -
- VILA „AMSTERDAM”

SUPRAFAȚĂ TEREN - 707,00 mp
NUMĂR CADASTRAL - 4847/6

- pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul BUZĂU, municipiul BUZĂU,
cod poștal CAȘTEI strada ORIZONT, STR. NICU CONSTANTINESCU, NR. 12
Cartea funciară ⁽⁴⁾ NR. 10225 A MUNICIPIULUI BUZĂU

Fișa bunului imobil

sau nr. cadastral

- lucrări în valoare ⁽⁵⁾ de 137769,60 lei

- în baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) / desființare (PAD)

nr. 272/2006 elaborat de SC. BIP SRL cu sediul în județul

municipiul/orașul/comuna BUCUREȘTI sectorul/satul 2

cod poștal - strada THOMAS MASADYK nr. 19 bl. - sc. - et. - ap. -

respectiv de APN - PAVEL A. - arhitect cu drept de semnătură, în conformitate cu
prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRI LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:
A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute), **constituie infracțiune sau contravenție**, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată

Orice alte lucrări sunt interzise. Modificarea PAC / PAD ulterior emiterii autorizației constituie o încălcare a obligațiilor prevăzute la art. 20 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată și poate atrage răspunderea disciplinară a arhitectului.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F 17) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.

2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F 18) la Inspectoratul în Construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.

3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F 19) la Inspectoratul în Construcții al județului/mun. București, odată cu convocarea comisiei de recepție.

4. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.

5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.

6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.

7. Să transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

8. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.

9. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".

10. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".

11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

12. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției, în termen de 15 zile de la data expirării termenului de execuție stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.

13. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

14. Să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut avizul de securitate la incendiu.



SECRETAR,
jr. ȘTEFAN NEDELCU
ARHITECT ȘEF *)
arh. POMPILIU CÎMPEANU

Taxa de autorizare în valoare de lei 1307,70 a fost achitată conform chitanței nr. 110 din 16.03.2007
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de 26.03.2007 însoțită de (.....) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

(*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea
executării lucrărilor de construcții, republicată

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,

ing. **CONSTANTIN BOȘCODEALĂ**

L.S.

SECRETAR,

jr. **ȘTEFAN NEDELCU**

ARHITECT ȘEF *)

arh. **POMPILIU CÎMPEANU**

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

(1) Numele și prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din PAC / PAD

(4) Se completează cu datele extrase din Cartea Funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz

(5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din devizul general al investiției

(6) Se completează cu nr. proiectului și data elaborării

(*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

Municipiul Buzău
Nr 222679/17.12.2024

CERTIFICAT
de atestare a edificării construcției realizate cu autorizație de construire

Urmare a cererii depuse de către **S.C. Concas S.A.**, înregistrată cu nr. 222679, confirmăm că pe imobilul situat în **Buzău str. Nicu Constantinescu, nr. 12**, înscris în cartea funciară nr. **52276** cu nr. cadastral/topografic **52276** există o construcție proprietatea **S.C. Concas S.A.** identificată prin CUI RO 1153932, J10/25/1991 edificată în anul **2007**.

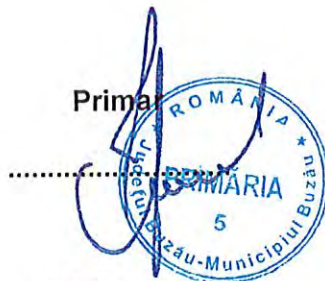
Edificarea construcției s-a efectuat conform autorizației de construire nr. **110/26.03.2007** și există încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr: **24/12.09.2007**.

Construcția are următoarea descriere :

- destinația..... **Locuință**
- număr unități individuale..... **1**
- număr locuri de parcare..... ..
- regimul de înălțime..... **P+1**
- suprafață construită la sol..... **108 m.p.**
- suprafața construită desfășurată..... **216 m.p.**

Alte mențiuni: Suprafețele menționate mai sus sunt conform planului de situație întocmit de PFA OCPI ing. Dobre Nicolae

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciară , în condițiile art. 37, alin (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



Arhitect Șef



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

ANEXA NR. 16

SCARA 1:500

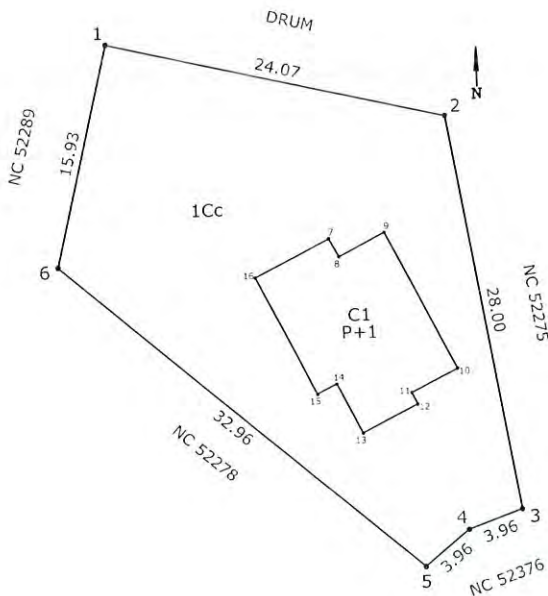
| | | | |
|---------------------|--------------------|--|-------|
| Nr. cadastral | Suprafata masurata | Adresa imobilului | |
| 52276 | 707 mp | Mun. Buzău, Str. Nicu Constantinescu, Nr. 12, Jud. Buzău | |
| Cartea Funciară nr. | 52276 | UAT | BUZĂU |

642870.00

642920.00

409250.00

409250.00



409200.00

409200.00

642870.00

642920.00

A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni |
|-------------|------------------------|----------------|-------------------|
| 1 | Cc | 707 | Imobil împrejmuit |
| --- | --- | --- | |
| --- | --- | --- | |
| Total | | 707 | |

B. Date referitoare la constructii

| Cod constructie | Destinatia constructie | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni |
|-----------------|------------------------|----------------------------------|--|
| C1 | CL | 108.4 | Locuinta, P+1, suprafata desfasurata 216 mp, edificata in anul 2007. Locuinta compusa din: La parter: camera de zi, 2 holuri, sufragerie, bucatarie. La etaj: 3 dormitoare, hol, dressing, baie, 2 balcoane |
| --- | --- | --- | |
| --- | --- | --- | |
| Total | | 108.4 | |

Suprafata totala masurata a imobilului = 707 mp
Suprafata din act = 707 mp

Executant,
Ing. DOBRE NICOLAE
Seria: RO-BZ-F; Nr: 0086/2016;
DOBRE TOPOCAD SRL
Seria: RO-B-J; Nr: 3143/2025;
Confirm executarea masurarii terenului, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren



Data: 14.04.2025

Inspector,

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Data:.....

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 24 din 12.09.2007

Privind lucrarea **IMOBIL TIP AMSTERDAM LOT A16** executata in cadrul Contractului de Asociere in Participatiune nr. 16064/5113 din data de 05.10.2005 incheiat intre:

S.C. CONCAS S.A. BUZAU cu sediul in Buzau, str. Transilvaniei nr.163, in calitate de Executant

Si

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU in calitate de Asociat

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 110 eliberata de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU la data de 26.03.2007 cu valabilitate pana la data de 26.03.2008.
2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul 05.09.2007-17.09.2007 fiind formata din:
 - 1) BENEFICIAR – S.C. CONCAS S.A. – GAGU IONEL
- OANA DANIEL
 - 2) DELEGAT AL ADMINISTRATIEI LOCALE – LUNGU EDUARD
3. Au mai participat la receptie:
 - 1) EXECUTANT – S.C. CONCAS S.A. – ALDEA MARIUS
 - 2) PROIECTANT – PAVEL ADRIAN
4. Constatările comisiei de receptie:
 - 4.1 Din documentatia scrisa si desenata necesara a fi prezentata au lipsit sau sunt incomplete piesele curpinse in lista anexa nr.1.
 - 4.2 Cantitatile de lucrari cuprinse in anexa nr.2 nu au fost executate.
 - 4.3 Lucrarile cuprinse in lista anexa nr.3 nu respecta prevederile proiectului.
5. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune:
ADMITEREA RECEPTIEI LA TERMINAREA LUCRARILOR PENTRU LUCRAREA **IMOBIL TIP AMSTERAM LOT A16, Cartier ORIZONT LA O VALOARE DE 105.700 EURO FARA TVA.**
IN TEMEIUL ALIN.2 ANEXA 5, DIN REGULAMENTUL PRIVIND RECEPTIA LUCRARILOR DE CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ACESTORA CONFORM H.G. NR.273/194.
6. Comisia motiveaza propunerea facuta prin:

LUCRARILE EXECUTATE RESPECTA PROIECTUL TEHNIC, AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE SI NORMATIVELE IN VIGOARE, CU COMPLETARILE DISPOZITIILOR DE SANTIER.

6. Comisia de recepție recomandă următoarele:

.....
.....;

Prezentul proces verbal, conținând 1 (una) filă și 2 (două) anexe, cu un total de 3 (trei) file, fost încheiat astăzi 12.09.07 în 4 (patru) exemplare.

COMISIA DE RECEPȚIE:

Nume și Prenume,

1. BENEFICIAR
S.C. CONCAS S.A – GAGU IONEL

- OANĂ DANIEL



2. DELEGAT AL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCAL
LUNGU EDUARD



3. INVITAȚI
S.C. CONCAS S.A. – ALDEA MARIUS

PROIECTANT – PAVEL ADRIAN



Primaria Municipiului Buzau

25-197083-PBZ

Nr.inreg.: **197083 /PM**Data inreg.: **18.12.2025**Ora inreg.: **09:08:40**Provenienta: **MARINA GENERAL COMPANY**

Telefon:

Adresant: **Primaria Municipiului Buzau**

Adresa: judetul Bucuresti, strada Dr. TABEREI , nr. 82, sector. 6

Cuprins: Cerere- COMPLETARE DOCUMENTATIE LA ADRESA NR 155913/17.10.2025

Observatii:

tel. 0238 / 411 015

Primaria Municipiului BuzauNr.inreg.: **197083 /PM**Data inreg.: **18.12.2025**Ora inreg.: **09:08:40**Provenienta: **MARINA GENERAL COMPANY**

Telefon:

Adresant: **Primaria Municipiului Buzau**

Adresa: judetul Bucuresti, strada Dr. TABEREI , nr. 82, sector. 6

Cuprins: Cerere- COMPLETARE DOCUMENTATIE LA ADRESA NR 155913/17.10.2025

Observatii:

tel. 0238 / 411 015

Cod ECLI ECLI:RO:TBBZU:2022:004.000186
DOSAR NR. 1719/114/2021



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

SENTINȚA CIVILĂ NR. 186
ȘEDINȚA PUBLICĂ DE LA 18.03.2022
INSTANȚA CONSTITUITĂ DIN:
PREȘEDINTE: IANA OVIDIU
GREFIER: MURTAZA AIDA MIHAELA

Pe rol fiind judecarea acțiunii în contencios administrativ, având ca obiect anulare act administrativ - obligația de a face, formulată de reclamanta CONCAS S.A., cu sediul în mun. Buzău, Str. Transilvaniei, nr. 163, Jud. Buzău și cu sediul procesual ales la DĂNESCU & ASOCIATII SCA, cu sediul în mun. București, sector 2, Str. Alexandru Philippide nr. 14 A, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Buzău și Municipiul Buzău, prin Primar, ambii cu sediul în mun. Buzău, Piața Daciei, nr. 1, Județ Buzău.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, a răspuns reclamanta CONCAS SA, prin avocați Șerban Dănescu și Corin Dănescu, lipsă fiind pârâții Consiliul Local al Municipiului Buzău și Municipiul Buzău.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care arată că procedura de citare este legal îndeplinită, cauza se află la al doilea termen de judecată, ce a fost acordat pentru ca reclamanta să ia cunoștință de întâmpinarea formulată de pârâțul Municipiul Buzău, prin Primar, și pentru a se comunica pârâților înscrisurile înaintate de reclamantă.

La solicitarea instanței, reclamanta CONCAS SA, prin apărător, arată că, în ceea ce privește precizările orale formulate la termenul de judecată din 31.01.2022, prin intermediul lor a înțeles să cheme în judecată exclusiv pârâțul Municipiul Buzău, prin primar, iar nu și Consiliul Local al Municipiului Buzău, fiind vorba despre o eroare materială în cuprinsul acțiunii, în sensul că s-a chemat în judecată pârâțul Municipiul Buzău, atât prin primar, cât și prin Consiliul Local al Municipiului Buzău, însă numai unitatea administrativ teritorială are calitate procesuală pasivă.

Față de precizările reclamantei CONCAS SA, prin apărător, formulate verbal în ședință publică, în baza art. 204 alin. 2 pct. 1 Cod proc. civ., instanța *ia act de îndreptarea greșelilor materiale din cuprinsul cererii de chemare în judecată*, în sensul că acțiunea este promovată în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Buzău, prin Primar și prin Consiliul Local al Municipiului Buzău. Pe cale de consecință, instanța dispune înlăturarea, din sistem Ecris și din citativ, a pârâțului Consiliul Local al Municipiului Buzău.

Având în vedere modalitatea de îndeplinire a procedurii de citare pentru acest termen cu pârâțul Municipiul Buzău, respectiv prin funcționarul însărcinat cu primirea corespondenței, instanța reține că procedura de citare este legal îndeplinită cu respectiva parte, iar raportat la dispozițiile art. 204 alin. 2 pct. 1 Cod proc. civ., nu se impune acordarea unui termen de judecată, față de îndreptarea greșelii materiale din cuprinsul cererii de chemare în judecată.

În aceste condiții, luându-se act de îndreptarea erorii materiale din cuprinsul acțiunii, în modalitatea expusă mai sus, instanța apreciază că nu se mai impune punerea în

discuția contradictorie a părților excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Consiliul Local al mun. Buzău, invocată de pârâtul Municipiul Buzău, prin întâmpinare.

Reclamanta CONCAS SA, prin apărători, arată că nu au cereri prealabile de formulat și nici excepții de invocat.

Având în vedere că procedura de citare este legal îndeplinită, în baza art. 248 alin. 1 Cod proc. civ., instanța pune în discuție excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei CONCAS S.A., invocată de pârâtul Municipiul Buzău, prin întâmpinare.

Reclamanta CONCAS SA, prin avocat Dănescu Șerban, având cuvântul, solicită respingerea excepției, întrucât societatea are calitate procesuală activă, ea formulând cerere de cumpărare a terenurilor și exercitându-și dreptul său de preemțiune, iar hotărârea Consiliului Local a cărei anulare se cere o vizează și pe aceasta. Apreciază că rezultă, în mod clar, interesul reclamantei și, drept urmare, calitatea procesuală activă a sa.

Deliberând asupra excepției lipsei calității procesuale active a reclamantei CONCAS S.A., invocată de pârâtul Municipiul Buzău, prin întâmpinare, instanța reține că reclamanta a solicitat anularea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/23.11.2020 și obligarea la executarea Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/16.09.2020 și nr. 227/16.09.2020.

Examinând actele cauzei, instanța constată că, prin Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/16.09.2020 și nr. 227/16.09.2020, s-a aprobat vânzarea, cu drept de preemțiune, a 12 terenuri și, respectiv, a 22 de terenuri proprietate privată situate în cartierul Orizont, în timp ce, prin Hotărârea consiliul Local al mun. Buzău nr. 257/23.11.2020, s-a aprobat revocarea celor două hotărâri mai sus menționate.

Reclamanta CONCAS S.A., raportat la aceste hotărâri, încearcă să își valorifice pretinsul drept de preemțiune la cumpărarea imobilelor ce au făcut obiectul Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/16.09.2020 și nr. 227/16.09.2020.

Potrivit art. 36 Cod proc. civ., calitatea procesuală rezultă din identitatea dintre părți și subiectele raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecății, iar existența sau inexistența drepturilor și a obligațiilor afirmate constituie o chestiune de fond.

În ceea ce privește argumentarea excepției lipsei calității procesuale active a reclamantei CONCAS S.A., prin întâmpinare, pârâtul Municipiul Buzău a înțeles să nege existența pretinsului drept de preemțiune și calitatea de constructor de bună-credință ale reclamantei.

Raportat la această situație, instanța constată că, prin contestarea unei hotărâri de consiliu local ce revocă alte două hotărâri de consiliul local în temeiul cărora reclamanta încearcă să își valorifice un pretins drept de preemțiune la vânzarea unor bunuri pretins a se afla în proprietatea privată a Municipiului Buzău, există identitate între ea și subiectul activ al raportului litigios dedus judecății, în timp ce existența dreptului de preemțiune și calitatea de constructor de bună-credință ale reclamantei reprezintă chestiuni de fond, ce nu se impun a fi avute în vedere la soluționarea excepției invocate de pârât.

Pentru aceste considerente, instanța *respinge*, ca neîntemeiată, *excepția lipsei calității procesuale active* a reclamantei CONCAS S.A., invocată de pârâtul Municipiul Buzău.

Având în vedere că nu sunt alte cereri și nici excepții de invocat, instanța acordă cuvântul în probațiune.

Reclamanta CONCAS SA, prin avocat, având cuvântul, solicită încuviințarea probei cu înscrisurile înaintate la dosar.

În temeiul art. 255 și art. 258 C.pr.civ., constatând proba ca fiind pertinentă, concludentă și utilă soluționării cauzei, instanța încuviințează, pentru părți, proba cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei.

Nemaifiind cereri de formulat sau probe de administrat, în conformitate cu dispozițiile art. 392 Cod procedura civilă, instanța constată încheiată cercetarea judecătorească, declară deschise dezbaterile și acordă cuvântul pe fondul pricinii.

Reclamanta CONCAS SA, prin avocat Dănescu Corin, având cuvântul, arată că Hotărârea de Consiliul Local prin care s-au revocat celelalte două hotărâri în baza cărora a fost încuviințată cumpărarea, de către reclamantă, a unor imobile pe care deja erau edificate construcții de către aceasta, în baza unor autorizații de construire emise de Municipiul Buzău, este necesar a fi anulată, întrucât nu cuprinde niciun fel de motivare, menționându-se doar că acestea se desființează, iar, pe de altă parte, celelalte două hotărâri, ce au fost desființate, erau deja intrate în circuit civil.

În ceea ce privește lămurirea situației juridice a terenului, arată că, prin hotărârile penale definitive pronunțate, s-a reținut că pârâtul Municipiul Buzău, prin contractul de asociere în participațiune încheiat cu reclamanta, pentru edificarea Cartierului Orizont, a adus că aport terenul proprietatea sa, iar reclamanta a edificat construcții pe acesta, în baza autorizațiilor de construire, la momentul de față cartierul fiind 100 % construit, însă, pentru o parte din construcții, terenul nu a fost vândut încă, aparținând în continuare pârâtului.

Mai arată că, între timp a existat și un dosar penal, prin care s-a constatat că terenul care aparținea pârâtului Municipiul Buzău era compus din alte 2 parcele, iar cel pe care s-a edificat cartierul aparținea, de fapt, S.C. SERIBUZ S.A. BUZĂU, instanța penală făcând aplicarea principiului potrivit căruia eroarea imposibil de înlăturat valorează aparență de drept, principiu care este consacrat și în noul Cod civil.

În aceste condiții, instanța penală a apreciat că nu se poate aplica principiul *restitutio in integrum* și astfel să se procedeze la demolarea întregului cartier pentru a se da înapoi terenul către S.C. SERIBUZ S.A. BUZĂU, dat fiind că au fost terți de bună credință care au cumpărat locuințe în respectiva locație.

S-a hotărât astfel ca terenul să rămână în proprietatea pârâtului Municipiul Buzău, iar ADS rămâne în proprietate cu parcelele primite de la pârâtul Municipiul Buzău, urmând ca cei vinovați să plătească atât diferența de preț dintre parcele, cât și contravaloarea lipsei de folosință. Această hotărâre pronunțată de instanță a fost confirmată de Curtea de Apel Ploiești și întărită de Tribunalul Dâmbovița, în condițiile în care fostul primar Boșcodeală a invocat că terenul a revenit în domeniul public al statului, dar s-a reținut că nu este așa.

Mai arată că, la nivelul Primăriei municipiului Buzău, există deja un punct de vedere al domnului Secretar general, conform căruia terenul este în domeniul public al statului și nu se poate face nicio înstrăinare a respectivelor parcele rămase, dar aceasta este o idee total greșită. Astfel, instanțele penale care au stabilit situația terenurilor, prin hotărâri definitive, nu au vorbit despre partajări ale suprafețelor de teren, ci au stabilit că toate suprafețele cu care pârâtul Municipiul Buzău a intrat în asociere sunt și rămân ale acestuia, fiind aplicabil principiul unde legea nu distinge nici noi nu putem distinge.

Astfel, față de diferența dintre terenurile care au fost vândute și cele care ar fi trebuit vândute, existau următoarele situații - ori terenul se întorcea în proprietatea ADS, părțile urmând a fi repuse în situația anterioară, ori terenul rămânea astfel cum s-a stabilit, cu plata de despăgubiri pentru diferența.

Totodată, față de punctul de vedere al Secretarului General, arată că nu există nicio procedură juridică efectuată, terenul neaflându-se în proprietatea publică a statului.

Mai arată că există un proces-verbal de predare-primire, ce a fost anulat de către instanță, dar acesta nu constituie titlu de proprietate, fiind desființat pentru că el conține falsul privind situația terenurilor, respectiv o situație nereală în ceea ce privește aceste imobile, drept pentru care nu putea fi menținut de instanță.

În continuare, reclamanta CONCAS S.A., prin avocat Dănescu Șerban, arată că argumentele colegului său pe fondul cauzei au relevanță, în sensul că, din moment ce nu există un motiv de nelegalitate pe care să se fi întemeiat Consiliul local, hotărârea de revocare este nelegală, organul emitent neputându-se răzgândi asupra celor deja stabilite, fără existența unui motiv legal.

Susține că hotărârea atacată este nemotivată, neexistând niciun punct de vedere, în timp ce emitentul actului avea posibilitatea să își atace propriul act la instanța de judecată.

De asemenea, prin întâmpinare s-a susținut că reclamanta nu ar fi de bună-credință și nu ar avea drept de preemțiune, însă acest punct de vedere nu poate fi avut în vedere, fiind depuse la dosar hotărârile anterioare, ce au fost urmate de contracte de vânzare-cumpărare pentru alte loturi din Cartierul Orizont, situații în care s-a apreciat că reclamanta a fost de bună credință, iar construcțiile au fost edificate în baza unui contract de asociere în participațiune și a unui drept de suprafață.

Cu privire la procedura vânzării cu respectarea dreptului de preemțiune, arată că, în practica pârâtului Municipiul Buzău, astfel de solicitări erau urmate de încheierea contractelor și plata prețului. Or, deși era necesară notificarea preemtorului, din moment ce pârâtul și-a exprimat deja voința, nu se mai impunea notificarea sa. În aceste condiții, de vreme ce reclamanta a avut inițiativa și a solicitat exercitarea dreptului de preemțiune, odată ce, prin hotărârile anterioare s-au aprobat vânzările, acestea au produs efecte juridice și nu mai pot fi revocate.

Solicită admiterea acțiunii și obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecată pe cale separată.

Reclamanta CONCAS S.A., prin avocat Dănescu Corin, arată că imobilele au fost edificate în integralitate, în atare situație existând două posibilități, respectiv ori pârâtul vinde terenurile reclamantei, ori acesta să dobândească imobilele construite și să plătească reclamantei contravaloarea lor, însă pârâtul nu dorește niciuna dintre cele două variante.

În baza art. 394 alin. 1 C. pr. civ., instanța încheie dezbaterile, reține cauza spre soluționare și rămâne în pronunțare.

TRIBUNALUL

Deliberând asupra cauzei de față, reține următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul acestei instanțe sub nr. 1719/114/2021 din 22.06.2021, reclamanta CONCAS S.A. a solicitat, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Buzău, prin Primar, și Consiliul Local al Municipiului Buzău, anularea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020 și obligarea lor la executarea Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/ 16.09.2020 și nr. 227/ 16.09.2020. Totodată, a cerut obligarea pârâților la suportarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii s-a arătat că, prin Plângerea prealabilă nr. 139.655/ 21.12.2020, ea a solicitat revocarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020, iar prin Răspunsul nr. 228/ 25.01.2021, pârâtul Municipiul Buzău a refuzat, în mod nejustificat, să dea curs respectivei cereri.

A precizat că, prin cererea nr. 80.473/ 28.07.2020, ea a solicitat cumpărarea de la pârâtul Municipiul Buzău a unor terenuri proprietate privată a acestuia, pe care construisese locuințe, în temeiul contractului de asociere în participațiune încheiat între părți la 05.10.2005 și a autorizațiilor de construire emise de pârât. Drept urmare, au fost adoptate Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/ 16.09.2020 și nr. 227/ 16.09.2020, prin care s-a aprobat vânzarea, în temeiul dreptului de preemțiune al reclamantei, rezultat din calitatea



sa de proprietar al construcțiilor edificate cu bună-credință pe terenurile proprietatea privată a pârâtului.

Ulterior, Secretarul general al pârâtului Municipiul Buzău a sesizat Instituția Prefectului — Județul Buzău, susținând, fără temei, că terenurile respective s-ar afla în domeniul public al statului, interpretarea aceasta fiind de vădită rea-credință și distorsionând situația juridică stabilită cu autoritate de lucru judecat în cadrul dosarului penal nr. 2556/120/2014. Totodată, Instituția Prefectului, prin Adresa nr. 15.664/ 10.11.2020, a solicitat revocarea celor două hotărâri, fără a face o analiză proprie de legalitate a acestora.

În aceste condiții, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020, fără a se analiza legalitatea hotărârilor adoptate anterior și temeinicia solicitării Instituției Prefectului, ele s-au revocat.

Cu toate acestea, prin adresele nr. 2524, 2509, 3048 din 05.04.2021, Instituția Prefectului a susținut că, prin Adresa nr. 15.664/ 10.11.2020, nu a făcut decât să exprime un punct de vedere față de solicitarea Secretarului Municipiului Buzău, pârâtul Consiliul Local nefiind obligat să îl urmeze și să revoce hotărârile.

Reclamanta a invocat că Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020 este nelegală, întrucât este nemoțivată în fapt și în drept, iar actele revocate au produs deja efecte juridice, fiind și legale, nemaifiind posibilă revocarea lor.

În ceea ce privește Contractul de Asociere în Participațiune nr. 16064/ 5113/ 05.10.2005, a arătat că, în temeiul acestuia, a edificat Cartierul Orizont din mun. Buzău, pe terenul adus ca aport în natură de pârâtul Municipiul Buzău, primind un drept de suprafață. Ulterior, reclamanta urma să vândă construcțiile către terți, iar pârâtul terenul aferent acestora.

În prezent, din 365 de loturi de teren, 354 sunt ocupate de construcții edificate în baza a 354 de autorizații de construire emise de Primăria Municipiului Buzău, iar peste 70 % din unitățile locative au fost achiziționate de terți, cu terenul aferent, cu împrumuturi bancare.

În continuare, reclamanta a prezentat obiectul litigiului nr. 1815/114/2018*, în cadrul căruia prima instanță a încălcat autoritatea de lucru judecat a hotărârilor pronunțate în dosarul nr. 2556/120/2014.

Astfel, prin Decizia penală nr. 1160/ 12.12.2019, s-a stabilit că, în anul 2001, s-a făcut în mod greșit punerea în posesie a Municipiului Buzău pentru terenul pe care este edificat Cartierul Orizont, teren care ar fi trebuit să ajungă la A.D.S., iar pârâtul trebuia să preia de la SERIBUZ terenul de aceeași suprafață, situat în tarlalele 24 și 25, care în realitate a ajuns la A.D.S. Pe cale de consecință, Curtea de Apel Ploiești — Secția Penală a reținut această situație și a anulat Procesul-verbal din 19.11.2001 emis de O.C.A.O.T.A. Buzău.

Cu toate acestea, instanța penală nu a dispus repunerea părților în situația anterioară prin restituirea în natură a prestațiilor și desființarea actelor subsecvente încheiate în legătură cu terenul, păstrându-se toate drepturile și actele încheiate în temeiul procesului-verbal anulat.

Pentru a dispune astfel s-a reținut că, în legătură cu terenurile în suprafață de 33 ha, situate în tarlalele 31 și 32, s-au încheiat diverse acte juridice, suprafața de 23,90 ha, situată în tarlăua 31 făcând obiectul contractului de asociere în participațiune încheiat cu reclamanta, aducându-se schimbări majore în situația juridică și faptică a terenurilor, pe care s-au edificat diverse lucrări de construcții. S-a apreciat că o *restitutio in integrum* ar fi de natură să producă pagube majore stabilității circuitului juridic civil și terților de bună credință.

A mai arătat că, în cadrul aceluiași dosar, în condițiile în care pârâtul Municipiul Buzău susținea că nu ar mai fi proprietarul terenurilor din Cartierul Orizont, prin Încheierea din 01.02.2021, Tribunalul Dâmbovița a respins cererea de lămurire a dispozitivului, stabilind că nu există niciun echivoc în sentința penală, terenul pe care este construit Cartierul Orizont rămânând în proprietatea privată a Municipiului Buzău, iar părțile civile din dosar (SCDL Buzău și ADS) primind despăgubiri (prejudiciul fiind reparat prin echivalent).

În aceste condiții, reclamanta a arătat că pârâtul Municipiul Buzău a rămas proprietarul terenurilor pentru care a aprobat vânzarea prin hotărârile revocate, care erau legale și nu exista niciun motiv pentru revocarea lor.

În dezvoltarea motivelor de natură a conduce la admiterea acțiunii, reclamanta a invocat că Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020 nu este motivată în fapt și în drept, în condițiile în care R eferatul de aprobare nr. 384/CLM/12.11.2020 și Raportul de specialitate nr. 124.963/ 12.11.2020 se referă la obiecțiunile Secretarului General al Municipiului Buzău și la adresa Instituției Prefectului.

Or, existența unei motivări legale, prin care să se arate rațiunile și legalitatea unui proiect de hotărâre de Consiliu local, sunt cerințe legale esențiale, prevăzute de art. 136 din O.U.G. nr. 57/ 2019, numai astfel asigurându-se atât exprimarea votului membrilor organului deliberativ al unității administrativ-teritoriale în deplină cunoștință de cauză, cât și transparența administrativă pentru destinatarii actului.

Mai mult decât atât, în condițiile în care Instituția Prefectului a insistat asupra caracterului facultativ și de opinie al Adresei nr. 15.664/ 10.11.2020, pârâtul Consiliul Local al Municipiului Buzău a revocat două hotărâri perfect legale, pe baza unui punct de vedere pe care l-a urmat fără nicio analiză și motivare în drept.

Or, lipsa motivării clare și concrete a adoptării unui act administrativ duce la nulitatea acestuia, potrivit jurisprudenței CJUE (Cauzele C-367/1995 și C-41/1969) și a jurisprudenței Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Pe de altă parte, art. 1 alin. 6 din Legea nr. 554/2004, al cărui conținut l-a reprodus, împiedică revocarea actelor care au intrat în circuitul civil și au produs efecte juridice, în timp ce hotărârile revocate au fost adoptate în considerarea dreptului de preempțiune al reclamantei pentru cumpărarea terenurilor, drept pentru care pârâtul Consiliul Local al Municipiului Buzău s-a întemeiat pe art. 364 din Codul administrativ.

Întrucât reclamanta își exercitase deja opțiunea de cumpărare a terenurilor, prin cererea nr. 80.473/28.07.2020, anterior aprobării vânzării prin hotărârile revocate, nu a mai fost necesară o exercitare ulterioară a opțiunii. Drept efect, între părți s-a creat un raport juridic în temeiul căruia ele s-au angajat să încheie contracte de vânzare pentru terenurile respective, reclamanta dobândind, prin hotărârile revocate, o speranță legitimă de a dobândi un bun în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 CEDO și neputând fi lipsită de aceasta prin revocarea pârâtului Municipiul Buzău.

În concret, reclamanta formulase o ofertă de cumpărare, pe care pârâtul Municipiul Buzău a acceptat-o, manifestându-și voința pentru vânzare, realizându-se acordul de voințe, rămânând doar ca părțile să perfecteze vânzarea în formă autentică. În aceste condiții, hotărârile intraseră în circuitul civil și produsese efecte juridice, prin nașterea de drepturi și obligații reciproce între părți.

Singura opțiune de desființare a hotărârilor era ca, fie Instituția Prefectului, fie pârâtul Municipiul Buzău, să le atace în contencios administrativ, urmând ca instanța să decidă asupra validității acestora.

În ceea ce privește faptul că hotărârile respective erau legale, revocarea lor nefiind posibilă, reclamanta a invocat că această formă de efectuare a controlului de legalitate a unui act administrativ incumbă chiar instituției care l-a emis și nu poate ține de simpla opțiune a acesteia din urmă, ci reprezintă concluzia în sensul nelegalității actului respectiv.

În acest sens, actele care au stat la baza hotărârilor revocate au stabilit că, potrivit extraselor de carte funciară, terenurile sunt proprietatea privată a pârâtului Municipiul Buzău, iar reclamanta are drept de preempțiune la cumpărarea lor, fiind proprietarul construcțiilor edificate pe acestea, aprobarea vânzării făcându-se cu respectarea art. 364, 354, 355, 129 alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. b) și art. 139 alin. 2 coroborat cu art. 5 lit. dd) din Codul administrativ.

Totodată, începând cu anul 2005, au fost adoptate în jur de 257 de hotărâri de Consiliu Local prin care a fost aprobată vânzarea cu drept de preempțiune a terenurilor aferente locuințelor din Cartierul Orizont, către cumpărătorii de locuințe, iar niciuna dintre aceste hotărâri nu a fost revocată de Consiliul Local sau contestată de Prefect.

În ceea ce privește susținerile potrivit cărora terenurile vândute nu ar face parte din domeniul privat al pârâtului Municipiul Buzău nu au temei, în condițiile în care, prin Decizia penală nr. 1160/ 12.12.2019, refuzul retrocedării a însemnat conservarea dreptului de proprietate privată al pârâtului asupra părții din terenul de 33 ha care nu a fost încă vândută terților. De asemenea, ADS a transmis în mod explicit pârâtului, prin Adresa nr. 73079/ 30.06.2020, că ADS nu are vreun drept asupra terenului, iar dacă aceasta ar fi fost titulara dreptului de proprietate publică asupra terenului, este evident că ar fi luat toate măsurile pentru intrarea în posesia lui.

A mai susținut că anularea Procesului-verbal din 19.11.2001 al OCAOTA Buzău nu conduce automat la repunerea părților în situația anterioară în natură și restituirea dreptului de proprietate asupra terenului de la pârâtul Municipiul Buzău către ADS, în condițiile în care Curtea de Apel - Sectia Penală nu a anulat niciun act subsecvent respectivului proces verbal, și anume contractul de asociere în participațiune cu reclamanta, constituirea dreptului de suprafață în beneficiul acesteia, împărțirea terenului de 33 ha în loturi, emiterea autorizațiilor de construire pentru reclamanta și vânzarea terenurilor către terții dobânditori.

A arătat că instanța penală a decis, cu putere de lucru judecat, că repunerea părților în situația anterioară nu poate avea loc în natură, ci prin echivalent, ADS păstrând terenul din loturile 24 și 25 și urmând să primească despăgubiri reprezentând diferența de valoare dintre acest teren și cel rămas în proprietatea pârâtului Municipiul Buzău, în timp ce actele subsecvente predării rămân valabile.

Prin urmare, terenul pe care este edificat Cartierul Orizont și care nu a fost încă vândut terților rămâne în proprietatea privată a pârâtului, situație care este confirmată și de Încheierea din 18.01.2021, pronunțată de Tribunalul Dâmbovița în dosarul nr. 2556/120/2014, prin care s-a respins cererea de lămurire a hotărârii pronunțate de această instanță în dosarul penal. Astfel, s-a concluzionat că soluția din latura civilă nu necesită lămuriri, pentru că cererile formulate pe latura civilă de SCDL și ADS au fost admise în parte, în sensul obligării inculpaților la plata de despăgubiri, fiind respinse cererile de restituire în natură a terenurilor către părțile civile. De asemenea, terenul a ieșit din patrimoniul ADS și a intrat în proprietatea privată a Municipiului Buzău, în timp ce anularea Procesului-verbal din 2001 emis de OCAOTA Buzău nu afectează cu nimic dreptul de proprietate privată al Municipiului Buzău asupra terenului în suprafața de 33 ha. Reclamanta a reprodus diverse paragrafe din considerentele respectivei încheieri, pentru susținerea acestor argumente.

În ceea ce privește obligarea pârâtului Municipiul Buzău la executarea Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/ 16.09.2020 și nr. 227/ 16.09.2020, prin vânzarea terenurilor din Cartierul Orizont către ea, reclamanta a invocat că acestea vor redeveni valabile ca urmare a anulării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020. A susținut că, în acest mod, va fi reparat în natură prejudiciul suferit de ea, prin împiedicarea de a vinde locuințe și terenurile aferente către terți și, totodată, se împiedică un eventual abuz din partea pârâtului, care ar avea posibilitatea să refuze sau să tergiverseze executarea acestei obligații.

În drept, acțiunea a fost întemeiată pe dispozițiile din Legea nr. 554/2004, Codul Administrativ, Constituția României, C. pr. civ. și Legea nr. 24/2000.

Acțiunea a fost timbrată cu taxă judiciară de timbru de 50 de lei.

În probațiune, reclamanta a depus înscrisuri, în fotocopii.

Pârâtul Municipiul Buzău a formulat întâmpinare, prin care a arătat că în anul 2005 s-a încheiat un contract de asociere în participațiune între el și societatea reclamanta, ce a

fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 87/2005, cu o durata stabilita de 8 ani, hotărîre ce a intrat în circuitul civil și și-a produs efectele.

Totodată, printr-un act adițional, încheiat în urma unei hotărîri de consiliu din anul 2012, s-a stabilit prelungirea contractului pînă la data de 04.10.2018 pînă cînd a existat și dreptul de suprafață acordat constructorului, privind terenul adus aport în asociere de către pârât. Astfel, obiectul asocierii îl reprezenta realizarea unui număr de 365 de unități locative, iar prelungirea termenului a fost necesară deoarece fuseseră executate numai 149 de unități.

În cadrul dosarului nr. 1815/114/2018, prin cererea de chemare în judecată, reclamanta CONCAS S.A. a susținut că ansamblul de locuințe Cartier Orizont poate fi considerat finalizat doar în momentul în care au fost construite și vîndute toate cele 326 de case și 572 de apartamente proiectate, în timp ce în prezenta cerere numărul construcțiilor / unități locative este de 326 de case și 28 de blocuri edificate în baza a 354 de autorizații de construire emise de primărie. Desi contractul expira la 04.10.2018, reclamanta a cerut să îi fie eliberate autorizații de construire cu termene de valabilitate și de execuție de 36 de luni, pârâtul apreciind că ea nu mai putea formula o astfel de solicitare, nefiind constructor de bună-credință. Tot în acel dosar s-a formulat un răspuns al Primarului municipiului Buzău, prin care s-a susținut că o soluție de preferat este ca acel contract să înceteze la termenul stipulat și, eventual, să fie încheiat unul nou, în baza organizării unei proceduri legale și cu luarea în considerare prevederilor unor clauze actuale, clare și concise.

În continuare, a redat conținutul 14. alin. 1 din Codul Civil, care instituie principiul ocrotirii bunei-credințe, sens în care orice persoană fizică sau juridică trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile civile cu bună-credință, în acord cu ordinea publică și bunele moravuri.

Pârâtul a apreciat că prezumția de bună-credință este înlăturată, neputîndu-se susține că nu se cunoștea poziția municipalității cu privire la situație și să se invoce că reclamantei i-ar fi încălcate drepturile, atît timp cît au existat probleme asupra chestiunii situației juridice a terenului.

Cu privire la dreptul de preempțiune invocat de reclamantă, a făcut trimitere la dosarul nr. 2700D/2021 constituit la Curtea Constituțională a României, avînd ca obiect excepția de neconstituționalitate a art. 364 din O.U.G nr. 57/2019.

În continuare, pârâtul a redat principiile ce rezultă din dispozițiile legale ce reglementează natura juridică a dreptului de preempțiune, respectiv art. 1.730 - 1.740 C. civ., care este un drept temporar, legal sau contractual, prin care anumiți titulari, numiți preemptori, au un drept prioritar de cumpărare a unui bun mobil sau imobil. Din punct de vedere al caracteristicilor juridice ale acestui drept, s-a arătat că este un drept potestativ, exercițiul său nu poate fi blocat sau restrîns prin convenția dintre vînzător și terț, este *intuitu personae* și viager și este indivizibil și incesibil. Totodată, notificarea ofertei de vînzare către preemptor, conținînd aceleași condiții prevăzute de cele ofertate terțului, permite titularului să analizeze posibilitatea cumpărării, cu consecința acceptării sau nu a acesteia, în termenul legal.

Însă, în Codul administrativ, dreptul de preempțiune se exercită în condițiile în care, ulterior aprobării prețului de vînzare stabilit de raportul de evaluare, proprietarii construcțiilor sunt notificați asupra hotărîrii consiliului local sau iudețean să își exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile, ordinea operațiunilor fiind clară.

Or, de vreme ce reclamanta a cerut să îi fie înstrăinate anumite suprafețe de teren la aproape un an după expirarea contractului de asociere și a dreptului de suprafață asupra terenului de sub construcții, ordinea operațiunilor a fost încălcată de aceasta.

Pârâta a susținut că notificarea proprietarilor construcțiilor într-un termen de 15 zile de la adoptarea hotărîrii este justificată, întrucît se realizează verificări și controlul legalității de către instituția prefectului și, după comunicarea soluției, se trece la pașii următori sau nu, dacă prefectura nu avizează hotărîrile.



Pe de altă parte, a arătat că buna-credință este întotdeauna prezumată și ocrotită în raporturile juridice civile, fiind necesar ca ea să existe pe tot parcursul executării actului în cauză

Reclamantă a făcut o cerere cu privire la terenuri aferente unor construcții pentru care fuseseră emise autorizații de construire în beneficiul ei în perioada februarie - septembrie 2018, fără a face dovada faptului că pentru aceste imobile erau încheiate acte precum promisiuni bilaterale de vânzare sau contracte de vânzare-cumpărare.

Cu privire la practica validării actelor de înstrăinare cu caracter oneros, consimțite de proprietarul aparent, s-a admis că buna-credință a terțului subdobânditor desemnează eroarea acestuia asupra calității de proprietar a transmîțătorului, în momentul încheierii actului, ignorând loial că cel care-i transmite lucrul nu avea dreptul și capacitatea de a-l înstrăina.

Chiar dacă la O.C.P.I există mențiunea potrivit căreia Municipiul Buzău este proprietar al terenurilor, atitudinea secretarului general al pârâtului, care nu a contrasemnat H.C.L nr. 226 și 227 din 16 septembrie 2019 a generat din partea instituției prefectului solicitarea de a fi revocate cele două hotărîri.

Pârâta a susținut că reclamantă nu este un constructor de bună-credință, calitate în care ar fi putut să beneficieze de un drept de preempțiune cu ocazia aprobării raportului de evaluare a terenurilor ce urmau a fi scose la vânzare, iar faptul că a solicitat și obținut emiterea autorizațiilor de construire a fost rezultatul unor intimidări. Or, neavînd un drept de preempțiune și nefiind un constructor de bună-credință, CONCAS S.A. nu are calitate procesuală activă, excepție care a cerut să fie admisă.

În continuare, s-au reprodus parte din considerentele Sentinței penale nr. 290/2018, pronunțată în dosarul nr. 2556/120/2014 de Tribunalul Dîmbovîta referitoare la anularea Procesului verbal nr. 15625/19.11.2001.

A mai precizat că, în avizul pe care l-a dat cu privire la Proiectul de hotărîre nr. 250 din septembrie 2020, secretarul general a considerată prematură o astfel de hotărîre, dat fiind că în luna martie 2020 S.C.D.L. Buzău a solicitat restituirea a 33 de ha teren într-o altă locație, proprietar fiind Statul Român. Cu toate acestea, în luna iunie 2020, A.D.S a arătat că, prin Deciza penală nr. 1160/2019, s-a constatat că ea a fost prejudiciată doar cu diferența dintre contravaloarea terenului efectiv predat și cel care ar fi trebui predat. Pe acest fond, atitudinea pârâtului cu privire la titularul dreptului de proprietate este rezervată.

În continuare, s-au reprodus dispozițiile art.2 lit. h i și n, art. 8 alin. 1, art. 11 alin. 1 lit. a și b și art. 18 alin. 1 din Legea nr. 554/2004 și s-au expus funcțiile recursului administrativ, astfel cum au fost ele reținute în jurisprudența Curții Constituționale a României.

A susținut că raspunsul pe care reclamanta l-a primit la plîngerea sa prealabilă a avut în vedere obiectul cererii, comunicandu-i-se că, dacă se va considera oportun și legal, se vor iniția proiectele de acte administrative solicitate.

Fără de faptul că reclamanta a chemat în judecată Consiliul Local al Municipiului Buzău, care este autoritatea deliberativă, a făcut trimîtere la art. 5 lit. o din Codul administrativ, susținînd că pretențiile acesteia trebuie îndreptate împotriva unei persoane juridice de drept public, sens în care și Înalta Curte de Casație și Justiție a hotărât că doar unitatea administrativ teritorială are calitate procesuală, avînd personalitate juridică, și nu Consiliul Local sau Primaria, care nu sunt entități cu personalitate juridică, ci organ deliberativ, respectiv structură executivă a unității administrativ-teritoriale, neavînd capacitate de folosință.

Or, cum textele din Codul administrativ nu diferă substanțial de cele din Legea nr. 215/2001, rationamentul și soluția rămîn aceleași, drept pentru care a solicitat să se admită excepția privind lipsa calității procesuale pasive a Consiliului Local Buzău.

În ceea ce privește revocarea hotărîrilor, a susținut că aceasta reprezintă o operațiune juridică prin care se încetează definitiv efectele actelor administrative ilegale sau inoportune, în timp ce, dacă actul administrativ a intrat în circuitul civil și a produs efecte

juridice; acesta nu mai poate fi revocat decât de instanța de judecată, la sesizarea organului emitent.

Pârâtul a invocat că intrarea în circuitul civil semnifică încheierea unui act juridic sau realizarea unei operațiuni juridice; pe baza actului administrativ, acestea fiind manifestări de voință menite marca momentul până la care actul administrativ revocabil devine irevocabil, în timp ce reclamanta nu precizează care sunt acele efecte juridice care s-au produs după adoptarea celor două hotărâri.

În concluzie, nu există niciun act material realizat/ efectuat/ îndeplinit, care să îi fi afectat reclamantei într-o anumită măsură acel drept / o anumită speranță legițimă ca pe viitor va dobîndi un anumit bun, astfel încît să se tragă concluzia că nu pot fi revocate pentru că nu s-ar mai putea restabili situația materială anterioară.

În drept, întâmpinarea a fost întemeiată pe art. 205 C. pr. civ.

În probațiune, pârâtul Municipiul Buzău a depus înscrisuri, în fotocopii.

La termenul de judecată din 18.03.2022, conform celor menționate în practica sentinței de față, instanța a luat act de îndreptarea greșelilor materiale din cuprinsul cererii de chemare în judecată, în sensul că acțiunea este promovată în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Buzău, prin Primar și prin Consiliul Local al Municipiului Buzău și a respins, ca neîntemeiată, excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei CONCAS S.A., invocată de pârâtul Municipiul Buzău.

Analizând actele cauzei, susținerile părților și dispozițiile legale incidente, instanța reține că acțiunea de față este întemeiată, pentru următoarele considerente:

În ceea ce privește normele legale relevante, instanța va avea în vedere următoarele:

Legea nr. 554/2004

Art. 1 alin. 6 - Autoritatea publică emitentă a unui act administrativ unilateral nelegal poate să solicite instanței anularea acestuia, în situația în care actul nu mai poate fi revocat întrucît a intrat în circuitul civil și a produs efecte juridice.

Art. 3 alin. 1 - Prefectul poate ataca direct în fața instanței de contencios administrativ actele emise de autoritățile administrației publice locale, dacă le consideră nelegale; acțiunea se formulează în termenul prevăzut la art. 11 alin. (1), care începe să curgă de la momentul comunicării actului către prefect și în condițiile prevăzute de prezenta lege.

Art. 11 alin. 1-3 - Cererile prin care se solicită anularea unui act administrativ individual, a unui contract administrativ, recunoașterea dreptului pretins și repararea pagubei cauzate se pot introduce în termen de 6 luni;

Pentru motive temeinice, în cazul actului administrativ individual, cererea poate fi introdusă și peste termenul prevăzut la alin. (1), dar nu mai târziu de un an de la data comunicării actului, data luării la cunoștință, data introducerii cererii sau data încheierii procesului-verbal de conciliere, după caz;

În cazul acțiunilor formulate de prefect, Avocatul Poporului, Ministerul Public sau Agenția Națională a Funcționarilor Publici, termenul curge de la data când s-a cunoscut existența actului nelegal, fiind aplicabile în mod corespunzător prevederile alin. (2).

Art. 18 alin. 4 lit. b - Atunci când obiectul acțiunii în contencios administrativ îl formează un contract administrativ, în funcție de starea de fapt, instanța poate: b) obliga autoritatea publică să încheie contractul la care reclamantul este îndrituit

Codul administrativ



Art. 129 alin. 2 lit. c - Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:
c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

Art. 136 alin. 3, 8 - Proiectele de hotărâri ale consiliului local însoțite de referatele de aprobare ale acestora și de alte documente de prezentare și de motivare se înregistrează și se transmit de secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale: a) compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate; b) comisiilor de specialitate ale consiliului local în vederea dezbaterii și întocmirii avizelor;

Fiecare proiect de hotărâre înscris pe ordinea de zi a ședinței consiliului local este supus dezbaterii numai dacă este însoțit de: a) referatul de aprobare, ca instrument de prezentare și motivare, semnat de inițiator; b) rapoartele compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului; c) avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale consiliului local; d) alte documente prevăzute de legislația specială.

Art. 199 alin. 1 și 2 - Comunicarea hotărârilor și dispozițiilor cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect;

Hotărârile și dispozițiile cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.

Art. 200 - Dispozițiile primarului, hotărârile consiliului local și hotărârile consiliului județean sunt supuse controlului de legalitate exercitat de către prefect conform prevederilor art. 255.

Art. 255 alin. 1 și 2 - Prefectul verifică legalitatea actelor administrative ale consiliului județean, ale consiliului local și ale primarului;

Prefectul poate ataca actele autorităților prevăzute la alin. (1) pe care le consideră ilegale, în fața instanței competente, în condițiile legii contenciosului administrativ.

Art. 364 alin. 1 și 2 - Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz;

Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

În cauza de față, prin cererile nr. 80.473 și nr. 80.475/ 28.07.2020 reclamanta CONCAS S.A. a solicitat pârâtului Municipiul Buzău promovarea pe ordinea de zi a Consiliului Local al Municipiului Buzău a unor hotărâri privind aprobarea prețului de vânzare a unor terenuri, astfel cum a fost stabilit prin rapoartele de evaluare, cât și cumpărarea lor de către reclamanta sau de către cumpărătorii construcțiilor edificate pe aceste terenuri, în baza Contractului de Asociere în Participațiune nr. 16064/5113/ 05.10.2005 și a autorizațiilor de construire aferente. Reclamanta a invocat dreptul ei de preempțiune, în calitate de constructor de bună-credință.

Prin Avizele nr. 7 și 8/ 09.09.2020, secretarul general al pârâtului Municipiul Buzău a apreciat că promovarea acestor proiecte de hotărâre este prematură, având în vedere existența dosarului nr. 1815/114/2018, în cadrul căruia se pune problema lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Municipiul Buzău, dat fiind că, deși nu s-a dispus restituirea în natură a terenului către stat, nu înseamnă că el este în proprietatea pârâtului, ci face parte din domeniul public al Statului.

Prin Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/ 16.09.2020 si nr. 227/ 16.09.2020, la cererea reclamantei CONCAS S.A., s-a aprobat vânzarea, cu drept de preemțiune, a 12 terenuri și, respectiv, a 22 de terenuri proprietate privată a pârâtului Municipiul Buzău, situate în cartierul Orizont, cu rapoartele de evaluare aferente. Totodată, s-a menționat că proprietarul construcției de pe fiecare din terenuri va fi notificat și își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării, urmând a achita, la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare - cumpărare, prețul terenurilor, precum și contravaloarea raportului de evaluare.

În preambulul acestor hotărâri s-a menționat că, la emiterea lor, printre altele, s-au avut în vedere și Avizele nr. 7 și 8/ 09.09.2020 ale secretarului general al pârâtului Municipiul Buzău.

Prin Adresa Instituției Prefectului - Județul Buzău nr. 15644/ 10.11.2020 s-a solicitat Consiliului Local al Municipiului Buzău revocarea Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/ 16.09.2020 si nr. 227/ 16.09.2020, având în vedere obiecțiunile secretarului general al pârâtului Municipiul Buzău generate de faptul că pârâtul Municipiul Buzău nu ar fi proprietarul terenurilor care fac obiectul respectivelor hotărâri, cât și faptul că, prin Sentința penală nr. 290/ 2018, rămasă definitivă prin Decizia penală nr. 1160/ 2019, s-a dispus anularea Procesului verbal nr. 15625/ 19.11.2001, prin care Primăria mun. Buzău primise, de la S.C.D.L. Buzău, suprafața de 33 de ha, situată în tarlalele 31 și 32, în care sunt cuprinse și terenurile vizate de cele 2 hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Buzău.

S-a menționat că, în caz de neconformare, își rezervă dreptul de a ataca hotărârile în fața instanței de contencios administrativ.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020 s-a aprobat revocarea Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/ 16.09.2020 si nr. 227/ 16.09.2020. În preambulul hotărârii s-a menționat că, la adoptarea sa, au stat adresa nr. 15.644 din 10.11.2020 a Instituției Prefectului - Județul Buzău, înregistrată la Primăria municipiului Buzău cu nr. 124.186 din 11.11.2020, Referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău nr. 384/CLM/ 12.11.2020, Raportul de specialitate al Serviciului Juridic nr. 124.963/ 12.11.2020 și avizul Comisiei juridice, pentru administrație publică locală, disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești a Consiliului Local al Municipiului Buzău.

În acest sens, prin Referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău nr. 384/CLM/ 12.11.2020, s-a precizat că, prin adresa nr. 15.644 din 10.11.2020 a Instituției Prefectului - Județul Buzău, s-a solicitat să se procedeze la revocarea respectivă.

Prin Raportul de specialitate al Serviciului Juridic nr. 124.963/ 12.11.2020 s-a menționat că, întrucât obiecțiunile secretarului general al pârâtului Municipiul Buzău au fost confirmate de Instituția Prefectului - Județul Buzău, prin adresa nr. 15.644 din 10.11.2020, se impune adoptarea proiectului de hotărâre.

Împotriva acestei hotărâri reclamanta CONCAS S.A. a formulat Plângerea prealabilă nr. 139.655/ 21.12.2020, prin care a solicitat revocarea actului contestat, iar prin Răspunsul nr. 228/ 25.01.2021, pârâtul Municipiul Buzău a comunicat acesteia că, dacă va considera oportun și legal, va iniția proiectele de acte administrative solicitate de reclamantă.

Pe de altă parte, instanța reține că, prin Sentința penală nr. 290/ 07.03.2018, pronunțată în dosarul nr. 2556/120/2014 de Tribunalul Dâmbovița – Secția penală, printre altele, s-a admis, în parte, acțiunea civilă formulată de către Stațiunea de Cercetare – Dezvoltare pentru Legumicultură Buzău, obligându-se, în solidar, inculpații [REDACTAT] la plata către aceasta a sumei de 5.352.864 lei, cu dobânda legală la data plății, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului în suprafață de 33 ha., situat pe raza municipiului Buzău, care a făcut obiectul procesului-verbal nr. 15625/ 19.11.2001 emis de O.C.A.O.T.A. Buzău, s-a admis, în parte, acțiunea civilă formulată de către Agenția Domeniilor Statului, obligându-se, în solidar,



inculpații [redacted] la plata către aceasta a sumei de 531.062 lei, la care va fi adăugată dobânda legală pe timp de un an, calculată la nivelul anului 2001, reprezentând diferența dintre contravaloarea terenului în suprafață de 33 ha care a făcut obiectul procesului-verbal nr. 15625/ 19.11.2001 emis de O.C.A.O.T.A. Buzău și contravaloarea, la nivelul anului 2001, a terenului situat pe raza municipiului Buzău, în tarlalele 24 și 25, identificat în procesul - verbal nr. 16303/ 29.11.2001 emis de O.C.A.O.T.A. Buzău, în baza Ordinului Prefectului nr. 146/ 24.07.2001 și s-a dispus anularea procesului-verbal nr. 15625/ 19.11.2001, emis de O.C.A.O.T.A Buzău.

Pentru a pronunța această hotărâre, instanța a avut în vedere, printre altele, următoarele:

„Potrivit Protocolului de predare-primire nr.10246/16.01.2002, încheiat între A.D.S. și S.C. SERIBUZ S.A. Buzău (fila 13, vol. III instanță), semnat pentru cea din urmă de către directorul general Ștefan Mazilu, această societate a predat către A.D.S. suprafața totală de 133 ha. teren arabil, fiind astfel evident că societatea a predat către A.D.S. inclusiv suprafața de 33 hectare arabil deținută pe teritoriul municipiului Buzău, suprafață cu care a figurat, de altfel, și în „Centralizatorul de Cadastru din anul 1997” (fila 8, vol. III instanță) și cu privire la care se dispusese restituirea conform Ordinului prefectului nr.146/2001

.....

În aceste condiții, cum terenul în suprafață de 33 ha. a ieșit din patrimoniul Administrației Domeniului Statului intrând în proprietatea privată a Primăriei municipiului Buzău este evident că A.D.S. a fost prejudiciată- ca urmare a predării terenului prin procesul verbal nr.15625/19.11.2001.

.....

Potrivit raportului de expertiză evaluatorie întocmit pe parcursul urmăririi penale (filele 293-294, vol. XV dos.u.p), în anul 2001, când a avut loc predarea către Primăria municipiului Buzău a terenului în suprafață de 33 ha. situat în tarlalele 31 și 32, în locul celui situat în tarlalele 24 și 25, care trebuia predat conform Ordinului Prefectului nr.146/2001, valoarea de circulație a terenurilor situate în tarlalele 31 și 32 a fost de 5.169.687 lei, în timp ce valoarea de circulație a terenurilor situate în celelalte două tarlale era de 4.638.625 lei.

.....

În condițiile în care potrivit Ordinului Prefectului nr.146/2001, S.C.SERIBUZ S.A. Buzău trebuia să predea suprafața de 33 ha. aflată în tarlalele 24 și 25 către Primăria municipiului Buzău și, prin urmare, terenul ar fi ieșit, oricum din patrimoniul A.D.S., la data încheierii procesului verbal de predare și cât timp în locul acestuia a fost predat un alt teren-aflat, de asemenea, tot în patrimoniul A.D.S, dar în exploatarea S.C.P.L. Buzău, rezultă că, în fapt, A.D.S. nu a fost prejudiciată decât cu diferența dintre contravaloarea terenului efectiv predat și cel care ar fi trebuit predat.

Potrivit concluziilor raportului de evaluare întocmit pe parcursul urmăririi penale, între valoarea de circulație, la nivelul anului 2001, a terenului efectiv predat- de 5.169.687 lei și valoarea de circulație a terenului care făcea obiectul Ordinului Prefectului nr.146/2001- de 4.638.625 lei a existat o diferență- în sumă de 531.062 lei, în favoarea terenului efectiv predat- situat în tarlalele 31 și 32, cu o valoare de circulație mai mare, diferență la plata căreia urmează a fi obligați, în solidar, către A.D.S., cei trei inculpați, ca urmare a săvârșirii cu vinovăție a faptei reținută în sarcina lor, care a avut drept finalitate predarea către Primăria municipiului Buzău a unui alt teren decât cel care a făcut obiectul dispozițiilor prefectului județului Buzău- teren care a fost identificat în procesul verbal nr.16303/29.11.2001, emis de O.C.A.O.T.A. Buzău.

La suma menționată- 531.062 lei, urmează a se adăuga dobânda legală, ce va fi calculată la nivelul anului 2001- an în raport de care a fost calculată și valoarea terenurilor,

dobânda urmând a fi datorată numai pe timp de un an, în condițiile în care terenurile care trebuiau predate Primăriei municipiului Buzău- situate în tarlalele 24 și 25 au fost preluate efectiv în patrimoniul de către A.D.S. în anul 2002- conform protocolului de predare-primire, ca, de altfel și terenurile din tarlalele 31 și 32, rămânând în patrimoniul său doar timp de un an, după care au făcut obiectul reconstituirii- prin Titlul de proprietate nr.25215/39 din 02.10.2003 către Colegiul Agricol „Dr. C. Angelescu” (fila 261, vol. II dos. instanță).

.....
Mai mult, potrivit adresei nr.423/26.08.2002 (fila 96, vol. XII dos. u.p.), S.C.P.L. Buzău a renunțat la dreptul de preempțiune pentru suprafața totală de 40,56 ha. teren arabil, din domeniul privat al statului, din care suprafață de 33 ha- situată în tarlăua 32 parcelele 366 – 374/1, 374/2, 385 și 416, adică exact terenul predat la 19.11.2001, dar și cu privire la suprafața de 7,56 ha.- aflată în tarlăua 24 parcela 156.

.....
În consecință, față de argumentele prezentate, acțiunea civilă formulată de Stațiunea de Cercetare Dezvoltare pentru Legumicultură nu poate fi admisă decât în parte, respectiv numai cu privire la obligarea inculpaților [REDACTED] la plata de despăgubiri reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului predat în baza procesului verbal nr.15625/19.11.2001, dar aceasta numai în cuantumul rezultat din calculele efectuate de instanță, conform celor anterior menționate, astfel că, în baza disp. art.397 Cod procedură penală rap. la art.25 alin.5 Cod procedură penală cei trei inculpați vor fi obligați, în solidar, la plata sumei de 5.352.864 lei, cu dobânda legală la data plății.

Nu va putea fi primită nici solicitarea părții civile privind restituirea în natură a terenurilor, acest lucru nefiind posibil în condițiile în care, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău din 28.03.2002 s-a aprobat asocierea în participațiune a Consiliului Local al municipiului Buzău și SC COMPLEX HOTELIER MODERN SRL București cu privire la suprafața de 2,27 ha, situată în tarlăua 32 parcela 416 (filele 135-136, vol.I dos. u.p.); la data 15.06.2004 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare între Primăria Municipiului Buzău și SC EXIM PROD SRL Buzău, cu privire la suprafața de 61.979 m.p., situată în tarlăua 32 parcela 385, autentificat sub nr.1743/2004 (filele 131 – 134 vol. I dos. u.p), încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr.131/27.05.2004, în timp ce terenul în suprafață de 23,90 ha, situat în tarlăua 31 a făcut obiectul contractului de asociere în participațiune nr.16064/05.10.2005, încheiat între Primăria Municipiului Buzău și SC CONCAS SA Buzău (filele 137 - 143 vol. I dos.u.p), în baza Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Buzău nr.87/28.04.2005.

.....
Reținem, de asemenea, că probele administrate au relevat că procesul verbal de predare nr.15625/19.11.2001 a fost întocmit în afara existenței unei dispoziții legale și conține mențiuni contrare realității, așa cum s-a arătat, nefiind întocmit în vederea punerii în aplicare a Ordinului Prefectului Județului Buzău nr.146/24.07.2001, cât timp acesta din urmă viza predarea suprafeței de 33 ha aflată în administrarea SC SERIBUZ S.A. Buzău, iar procesul verbal face referire la predarea suprafeței de 33 ha. aflată în administrarea S.C.P.L. Buzău.

În aceste condiții, raportat la disp. art.25 alin.3 Cod procedură penală apreciem că sunt îndeplinite condițiile legale pentru desființarea înscrisului menționat, care nu cuprinde dispoziții reale.”

Prin Decizia nr. 1160/ 12.12.2019, pronunțată de Curtea de apel Ploiești – Secția penală în dosarul nr. 2556/120/2014, s-a desființat, în parte, sentința, în latură penală, iar în latură civilă s-a dispus anularea adresei nr. 1676/09.05.2007 emisă de O.C.P.I. Buzău și transmisă Instituției Prefectului jud. Buzău, menținându-se restul dispozițiilor sentinței.



Pentru a pronunța această hotărâre, instanța a avut în vedere, printre altele, următoarele:

„Cu privire la repunerea în situația anterioară a suprafeței de 33 ha teren aflat în patrimoniul Agenției Domeniilor Statului și în administrarea Stațiunii de Cercetare Dezvoltare pentru Legumicultură Buzău, respectiv restituirea terenurilor în suprafață de 33 ha situate în tarlalele 31 și 32 către statul român prin Agenția Domeniilor Statului, instanța de control judiciar, în acord cu cele reținute de instanța de fond, constată că în legătură cu aceste terenuri s-au încheiat diverse acte juridice (....., în timp ce terenul în suprafață de 23,90 ha, situat în tarlăua 31 a făcut obiectul contractului de asociere în participațiune nr.16064/05.10.2005, încheiat între Primăria Municipiului Buzău și SC CONCAS SA Buzău, în baza Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Buzău nr.87/28.04.2005), aducându-se astfel schimbări majore în situația acestora juridică și faptică, edificându-se pe acestea diverse lucrări de construcții, etc, astfel că o restituție în integritate astfel cum a fost solicitată ar fi de natură să producă pagube majore stabilității circuitului juridic civil, precum și terților de bună credință implicați în aceste contracte, în mod cert nejustificându-se o retrocedare a terenurilor în cauză.

Totuși, pentru a respecta formalismul procedural inerent unei hotărâri judecătorești, Curtea apreciază, că într-adevăr textele incidente la soluționarea laturii civile sunt cele din Vechiul cod civil, având în vedere că faptele penale s-au petrecut sub imperiul acestuia, respectiv art.998 și următoarele din Vechiul Cod Civil.

Astfel, în mod corect instanța de fond a reținut că s impune reținerea unui prejudiciu având în vedere că în urma încheierii Protocolului nr.12245 încheiat la data de 25.03.2002, în temeiul art.7 alin.1-5 din Legea nr.268/2001 privind privatizarea societăților comerciale care dețin în administrare terenuri în proprietate publică sau privată a statului cu destinație agricolă, art.4 alin.1 privind înființarea Agenției Domeniului Statului, a dispozițiilor HG nr.626/2001 privind normele metodologice de aplicare a Legii nr.268/2001, a Ordinului nr.266/2001 și nr.482/2001 al Ministrului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și Ministrului Administrației Publice, Agenția Domeniilor Statului a primit în patrimoniu, de la S.C.P.L. Buzău, terenurile cu destinație agricolă aflate în domeniul public sau privat al statului, pentru ca ulterior, terenurile să fie concesionate Stațiunii prin contractul nr.33/25.03.2002, la care, ulterior, au fost fiind întocmite și acte adiționale nr.1/18.12.2002, nr.2/31.03.2003 și nr.3/08.12.2004, rezultă indubitabil aceea că terenul în suprafață de 33 ha., ca urmare a predării acestuia în proprietatea privată a Primăriei Municipiului Buzău prin procesul verbal nr.15625/19.11.2001, a ieșit din patrimoniul Administrației Domeniului Statului intrând în proprietatea privată a Primăriei municipiului Buzău, sens în care Administrației Domeniului Statului a fost prejudiciată, nefiind astfel întemeiată critica apelanților în sensul că nu ar fi existat prejudiciu.

Acest prejudiciu a fost în mod corect stabilit de instanța de fond ca fiind dat de diferența de contravaloarea terenului în suprafață de 33 ha care a făcut obiectul procesului-verbal nr.15625/19.11.2001 emis de O.C.A.O.T.A. Buzău și contravaloarea, la nivelul anului 2001, a terenului situat pe raza municipiului Buzău, în tarlalele 24 și 25, identificat în procesul - verbal nr.16303/29.11.2001 emis de O.C.A.O.T.A. Buzău, în baza Ordinului Prefectului nr.146/24.07.2001, acest schimb de terenuri nefiind contestat cu adevărat de inculpați, doar încercându-se a se atribui o interpretare în sensul că nu au urmărit producerea unui prejudiciu, dimpotrivă, au urmărit punerea în valoare a unei suprafețe nevalorificabile pe alte căi.

Potrivit raportului de expertiză evaluatorie întocmit pe parcursul urmăririi penale (filele 293294, vol. XV d.u.p), în anul 2001, când a avut loc predarea către Primăria municipiului Buzău a terenului în suprafață de 33 ha. situat în tarlalele 31 și 32, în locul celui situat în tarlalele 24 și 25, care trebuia predat conform Ordinului Prefectului nr.146/2001, valoarea de circulație a terenurilor situate în tarlalele 31 și 32 a fost de 5.169.687 lei, în timp ce valoarea de circulație a terenurilor situate în celelalte două tarlale era de 4.638.625 lei, astfel că diferența de contravaloare în sumă de 531.062 lei reprezintă prejudiciul suferit de ADS.”

Prin Încheierea din 18.01.2021, pronunțată de Tribunalul Dâmbovița – Secția penală în dosarul nr. 2556/120/2014, instanța a respins, ca nefondată, cererea formulată de către petentul- inculpat [REDACTAT], intimați-inculpați fiind [REDACTAT] [REDACTAT], intimat-părți civile fiind Statul Român prin Agenția Domeniilor Statului și Stațiunea de Cercetare – Dezvoltare pentru Legumicultură Buzău.

Pentru a pronunța această hotărâre, instanța a avut în vedere, printre altele, următoarele:

„Dispozitivul hotărârii penale nu a privit și nici nu a făcut referire la actualul proprietar al terenului în suprafață de 33 ha., pentru ca pe calea aleasă în prezent de către petent să se impună efectuarea unor eventuale lămuriri, situația vizând proprietarul terenului menționat rezultând însă, pe larg, așa cum s-a precizat și mai sus, din expozitivul sentinței penale.

Mai mult, cu ocazia soluționării căilor de atac formulate în cauză și Curtea de Apel Ploiești a reținut în expozitivul deciziei penale nr.1160/2019: „.....rezultă îndubitabil aceea că terenul în suprafață de 33 ha., ca urmare a predării acestuia în proprietatea privată a Primăriei Municipiului Buzău prin procesul-verbal nr.15625/19.11.2001, a ieșit din patrimoniul Administrației Domeniului Statului intrând în proprietatea privată a Primăriei municipiului Buzău.....”

Nu se constată existența vreunui motiv pentru care dispozitivul hotărârii 290/2018 să facă obiectul unei alte lămuriri potrivit art.443 Cod procedură civilă, nici prin prisma faptului că prin sentința penală nr.290/2018 s-a dispus anularea procesului-verbal nr.15625/19.11.2001 emis de O.C.A.O.T.A Buzău, în condițiile în care, așa cum s-a reținut și în motivarea hotărârii, probele administrate au relevat că respectivul proces-verbal conținea mențiuni contrare realității, neavând la bază o dispoziție legală, respectiv nefiind întocmit în vederea punerii în aplicare a Ordinului Prefectului Județului Buzău nr.146/24.07.2001, de vreme ce acesta din urmă viza predarea suprafeței de 33 ha. aflată în administrarea SC SERIBUZ S.A. Buzău, iar procesul-verbal făcea referire la predarea suprafeței de 33 ha. aflată în administrarea S.C.P.L. Buzău.

Anularea acestui proces-verbal a fost, prin urmare, consecința faptului că făcea referire la aspecte nereale, respectiv conținea precizarea că predarea terenului se realizează în baza Ordinului prefectului nr.146/2001, aspect care s-a dovedit a fi însă contrar realității.

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

În aceste condiții, constatându-se că dispozitivul sentinței penale nr.290/07.03.2018 pronunțată de Tribunalul Dâmbovița în dosarul nr.2556/120/2014, nu necesită lămuriri sub aspectul laturii civile a cauzei, cu privire la înțelesul, întinderea sau aplicarea lui și nu conține dispoziții contradictorii, cererea formulată nu poate fi decât privită ca nefondată, raportat la disp. art.443 Cod procedură civilă, și respinsă ca atare.”



În cele ce urmează, instanța va analiza, punctual, argumentele invocate de reclamanta CONCAS S.A. în susținerea cererii de anulare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020.

Astfel, în ceea ce privește că faptul că hotărârea contestată nu ar fi fost motivată în fapt și în drept, se observă că, potrivit normelor legale incidente, expuse mai sus, referatul de aprobare a proiectului de hotărâre, întocmit de inițiator, reprezintă un instrument de prezentare și motivare al acesteia, în timp ce, în prezenta cauză, prin Referatul primarului municipiului Buzău nr. 384/CLM/ 12.11.2020, s-a precizat că, prin adresa nr. 15.644 din 10.11.2020 a Instituției Prefectului - Județul Buzău, s-a solicitat să se procedeze la revocarea Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/ 16.09.2020 și nr. 227/ 16.09.2020.

Or, din adresa nr. 15.644 din 10.11.2020 rezultă că revocarea respectivelor hotărâri a fost cerută raportat la obiecțiunile secretarului general al pârâtului Municipiul Buzău și la hotărârile pronunțate în dosarul penal nr. 2556/120/2014, din care ar rezulta că pârâtul Municipiul Buzău nu ar fi proprietarul terenurilor care fac obiectul respectivelor hotărâri și că s-a anulat Procesul verbal nr. 15625/ 19.11.2001, prin care Primăria mun. Buzău primise, de la S.C.D.L. Buzău, suprafața de 33 de ha, situată în tarlalele 31 și 32, în care erau cuprinse și terenurile vizate de cele 2 hotărâri.

Pe cale de consecință, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020 face trimitere la o serie de acte, printre care și instrumentul de prezentare și motivare al acesteia, ce cuprind informații suficiente despre temeiurile care s-a apreciat că ar trebui să stea la baza revocării Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/ 16.09.2020 și nr. 227/ 16.09.2020, drept pentru care acest motiv de nulitate nu subsistă.

În ceea ce privește că faptul că actele care fac obiectul Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020 au produs deja efecte juridice, nemaifiind posibilă revocarea lor, tribunalul are în vedere că, raportat la obiectul lor de reglementare și la destinatarii lor, Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/ 16.09.2020 și nr. 227/ 16.09.2020 au natura juridică a unor acte administrative cu caracter individual, drept pentru care, potrivit dispozițiilor legale incidente expuse mai sus, au produs efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li s-au adresat.

Pe cale de consecință, cum, odată comunicate destinatarilor, cele 2 hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Buzău au intrat în circuitul civil și au produs efecte juridice, în mod corect a invocat reclamanta CONCAS S.A. că, raportat la procedura contenciosului administrativ, ele nu mai puteau fi revocate de către autoritatea publică emitentă, care avea la dispoziție exclusiv sesizarea instanței cu o acțiune în anularea acestora.

Contrar apărărilor pârâtului Municipiul Buzău, efectele juridice produse de intrarea în circuitul civil a respectivelor hotărâri constau în realizarea acordului de voințe dintre emitentul și destinatarul actelor administrative, prin întâlnirea cererilor reclamantei cu ofertele Consiliului Local al Municipiului Buzău de a realiza vânzarea - cumpărarea terenurilor din proprietatea privată a pârâtului Municipiul Buzău, situate în cartierul Orizont, potrivit valorilor rezultate din rapoartele de evaluare aferente, cu nașterea obligațiilor de rezultat de a încheia, în mod efectiv, actele juridice vizate.

În concluzie acest motiv de nelegalitate al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020 este întemeiat, fiind de natură a afecta valabilitatea actului administrativ contestat.

În ceea ce privește că faptul că actele care fac obiectul Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020 sunt legale, neexistând motive pentru anularea lor, instanța urmează a se raporta la cauzele care au condus la adoptarea acestei hotărâri, astfel cum rezultă ele din instrumentul de prezentare și motivare reprezentat de Referatul primarului municipiului Buzău nr. 384/CLM/ 12.11.2020, care face trimitere la adresa nr. 15.644 din 10.11.2020 a Instituției Prefectului - Județul Buzău.

În concret, după cum s-a reținut mai sus, Consiliul Local al Municipiului Buzău a avut în vedere că pârâțul Municipiul Buzău nu ar fi proprietarul terenurilor care fac obiectul Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/ 16.09.2020 și nr. 227/ 16.09.2020, sens în care, în dosarul penal nr. 2556/120/2014 s-a anulat Procesul verbal nr. 15625/ 19.11.2001, prin care Primăria mun. Buzău primise, de la S.C.D.L. Buzău, suprafața de 33 de ha, situată în tarlalele 31 și 32.

În mod prioritar, tribunalul are în vedere că, așa cum corect a invocat reclamanta CONCAS S.A., Adresa Instituției Prefectului - Județul Buzău nr. 15644/ 10.11.2020 nu reprezintă un act administrativ ale cărui dispoziții să i se impună, cu caracter obligatoriu, ci un punct de vedere exercitat în procedura controlului de legalitate a Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/ 16.09.2020 și nr. 227/ 16.09.2020, de care emitentul putea sau nu să țină cont, revocând - în măsura în care acest lucru se mai putea face - sau nu respectivele hotărâri, fără a fi obligat, *de plano*, să acționeze conform acestuia.

În aceeași ordine de idei, însăși Instituția Prefectului - Județul Buzău, prin adresa nr. 2524, 2509, 3048/ 05.04.2021, a susținut că respectiva adresă nu a putut determina consecințe juridice față de destinatarul ei, ce avea libertatea de a acționa potrivit propriilor convingeri.

Mai mult decât atât, inclusiv din punct de vedere procedural, în măsura în care Instituția Prefectului - Județul Buzău considera că cele două hotărâri ale Consiliului local sunt nelegale, fără a mai exprima un punct de vedere destinat emitentului, le putea ataca direct în fața instanței de contencios administrativ.

Pe de altă parte, raportat la considerentele hotărârilor penale pronunțate de Tribunalul Dâmbovița - Secția penală și de Curtea de apel Ploiești - Secția penală în dosarul nr. 2556/120/2014, astfel cum au fost reproduse mai sus și care au fundamentat respectivele soluții, instanța reține că, deși s-a anulat Procesul verbal nr. 15625/ 19.11.2001, prin care Primăria mun. Buzău primise, din patrimoniul Administrației Domeniului Statului, în proprietatea sa privată, suprafața de 33 de ha, situată în tarlalele 31 și 32, cu o valoare de circulație mai mare, în locul celei situate în tarlalele 24 și 25, și au fost admise, în parte, acțiunile civile formulate de către Stațiunea de Cercetare - Dezvoltare pentru Legumicultură Buzău și de către Agenția Domeniilor Statului, respingându-se solicitarea privind restituirea în natură, printre altele, a terenului în suprafață de 23,90 ha, situat în tarlăua 31, ce a făcut obiectul Contractului de asociere în participațiune nr. 16064/ 05.10.2005, încheiat între Primăria Municipiului Buzău și reclamanta CONCAS S.A., în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 87/ 28.04.2005, s-a stabilit că nu se poate proceda la o *restitutio in integrum* în natură, întrucât s-ar produce pagube majore stabilității circuitului juridic civil și terților de bună credință.

În aceste condiții, cu putere de lucru judecat, în soluționarea acțiunii civile exercitate în cadrul procesului penal, instanța penală a stabilit modalitatea de acoperire a prejudiciului suportat de părțile civile, prin echivalent, iar nu în natură, cu efectul menținerii situației juridice a terenului, astfel cum a fost stabilită în baza Procesului verbal nr. 15625/ 19.11.2001, deși a procedat la anularea acestui din urmă act. Prin respectiva soluție, astfel cum a fost motivată în cuprinsul hotărârilor penale sus-menționate, s-a urmărit limitarea efectelor anulării Procesului verbal nr. 15625/ 19.11.2001, care să nu se întindă și asupra schimbărilor majore în situația juridică și faptică a terenurilor, pe care au fost edificate diverse lucrări de construcții.

A da curs punctului de vedere al pârâțului Municipiul Buzău, în sensul că terenurile vizate de Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/ 16.09.2020 și nr. 227/ 16.09.2020 nu ar fi în proprietatea sa privată, ceea ce ar conduce la ideea că ele ar trebui să reentre în patrimoniul Administrației Domeniului Statului, ar conduce la o îmbogățire



fără justă cauză pentru cea din urmă, care, pe de altă parte, a fost despăgubită, în mod definitiv, prin echivalent, pentru prejudiciul produs prin ieșirea acestor imobile din proprietatea sa.

Tribunalul mai constată că, întrucât instanța penală a stabilit-o, din punct de vedere al dreptului material, soluționarea acțiunii civile este supusă dispozițiilor din Vechiul Cod Civil, cu toate că acest act normativ nu cuprindea prevederi exprese vizând formele restituirii prestațiilor, conform art. 1637 și următoarele din Noul Cod civil, totuși, la nivel doctrinar și jurisprudențial s-a consacrat posibilitatea restituirii prin echivalent, atunci când ea nu putea avea loc în natură din cauza unui impediment serios.

Or, tocmai o astfel de situație a fost avută în vedere la soluționarea laturii civile din dosarul nr. 2556/120/2014, cu toate efectele juridice subsecvente, inclusiv menținerea stării de fapt și de drept generate de emiterea Procesului verbal nr. 15625/ 19.11.2001, chiar dacă acesta a fost anulat.

În concluzie, inclusiv acest motiv de nelegalitate al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020 este întemeiat, fiind de natură a afecta valabilitatea actului administrativ contestat.

În ceea ce privește celelalte argumente invocate de pârât în combaterea acțiunii, tribunalul apreciază că ele sunt neîntemeiate și nu pot conduce la o altă concluzie.

Astfel, pretinsa înlăturare a prezumției de bună-credință a reclamantei CONCAS S.A. și pretinsele neregularități ale modalității de exercitare, de către aceasta, a dreptului de preempțiune, nu se impun a fi analizate în litigiul de față, dat fiind că ele excedează argumentelor care au stat la baza adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020, așa cum au fost ele redate mai sus.

Cum obiectul acțiunii pendinte îl constituie verificarea legalității respectivei hotărâri, aceasta trebuie efectuată în limitele motivelor care au condus la adoptarea sa, iar nu a altor argumente străine de aceasta, indiferent de faptul că ele ar fi întemeiate sau nu.

Referitor la considerațiile legate de lipsa de incidență, în ceea ce o privește pe reclamanta CONCAS S.A., a principiului validității aparenței în drept, de natură a înlătura efectele nulității, instanța apreciază că nici acestea nu au incidență și nu se impune a fi analizate, cât timp ele au fost limitate prin hotărârile penale, odată cu stabilirea obligației de restituire prin echivalent, terenurile în litigiu rămânând în proprietatea pârâtului Municipiul Buzău chiar și după anularea Procesului verbal nr. 15625/ 19.11.2001.

Pentru toate aceste considerente, în baza dispozițiilor legale expuse, instanța va admite acțiunea precizată formulată de reclamanta CONCAS S.A., în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Buzău, prin Primar și prin Consiliul Local al Municipiului Buzău și va anula Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020.

Totodată, de vreme ce anularea acestei hotărâri fac să rămână valabile Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/ 16.09.2020 și nr. 227/ 16.09.2020, subzistă obligațiile de rezultat de a încheia, în mod efectiv, actele juridice vizate contractele administrative vizate de acestea, drept pentru care instanța va obliga pârâtul la executarea lor.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:**

Ia act de îndreptarea greșelilor materiale din cuprinsul cererii de chemare în judecată, în sensul că acțiunea este promovată în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Buzău, prin Primar și prin Consiliul Local al Municipiului Buzău.

Dispune înlăturarea, din sistem Ecris și din citativ, a pârâtului Consiliul Local al Municipiului Buzău.

Respinge, ca neîntemeiată, excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei CONCAS S.A., invocată de pârâțul Municipiul Buzău.

Admite acțiunea formulată de reclamanta CONCAS S.A., cu sediul în mun. Buzău, Str. Transilvaniei, nr. 163, Jud. Buzău și cu sediul procesual ales la DĂNESCU & ASOCIATII SCA, cu sediul în mun. București, sector 2, Str. Alexandru Philippide nr. 14 A, în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Buzău, prin Primar și prin Consiliul Local al Municipiului Buzău, cu sediul în mun. Buzău, Piața Daciei, nr. 1, Jud. Buzău.

Anulează Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/23.11.2020.

Obligă pârâțul Municipiul Buzău la executarea Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/ 16.09.2020 și nr. 227/ 16.09.2020.

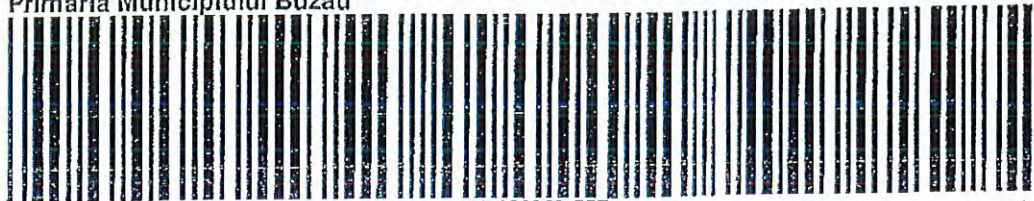
Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică astăzi, 18.03.2022.

PREȘEDINTE,
OVIDIU IANA

GREFIER,
MURTAZA AIDA MIHAELA

Red. / Tehnored. O.I.
5 ex/ 19.07.2022

Primaria Municipiului Buzau

22-139263-PBZ

Nr.inreg.: 139263 /PM

Data inreg.: 25.07.2022

Ora inreg.: 09:09:19

Provenienta: Tribunalul Buzău

Telefon:

Adresant: Primaria Municipiului Buzau

Adresa: judetul Buzau, municipiul Buzau, Strada Arhitect Petre Antonescu, nr. 4

Cuprins: Comunicare sentinta civila

Observatii:

Termen de rezolvare: 30 zile

tel. 0238 / 411 015

**Primaria Municipiului Buzau**

Nr.inreg.: 139263 /PM

Data inreg.: 25.07.2022

Ora inreg.: 09:09:19

Provenienta: Tribunalul Buzău

Telefon:

Adresant: Primaria Municipiului Buzau

Adresa: judetul Buzau, municipiul Buzau, Strada Arhitect Petre Antonescu, nr. 4

Cuprins: Comunicare sentinta civila

Observatii:

Termen de rezolvare: 30 zile

tel. 0238 / 411 015

R O M Ȃ N I A

CURTEA DE APEL BRAȘOV
SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

DECIZIA Nr. 345/R/2023

Ședința publică din data de 23 mai 2023

Completul constituit din:

Președinte: Ionela Carmen Ursachi

Judecător: Alina-Elena Tănase

Judecător: Demis Marius Spărios

Grefier: Mihaela Furnică

Pentru astăzi este amânată pronunțarea asupra soluționării recursului declarat de către recurentul-pârât Municipiul Buzău, prin Primar împotriva sentinței civile nr. 186/CA/18.03.2023 a Tribunalului Buzău, pronunțată în dosarul nr. 1719/114/2021, având ca obiect „anulare act administrativ”.

Dezbaterea a avut loc la data de 16 mai 2023, în sensul celor consemnate în încheierea de ședință din aceea zi, care face parte integrantă din prezenta, iar instanța, în condițiile art. 396 alin. (1) Cod procedură civilă, a amânat pronunțarea la data de 23 mai 2023.

CURTEA,

Asupra recursului dedus judecății, constată:

1. Obiectul cererii de chemare în judecată

Prin acțiunea înregistrată pe rolul Tribunalului Buzău, la data de 22.06.2021, sub dosar nr. 1719/114/2021, reclamanta CONCAS S.A. a solicitat, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Buzău, prin primar, și Consiliul Local al Municipiului Buzău, anularea HCL Buzău nr.257/23.11.2020 și obligarea pârâților la executarea HCL Buzău nr.226/16.09.2020 și HCL Buzău nr. 227/16.09.2020.

2. Hotărârea primei instanțe

Prin sentința civilă nr. 168/18.03.2022, Tribunalul Buzău – Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal, a luat act de îndreptarea greșelilor materiale din cuprinsul cererii de chemare în judecată, în sensul că acțiunea este promovată în contradictoriu cu pârâții Municipiul Buzău, prin Primar și prin Consiliul Local al Municipiului Buzău, a dispus înlăturarea, din sistemul Ecris și din citativ, a pârâtului Consiliul Local al Municipiului Buzău, a respins ca neîntemeiată excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei CONCAS S.A., invocată de pârâții Municipiul Buzău, iar pe fondul cauzei a admis acțiunea formulată de reclamanta CONCAS S.A., sens în care a anulat Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/23.11.2020 și a obligat pârâții Municipiul Buzău la executarea Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/16.09.2020 și nr. 227/ 16.09.2020.

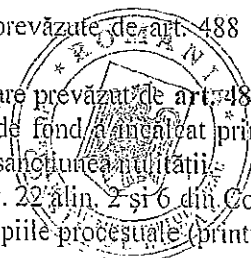
3. Calea de atac exercitată

Împotriva acestei hotărâri au declarat recurs pârâții Municipiul Buzău, prin Primar, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii atacate, iar în rejudicare, respingerea cereri de chemare în judecată.

În motivare, recurentul-pârât a invocat cazurile de casare prevăzute de art. 488 alin. 1 punctele 5, 6, 7 și 8 din Codul de procedură civilă.

În dezvoltarea criticilor invocate sub aspectul cazului de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 5 Cod procedură civilă, recurentul a susținut că instanța de fond a încălcat principiul contradictorialității, regulă de procedură a cărei nerespectare atrage sancțiunea nulității.

Astfel, la ultimul termen de judecată, contrar dispozițiilor art. 22 alin. 2 și 6 din Codul de procedură civilă care instituie obligația instanței de a respecta principiile procesuale printre care



disponibilitatea, contradictorialitatea și egalitatea părților inclusiv în plan probator) și de a veghea la respectarea dispozițiilor legale cu ocazia soluționării pricinii deduse judecății, instanța de fond a procedat la lămurirea cadrului procesual, primind precizările orale formulate la termenul de judecată din 31.01.2022 de către avocații intimății-reclamante cum că au chemat în judecată numai pârâțul Municipiul Buzău, prin Primar și prin Consiliul local, iar nu și Consiliul local al Municipiului Buzău, fiind vorba despre o eroare materială în cuprinsul acțiunii. Prin urmare, în mod nelegal, prima instanță a dispus scoaterea din citativ a Consiliului Local al Municipiului Buzău -organul emitent al actului administrativ atacat, H.C.L nr. 257/23.11.2020.

Totodată, în mod nelegal, instanța de fond a trecut peste discutarea excepției invocate de pârâți privind lipsa calității procesuale pasive a Consiliului Local Buzău, preluând opinia reclamantei din acțiune potrivit căreia consiliul local este "un accesoriu" al unității administrativ-teritoriale.

În dezvoltarea criticilor invocate sub aspectul cazului de casare prevăzut de **art. 488 alin. 1 pct. 6 Cod procedură civilă**, recurentul a susținut că soluția instanței de fond este nemotivată în drept sub aspectul aprecierii că nu se mai impune punerea în discuția contradictorie a părților a excepției lipsei calității procesuale pasive a pârâțului Consiliul local, deși există o delimitare clară între unitatea administrativ-teritorială (comună, oraș și municipiu) și autoritățile administrației publice locale (primari, președinți de consilii județene, consilii locale și județene), dispozițiile 129 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ rap. la art. 1 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 și la art. 56 alin. 2 din Codul de procedură civilă impunând ca orice act emis de consiliul local să poate fi atacat în instanță în contradictoriu cu acesta, independent de inexistența personalității juridice, pentru că hotărârea instanței să-i fie opozabilă.

Sub același aspect, recurentul a mai învederat că modificarea la data de 31 ianuarie 2022 a cererii de chemare în judecată formulate la 22 iunie 2021 nu poate fi încadrată în dispozițiile art. 204 alin.2 pct. 1 Cod procedură civilă, introducerea în cauză a Consiliului Local al Municipiului Buzău neputând fi considerată o eroare materială din moment ce acțiunea are ca obiect anularea H.C.L nr. 257/2020 și obligarea pârâților să execute alte două hotărâri ale acestui consiliu local, precum și la plata cheltuielilor de judecată, aceste elemente privind fondul cauzei, deci nu pot fi calificate drept erori materiale.

În context, recurentul a subliniat că instanța de fond a ignorat aceste aspecte, apreciind, nelegal că nu se mai impune punerea în discuția contradictorie a părților a excepției lipsei calității procesuale pasive a pârâțului Consiliul Local Buzău, prin soluționarea litigiului în această modalitate creându-se o vătămare ce nu poate fi înlăturată decât prin desființarea sentinței atacate, întrucât prin aceasta nu s-a realizat o soluționare a pretențiilor formulate de intimata-reclamantă în contradictoriu cu toate părțile chemate de ea în judecată.

Totodată, recurentul a arătat că instanța a procedat la judecarea cauzei, deși i se adusese la cunoștință că pe rolul instanțelor se mai află alte dosare, în strânsă legătură cu acesta, prin hotărârea de fond din Dosarul nr. 1815/114/2018 aflat pe rolul Curții de Apel Ploiești (definitivă din luna iunie 2022) stabilindu-se că terenul în litigiu nu este în proprietatea privată a municipiului Buzău. Așa fiind, se poate observa că analiza pe care instanța de fond a făcut-o în prezentul dosar este sumară și greșită, lucru dovedit definitiv de Curtea de Apel Ploiești prin Decizia nr. 743/07.06.2022, pronunțată în Dosarul nr. 1815/114/2018, prin care s-a respins, definitiv, o acțiune promovată de Concăs S.A în contradictoriu cu Municipiul Buzău, fiind evocate aceleași hotărâri pe care instanțele penale le-au dat în Dosarul nr. 2556/120/2014, stabilindu-se astfel, cu putere de lucru judecat, că municipiul Buzău nu este proprietarul terenului din cartierul Orizont (inclusiv cel ce formează obiectul HCL-urilor din prezentul litigiu). Cu alte cuvinte, sentința pronunțată în prezentul dosar este în contradicție cu Decizia nr. 743/07.06.2022 a Curții de Apel Ploiești, fiind evident că nu pot fi puse în executare H.C.L. Buzău nr. 226/2020 și nr. 227/2020, terenurile care au format obiectul acestora neputând fi înstrăinate, întrucât nu se află în proprietatea municipiului Buzău. Iar rămânerea definitivă a acestei soluții greșite nu va face altceva decât să perpetueze o stare tensionată, de incertitudine, generată de imposibilitatea obiectivă de punere în executare a deciziei instanței.

În context, recurentul a învederat că nu s-ar fi ajuns la o astfel de situație dacă judecătorul fondului ar fi acționat cu prudență și ar fi analizat cu atenție toate argumentele părților din întâmpinarea depusă. Or, în datele speței, prima instanță s-a limitat la a prelua majoritatea afirmațiilor intimătei-reclamante, precum și o serie de considerente din hotărârile penale, dispunând anularea unei hotărâri de consiliu local și punerea în executare a altor două hotărâri pe considerentul -nemotivat în drept- că ar fi intrat în circuitul civil.

Sintetizând, recurentul a subliniat că motivarea instanței este insuficientă, fiind, în mare parte, doar o preluare a argumentelor din cererea de chemare în judecată, fără prezentarea considerentelor logice și juridice ce au fundamentat soluția din dispozitivul hotărârii, impunându-se casarea sa.

În dezvoltarea criticilor invocate sub aspectul cazului de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă, recurentul a învederat că în mod greșit a reținut instanța de fond drept motiv de nelegalitate a hotărârii de revocare nr. 257/2020 intrarea în circuitul civil a celor două hotărâri revocate și producerea de efecte juridice constând în realizarea acordului de voințe dintre emitent și destinatarul actelor administrative privind vânzarea-cumpărarea terenurilor în discuție, precum și nașterea obligațiilor de rezultat de a încheia actele juridice vizate.

Astfel, a punctat recurentul, acest raționament al instanței este pur teoretic, valabil numai în cazul contractelor civile (în care se verifică acordul de voințe, oferta de preț, acceptarea ofertei), în condițiile în care Hotărârile Consiliului Local Buzău nr. 226/2020 și nr. 227/2020 nu întrunesc o sumă de cerințe obligatorii ale legalității acestor acte administrative (nu au fost contrasemnate de Secretarul general al municipiului, așa cum prevede art. 140 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, nu au fost comunicate prefectului și persoanelor interesate, conform art. 199 din Codul administrativ, nu a fost încheiat niciun act juridic ulterior adoptării acestora), deci nu au intrat efectiv în circuitul civil.

Prin urmare, soluția instanței de fond este greșită, întrucât în speță este vorba despre acte administrative individuale care își produc efectele odată cu executarea/îndeplinirea, de către persoanele nominalizate în cuprinsul lor, a cerințelor/sarcinilor prevăzute de aceste acte.

În continuare, recurentul a mai învederat că instanța de fond era datoare să verifice dacă terenul a cărui înstrăinare era stabilită prin H.C.L. nr. 226/2020 și nr. 227/2020 putea sau nu să fie vândut, în condițiile în care municipiul Buzău nu mai era proprietarul terenului, asocierea în participațiune nu mai era în ființă, iar la data la care asocierea se născuse erau incidente dispozițiile din vechiul Cod civil, potrivit cărora intimata-reclamantă nu putea să ceară decât terenul pe care avusese constituit dreptul de suprafață, respectiv numai amprenta la sol a imobilelor care alcătuiau ansamblul "Cartierul Orizont", dacă municipiul Buzău ar mai fi fost proprietarul terenului. Or, intimata-reclamantă, folosindu-se de prevederile din noul Cod civil, a cerut să fi fie vândute loturi de teren mai mari decât suprafața construcției, cu toate că imobilele au fost înstrăinate unor persoane fizice sau juridice.

Recurentul a mai arătat și că prima instanță nu a luat în considerare că prin mai multe hotărâri judecătorești s-a stabilit cu putere de lucru judecat că municipiul Buzău nu este proprietarul terenului situat în Cartierul Orizont.

În același context, recurentul a explicat că documentele care au stat la baza dreptului de proprietate al Municipiului Buzău asupra terenului adus ca aport în asocierea cu Societatea Concas S.A. sunt Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 și Procesul-verbal nr. 15.625/19.11.2001 de punere în aplicare a ordinului. Prin Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 s-a dispus trecerea în proprietatea privată a Municipiului Buzău, la categoria "îslaz", a suprafeței de 33 ha teren arabil aflat în administrarea SERIBUZ S.A. Buzău, însă prin Procesul-verbal nr. 15.625/19.11.2001, Municipiul Buzău a preluat, la data de 19.11.2001, aceeași suprafață ca număr de hectare, dar nu de la SERIBUZ S.A. (tarlalele 24 și 25), ci de la Stațiunea de Cercetare și Producție Legumicolă Buzău, teren situat pe un alt amplasament, respectiv tarlalele 31 și 32, care aparțineau domeniului public al statului, fiind vorba despre un teren destinat producerii de semințe și material săditor din categorii biologice superioare.

Prin Decizia penală nr. 1160/12.12.2019 a Curții de Apel Ploiești din dosarul penal nr.1556/120/2014, s-a stabilit, în mod definitiv, că Procesul-verbal nr. 15.625/19.11.2001, prin

care Municipiul Buzău a preluat suprafața de teren de la Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare Legumicolă Buzău, este nul. Iar Ordinul Prefectului nr. 146/24.07.2001 constituie titlu de proprietate pentru tarlalele 24 și 25, iar nu pentru tarlaua 31 (pe care se află Cartierul Orizont), care aparține proprietății publice a statului.

În dosarul nr. 1815/114/2018 al Curții de Apel Ploiești, Societatea Concas S.A. a încercat să susțină contrariul celor arătate mai sus, însă Curtea a respins recursul formulat de aceasta împotriva sentinței civile nr. 492/14.09.2020, pronunțată de Tribunalul Buzău în fond.

Având în vedere toate aspectele invocate, recurentul a solicitat admiterea recursului, astfel cum a fost formulat.

S-au atașat recursului documentele menționate în cuprinsul acestuia.

Cererea de recurs a fost legal timbrată cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 200 lei, datorată conform art.24 alin.1 și 2 din OUG nr.80/2013 (fila 13 vol.I dosar Curtea de Apel Brașov).

Cauza a fost strămutată, prin încheierea nr.177/17.01.2023 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 2553/1/2022, la Curtea de Apel Brașov – Secția Contencios Administrativ și Fiscal, pe rolul căreia a fost înregistrată la data de 30.01.2023.

4. Apărarea intimității-reclamante

Intimata-reclamantă CONCAS S.A. a formulat **întâmpinare**, prin care a solicitat, în principal, anularea în parte a recursului, în ce privește motivele de recurs întemeiate pe art. 488 alin. 1 pct. 6 și pct.8 Cod procedură civilă, și respingerea recursului ca lipsit de interes, iar în subsidiar, respingerea recursului, ca neîntemeiat. Cu obligarea recurentului la plata cheltuielilor de judecată. (filele 87-103 dosar Curtea de Apel Ploiești)

În motivare, a arătat că sentința recurată este legală, temeinică și riguros motivată.

Cu privire la nulitatea parțială a recursului, intimata-reclamantă a susținut că cererea de recurs este nulă în ceea ce privește criticile vizând motivele de recurs prevăzute la art. 488 alin. 1 pct. 6 și pct.8 din Codul de procedură civilă, dat fiind că recurentul și-a încadrat doar formal criticile în aceste motive de recurs, aspectele invocate fiind străine de aceste motive, contrar scopului art. 488, anume acela de a se preciza și apoi dezvolta motivele de nelegalitate a hotărârii.

Or, în susținerea celor două motive de recurs, recurentul nu specifică ce norme de drept material ar fi fost încălcate de prima instanță și în ce manieră, prin urmare, se impune anularea, în parte, a recursului, întrucât o astfel de motivare încalcă și dreptul la apărare al intimității, care nu înțelege exact cu privire la ce motive de recurs să formuleze apărări și ce critici sunt supuse controlului instanței de recurs.

În susținerea excepției lipsei de interes, intimata a apreciat că admiterea recursului și respingerea acțiunii nu ar avea niciun folos practic pentru recurent, în condițiile în care acesta a demarat demersurile pentru a putea vinde terenurile vizate de hotărârile revocate către persoane de drept privat. Astfel, prin HCL Buzău nr. 149/27.07.2022 (depusă ca anexa nr. 1 la prezentă întâmpinare), Municipiul Buzău a hotărât să solicite Guvernului României emiterea unei hotărâri de Guvern prin care să treacă terenul situat în Municipiul Buzău, cartier Orizont, în suprafață de 60.362 mp (cel din hotărârile revocate), din domeniul public al statului în domeniul public al UAT Municipiul Buzău și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Potrivit referatului de aprobare nr. 163/CLM/19.07.2022 (anexat întâmpinării), motivul solicitării îl reprezintă realizarea interesului public local constând în realizarea unor proiecte de utilitate publică necesare locuitorilor din cartierul Orizont, cât și pentru creșterea veniturilor bugetului local, prin vânzarea terenurilor către proprietarii caselor construite pe aceste terenuri.

Intimata a solicitat instanței ca, în temeiul art. 293 alin. 1 Cod procedură civilă, să pună în vedere recurentului să depună la dosarul cauzei dovezile privind comunicarea HCL nr. 149/27.07.2022, către Guvern și către orice alte autorități și instituții interesate, precum și înscrisuri din care rezultă stadiul soluționării solicitării **MUNICIPIULUI**.

În opinia intimității-reclamantei, soluția la solicitarea municipiului nu poate fi decât aceea a ajungerii terenului respectiv în domeniul privat al Municipiului Buzău, care se poate realiza fie prin respingerea cererii, motivată de faptul că terenul nu a părăsit niciodată domeniul privat al

recurentului, fie prin admiterea solicitării și emiterea hotărârii de Guvern prin care terenul să fie trecut în domeniul public al municipiului, care, ulterior îl va trece în domeniul său privat. Așadar, în oricare dintre aceste variante, Municipiul Buzău va putea să respecte hotărârile revocate și să vândă terenurile ce fac obiectul acestora către intimată, formularea recursului în prezenta cauză fiind lipsită de interes.

În cazul în care se vor respinge excepțiile invocate, intimata a solicitat respingerea recursului, ca neîntemeiat.

Cu privire la încălcarea principiului contradictorialității și a dispozițiilor art. 204 Cod procedură civilă, intimata a apreciat că acestea au fost respectate de prima instanță, iar excepțiile invocate de Municipiu au fost corect respinse.

Astfel, la primul termen de judecată a cauzei, reclamanta a precizat, oral, că a chemat în judecată exclusiv Municipiul Buzău, nu și Consiliul local, acesta fiind indicat ca unul dintre reprezentanții municipiului, alături de primar. Precizarea a fost reiterată la al doilea termen de judecată, iar instanța a interpretat-o în mod corect ca fiind îndreptarea unei erori materiale din cuprinsul cererii de chemare în judecată și, cu respectarea art. 204 alin. 2 pct. 1 Cod procedură civilă, după ce a pus în discuție cadrul procesual pasiv, a luat act de precizare și, în consecință, a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a Consiliului local fără a o analiza în fond.

A menționat apoi, intimata-reclamantă că excepția lipsei calității sale procesuale active a fost analizată pe larg și respinsă argumentat de către prima instanță, stabilindu-se corelația dintre părțile în proces și raportul juridic dedus judecării, prin care reclamanta a contestat HCL nr. 257/23.11.2020 care îi vatărnă drepturile prin revocarea hotărârilor care stabiliseră vânzarea terenurilor din cartierul Orizont către CONCAS S.A.

De asemenea, a arătat că alegațiile recurentului cu privire la pretinsa calitate procesuală pasivă a Consiliului Local al Municipiului Buzău nu pot fi invocate pentru prima dată în recurs: acestea sunt și neîntemeiate și dovedesc reaua-credință a recurentului, având în vedere că numai unitatea administrativ-teritorială poate avea capacitate procesuală, nu și organele sale care nu au personalitate juridică, astfel cum s-a pronunțat și ÎCCJ -Secția a II-a civilă prin Decizia nr. 1956/5.04.2012.

Prima instanță a stabilit în mod corect că cele două hotărâri revocate intraseră deja în circuitul civil, nemaiputând fi revocate, ci doar atacate cu acțiune în anulare în instanță fie de municipiu, fie de Instituția Prefectului.

A mai arătat intimata-reclamantă că hotărârile revocate au fost adoptate în considerarea dreptului de preempțiune al CONCAS S.A. pentru cumpărarea terenurilor, prevăzut de art. 364 din Codul administrativ, care își exercitase deja opțiunea de cumpărare a acestora. Iar ca urmare a aprobării solicitării prin cele două hotărâri de consiliu local, s-a creat un raport juridic între reclamantă și pârât în temeiul căruia părțile s-au angajat să încheie contracte de vânzare-cumpărare pentru terenurile menționate, speranța legitimă dobândită de societate prin adoptarea celor două hotărâri constituind un bun în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 CEDO.

Contrar susținerilor recurentului, nu este vorba de un contract administrativ, ci un de un contract de vânzare civil, întrucât obiectul vânzării este un bun din domeniul privat al municipiului, operațiune care nu ține de exercițiul autorității publice, ci de valorificarea patrimoniului privat.

Referitor la comunicarea hotărârilor, intimata a menționat că soluția primei instanțe este corectă, în condițiile în care hotărârile revocate au fost publicate pe pagina de internet a municipiului de la data adoptării lor, unde există și în prezent (anexa nr. 3 la întâmpinare), acesta fiind un mod de comunicare publică a actelor administrației. Comunicarea către prefect nu are efect suspensiv asupra validității actului administrativ.

Cu privire la susținerea recurentului cum că cele două hotărâri nu ar fi legale pentru că nu au fost contrasemnate de secretarul primăriei, a susținut intimata că aceasta este făcută cu rea credință, având în vedere că HCL Buzău nr. 257/23.11.2020 nu a anulat hotărârile pentru acest motiv, refuzul contrasemnării de către secretarul general nefiind un motiv de nulitate a unei hotărâri de consiliu local; art. 140 alin. 3 din OUG nr. 57/2019 prevede că în această situație,

secretarul prezintă motivele pentru care refuză contrasemnarea, opinia secretarului general fiind atașată hotărârilor din cauză.

În realitate, hotărârile revocate au fost adoptate în mod valabil și au produs efecte juridice.

A susținut, mai departe, intimata că sentința atacată face aplicarea corectă a puterii de lucru judecat a hotărârilor din dosarul penal nr. 2556/120/2014, instanța de fond, după ce a analizat efectele hotărârilor din dosarul penal, ajungând la concluzia că terenul pe care s-a construit cartierul Orizont a ajuns în domeniul privat al Municipiului Buzău în anul 2001. În legătură cu acest teren au fost încheiate acte translativ de drepturi reale către terți de bună-credință și s-au făcut modificări majore asupra terenului, care a fost transformat din teren agricol pentru cercetare și creștere de semințe, în cartier de locuințe, cu toată infrastructura aferentă. Ca atare, instanța penală a respins cererea de cererii de restituire în natură a părților civile ADS și SCDL și a dispus repararea prejudiciului prin echivalent, iar consecința respingerii este aceea de rămânere a terenului în domeniul privat al recurentului.

Susținerea recurentului privind autoritatea de lucru judecat a Deciziei nr. 743 din 07.06.2022 (din dosarul nr. 1815/113/2018) este neîntemeiată, a arătat intimata, întrucât în acel dosar, societatea a solicitat prelungirea contractului de asociere încheiat cu recurentul, acesta invocând, în apărare, pretinsa apartenență la domeniul public al statului a terenului pe care îl adusese ca aport la asociere. Soluția instanței este inexplicabilă, însă aceasta nu poate avea autoritate de lucru judecat în prezenta cauză, pentru că este o hotărâre care doar aplică (chiar dacă greșit) soluția din latura civilă a hotărârilor din dosarul penal nr. 2556/120/2014, acestea din urmă având autoritate de lucru judecat, fiind respectate de prima instanță.

În ce privește soluția pronunțată în dosarul nr. 1815/114/2018, a susținut intimata că instanța a aplicat în mod greșit art. 28 alin. 1 Cod procedură penală, acest articol nefiind aplicabil, deoarece instanța nu a fost investită cu soluționarea laturii civile din dosarul penal, ci cu judecarea unei cu totul alte cauze.

Anularea, prin sentința penală din dosarul penal nr. 2556/120/2014, a procesului-verbal nr. 15625/19.11.2001, prin care terenul a fost predat către municipiu, nu poate duce la inexistența titlului de proprietate al municipiului, pentru că predarea este un act de executare bazat pe un drept preexistent. Instanța penală a constatat că, în temeiul dreptului transmis prin Ordinul prefectului, municipiului i-a fost predată o altă suprafață de teren decât ar fi trebuit, și a consacrat existența dreptului de proprietate privată a acestuia pe amplasamentul primit, constatând că mai poate schimba realitatea faptică fără a afecta securitatea circuitului civil.

Pentru aceste motive, intimata-reclamantă a solicitat anularea, în parte, a recursului, în ce privește motivele de recurs întemeiate pe art. 488 alin. 1 pct. 6 și pct.8 Cod procedură civilă, respingerea recursului ca lipsit de interes, iar în subsidiar, respingerea recursului ca neîntemeiat. Cu obligarea recurentului la plata cheltuielilor de judecată.

În drept, s-au invocat prevederile art.204 alin.(2), art.293 alin.(1), art.488, art.489 Cod procedură civilă, art. 140, art. 199, art. 287, art. 292 și art. 361 alin.(2) din OUG nr. 57/2019, art. 4 din Legea nr. 268/2001, art. 1 Protocol nr. 1 CEDO, art. 25 și art. 28 Cod procedură penală.

În probațiune, s-a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, în cadrul căreia instanța, în temeiul art. 293 alin. 1 Cod procedură civilă, să pună în vedere recurentului să depună la dosarul cauzei dovezile privind comunicarea HCL nr. 149/27.07.2022 către Guvern și către orice alte autorități și instituții interesate, precum și orice înscrisuri pe care le posedă din care rezultă stadiul soluționării solicitării municipiului. Totodată, instanța să emită o adresă către Agenția Domeniilor Statului, pentru a preciza dacă își menține punctul de vedere exprimat în adresa nr. 81090/13.09.2022.

5. Recurenții-pârâți au formulat răspuns la întâmpinare, prin care au solicitat respingerea apărărilor intimatai-reclamante. (filele 122-128 dosar Curtea de Apel Ploiești)

În motivare, cu privire la excepția nulității, au arătat că, într-adevăr, motivele de recurs nu au fost prezentate în mod sistematizat, însă poate fi decelată legislația încălcată de instanța de fond prin sentința criticată, cu atât mai mult cu cât motivele se întrepătrund, fiind în strânsă corelație unul cu celălalt, această opinie fiind justificată de faptul că instanța de fond a realizat o

92

analiză minimă a temeiniciei și legalității cererii de chemare în judecată, pronunțându-se numai în contradictoriu cu municipiul Buzău, fără să acorde posibilitatea emitentului actului administrativ atacat de a-și prezenta argumentele, aceasta fiind și o încălcare a principiului egalității de arme.

În rest, recurenții au invocat, în esență, argumentele de fapt și de drept expuse prin cererea de recurs, concluzionând că motivarea sentinței recurate este sumară ceea ce determină încălcarea dreptului recurentului la apărare și, implicit, la un proces echitabil și că HCL nr. 226/2020 și nr. 227/2020 nu au intrat în circuitul civil și nu pot fi executate, deoarece terenul din cartierul Orizont nu se mai află în proprietatea municipiului Buzău, așa cum s-a stabilit cu putere de lucru judecat, atât prin hotărârea penală, cât și prin hotărârile pronunțate în dosarul nr. 1815/114/2018.

6. Aspecte procesuale

La termenul de judecată din 21 februarie 2023, Curtea a respins, ca neîntemeiate, pentru motivele arătate prin acea hotărâre, excepțiile privind nulitatea recursului și lipsa de interes în formularea recursului, excepții invocate de către intimata-reclamantă prin întâmpinare.

II. Soluția instanței de recurs.

II.1. Aspecte de fapt și de drept relevante reținute de prima instanță:

Prezentul demers judiciar a fost determinat de solicitarea reclamantei CONCAS S.A., formulată în contradictoriu cu pârâții Municipiul Buzău, prin Primar, și Consiliul Local al Municipiului Buzău (precizat ulterior ca exercitată doar în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Buzău, prin Primar și prin Consiliul Local) de anulare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/ 23.11.2020 și de obligarea a acestuia la executarea Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/ 16.09.2020 și nr. 227/ 16.09.2020.

Prin sentința recurată, prima instanță, prioritar, în baza art. 204 alin. 2 pct. 1 Cod procedură civilă, a luat act de îndreptarea greșelilor materiale din cuprinsul cererii de chemare în judecată, în sensul că acțiunea este promovată în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Buzău, prin Primar și prin Consiliul Local al Municipiului Buzău.

În consecință, prima instanță a dispus înlăturarea, din sistem Ecris și din citativ, a pârâțului Consiliul Local al Municipiului Buzău și a constatat că nu se mai impune punerea în discuția contradictorie a părților excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâțului Consiliul Local al mun. Buzău, excepție invocată de pârâțul Municipiul Buzău prin întâmpinare.

Totodată, prima instanță a respins ca neîntemeiată excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei CONCAS S.A., invocată de pârâțul Municipiul Buzău, întrucât în argumentarea excepției pârâțul Municipiul Buzău a înțeles să nege existența pretinsului drept de preempțiune și calitatea de constructor de bună-credință ale reclamantei, or, prin contestarea unei hotărâri de consiliu local ce revocă alte două hotărâri de consiliul local în temeiul cărora reclamanta încearcă să își valorifice un pretins drept de preempțiune la vânzarea unor bunuri pretins a se afla în proprietatea privată a Municipiului Buzău, existând identitate între acesata și subiectul activ al raportului litigios dedus judecătii. În context, prima instanță a mai reținut că existența dreptului de preempțiune și calitatea de constructor de bună-credință ale reclamantei reprezintă chestiuni de fond, ce nu se impun a fi avute în vedere la soluționarea excepției invocate de pârât, ci odată cu soluționarea fondului.

Pe fondul cauzei, prima instanță a admis cererea de chemare în judecată, în esență, motivat de împrejurarea că se impune anularea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 257/23.11.2020, prin care s-a aprobat revocarea Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/16.09.2020 și nr. 227/16.09.2020, pe de o parte, întrucât Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 226/16.09.2020 și nr. 227/16.09.2020 au natura juridică a unor acte administrative cu caracter individual, care au produs efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li s-au adresat, nemaifiind posibilă revocarea lor, autoritatea publică emitentă având la dispoziție exclusiv sesizarea instanței cu o acțiune în anularea acestora, iar pe de altă parte întrucât modalitatea de soluționare definitivă a laturii civile în dosarul penal nr. 2556/120/2014 de Tribunalul Dâmbovita – Secția penală (prin sentința penală nr. 290/07.03.2018 a Tribunalului Dâmbovita, astfel cum a fost modificată prin decizia penală

nr. 1160/12.12.2019 a Curții de Apel Ploiești) se bucură de autoritate de lucru judecat față de părțile în litigiu.

În context, prima instanță a reținut că instanța penală a stabilit ca modalitatea de acoperire a prejudiciului suportat de părțile civile să se realizeze prin echivalent, iar nu în natură, cu efectul menținerii situației juridice a terenului, astfel cum a fost stabilită în baza Procesului verbal nr. 15625/19.11.2001, deși a procedat la anularea acestui din urmă act, scopul fiind acela de a limita efectelor anulării Procesului verbal nr. 15625/19.11.2001, în sensul de a nu se întinde și asupra schimbărilor majore în situația juridică și faptică a terenurilor, pe care au fost edificate diverse lucrări de construcții, promise a fi vândute către terțe persoane.

II.2. Analiza motivelor de recurs:

Ca situație premisă, Curtea constată că motivele de recurs invocate de recurentul – pârât se încadrează în cazurile de casare prevăzute de art. 488 alin. 1 pct. 5, pct.6 și pct.8 Cod procedură civilă, potrivit cărora: “ Casarea unor hotărâri se poate cere numai pentru următoarele motive de nelegalitate: 5. când, prin hotărârea dată, instanța a încălcat regulile de procedură a căror nerespectare atrage sancțiunea nulității; 6. când hotărârea nu cuprinde motivele pe care se întemeiază sau când cuprinde motive contradictorii ori numai motive străine de natura cauzei; 8. când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.”

Concret, sub aspectul cazului de casare prevăzute de art.488 alin.1 pct. 5 Cod procedură civilă, Curtea reține că recurentul-pârât a invocat, în esență, că prima instanță a încălcat principiul contradictorialității, prin faptul că a primit precizările orale formulate la termenul de judecată din 31.01.2022 în privința cadrului procesual pasiv, sub aparența îndreptării unei erori materiale din cuprinsul acțiunii, consecința fiind aceea că în mod nelegal, prima instanță a îndepărtat din litigiu pe însuși organul emitent al actului administrativ atacat, Consiliul Local al Municipiului Buzău, contrar principiului simetriei actelor civile/administrative.

Curtea constată că aspectele invocate de recurent privind greșita îndepărtarea din litigiu a emitentului actului administrativ emis în cauză nu sunt susceptibile de încadrare în motivul de nelegalitate prevăzut de art. 488 alin.1 pct. 5 Cod procedură civilă, ci constituie critici susceptibile de încadrare în cazul de casare prevăzut de art. 488 alin.1 pct. 8 Cod procedură civilă, întrucât acestea pun, în esență, o problemă de aplicare a dispozițiilor legale privind capacitatea procesuală de folosință și de exercițiu a Consiliilor locale în litigiile de contencios administrativ având ca obiect anularea hotărârilor emise de acesta, așadar o problemă de aplicare a dreptului material, iar nu procesual.

Pe cale de consecință, aceste critici urmează a fi examinate în raport de cazul de casare prevăzut de art. 488 alin.1 pct. 8 Cod procedură civilă.

În același context, Curtea constată că singură teză din critica de recurs anterior sintetizată care atinge incidența cazului de casare prevăzut de art. 488 alin.1 pct. 5 Cod procedură civilă este aceea dacă precizarea cadrului procesual pasiv de către reclamantă poate fi calificată drept o îndreptare de eroare materială, în termenii prevăzuți de art. 204 alin. 2 alin.1 Cod procedură civilă.

În acest sens, Curtea reține că răspunsul la această dispută critică este afirmativ, întrucât reclamantul are dreptul de a-și preciza cererea de chemare în judecată formulată inițial sub aspectul oricăruia dintre cele trei elemente ale sale (părți, obiect și cauză), drept prevăzut expres de dispozițiile art. 204 Cod procedură civilă, instanța fiind ținută să soluționeze cauza exclusiv în limitele judecătii, astfel cum acestea au fost stabilite prin cererile și apărările părților, cum de altfel impun dispozițiile art. 9 Cod procedură civilă.

Așadar, Curtea va respinge ca neîntemeiată această teză a criticii de nelegalitate.

Apoi, sub aspectul cazului de casare prevăzute de art.488 alin.1 pct. 6 Cod procedură civilă, Curtea reține că recurentul a invocat, în esență, că hotărârea suferă două vicii de motivare: *pe de o parte*, neindicarea motivelor pentru care prima instanță a apreciat că nu se mai impune punerea în discuția contradictorie a părților a excepției lipsei calității procesual pasive a pârâtului Consiliul local, în mod contrar delimitării clare de competență dintre unitatea administrativ-teritorială (comună, oraș și municipiu) și autoritățile administrației publice locale (primari, președinți de consilii județene, consilii locale și județene), în condițiile în care dispozițiile art.

129 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ rap. la art. 1 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 și la art. 56 alin. 2 din Codul de procedură civilă impun ca orice act emis de consiliul local să poate fi atacat în instanță în contradictoriu cu acesta, independent de inexistența personalității juridice, pentru ca hotărârea instanței să-i fie opozabilă; iar pe de altă parte, modalitatea pârinoitoare de motivare, în mare parte prin preluarea argumentelor din cererea de chemare în judecată, fără prezentarea considerentelor logice și juridice ce au fundamentat soluția din dispozitivul hotărârii.

Curtea constată că prima teză a criticii de nelegalitate anterior sintetizată (dincolo de faptul că din nou pune o problemă de aplicare a dispozițiilor legale privind capacitatea procesuală de folosință și exercițiu a Consiliilor locale în litigiile de contencios administrativ având ca obiect anularea hotărârilor emise de acesta, așadar o problemă de aplicare a dreptului material, susceptibilă de încadrare în motivul de nelegalitate prevăzut de art. 488 alin.1 pct. 8 Cod procedură civilă) nu este întemeiată, în condițiile în care prima instanță a indicat în mod expres raționamentul pentru care nu a mai pus în discuția părților excepția lipsei procesual pasive a Consiliului Local al Municipiului Buzău, anume că nu se mai impune, ca urmare a înlăturii acestuia din proces, ca urmare a precizării cadrului procesual pasiv de către reclamantă.

În context, Curtea constată că măsura adoptată de prima instanță nu este doar logică (în speță, eventuala punere în discuție a excepției fiind superfluă/lipsită de orice folos practic/interes), dar este și legală, față de dispozițiile de drept comun privind ordinea de soluționare a excepțiilor/respectiv incidentelor procesuale, art. 248 alin.1 și 2 Cod procedură civilă fiind clar în sensul că acestea se soluționează în ordinea efectelor pe care le produc. (" 1). Instanța se va pronunța mai întâi asupra excepțiilor de procedură, precum și asupra celor de fond care fac inutilă, în tot sau în parte, administrarea de probe ori, după caz, cercetarea în fond a cauzei. 2) În cazul în care s-au invocat simultan mai multe excepții, instanța va determina ordinea de soluționare în funcție de efectele pe care acestea le produc.")

Pe cale de consecință, Curtea va respinge ca neîntemeiată această teză de nelegalitate.

În continuare, Curtea constată că și ce-a dea doua teză de nelegalitate este lipsită de suport real, întrucât, în mod contrar celor criticate, raționamentul judecătorului cauzei a fost unul complex, clar și concis, o eventuală casare a hotărârii în condițiile art. 488 alin.1 pct.6 Cod procedură civilă putând fi dispusă doar în situația în care nu sunt respectate în mod flagrant exigențele impuse de art. 425 alin. 1 lit. b Cod procedură civilă, ceea ce nu este cazul în speță.

Astfel, Curtea subliniază că hotărârea recurată cuprinde raționamentul logic care demonstrează concluzia judecătorului, putând fi verificată de instanța de control judiciar, o eventuală aplicare greșită a legii la situația de fapt urmând a fi analizată din perspectiva motivului de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă.

Așadar, Curtea va respinge ca neîntemeiată și această teză a criticii de nelegalitate.

Mai departe, sub aspectul cazului de casare prevăzute de art.488 alin.1 pct. 8 Cod procedură civilă, Curtea reține că recurentul-pârât a invocat, în esență, că instanța de fond în mod greșit a înlăturat din proces pe emitentul actului administrativ contestat (prima teză), că în mod greșit a apreciat că Hotărârile Consiliului Local Buzău nr. 226/2020 și nr. 227/2020 intraseră în circuitul civil, nemaiputând fi revocate de emitentul acestora, ci doar anulate pe cale judiciară. (a doua teză) și că în mod greșit a încălcat autoritatea de lucru judecat a hotărârilor pronunțate în ds. nr. 1815/114/2018*, în care s-a reținut în mod clar că Municipiul Buzău nu este proprietarul terenului a cărui vânzare se solicită.

Analizând prima teză de nelegalitate, preliminar, Curtea reține că pârâtul Consiliul Local al Municipiului Buzău nu a fost înlăturat întru totul din proces, ci a fost menținut în litigiu în calitate de reprezentant legal al celui alt pârât – Municipiul Buzău.

Cu alte cuvinte, Curtea constată că, esențial, Consiliul Local al Municipiului Buzău nu este străin cauzei, apărările invocate de acesta fiind analizate de prima instanță pe fondul cauzei. în calitatea sa de reprezentant.

Și plecând de la această situație premisă, Curtea constată că vătămarea procesuală invocată în raport de acest pârât nu este una reală, ci doar virtuală, astfel că o eventuală casare a hotărârii adoptate de prima instanță ar reprezenta un formalism excesiv, cu atât mai mult cu cât

practica judiciară și administrativă nu este unanimă sub aspectul litisconsorțiului procesual pasiv în litigiile de tipul celui dedus judecării.

Or, Curtea subliniază că în cauză nu poate fi legitimat un atare formalism procesual, doar pentru a se respecta principiul simetriei actelor administrative (principiu izvorât tot de practica judiciară și administrativă, iar nu de lege), întrucât s-ar aduce atingere însuși dreptului de acces la instanță, contrar exigențelor art. 6 CEDO.

Pe cale de consecință, Curtea va înlătura ca neîntemeiată o atare teză.

Curtea constată că nici cea de-a doua teză a criticii nu este întemeiată, în condițiile în care, cum în mod corect a reținut prima instanță, Hotărârile Consiliului Local Buzău nr. 226/2020 și nr. 227/2020 intraseră în circuitul civil, prin comunicare către destinatarii acestora, astfel că singurul remediu legal pe care emitentul acestora îl mai avea la îndemână pentru a înlătura efectele acestora era acțiunea în anulare, exercitată în fața instanței de contencios administrativ, astfel cum impun dispozițiile art. 1 alin.6 din Legea nr. 554/2004, potrivit căroră: "Autoritatea publică emitentă a unui act administrativ unilateral nelegal poate să solicite instanței anularea acestuia, în situația în care actul nu mai poate fi revocat întrucât a intrat în circuitul civil și a produs efecte juridice."

Or, în datele speței, Curtea reține că actele cu caracter individual în discuție au fost comunicate prin publicare și că momentul comunicării coincide cu cel al începutului producerii de efecte juridice (orice act administrativ, prin natura sa, fiind emis cu scopul de a produce efecte juridice, numai un act lipsit de scop fiind nul, situație care nu e incidentă în cauză).

Și mai mult decât atât, Curtea reține că cele două HCL-uri revocate au creat obligații față de emitent încă din momentul emiterii (adoptării lor), în condițiile în care în cuprinsul acestora nu s-a menționat o altă dată de intrare în vigoare față de emitentul actului, singura dată de referință - „15 zile de la aprobarea prezentei hotărâri de consiliu local” - fiind prevăzută în privința proprietarului construcției de pe fiecare dintre terenurile indicate la art. 1, iar nu în privința Consiliului Local.

Cu alte cuvinte, Curtea subliniază că recurenta-pârâtă nu se poate exonera de obligațiile născute prin emiterea actului administrativ, invocând omisiuni de comunicare care erau tot în sarcina sa, întrucât nimeni nu poate invoca în susținerea intereselor sale propria sa culpă și nici să se apere valorificând un asemenea teine, o astfel de critică urmând a fi înlăturată ca inadmisibilă.

Iar într-un atare context, Curtea constată că este corectă soluția primei instanțe a de înlătura ca nerelevante cauzei celelalte aspecte de nelegalitate invocate de recurentul-pârât ca motiv de revocare a acestora (cu titlu de exemplu, lipsa contrasemnării de către secretarul general al municipiului), în condițiile în care, *de plano*, remediu ales (revocarea) este nelegal, independent de considerațiile avute în vedere.

Prin urmare, Curtea va respinge ca neîntemeiată și această critică,

Aceeași soluție urmează a se pronunța și asupra celei de-a treia teze a criticii de nelegalitate, cea privitoare la valorificarea de către prima instanță a statuărilor asupra acțiunii civile atașate acțiunii penale obiect al litigiului penal nr.1556/120/2014, în pofida celor stabilite în litigiul civil înregistrat sub nr. 1815/114/2018*, în condițiile în care autoritate de lucru judecat asupra aspectelor civile de interes în cauză o are *prima* hotărâre judecătorească (prin care s-a reținut că terenurile obiect al HCL-urilor anulate rămân în proprietatea privată a Municipiului Buzău, cu scopul expres al înlăturării efectelor vătămătoare pe care repunerea în situația anterioară ar avea-o față de terți, terenurile suferind modificări radicale în fapt și drept), adică decizia penală nr. 1160/12.12.2019 a Curții de Apel Ploiești, iar nu cele ulterioare (sentința civilă nr. 492/14.09.2020 pronunțată de Tribunalul Buzău în fond, astfel cum a rămas definitivă prin respingerea recursului de către Curtea de Apel Ploiești).

Or, acest principiu de drept, dincolo de faptul că rezultă din chiar natura juridică a autorității de lucru judecat și din efectele acesteia (potrivit dispozițiilor art. 431 Cod procedură civilă, „(1) Nimeni nu poate fi chemat în judecată de două ori în aceeași calitate, în temeiul aceleiași cauze și pentru același obiect.(2) Oricare dintre părți poate opune lucrul anterior judecat într-un alt litigiu, dacă are legătură cu soluționarea acestuia din urmă.”), rezultă și din logica

procedurii de judecată a revizuirii hotărârilor judecătorești potrivnice, care încalcă autoritatea de lucru judecat a primei hotărâri, anume în cuprinsul dispozițiilor art. 513 alin.4 Cod procedură civilă, potrivit cărora: „ Dacă instanța încuviințează cererea de revizuire, ea va schimba, în tot sau în parte, hotărârea atacată, iar în cazul hotărârilor definitive potrivnice, ea va anula cea din urmă hotărâre.”

Pe cale de consecință, Curtea constată că în mod corect prima instanță a dat eficiență juridică prioritară autorității de lucru judecat a dispozitivului și a considerentelor pe care acesta se sprijină privind soluția adoptată asupra laturii civile soluționate în litigiul penal, iar nu hotărârii civile pronunțate ulterior, pe care recurentul-pârât își fundamentează apărările, cererea de recurs nefiind întemeiată nici sub acest aspect.

III. Temeiul legal al soluției adoptate în recurs.

Pentru toate aceste considerente, văzând că nu există motive de reformare a hotărârii judecătorești atacate în cauză, în temeiul dispozițiilor art. 20 alin.3 din Legea nr. 554/2004 coroborat cu art. 498 alin.1 Cod procedură civilă, Curtea va respinge recursul formulat ca nefondat, în consecință.

În final, față de culpa procesuală în care se află recurentul-pârât pentru promovarea prezentei căi de atac, față de dispozițiile art. 494 rap. la art. 452 și 453 Cod procedură civilă, Curtea îl va obliga pe acesta la plata către intimata-reclamantă CONCAS S.A. a sumei de 44.170,78 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată efectuate în recurs, constând în onorariu avocațial dovedit cu înscrisurile depuse la fila 2-10 vol II recurs.

Sens în care,

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

Respinge ca nefondat recursul declarat de recurentul-pârât MUNICIPIUL BUZĂU împotriva sentinței civile nr.186/18.03.2022 pronunțată de Tribunalul Buzău – Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, pe care o menține ca legală.

Obligă recurentul-pârât la plata către intimata-reclamantă CONCAS S.A. a sumei de 44.170,78 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Definitivă.

Pronunțată astăzi, data de 23.05.2023, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte,
Alina-Elena Tănase

Judecător,
Ionela Carmen Ursachi

Judecător,
Demis Marius Spărios
Aflat în concediu legal,
Semnează Președintele Completului,
Alina-Elena Tănase

Red. A.E.T./20.06.2023
Tehnored. M.F./20.06.2023
Jud. fond.: O.IANA
ex.4

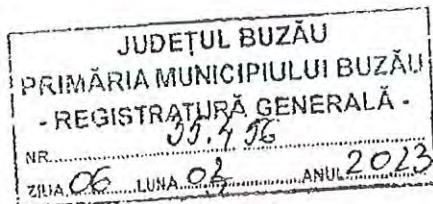




MINISTERUL FINANTELOR

SECRETAR GENERAL

Nr. 1005153/ 02.03.2023



Domnului Constantin TOMA, Primar
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
Piața Dacia nr.1, Buzău, județul Buzău

Stimate Domn,

Referitor la adresa dvs. nr. 31121/27.02.2023 prin care solicitați un punct de vedere relativ la emiterea unei hotărâri a Guvernului care să reglementeze transmiterea unei suprafețe de teren de 60.362 mp din domeniul public al statului în domeniul public al Municipiului Buzău sau dacă ne însușim punctul de vedere al MADR exprimat prin adresa 141756/13.02.2023 menționăm următoarele:

Având în vedere faptul că Ministerul Finanțelor nu a fost parte în litigiul din Dosarul nr. 2556/120/2014 (acesta având atât o latură penală cât și o latură civilă), Statul Român fiind reprezentat, în condițiile art. 4 din Legea nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea ADS, cu modificările și completările ulterioare, de către Agenția Domeniilor Statului în calitate de administrator al imobilului, Sentința nr.290/7.03.2018 (definitivă) nu este opozabilă Ministerului Finanțelor, aceasta fiind obligatorie pentru părțile litigante.

În ceea ce privește atribuțiile Ministerului Finanțelor stabilite prin HG nr.34/2009¹, cu modificările și completările ulterioare, (referitoare la inventarul centralizat al bunurilor din domeniul public al statului), precizăm că în mod concret ne putem pronunța asupra faptului că suprafața de teren de 33 ha ce a făcut obiectul Dosarului menționat mai sus, nu a putut fi identificată în inventarul centralizat al bunurilor din domeniul public al statului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1705/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit adresei ADS nr.73079/30.06.2020, se precizează: "Deși pe cale judecătorească a fost constatată nulitatea actului de predare, instanța a reținut că nu poate fi dispusă repunerea părților în situația anterioară predării suprafeței de 33 ha, respectiv restituirea terenurilor către ADS, întrucât în legătură cu aceste terenuri s-au încheiat diverse acte juridice, aducându-se astfel schimbări majore în situația acestora juridică și faptică, astfel ca o restitutio in integrum ar fi de natură să producă pagube majore stabilității circuitului juridic civil". În schimb, prin ieșirea din patrimoniul ADS a unei alte suprafețe de teren decât cea

¹ Privind organizarea și funcționarea Ministerului Finanțelor



146

care ar fi trebuit, conform Ordinului Prefectului Județului Buzău nr.146/24.07.2001, respectiv teren de la SCPL Buzău, și nu de la SC SERIBUZ SA Buzău, instanța a constatat că ADS a fost prejudiciată cu diferența dintre contravaloarea terenului efectiv predat și cel care ar fi trebuit predat, motiv pentru care a dispus obligarea inculpaților la plata despăgubirilor către ADS”

Astfel, în opinia noastră, instanța a dispus în mod corect aplicarea art.1386 C.civ., în privința formelor reparației, care prevede că repararea prejudiciului se face în natură, prin restabilirea situației anterioare, iar dacă aceasta nu este cu puțință prin plata unei despăgubiri:

”Articolul 1.386

Formele reparației

(1) Repararea prejudiciului se face în natură, prin restabilirea situației anterioare, iar dacă aceasta nu este cu puțință ori dacă victima nu este interesată de reparația în natură, prin plata unei despăgubiri, stabilite prin acordul părților sau, în lipsă, prin hotărâre judecătorească.”

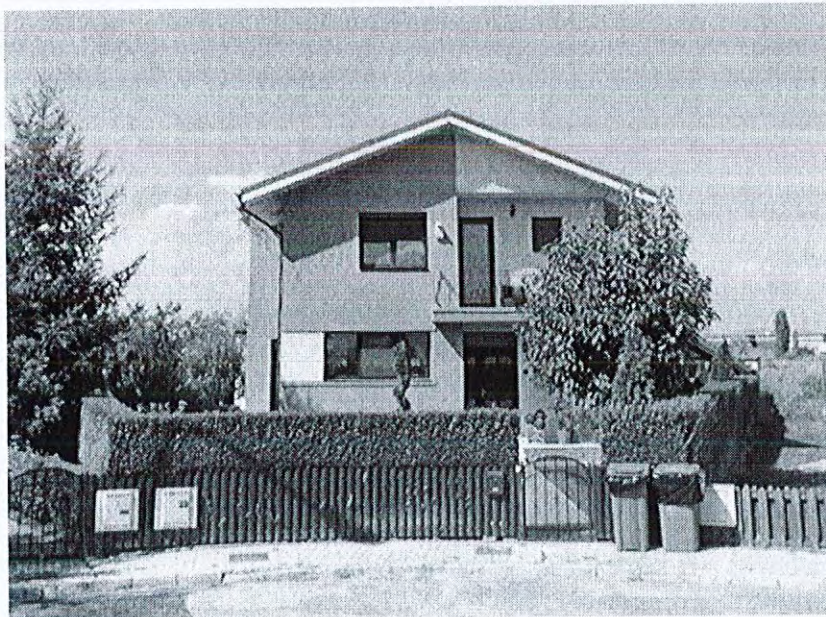
Raportat la concluzia Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, organul ierarhic superior al fostului administrator al bunului imobil (ADS), și sub rezerva interpretării corecte a sentinței de către MADR, din adresa nr. 141756/13.02.2023, respectiv faptul că ”terenul în suprafață de 33 ha este proprietatea Municipiului Buzău, acesta fiind transmis în baza Ordinului Prefectului Județului Buzău nr.146/2001 și pentru care a fost achitată statului Român diferența de preț stabilită de instanță, regimul juridic al acestuia fiind cel menționat în cuprinsul hotărârilor judecătorești incidente”, precum și la concluzia din adresa Instituției Prefectului Județului Buzău nr.2611/ 02.03.2021, potrivit căreia ”competența de administrare a domeniului privat al UAT aparține consiliului local”, apreciem că în speța de față sunt incidente prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în privința procedurilor de atestare a inventarului patrimoniului aparținând UAT.

Cu deosebită considerație,

Rela Nicoleta ȘTEFĂNESCU
SECRETAR GENERAL MINISTERUL FINANTELOR



RAPORT DE EVALUARE



Bunuri imobile

Teren intravilan curți-construcții în suprafață din acte și din măsurători de 707 mp, CAD 52276, CF 52276 Buzău

Adresă: Mun. Buzău, str. Nicu Constantinescu nr.12, lot A16, Jud. Buzău

Client: UAT Municipiul Buzău

Utilizator desemnat: UAT Municipiul Buzău

Evaluator: Radu Țigănuș

Data evaluării: 22 Ianuarie 2026



RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

CUPRINS:

Sinteza raportului

Cap.1 Prezentarea și certificarea evaluatorului

Cap.2 Bazele evaluării. Sfera misiunii de evaluare

1. Beneficiarul, utilizatorul, obiectul, scopul, utilizarea și instrucțiunile evaluării
2. Ipoteze și ipoteze speciale; clauza de nepublicare
3. Premisele evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV. Tipul valorii estimate, metodologia de evaluare
4. Data evaluării, data raportului, moneda raportului, modalități de plată
5. Inspecția bunurilor. Amplasarea investigațiilor
6. Natura și sursa informațiilor utilizate

Cap.3 Prezentarea datelor

1. Descrierea activelor și a situației juridice
2. Date despre aria de piață
3. Descrierea proprietății

Cap.4 Analiza datelor și concluziile

1. Cea mai bună utilizare
2. Abordarea evaluării. Abordarea prin piață.
3. Opinia finală asupra valorii

Cap.5 Anexe

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

Sinteza raportului

Obiectul evaluării:

Teren intravilan cu categoria curți-construcții în suprafață din acte și din măsurători de 707 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 52276 a Municipiului Buzău, CAD 52276, proprietate imobiliară situată în municipiul Buzău, str. Nicu Constantinescu nr.12, lot A16, cartier Orizont, jud. Buzău.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață în vederea informării clientului.

Beneficiarul evaluării: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Utilizator desemnat: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Evaluator: Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr.legitimație ANEVAR 18849, specializarea EPI, EBM

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață

Moneda valorii estimate: RON

Data evaluării: Ianuarie 2026

Data întocmirii: 22 Ianuarie 2026

Întocmit conform **Standardelor de evaluare a bunurilor 2025, în speță SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104, SEV 106, SEV 230 si GEV 630**

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

Rezultatele și concluziile evaluării:

| Bun imobil evaluat | Valoare de piață în Lei | Valoare de piață în Euro |
|---|-------------------------|--------------------------|
| Teren intravilan cu categoria curți-construcții în suprafață din acte și din măsurători de 707 mp, înscris în Cartea Funciară nr.52276 a Mun. Buzău, CAD 52276 situat în Mun. Buzău, cartier Orizont, str. Nicu Constantinescu nr.12, lot A16, jud. Buzău | 277.290 | 54.439 |
| TOTAL | 277.290 | 54.439 |

Valorile nu conțin TVA

Curs valutar BNR la 22.01.2026, 1 euro=5.0936 lei

Data: 22.01.2026



Evaluator ANEVAR
Radu ȚIGĂNUȘ

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

Cap.1 Prezentare și certificare evaluator

Prezentarea evaluatorului

Radu ȚIGĂNUȘ, Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat ANEVAR, nr. Legitimație 18849, specializarea EPI si EBM.

Certificare

Subsemnatul Radu Țigănuș, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în ce privește bunurile mobile care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de bunurile mobile care sunt obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în aceasta evaluare, onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile;
- Subsemnatul a inspectat personal bunurile mobile subiect;

Data: 22.01.2026



Evaluator ANEVAR
Radu ȚIGĂNUȘ

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

Cap.2 Premisele evaluării. Sfera misiunii de evaluare

2.1 Beneficiarul și utilizatorul desemnat al lucrării, obiectul, scopul și instrucțiunile evaluării.

Beneficiarul evaluării este UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Utilizatorul desemnat al evaluării: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Obiectivul evaluării:

Teren intravilan cu categoria curți-construcții în suprafață din acte și din măsurători de 707 mp, înscris în Cartea Funciară nr.52276 a Municipiului Buzău, CAD 52276, proprietate imobiliară situată în municipiul Buzău, cartier Orizont, str. Nicu Constantinescu nr.12 lot A16, jud. Buzău.

Scopul raportului: estimarea valorii de piață în vederea informării clientului.

Instrucțiunile evaluării: Evaluatorul a primit misiunea de evaluare a bunurilor imobile în vederea utilizării evaluării pentru scopul arătat, conform **Comandă 6985/20.01.2026**. Lucrarea de evaluare a fost întocmită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2025.

2.2 Ipoteze și ipoteze speciale; Clauza de nepublicare

- Acest studiu are la bază documente, informații și date puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, acestea fiind considerate corecte și ca atare nefiind verificate din surse independente.
- Documentele, datele și informațiile de piață utilizate au fost extrase din surse de informare publice și ca atare, au fost considerate corecte și credibile, fără a se face investigații suplimentare pentru verificarea lor pe alte căi și prin alte mijloace.
- O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia asupra valorii proprietății evaluate la data întocmirii lucrării.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au fost considerați că au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă pentru estimarea valorii.

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini la data evaluării, altele decât cele menționate în raport.
- Evaluatorul nu poate fi considerat răspunzător pentru existența unor vicii ascunse și/sau factorii externi nesesizați ce pot influența valoarea estimată.
- Evaluatorul nu este obligat, prin natura muncii sale, să ofere consultanță în continuare sau să depună mărturie în instanță legat de proprietățile subiect.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de schimbările economice, sociale și geopolitice. Aceste previziuni sunt prin urmare supuse schimbării condițiilor viitoare.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară cu excepția celor prezentate în lucrare.
- Evaluatorul își asumă față de beneficiar întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezenta lucrare.
- Activele au fost evaluate de sine stătător, independent de existența altor active de același tip în patrimoniul beneficiarului.
- Valorile exprimate în Raport nu conțin TVA.

Clauza de nepublicare

Prezenta lucrare sau orice referire la aceasta, nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al prestatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

2.3 Baza de Evaluare. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR, tipul valorii estimate, metodologia de evaluare

Baza de evaluare. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

Raportul de evaluare respectă standardele naționale de evaluare, metodele de evaluare utilizate fiind reglementate de Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, corespunzător tipului de proprietate evaluată, scopul evaluării, informațiile de piață aflate la dispoziția evaluatorului.

Activele au fost evaluate potrivit *GEV 630-Evaluarea bunurilor Imobile*

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

Tipul valorii estimate

Evaluarea bunurilor imobile subiect s-a făcut pe baza valorii de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după o activitate de marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Metodologia de evaluare

Metodologia de evaluare constă în culegerea, analizarea și ajustarea informațiilor considerate relevante de către evaluator, care selectează și aplică abordările și metodele de evaluare, care conduc la valoarea estimată în conformitate cu scopul propus și instrucțiunile evaluării.

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale evaluării: piață, cost și venit. Este rațional ca evaluatorul să ia în considerare fiecare abordare. Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție. Cu alte cuvinte, prețul unui bun stabilit pe o piață dată, este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru bunuri competitive pe același segment de piață, de alternative financiare pentru investirea banilor în alte domenii.

Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general), pot fi aplicate pentru evaluarea bunurilor imobile.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de „comparația directă” sau „comparația vânzărilor”, este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Metoda de evaluare folosită pentru evaluarea terenului liber este **metoda comparației directe**.

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

În cazul analizat s-au utilizat tehnici cantitative pentru cuantificarea ajustărilor aplicate prețurilor de vânzare/ofertelor de preț ale proprietăților comparabile.

Procedura pentru aplicarea abordării este:

- Analizarea informațiilor de pe piață referitoare la proprietățile similare cu proprietatea subiect, care au fost vândute recent, sunt oferite la vânzare sau se află sub un contract. Se iau în considerare caracteristici ale proprietăților cât mai asimilabile proprietății subiect, pentru a garanta că vânzările/ofertele comparabile reflectă acțiunile cumpărătorilor similar;
- Selectarea proprietăților comparabile. În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, **ofertele de vânzare pt. proprietăți imobiliare similare din zona studiată, existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare.**

Abordarea prin venit poate fi utilizată dacă pot fi identificate fluxurile de numerar specifice pentru activ sau pentru un grup de active complementare. Totuși unele din fluxurile de numerar pot fi atribuite imobilizărilor necorporale și este dificilă separarea lor de contribuția acestora la fluxurile de numerar. Utilizarea abordării prin venit nu este practică pentru multe imobilizări corporale mobile individuale.

Abordarea prin cost este în general adoptată pentru evaluarea bunurilor imobile, în cazul activelor individuale care sunt specializate. Aceasta se aplică prin determinarea costului de înlocuire net al activului. Costul de înlocuire al activului se estimează de către un participant pe piață. Costul de înlocuire este costul necesar pentru a obține un activ alternativ cu utilitate echivalentă.

2.4 Data evaluării, data raportului, moneda raportului, modalități de plată

Data evaluării

Data de referință pentru estimarea valorii (data evaluării) – 22 Ianuarie 2026

Data întocmirii raportului este Ianuarie 2026

Moneda raportului

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

Valoarea este exprimată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat în conversia valorilor ale căror exprimare este în valută, este cursul BNR din data de 22.01.2026: 1 euro= 5,0936 lei.

Modalități de plată

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar (echivalent cash, la data evaluării)

2.5 Inspecția bunurilor. Amploarea investigațiilor

Inspecția bunului imobil

Activele nu au fost inspectate fizic de evaluator, identificarea făcându-se în baza documentelor și a planului de delimitare și amplasament al corpurilor de proprietate. Evaluatorul nu a avut acces în interiorul proprietății imobiliare dar s-a putut concluziona că aceasta este poziționată în cartier Orizont, cu deschidere directă la str. Nicu Constantinescu, fiind împrejmuită pe 4 laturi și având acces rutier din str Nicu Constantinescu.

Amploarea investigațiilor

Această lucrare are la bază documente, informații și date puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, acestea fiind considerate corecte și ca atare nefiind verificate din surse independente. Au fost obținute informații legate de situația juridică și destinația clădirilor din proximitate.

Natura și sursa informațiilor utilizate

Au fost utilizate date și informații primite de la beneficiar, informații și date publice, precum și informații din mediul de afaceri de profil.

Sursele principale de informare au fost:

- Extras de Carte Funciară pt informare din 21.01.2026
- Ordin nr.146 din 24.07.2001 emis de Prefectura Buzău;
- Informații statistice, curs valutar
- Documentele și informațiile prezentate de beneficiar;
- Date de piață extrase de pe website-uri de profil

Cap.3 Prezentarea datelor

3.1 Identificarea proprietății

Identificarea s-a făcut în baza documentelor puse la dispoziție de client, precum și a inspecției tehnice prin mijloace electronice.

Imobilul este situat în mun Buzău, cartier Orizont, str. Nicu Constantinescu nr.12, lot A16 și este format din teren intravilan curți-construcții în suprafață din acte și din măsurători de 707 mp, CAD 52276, CF. 52276 UAT Buzău.

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare aparține în cotă de 100% UAT BUZĂU.

3.2 Analiza Pieței

Date despre aria de piață

Proprietatea imobiliară subiect este în proprietatea UAT Mun. Buzău.

Au fost identificate tranzacții pentru active individuale similare. Din analiza pieței imobiliare a terenurilor destinate construcțiilor amplasate în Mun. Buzău, cartier Orizont și proximitatea acestuia, s-a observat că sunt oferite spre vânzare cu prețuri cuprinse în intervalul 62 eur/mp pentru proprietăți cu suprafețe de până în 600 mp și 90 eur/mp pentru proprietățile cu suprafețe mai generoase, de peste 3000 mp, destinate dezvoltărilor imobiliare.

Oferta este medie.

3.3 Descrierea proprietății

Zona de amplasare

Proprietatea subiect este localizată în zona periferică a mun. Buzău, cartier Orizont, str. Nicu Constantinescu nr.12, lot A16, județul Buzău.

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

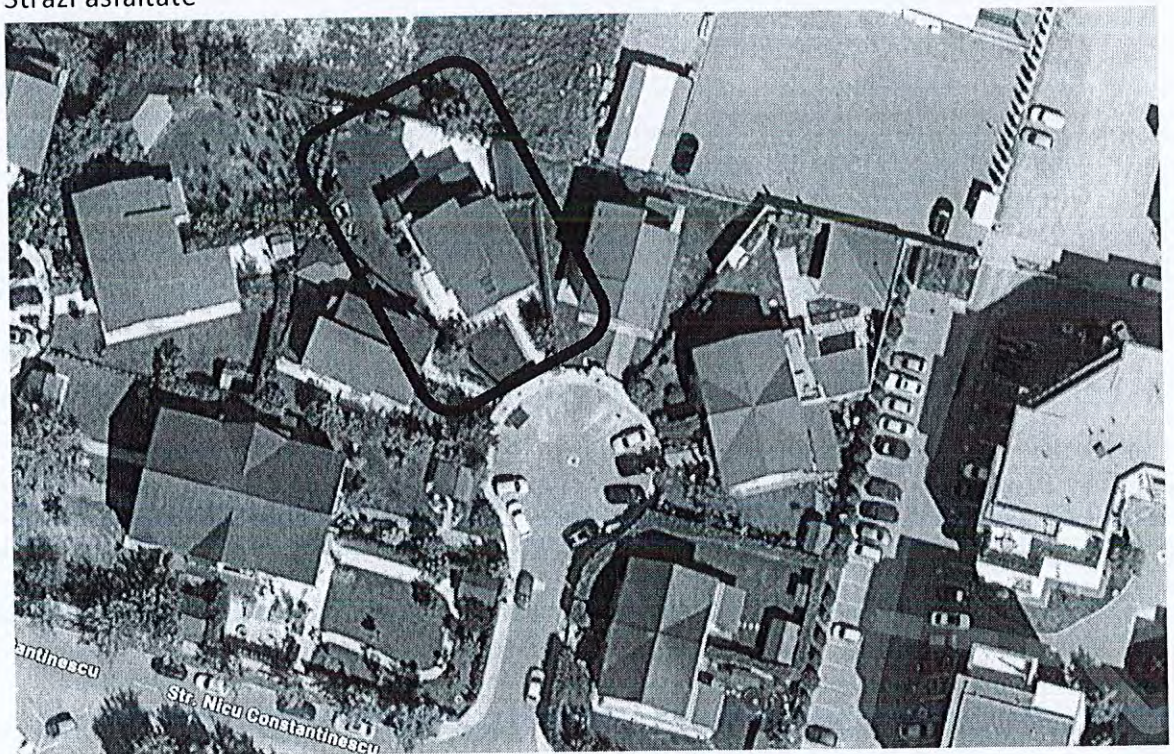
Descrierea amplasamentului:

Accesul se poate face din str. Nicu Constantinescu, proprietatea subiect având deschidere directă la stradă.

În imediata vecinătate a amplasamentului se găsesc proprietăți rezidențiale de tip unifamilial, aparținând Cartier Orizont.

Proprietatea imobiliară subiect este deservită de următoarele rețelele edilitare:

- Energie electrică
- Apă curentă
- Gaze naturale
- Rețea urbană de canalizare
- Iluminat public
- Trotoare
- Străzi asfaltate



RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

Cap.4 Analiza datelor și concluziile

4.1 CMBU - Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: "Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".

Cea mai bună utilizare susține și fundamentează analiza pentru toate misiunile al căror scop este valoarea de piață.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească cele patru criterii, respectiv să fie permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă, conducând astfel la cea mai mare valoare a terenului liber.

Ținând seamă de definiția celei mai bune utilizări, de faptul că proprietatea imobiliară subiect este destinată construcțiilor, cea mai bună utilizare a imobilului este cea existentă.

4.2 Abordarea evaluării. Metodologia de evaluare

4.2.1 Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt omogene. Terenul de care este atașat dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării, are caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață. Drept urmare abordarea prin piață se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.

Pentru a putea compara subiectele evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietăților imobiliare similare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație utilizate frecvent rezultă din analiza pieței și a prețurilor de vânzare, prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe mp sau hectar pentru teren. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză în parte. În măsura posibilității, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.

Ținând cont de natura activului supus evaluării, au putut fi identificate atât tranzacții finalizate cât și oferte curente existente în piața specifică proprietății imobiliare subiect.

Ținând cont de toate aceste aspecte, Abordarea prin Piață a putut fi aplicată prin prisma existenței datelor de piață.

În piață se găsesc oferte de vânzare cât și informații despre tranzacții, dar evaluatorul nu a avut acces la informații despre tranzacții certe cu astfel de bunuri. S-a aplicat o marjă de negociere de -1%(observată din comportamentul participanților pe piață) asupra prețului de ofertă pentru comparabilele selectate din piață, pentru a fi considerat preț de vânzare.

Au fost selectate acele oferte care sunt apropiate ca localizare cu cea a activului evaluat, dar și ca regim, fiind totuși observate diferențe între prețurile cu care se ofertează.

Au fost aplicate următoarele ajustări asupra comparabilelor:

- Ajustarea pentru **Suprafață** s-a aplicat asupra comparabilelor A și D folosite în grilă întrucât beneficiază de suprafețe mai mari față de proprietatea subiect. Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului cu cca -25% în funcție de această caracteristică, fiind considerate superioare.
Proprietățile comparabile A și C se aseamănă cel mai mult și diferă în funcție de suprafață. Ajustarea pt. suprafață poate fi calculată astfel:
$$(74.1 \text{ eur/mp} - 59.3 \text{ eur/mp}) / 59.3 \text{ eur/mp} * 100 = 25 \%$$
- Ajustarea pentru **Destinație**
Nu se vor aplica corecții în funcție de această caracteristică, întrucât la eliberarea Certificatului de Urbanism și a Autorizației de Construire, deoarece terenurile sunt Intravilane, destinația va deveni automat Curți Construcții.
- Ajustarea pentru **Amenajări Exterioare** s-a aplicat asupra comparabilelor A, B și D folosite în grilă, deoarece nu beneficiază de amenajări exterioare urbane(străzi asfaltate, trotuare, iluminat public, etc). Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului/mp cu +15% în funcție de această caracteristică, stabilită în urma analizării pieței specifice proprietății subiect cât și în urma consultării studiilor de specialitate folosite de evaluator în prezenta lucrare.

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

- Ajustarea pentru **Utilități disponibile** s-a aplicat asupra tuturor comparabilelor folosite în grilă, întrucât nu beneficiază de acces la utilități complete, acestea fiind în zonă și nu pe proprietate, implicând costuri suplimentare pentru racordarea la acestea. Corecția a fost făcută ținând seama de o variație a prețului cu cca +25% în funcție de această caracteristică, stabilită în urma analizării pieței specifice proprietății subiect cât și în urma consultării studiilor de specialitate folosite de evaluator în prezenta lucrare.

Analiza comparativă a datelor de piață este prezentată în tabelul următor:

| Categorie | Curti-Constructii | Curti-Constructii | Curti-Constructii | Constructii | Curti-Constructii |
|----------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Intravilan/Extravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| Suprafață/mp | 707 | 3500 | 500 | 570 | 3500 |
| Deschidere/ml | | nc | 17,6 | nc | 60 |
| Localizare | Cartier Orizont | lângă Cartier Orizont | Sos de Centura, vis-a-vis Arabesque | Str. Poet Grigore Vieru | lângă Cartier Orizont |
| Localizare față de subiect | | localizare similară | localizare similară | localizare similară | localizare similară |
| Utilități | Apă, Canal, Gaze, Electricitate | În proximitate | În proximitate | În proximitate | În proximitate |
| Regim înălțime | | | | | |
| POT | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| CUT | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Formă | regulată | regulată | regulată | regulată | regulată |
| Amenajări | străzi, trottoare, iluminat public | fără | fără | fără | fără |
| Liber/construit | construit | liber | liber | liber | liber |
| Sursă ofertă | | olx.ro | olx.ro | romiro.ro | imobiliare.waa3 |
| Preț(Euro/mp) | | 78 | 66 | 62.5 | 90 |

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

Abordarea prin piață-Comparație directă

| FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE-TEREN | | | | | | |
|--|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------|
| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C | Comparabila D | |
| Suprafata | 707 | 3500 | 500 | 570 | 3500 | |
| Pret oferta/vanzare (Eur/mp) | | 78 | 66 | 62.5 | 90 | |
| Tipul comparabilei (tranzactie/oferta) | | oferta | oferta | oferta | oferta | |
| Dreptul de Proprietate transmis | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| Restricții legale (reglementare urbanistica) | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt |
| Conditii de finantare | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| Conditii de vanzare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| Conditii de piata | Curente | Curente | Curente | Curente | Curente | Curente |
| Localizare | Cartier Orizont, Lot A16 | lângă Cartier Orizont | Sos de Centura, vis-a-vis Arabesque | Str. Poet Grigore Vieru | lângă Cartier Orizont | |
| Destinatia (utilizarea terenului) | Curti Constructii/Intravilan | Arabili/Intravilan | Arabil/Intravilan | Curti Constructii/Intravilan | Arabil/Intravilan | |
| Amenajari Exterioare (strazi, trotuare) | DA | NU | NU | DA | NU | |
| Topografie/Relief | drept | drept | drept | drept | drept | |
| Utilitati disponibile | Apă, Canal, Gaze, Electricitate | În proximitate | În proximitate | În proximitate | În proximitate | |
| Forma in plan & deschidere | regulată | regulată | regulată | regulată | regulată | |

EVALUAREA TERENULUI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

| Elemente de comparatie | Prop. Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila B | Comparabila C |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Suprafata (mp) | 707 | 3500 | 500 | 570 | 3500 |
| Pret oferta/vanzare (eur/mp) | | 78 | 66 | 62.5 | 90 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | Oferta | Oferta | Oferta | Oferta |
| Marja de negociere din piata specifica(%) | | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Cuquantum ajustare(eur/mp) | | 0.78 | 0.66 | 0.625 | 0.9 |
| PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp) | | 77.22 | 65.34 | 61.875 | 89.1 |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| Cuquantum Ajustare(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (Eur/mp) | | 77.22 | 65.34 | 61.875 | 89.1 |

Raport de evaluare bunuri imobile aflate în proprietatea UAT BUZĂU

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | | Restriții construire | Restriții construire | Restriții construire | Restriții construire | Restriții construire |
|--|--|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Cuquantum Ajustare(%) | | NU | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 77.22 | 65.34 | 61.875 | 89.1 |
| CONDITII DE FINANTARE | | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 77.22 | 65.34 | 61.875 | 89.1 |
| CONDITII DE VANZARE | | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (Eur) | | | 77.22 | 65.34 | 61.875 | 89.1 |
| Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare | | | Nu e cazul | Nu e cazul | Nu e cazul | Nu e cazul |
| Ajustare(%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare(Eur) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (Eur) | | | 77.22 | 65.34 | 61.875 | 89.1 |
| CONDITII DE PIATA | | Curente | Curente | Curente | Curente | Curente |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 77.22 | 65.34 | 61.875 | 89.1 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | | |
| LOCALIZARE | | Cartier Orizont, Lot A16 | lângă Cartier Orizont | Sos de Centura, vis-a-vis Arabesque | Str. Poet Grigore Vieru | lângă Cartier Orizont |
| Comparativ cu subiectul | | | localizare similară | localizare similară | localizare similară | localizare similară |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0% | 0% | 0% | 0.0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0.00 | 0.0000 | 0.0000 | 0 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 77.22 | 65.34 | 61.88 | 89.10 |
| CARACTERISTICI FIZICE | | | | | | |
| SUPRAFATA (mp) | | 707 | 3500 | 500 | 570 | 3500 |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | -25% | 0% | 0% | -25% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | -19.305 | 0 | 0 | -22.275 |
| DESTINATIA (utilizarea terenului) | | Curti-Constructii | Arabil | Arabil | Curți-Constructii | Arabil |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0% | 0% | 0% | 0.0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare) | | DA | NU | NU | DA | NU |

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

| | | | | | | |
|---|--------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 15% | 15% | 0% | 15% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 11.583 | 9.801 | 0 | 13.365 |
| TOPOGRAFIE / RELIEF | | Plana | Plana | Plana | Plana | Plana |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| UTILITATI DISPONIBILE | | Apă, Canal, Gaze, Electricitate | În proximitate | În proximitate | În proximitate | În proximitate |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 25.0% | 25.0% | 25.0% | 25.0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 19.305 | 16.335 | 15.46875 | 22.275 |
| FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE | | | 20 | 26 | nc | 60 |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0.07722 | 0.06534 | 0.061875 | 0.0891 |
| Total ajustare caracteristici fizice % | | | 15% | 40% | 25% | 15% |
| Total ajustare caracteristici fizice (eur/mp) | | | 11.66 | 26.20134 | 15.530625 | 13.4541 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 88.88 | 91.54 | 77.41 | 102.55 |
| Cheltuieli pt aducerea la stadiul de teren constructibil | | NU | NU | NU | NU | NU |
| Cuquantum Ajustare (%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum Ajustare (Eur/mp) | | | 0.00 | 0 | 0 | 0.00 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 88.88 | 91.54 | 77.41 | 102.55 |
| Ajustare totala neta absoluta | eur/mp | | 11.66 | 26.2013 | 15.5306 | 13.4541 |
| Ajustare totala neta procentuala | (%) | | 14.9% | 39.7% | 24.8% | 14.9% |
| Ajustare totala bruta absoluta (Eur) | | | 50.27 | 26.20 | 15.53 | 58.00 |
| Ajustare totala bruta procentuala (%) | | | 64.4% | 39.7% | 24.8% | 64.4% |
| Numar de ajustari | | | 3 | 2 | 1 | 3 |
| VALOAREA DE PIATA*: 77 Eur/mp ROTUND | | | | | | 1 |
| eur= 5.0936 lei | | | | | | |
| *Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara Comparabila C, care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute | | | | | | |

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

4.3 Opinia finală asupra valorii

Prezenta evaluare a fost efectuată la cererea clientului UAT Municipiul Buzău în vederea stabilirii valorii de piață a proprietății imobiliare subiect.

Au fost analizate toate cele trei abordări în evaluare și a fost selectată doar una dintre acestea, ținând cont de datele avute la dispoziție, de tipul imobilului cât și de scopul evaluării.

În urma folosirii *abordării prin piață, metoda comparației directe*, valoarea de piață a terenului în suprafață de 707 mp este :

| Bun imobil evaluat | Valoare de piață în Lei | Valoare de piață în Euro |
|---|-------------------------|--------------------------|
| Teren intravilan cu categoria curți-construcții în suprafață din acte și din măsurători de 707 mp, înscris în Cartea Funciară nr.52276 a Mun. Buzău, CAD 52276 situat în Mun. Buzău, cartier Orizont, str. Nicu Constantinescu nr.12, lot A16, jud. Buzău | 277.290 | 54.439 |
| TOTAL | 277.290 | 54.439 |

Valorile NU includ TVA

Curs valutar BNR la 22.01.2026, 1 euro = 5.0936 lei

Evaluator ANEVAR

Radu Țigănuș



RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

Cap. 5 – Anexe

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-buzau-orizont-3500mp-270489921>

The screenshot shows a real estate listing on the website 'imobiliare.ro'. The title is 'Teren pentru construcții în cartierul Horizont' (Land for construction in the Horizont neighborhood). The price is listed as 273.500 €. The listing includes a map showing the plot's location, a contact number (0722773900), and a profile for 'Daniel Dan Negut'. There are also social media sharing options and a 'Trandafir.ro' logo.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-schimb-auto-IDfzzO6.html>



The screenshot shows an OLX advertisement. The seller is 'Loredana', with a phone number '076 754 1224'. The ad includes a 'Trimite mesaj' (Send message) button, a location map for 'Buzău', and a 'Vezi locația pe hartă' (View location on map) link. There is also a 'DEPTINUTUL CONSUMATORILOR' (Consumer Protection) section.

Vand teren/ schimb auto

33 000 €

PROMOVEAZĂ KLACUASISTEZA

Prețuri în RON Suprafață teren 3200m² Cămin/Încălzire/Prăvălie

DESCRIERE

Proprietar, se vinde teren 3200 mp în zona cartierului Horizont, la o distanță de 200m față de școlă și de magazin. Prețuri în RON. Acceptă schimb cu auto.

Raport de evaluare bunuri imobile aflate în proprietatea UAT BUZĂU

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN. BUZĂU

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI, EBM

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-de-construcție-buzau-cartier-orizont/g1g0eiif12867836dh1hd3heig916dgg.html>

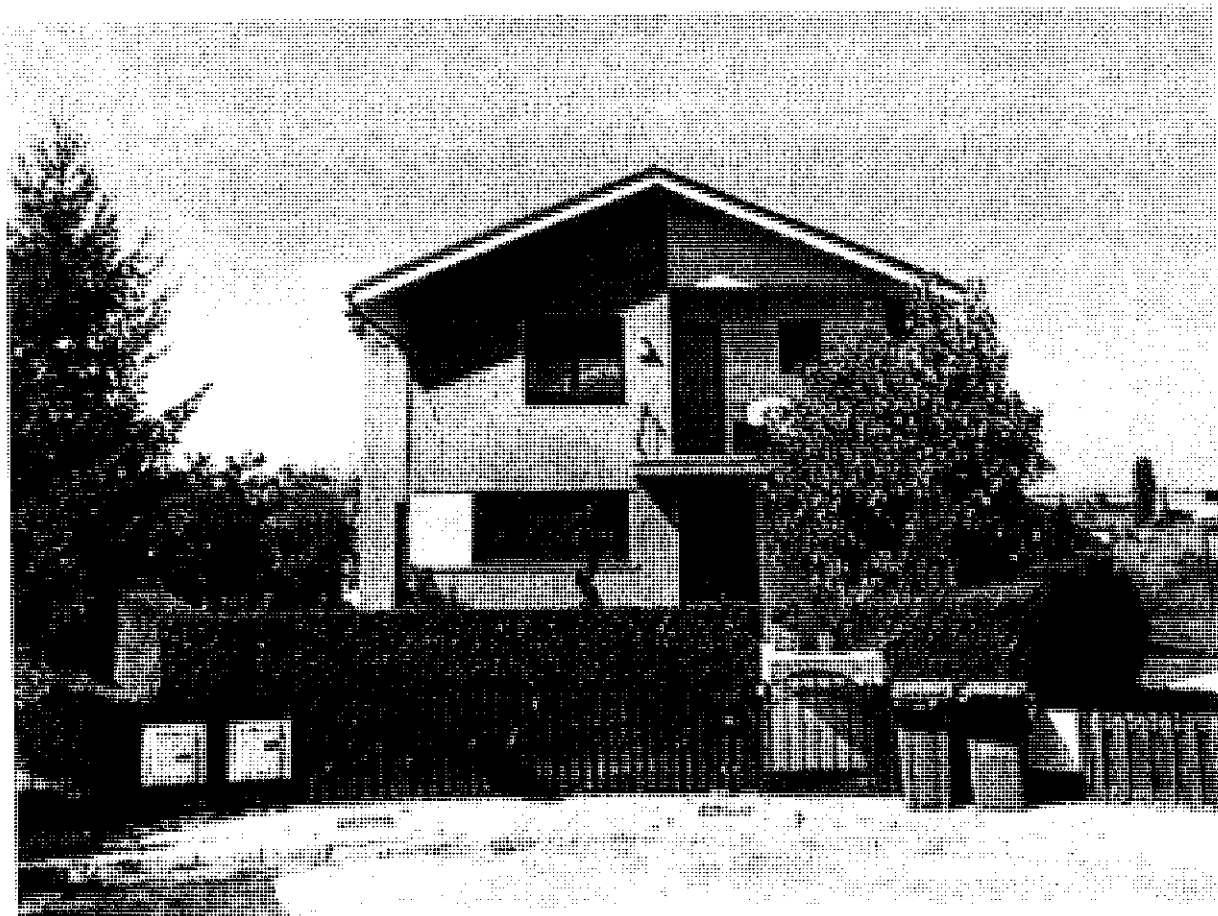
The screenshot shows a real estate listing on the website romimo.ro. The listing is for a construction plot in Buzău, categorized as 'Terenuri de construcție Buzău cartier Orizont'. The price is listed as 250,000 EUR, negotiable. The seller is Maria Pasca, with a verified phone number 0744610089. The listing includes a description: 'Vand 4000 metri pătrați cu CF separate pentru 7 terenuri de casă cu drum privat. Terenul se află vis a vis de casele deja locuite (zonă cu utilități) la circa 400 m de Mall Insovit, privatizat - 5 minute de Centrul orașului Buzău.' The ID number is 1657638308. There are buttons for 'Fă ofertă' and 'Contactează vânzătorul'.

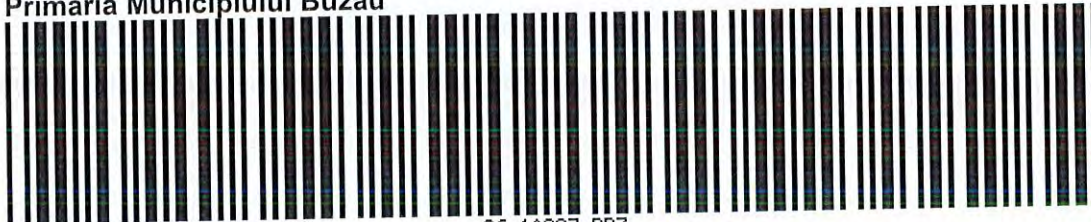
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3-500-mp-zon-rezidențial-orizont-pret-90euro-IDFIXQ>

The screenshot shows a real estate listing on the website storia.ro. The listing is for a 3,500 sqm plot in Buzău, categorized as 'Teren intravilan 3.500 mp - Zonă Rezidențială ORIZONT, pret: 90euro'. The price is listed as 90 €/m². The seller is Euroland Estate. The listing includes a description: 'Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și mă vreau să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!'. There are buttons for 'Mesaj nou' and 'Distribuie'.

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. NICU CONSTANTINESCU NR.12, MUN.
BUZĂU**

Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea
EPI, EBM



Primaria Municipiului Buzau

26-10927-PBZ

Nr.inreg.: **10927 /PM**Data inreg.: **26.01.2026**Ora inreg.: **15:45:56**Provenienta: **CAB INSOLV TIGANUS RADU**

Telefon:

Adresant: **Primaria Municipiului Buzau**

Adresa: judetul Buzau, strada

Cuprins: Raport DE EVALUARE TEREN 707MP CF52276-NICU CONSTANTINESCU

NR 12

Observatii:

tel. 0238 / 411 015

Primaria Municipiului BuzauNr.inreg.: **10927 /PM**Data inreg.: **26.01.2026**Ora inreg.: **15:45:56**Provenienta: **CAB INSOLV TIGANUS RADU**

Telefon:

Adresant: **Primaria Municipiului Buzau**

Adresa: judetul Buzau, strada

Cuprins: Raport DE EVALUARE TEREN 707MP CF52276-NICU CONSTANTINESCU NR 12

Observatii:

tel. 0238 / 411 015



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU



Birou Cadastru Imobiliar și Edilitar, Avizări
Nr.156830/20.10.2025

CERTIFICAT
DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ ȘI ADRESĂ
Nr. 163 /20.10.2025

Ca urmare a cererii domnului Manea Cătălin, înregistrată sub nr. 156830 din data de 20.10.2025, având calitatea de Șef Serviciu Evidență Patrimoniu, Licității din cadrul Primăriei Municipiului Buzău, în vederea eliberării certificatului de nomenclatură stradală și adresă pentru imobilul cu numărul cadastral **52276** (nr. cadastral vechi 4847/6), proprietate privată a Municipiului Buzău, situat în România, județul Buzău, municipiul Buzău, lotul A16, conform extrasului de carte funciară nr. 52276 (nr. CF vechi 0, e:26790), cât și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorității administrației publice locale se atestă următoarele:

Imobilul este situat în prezent pe **Strada Nicu Constantinescu**, având atribuit numărul administrativ (poștal) **12**.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: stabilirea adresei poștale și notarea acesteia în cartea funciară.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Constantin Toma



Întocmit
Marilena Mircloagă

M.M./3 ex.
Data:20.10.2025