

# PELIFILIP

SKYTOWER BUILDING  
246C CALEA FLOREASCA • 15<sup>TH</sup> FLOOR  
014476 - BUCHAREST • 1<sup>ST</sup> DISTRICT • ROMANIA  
PHONE +40 21 527 2000 • FAX +40 21 527 2001  
OFFICE@PELIFILIP.COM • WWW.PELIFILIP.COM

## SPEȚĂ ANUL III

La începutul anului 2012, Liviu Nemeș îl contactează pe Gelu Sandu cu intenția de a achiziționa o suprafață de 10.000 m.p. situată în intravilanul localității X, în apropierea unei zone de birouri. După prima rundă de negocieri, cei doi nu au reușit să ajungă la un acord în privința prețului, Liviu Nemeș oferind un preț maxim de 750.000 Euro, în timp ce Gelu Sandu era decis să nu coboare oferta sub 1.500.000 Euro, sumă care urma să acopere salariile pe ultimul an ale fotbaliștilor de la echipa de fotbal pe care acesta o finanța.

Pe 15 ianuarie 2012, Liviu Nemeș a aflat de la un prieten că același teren se afla și în vizorul Fondului Proprietatea care, pe 21 ianuarie 2015, urma să-i facă proprietarului o ofertă pentru teren de 3.000.000 Euro. Oferta inițială putea fi chiar suplimentată de către Fondul Proprietatea, achiziția terenului fiind decisivă pentru realizarea unui centru de *business* în acel perimetru, toate celelalte terenuri din zonă fiind deja achiziționate de Fond la prețuri similare sau chiar mai mari. Punându-se la curent cu zvonurile din piață, Liviu Nemeș l-a contactat pe 16 ianuarie 2012 pe Gelu Sandu și, fără prea multe detalii, i-a spus că s-a mai gândit și este dispus să-i ofere suma de 1.500.000 Euro pentru teren, sub condiția ca antecontractul să fie semnat până pe 18 ianuarie 2012.

Fiind presat de jucătorii săi care îl amenințau cu plecarea și cu acționarea în instanță a clubului de fotbal, pe 17 ianuarie 2012, Gelu Sandu încheie cu Liviu Nemeș o convenție prin care Gelu Sandu se obligă să vândă și Liviu Nemeș se obligă să cumpere terenul de 10.000 m.p. situat în intravilanul localității X. Actul sub semnătură privată dintre cei doi stabilea că actul de vânzare urma să se încheie într-o lună de la data obținerii certificatului de urbanism pentru teren, însă nu mai târziu de 1 aprilie 2012, iar promitentul cumpărător intra în posesia terenului de la data antecontractului. Prețul vânzării a fost convenit la suma de 1.500.000 Euro din care 750.000 de Euro au fost achitați de Liviu Nemeș la data antecontractului. În aceeași convenție, părțile au introdus o clauză prin care au stabilit că, în cazul în care, contractul de vânzare nu este încheiat până la data de 15 aprilie 2012, indiferent de culpa părților, niciuna dintre ele nu se va mai putea întemeia pe drepturile născute din antecontract. Totodată, părțile au stabilit că promitentul vânzător va încheia contractul cu titularul dreptului de creanță născut din prezentul antecontract la momentul formulării cererii de încheiere a contractului de vânzare. A doua zi, antecontractul a fost notat în cartea funciară a imobilului.

La începutul lunii februarie 2012, Liviu Nemeș poartă o discuție cu fratele său, Mihai Nemeș, care deținea mai multe afaceri în domeniul imobiliar. Cei doi încheie un acord de asociere cu Consiliul Local al localității X și constituie societatea Urban Residence S.R.L. pentru construirea unui ansamblu rezidențial pe terenul care urma să fie achiziționat de la Gelu Sandu. Cei doi frați vor dobândi proprietatea terenului în calitate de persoane fizice și vor transfera ulterior terenul societății Urban Residence S.R.L. În temeiul asocierii, autoritatea publică urma să faciliteze obținerea avizelor necesare realizării proiectului rezidențial în termen util pentru ca demararea efectivă a proiectului rezidențial începând cu 1 martie 2012.

În data de 7 februarie 2012, Gelu Sandu a aflat de la o mătușă care lucra la Primărie că autoritățile au urgentat demersurile necesare, iar certificatul de urbanism pentru teren urma să fie emis în câteva zile, mult mai devreme decât aceasta ar fi fost obținut în mod obișnuit. Între timp, aflând despre interesul Fondului Proprietatea cu privire la teren, Gelu Sandu omite să-i înștiințeze pe frații Nemeș în legătură cu iminența emiterii certificatului.

În prezența unui avocat angajat recent pentru a se ocupa de aspectele juridice ale proiectului, pe 25 februarie 2012, frații Nemeș au încheiat o convenție prin care au stabilit ca restul de preț să fie achitat de Mihai Nemeș și acesta să dobândească dreptul de a încheia contractul de vânzare asupra terenului în aceleași condiții ca Liviu Nemeș. Convenția dintre cei doi frați a fost notată în cartea funciară a imobilului, iar pe 28 februarie 2012, notarea i-a fost comunicată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și lui Gelu Sandu în calitate de proprietar al terenului.

Convinși de succesul ansamblului imobiliar, frații Nemeș au contractat imediat o firmă de construcții și o echipă de arhitecți care să se ocupe de realizarea proiectului. În câteva zile, aceștia încep măsurătorile terenului și se construiește pe teren un punct de pază cu sigla Urban Residence.

Datorită unor proceduri interne prelungite, de abia pe data de 22 februarie 2012, Fondul Proprietatea i-a înaintat lui Gelu Sandu oferta de 3.000.000 Euro pentru teren. Fiind pus în fața unei asemenea oferte, pe 1 martie 2012, Gelu Sandu încheie cu Fondul Proprietatea contractul de vânzare cu privire la teren. Vânzătorul și noul cumpărător au primit pe 5 martie 2012, de la cartea funciară încheierea de intabulare și extrasul de carte funciară în care Fondul Proprietatea figura ca proprietar al terenului împreună cu o înștiințare de la Primăria localității X prin care li se aducea la cunoștință că certificatul de urbanism a fost deja emis de câteva zile și cineva trebuie să se prezinte cât mai repede pentru a-l ridica. Aceeași înștiințare de la autoritățile locale cu privire la ridicarea certificatului de urbanism a fost primită și de Liviu Nemeș în aceeași zi.

Pe 1 mai 2012, ca urmare a obținerii unui extras de carte funciară de informare de rutină, frații Nemeș au aflat că Fondul Proprietatea figura deja ca proprietar al terenului pe care ei intenționau să dezvolte ansamblul rezidențial.

Pe 2 mai 2012, Mihai Nemeș și fratele său au contactat mai multe echipe de avocați pentru a afla ce remedii judiciare au la dispoziție pentru realizarea ansamblului rezidențial.

\*\*\*

***În calitate de avocați ai fraților Nemeș, emiteți o opinie juridică în care să indicați posibilele argumente și contraargumente în legătură cu șansele fraților Nemeș de a realiza proiectul rezidențial și/sau de a-și recupera investiția.***