982/2
01.07.2015
CCPM-2014

SINTEZA

Raportului de control cu privire la prejudicierea Municipiului Brașov, ca urmare a unor demersuri întreprinse de către primarul acestuia, în vederea obținerii dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 45.000 mp pe care este amplasată o parte a Grădinii Zoologice

Corpul de control al primului-ministru a efectuat verificări la autoritățile administrației publice locale ale municipiului Brașov, în legătură cu finanțarea și realizarea obiectivului de investiții *„Reamenajare Grădina Zoologică și parc Brașov"*, în urma cărora au fost constatate următoarele aspecte cu privire la demersurile întreprinse de către primarul municipiului Brașov, în vederea obținerii dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 45.000 mp pe care este amplasată o parte a Grădinii Zoologice din municipiul Brașov:

I. Considerații generale cu privire la Grădina Zoologică din municipiul Brașov

A. Grădina Zoologică din municipiul Brașov a fost înființată la data de 26.11.1992, de către Consiliul Local al Municipiului Brașov, ca instituție de interes public local, cu personalitate juridică, sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Brașov.

Grădina Zoologică din municipiul Brașov este situată în Cartierul Noua, strada Stejarului FN, fiind constituită din trei loturi de teren, printre care și un lot în suprafață de 45.000 mp, aflat în proprietatea Municipiului Brașov, înscris în C.F. nr. 13349 Brașov.

B-dul Iancu de Hunedoara 3-5, sector 1, București
tel.: 021 408 7500; fax: 021 317 0280
e-mail: control@control.ro

Acest teren a intrat în proprietatea statului român ca urmare a acceptării de către Comitetul executiv al sfatului popular al regiunii Brașov, la data de 17.02.1966, a unei oferte de donație făcută de Hilda FABRITIUS.

B. Prin *Hotărârea Guvernului nr. 1500/2007* s-a aprobat finanțarea obiectivului de investiții *„Reamenajare Grădina zoologică și parc Brașov"*, în procent de 75% din bugetul de stat.

Lucrările la acest obiectiv au fost finalizate în anul 2014, iar valoarea totală a investiției a fost de 31.415.664,72 RON, cu TVA.

II. <u>Despre schimburile de terenuri efectuate de către Municipiul Brașov, prin primar, cu proprietarii terenului în suprafață de 45.000 mp, în vederea obținerii dreptului de proprietate asupra acestuia</u>

A. Prin sentința civilă nr. 3954/21.04.2004, Judecătoria Brașov a admis acțiunea reclamanților Andras KONYA, Balasz KONYA, Nicolae (Miklos) KONYA, Ianos KONYA, Deszo DRAGOMIR, Wilma DRAGOMIR și Izabela DRAGOMIR, reprezentați prin avocat Mihail Eugen UNGUREANU, a constatat nulitatea absolută a ofertei de donație din data de 04.06.1965, făcută de Hilda FABRITIUS, precum și valabilitatea convenției de vânzare-cumpărare încheiată de antecesorii reclamanților cu donatoarea la data de 19.09.1950, prin care aceștia ar fi cumpărat imobilul compus din casă și teren în suprafață de *„aproximativ 45.000 mp (...) situat în Brașov, cartier Noua, Str. Stejarului nr. 29, jud. Brașov"*.

B. La data de 09.11.2004, în calitate de proprietari, reclamanții au solicitat Primăriei Municipiului Brașov eliberarea terenului în suprafață de 45.000 mp sau, în caz contrar, oferirea, în schimb, a unui teren intravilan în municipiul Brașov, *„în suprafață echivalentă valoric, prin expertizare"*.

C. În baza a două hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Brașov, în anul 2005, Municipiul Brașov a devenit proprietar pe o cotă parte de 46,07% din terenul în suprafață de 45.000 mp, reprezentând 20.733,2 mp, oferind la schimb, terenuri în *„suprafață echivalentă metric"* și *„în suprafață echivalentă valoric"*, situate în aceeași zonă din cartierul Noua, municipiul Brașov, evaluate la suma totală de 1.501.083,68 EUR (20.733,2 mp x 72,40 EUR/mp).

D. La data de 18.04.2008, între Mihail Eugen UNGUREANU, în calitate de mandatar al unora dintre vânzători și ceilalți vânzători, pe de o parte, și societatea

CORPUL DE CONTROL AL PRIMULUI-MINISTRU
B-dul Iancu de Hunedoara 3-5, sector 1, București
tel.: 021 408 7500; fax: 021 317 0280
e-mail: control@control.ro

BOGDAN INVEST S.R.L., reprezentată prin mandatar UNGUREANU Olimpia, pe de altă parte, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 1263/18.04.2008 de către notarul public Răzvan OANCEA (din cadrul Biroului Notarilor Publici Asociați Olimpia UNGUREANU - Marcel BABONEA – Răzvan OANCEA), prin care vânzătorii au înstrăinat cota de proprietate de 53,93% din terenul în suprafață de 45.000 mp, la un preț de 1.201.048 EUR.

E. La data de 16.03.2009 a fost întocmit de evaluatorul Elena Nora PETRIU, un raport de evaluare, prin care terenul în suprafață de 45.000 mp **a fost evaluat la prețul unitar de 251 EUR/mp, în condițiile în care, la data 18.04.2008, societatea BOGDAN INVEST S.R.L. cumpărase cota de proprietate de 53,93%, reprezentând 24.268,5 mp din acest teren, la prețul unitar de aproximativ 49,50 EUR/mp.**

Acest raport de evaluare a fost *„însușit"* de către Consiliul Local al Municipiului Brașov în cadrul ședinței din data de 22.10.2009, la propunerea primarului, George SCRIPCARU.

În cadrul aceleiași ședințe, prin hotărârea nr. 779, Consiliul Local al Municipiului Brașov a aprobat efectuarea unui schimb de terenuri *„fără sultă, prin echivalent valoric de 1 la 2"*, între un teren în suprafață de 7.918 mp situat în perimetrul Grădinii Zoologice din municipiul Brașov și două terenuri în suprafață totală de 15836,8, situate în Brașov, zona Timiș, ce urmau a fi predate societății BOGDAN INVEST S.R.L.

Potrivit *„Ghidului cuprinzând prețurile orientative ale proprietăților imobiliare din județul Brașov"*, pentru anul 2009, valoarea orientativă a terenurilor ce urmau a fi schimbate, amplasate în zona 4 a municipiului Brașov, respectiv strada Stejarului și zona Timiș (prevăzute în anexa 4C din Ghid), era de 45 EUR/mp.

Prin urmare, în anul 2009, atât terenul pe care era situată Grădina Zoologică (strada Stejarului, zona Noua), cât și terenurile oferite la schimb de Municipiul Brașov, situate în zona Timiș, aveau aceeași valoare orientativă, de 45 EUR/mp.

Cu toate acestea, Consiliul Local al Municipiului Brașov a aprobat, la propunerea primarului municipiului Brașov, George SCRIPCARU, efectuarea schimbului de terenuri *„prin echivalent valoric de 1 la 2".*

CORPUL DE CONTROL AL PRIMULUI-MINISTRU
B-dul Iancu de Hunedoara 3-5, sector 1, București
tel.: 021 408 7500; fax: 021 317 0280
e-mail: control@control.ro

În baza Hotărârii nr. 779/22.10.2009 a Consiliului Local al Municipiului Brașov, la data de 07.05.2010, a fost încheiat Contractul de schimb imobiliar dintre Municipiul Brașov și societatea BOGDAN INVEST S.R.L. (reprezentată prin Olimpia UNGUREANU), prin care **Municipiul Brașov a transmis copermutantei dreptul de proprietate a unor terenuri în suprafață totală de 15.336,8 mp (situate în *„intravilanul Adm. Predeal, Zona Timiș, nr. 3, jud. Brașov"*), dobândind, în schimb, suprafața de 7.668 mp (31,59% din 53,93%) din terenul în suprafață totală de 45.000 mp pe care este amplasată o parte a Grădinii Zoologice din municipiul Brașov.**

Imobilele care au făcut obiectul schimbului din data de 07.05.2010 au fost evaluate la suma de 1.855.777 EUR (aproximativ 242 EUR/mp pentru suprafața de 7.668 mp dobândită de Municipiul Brașov).

III. **Despre obligarea Municipiului Brașov la plata unor pretenții formulate de societatea BOGDAN INVEST S.R.L. ca urmare a inacțiunii primarului municipiului Brașov**

A. **Despre hotărârile judecătorești care au stat la baza obligării Municipiului Brașov la plata unor pretenții formulate de societatea BOGDAN INVEST S.R.L.**

Prin sentința civilă nr. 6966, pronunțată la data de 10.06.2011, Judecătoria Brașov a admis acțiunea civilă formulată inițial de reclamanții Balasz KONYA, Nicolae (Miklos) KONYA, Ianos KONYA, Endre SASZ, Deszo DRAGOMIR, Wilma DRAGOMIR și Izabela DANI, și continuată ulterior de reclamanta societatea BOGDAN INVEST S.R.L., a dispus *„ieșirea din indiviziune asupra imobilului situat în municipiul Brașov, înscris în CF nr. 105285 Brașov (...) prin atribuirea sa în întregime co-indivizarului pârâtul Municipiul Brașov prin Primar (...)"* și obligarea pârâtului la plata următoarelor sume:

✓ **4.166.725,50 EUR** (16.600,5 mp x 251 EUR/mp) cu titlu de sultă egalizatoare, aferentă suprafeței de 16.600,5 mp teren care, la data sentinței, se afla în proprietatea reclamantei;

✓ **910.068,75 RON** cu titlu de pretenții constând din folos de tras aferent perioadei aprilie 2008 – mai 2010 (timp de 25 de luni);

CORPUL DE CONTROL AL PRIMULUI-MINISTRU
B-dul Iancu de Hunedoara 3-5, sector 1, București
tel.: 021 408 7500; fax: 021 317 0280
e-mail: control@control.ro

✓ **199.206 RON** cu titlu de pretenții constând din folos de tras aferent perioadei aprilie iunie 2010 – ianuarie 2011 (timp de 8 luni);

✓ **24.900 RON/lună** cu titlu de pretenții constând din folos de tras începând cu luna februarie 2011 și până la executarea efectivă a sentinței;

✓ **4.389,50 RON** cu titlu de cheltuieli de judecată.

Hotărârea judecătorească a devenit irevocabilă la data de 17.04.2013, ca urmare a respingerii, de către Curtea de Apel Oradea a recursului declarat de recurentul pârât Municipiul Brașov împotriva deciziei civile nr. 327/A din 16.10.2012, pronunțată de Tribunalul Bihor.

B. <u>Despre neapărarea intereselor Municipiului Brașov în fața primei instanțe</u>

Potrivit sentinței civile nr. 6966/10.06.2011, pronunțată de Judecătoria Brașov, devenită definitivă și irevocabilă, pârâtul, Municipiul Brașov, prin primar, nu a formulat întâmpinare la prima zi de înfățișare din data de 30.03.2007 și nici ulterior, față de *„completarea la acțiune"* din data de 11.04.2008 prin care reclamanții au solicitat *„obligarea pârâtului la plata folosului de tras"* ori față de precizarea de acțiune din data de 11.12.2009 prin care societatea BOGDAN INVEST S.R.L. a solicitat ca imobilul să fie atribuit în întregime, în natură, pârâtului, cu obligarea acestuia la plata unei sulte.

Deși a fost legal citat, Municipiul Brașov, reprezentat de George SCRIPCARU, în calitate de primar, nu a depus întâmpinare, încălcând astfel dispozițiile art. 118 alin. (1) din *Codul de procedură civilă,* în vigoare la data depunerii cererii de chemare în judecată, referitoare la obligația de a depune la dosar întâmpinare.

Prin pasivitatea sa, primarul municipiului Brașov, George SCRIPCARU, a creat premisele tergiversării procesului civil în care era angajată instituția pe care o conducea, consecința principală fiind, plata, în plus, de la bugetul local, a unor sume de bani, respectiv a *„folosului de tras"* aferent utilizării terenului, precum și a unei sulte egalizatoare calculate la prețul de 251 EUR/mp față de prețul de 72,40 EUR/mp la care au fost efectuate, inițial, schimburile de terenuri.

CORPUL DE CONTROL AL PRIMULUI-MINISTRU
B-dul Iancu de Hunedoara 3-5, sector 1, București
tel.: 021 408 7500; fax: 021 317 0280
e-mail: control@control.ro

C. <u>Despre demersurile întreprinse de primarul municipiului Brașov în vederea aducerii la îndeplinire a hotărârilor judecătorești pronunțate în litigiul dintre societatea BOGDAN INVEST S.R.L. și Municipiul Brașov</u>

La data de 17.07.2013, între Municipiul Brașov, și societatea BOGDAN INVEST S.R.L., reprezentată de Mihail Eugen UNGUREANU, în calitate de asociat și administrator, a fost încheiată o **Convenție de eșalonare la plată** prin care părțile au stabilit, în principal, următoarele:

✓ înghețarea calculației în ceea ce privește folosul de tras la data de 30.06.2013;

✓ plata, în tranșe, a 50% din valoarea sumelor prevăzute în sentința civilă nr. 6966/10.06.2011, pronunțată de Judecătoria Brașov, cu titlu de sultă egalizatoare, precum și a celor cu titlu de folos de tras;

✓ compensarea restului datorat, reprezentând 50% din debitul aferent, cu titlu de sultă egalizatoare și folos de tras, *„cu bunuri mobile și imobile, agreate și evaluate de ambele părți"*.

În baza acestei Convenții de eșalonare la plată, la data de 22.07.2013, Municipiul Brașov a plătit societății BOGDAN INVEST S.R.L. suma de 5.070.721,32 RON, reprezentând 25% din sulta egalizatoare și folosul de tras.

Ulterior, la data de 30.09.2014, între Municipiul Brașov (debitor) și societatea BOGDAN INVEST S.R.L. (creditoare), reprezentată de Mihail Eugen UNGUREANU, în calitate de asociat și administrator, a fost încheiat **Contractul de dare în plată**, prin care părțile au convenit *„stingerea parțială, prin dare în plată, a obligației de plată, în cuantum total de 2.083.362,75 EURO (...), cu suma de 448.935 EURO"*, prin **transmiterea, de către Municipiul Brașov, către societatea BOGDAN INVEST S.R.L., a dreptului de proprietate asupra unui număr de cinci imobile, din care patru au destinație comercială, situate în municipiul Brașov, evaluate la valoarea totală de 448.935 EUR.**

D. <u>Despre răspunderea primarului municipiului Brașov</u>

În temeiul dispozițiilor art. 62 alin. (1) din *Legea administrației publice locale nr. 215/2001*, republicată, potrivit cărora primarul reprezintă unitatea administrativ-teritorială în relațiile cu alte autorități publice, cu

CORPUL DE CONTROL AL PRIMULUI-MINISTRU
B-dul Iancu de Hunedoara 3-5, sector 1, București
tel.: 021 408 7500; fax: 021 317 0280
e-mail: control@control.ro

persoanele fizice sau juridice române ori străine, precum şi în justiţie, primarului municipiului Braşov, George SCRIPCARU, îi revine răspunderea pentru:

1) nedepunerea întâmpinării de către Municipiul Braşov, în calitate de pârât în dosarul nr. 693/197/2007, având drept consecinţe:

- admiterea acţiunii formulate de reclamanţi şi dispunerea de către instanţa de judecată a ieşirii din indiviziune prin atribuirea imobilului, în totalitate pârâtului, cu obligarea la plata către reclamantă a unei sulte egalizatoare;

- tergiversarea procesului, consecinţa principală fiind, plata, în plus, de la bugetul local, a unor sume de bani, respectiv a *„folosului de tras"* aferent utilizării terenului, precum şi a unei sulte egalizatoare calculată la un preţ aproape triplu faţă de preţul la care au fost efectuate, iniţial, schimburile de terenuri;

2) propunerea, în anul 2009, de aprobare, de către Consiliul Local al Municipiului Braşov, a unui schimb de terenuri *„prin echivalent valoric de 1 la 2"*, în condiţiile în care, potrivit *„Ghidului cuprinzând preţurile orientative ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Braşov"*, pentru anul 2009, valoarea orientativă a terenurilor ce urmau a fi schimbate era aceeaşi, fiind amplasate în zona 4 a municipiului Braşov, respectiv strada Stejarului şi zona Timiş (prevăzute în anexa 4C din Ghid), respectiv de 45 EUR/mp, schimb care s-a efectuat la preţul unitar de aproximativ 242 EUR/mp, dezavantajos pentru Municipiul Braşov;

3) plata, în plus, din bugetul Municipiului Braşov, a unei sulte egalizatoare în cuantum de 4.166.725,50 EUR, calculată de instanţă pentru un preţ unitar de 251 EUR/mp, pe baza unui raport de evaluare extrajudiciară, întocmit în anul 2009, şi care nu a fost contestat de către primar, precum şi pentru plata, din bugetul Municipiului Braşov, a lipsei de folosinţă aferentă perioadei aprilie 2008 – iunie 2013 (aproximativ 5 ani), în cuantum total de 1.831.374,75 RON, ca urmare a tergiversării ieşirii din indiviziune şi implicit, a procesului.

CORPUL DE CONTROL AL PRIMULUI-MINISTRU
B-dul Iancu de Hunedoara 3-5, sector 1, Bucureşti
tel.: 021 408 7500; fax: 021 317 0280
e-mail: control@control.ro

* * *

Raportul de control cu privire la prejudicierea Municipiului Braşov, ca urmare a unor demersuri întreprinse de către primarul acestuia, în vederea obţinerii dreptului de proprietate asupra terenului în suprafaţă de 45.000 mp pe care este amplasată o parte a Grădinii Zoologice **nu constituie un act administrativ în sensul *Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004*, cu modificările şi completările ulterioare. Raportul de control reprezintă un act de informare a primului-ministru şi de sesizare a organelor de urmărire penală competente în legătură cu posibile fapte de natură penală, ca formă de îndeplinire a atribuţiilor prevăzute de lege în sarcina organelor de control.**

Potrivit dispoziţiilor art. 23 alin. (1) din *Legea nr. 78/2000 privind prevenirea, descoperirea şi sancţionarea faptelor de corupţie,* cu modificările şi completările ulterioare, persoanele cu atribuţii de control sunt obligate să înştiinţeze organul de urmărire penală sau, după caz, organul de constatare a infracţiunilor, abilitat de lege, cu privire la orice date din care rezultă indicii că s-a efectuat o operaţiune sau un act ilicit ce poate atrage răspunderea penală.

Prin urmare, Corpul de control al primului-ministru, ca organ cu atribuţii de control, va sesiza organele de urmărire penală, respectiv Direcţia Naţională Anticorupţie – Serviciul Teritorial Braşov, privind operaţiunile sau actele ilicite în legătură cu care au rezultat indicii de săvârşire a unor posibile fapte care pot întruni elementele constitutive ale unor infracţiuni, urmând ca organul de urmărire penală sau, după caz, instanţa de judecată să hotărască asupra existenţei sau inexistenţei infracţiunilor şi asupra vinovăţiei.

Verificarea întrunirii tuturor elementelor constitutive ale unor posibile infracţiuni şi corecta încadrare juridică a acestora excedează competenţei unui organ cu atribuţii de control al activităţii entităţilor publice, aşa cum este Corpul de control al primului-ministru.

Prin transmiterea actului de control la Direcţia Naţională Anticorupţie – Serviciul Teritorial Braşov, Corpul de control al primului-ministru şi-a îndeplinit obligaţia legală de a sesiza organul de urmărire penală care, potrivit dispoziţiilor art. 288 alin. (1) din *Codul de procedură penală*, adoptat prin *Legea nr. 135/2010*, cu modificările şi completările ulterioare, „*este sesizat (...) prin actele încheiate de alte organe de constatare prevăzute de lege*".

CORPUL DE CONTROL AL PRIMULUI-MINISTRU
B-dul Iancu de Hunedoara 3-5, sector 1, Bucureşti
tel.: 021 408 7500; fax: 021 317 0280
e-mail: control@control.ro

IV. PROPUNERI

În vederea valorificării aspectelor constatate în *Raportul de control cu privire la prejudicierea Municipiului Brașov, ca urmare a unor demersuri întreprinse de către primarul acestuia, în vederea obținerii dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 45.000 mp pe care este amplasată o parte a Grădinii Zoologice,* acesta va fi transmis instituțiilor competente în soluționarea aspectelor expuse, inclusiv la Direcția Națională Anticorupție – Serviciul Teritorial Brașov, pentru cercetarea posibilelor fapte de natură penală.

La Secretariatul General al Guvernului și Cancelaria Primului – Ministru, se va transmite, în copie, și *Sinteza raportului de control cu privire la prejudicierea Municipiului Brașov, ca urmare a unor demersuri întreprinse de către primarul acestuia, în vederea obținerii dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 45.000 mp pe care este amplasată o parte a Grădinii Zoologice.*

Ion LAZĂR
Secretar de Stat,
Șeful Corpului de control al primului-ministru

Constantin LICA
Director General

Roxana CHIVOIU
Director - Direcția juridică și administrativă

Isabela–Cerasela LECA - Director coordonator

Echipa de control:
Gabriel GOICEA – Consilier, coordonator
Amalia ANGHEL - Consilier

CORPUL DE CONTROL AL PRIMULUI-MINISTRU
B-dul Iancu de Hunedoara 3-5, sector 1, București
tel.: 021 408 7500; fax: 021 317 0280
e-mail: control@control.ro