

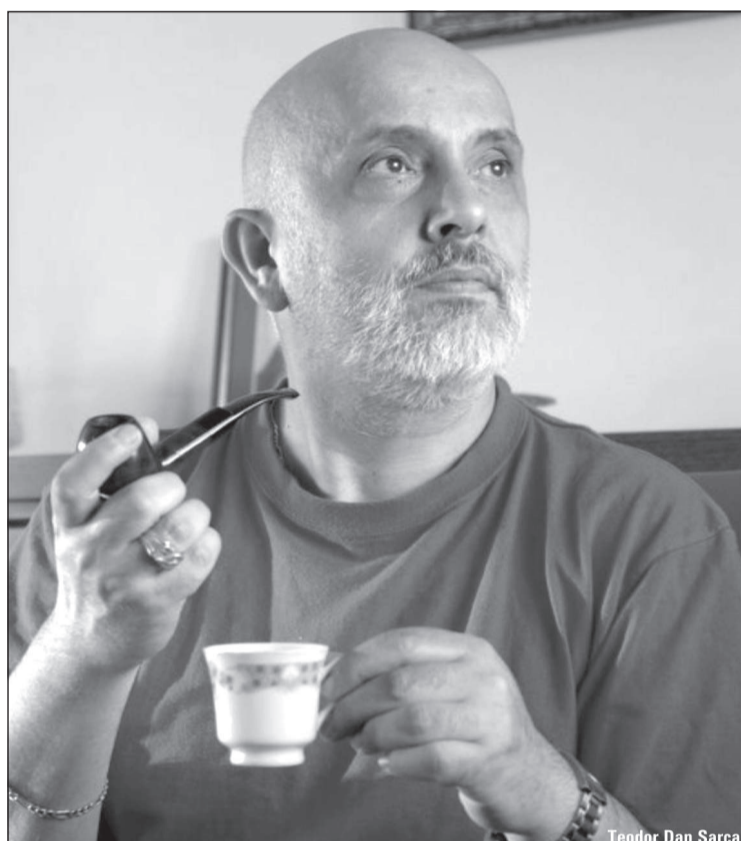
## SOCIETATI EMITENTE

# Un acționar minoritar acuză Impact de evaziune, compania se apără

**Domnul Teodor Dan Sarca, acționar al "Impact Developer & Contractor" (IMP) și locatar în cartierul Europa din Oradea, ansamblu rezidențial construit de către Impact, acuză dezvoltatorul imobiliar de mai multe nereguli, cum ar fi prețul de vânzare al caselor construite, nerespectarea datei de finalizare a proiectului, precum și evaziunea fiscală făcută de**

**către societate. Compania se apără, și spune că organele statului nu au descoperit indicii de evaziune fiscală, iar în privința termenelor de execuție, domnul Lucian Mateescu, directorul general al Impact, spune că deține procesele verbale de recepție, emise și semnate de către Primăria Oradea, care dovedesc că dezvoltatorul imobiliar a**

**executat lucrările la timp. Între Teodor Sarca și Impact a avut loc un proces, prin care domnia sa acuză compania de nerespectarea prețului maxim de vânzare, de 335 euro/mp. Procesul a fost câștigat de către Impact, domnul Sarca fiind obligat să suporte și cheltuielile de judecată. Vă prezentăm mai jos punctele de vedere ale celor două părți.**



Teodor Dan Sarca

**Reporter:** Care sunt, din punctul dumneavoastră de vedere, principalele nereguli ale companiei "Impact" privitoare la Cartierul Europa din Oradea?

**Teodor Dan Sarca:** Nerespectarea termenilor contractului de asociere în participațiune 14.519/2004, în principal prețul de vânzare oferit chiar de către dezvoltator la licitația publică organizată de Consiliul Municipiului Oradea prin Administrația Imobiliară Oradea, respectiv 335 euro/mp suprafață construită+TVA;

➤ nerespectarea de către dezvoltator a termenului de finalizare a Cartierului Europa de 1.200 zile de la data intrării în vigoare a contractului de asociere în participațiune 14.519/2004 (problema aceasta a afectat în primul rând Municipiul Oradea și aici se impunea, fără vreo altă intervenție, calculul penalităților așa cum sunt ele prescise de contractul de asociere în participațiune 14.519/2004);

➤ nerespectarea angajamentului asumat, de asemenea prin contractul de asociere în participațiune 14.519/2004 de a realiza un parculeț într-una din zonele cartierului (art. 9 punctul c) și alte elemente de infrastructură! S-a realizat doar un loc de joacă pentru copii;

➤ calitatea relativ proastă a lucrărilor (însă pe acest aspect nu insist foarte mult, s-au văzut în alte cazuri lucrări și mai prost executate; totuși, de menționat că fațada casei mele este singura din zona care s-a scorojit după 3-4 ani!)

**Reporter:** Sustineți că Impact a făcut evaziune fiscală în Oradea?

**Teodor Dan Sarca:** Eu când mă refer la evaziune fiscală, mă refer la casele care au proprietari fictivi (enumerați mai jos) și care, în calitate de persoane fizice, au achitat un impozit pe clădire mai mic decât ar fi avut de achitat Impact-ul ca persoană juridică; de asemenea, când spun evaziune fiscală, mă refer la casele vândute de către Impact cu TVA redus de 5%, în condițiile în care Codul Fiscal definește clar în ce condiții se pot vinde imobile cu acest TVA. Este vorba despre imobile situate pe terenuri care nu depășesc suprafața de 250 mp și de imobile care se predau la cheie și pot fi locuite ca atare. Majoritatea covârșitoare a caselor a fost vândută de dezvoltator nefinansată (ceea ce înseamnă, fără echivoc, că nu puteau fi locuite ca atare), iar în anumite cazuri suprafața terenului era mai mare de 250 mp. Un exemplu în acest sens este casa ED21 care a fost vândută (teoretic) de către „plătitorul de TVA” Victor Florin ȘTEF, cu TVA de 5%, în condițiile în care suprafața terenului depășea cu mult suprafața standard de 250 mp, iar casa era fără finisaje. Acesta este un exemplu, în fapt situația este întâlnită la foarte multe case. Întrucât eu nu am calitatea de organ de control, este evident că nu am acces la aceste contracte și nu pot expune toate situațiile similare. Ceea ce spun este consecința coroborării unor probe de genul: fotografii mesh-uri (n.r. afișe publicitare) din cartier, dosarele din instanțe, materia-

lele cuprinse în tranzația Impact/ Municipiul Oradea. Eu m-am adresat și membrilor Consiliului de administrație al Impact în legătură cu TVA-ul redus de 5%, dar cum probabil aceștia sunt „simple marionete Doraly-iste” (este problema lor, sunt banii D-lui Iaciu la mijloc – n.r. Gheorghe Iaciu, proprietarul Doraly este cel mai mare acționar Impact) nu am primit niciun răspuns. Singurul lucru care s-a întâmplat a fost că de pe unele mesh-uri a dispărut cifra TVA, iar pe alte două s-a scris TVA 24% (ce s-a întâmplat în fapt nu pot spune decât vânzătorul sau cumpărătorul). De menționat că nici în reclamele de pe Internet nu se menționează TVA-ul! Oare de ce?

**Reporter:** Dumneavoastră spuneți că ați cumpărat la un preț mai mare decât prețul maxim din contract, de 335 euro/mp. Iar în această situație spuneți că au fost mai multe persoane. Ce motiv pentru a pierde procesul vi s-a invocat?

**Teodor Dan Sarca:** Probabil obiectul acțiunii mele nu a fost cel mai fericit, în sensul că eu am solicitat modificarea art. 4 din contractul de execuție 081/2005 și aducerea prețului din acest contract de execuție la nivelul maxim prescise de contractul de asociere în participațiune 14.519/2004, adică 335 euro/mp suprafață construită pe considerentul că SC Impact Developer&Contractor SA s-a folosit de manopere dolosive (n.r. făcute cu rea-credință) în obținerea consimțământului meu la semnarea acestui contract de execuție; în fapt am considerat că ne-am aflat în prezența DOL-ului reticent, respectiv dezvoltatorul a ascuns clientului său (subsemnatul) ceea ce știa (respectiv care este prețul maxim la care trebuie să vândă), aspect despre care eu nu am avut cunoștință la acel moment. Prețul de 335 euro/mp suprafață construită era consecința directă a licitației publice (n.r. licitația publică organizată de Consiliul Local Oradea, pentru edificarea cartierului Europa), fusese oferit chiar de către dezvoltator și a fost elementul determinant în câștigarea licitației. În calitate de organizator al licitației, am considerat că Municipiul Oradea, prin Administrația Imobiliară Oradea, ar fi avut obligația legală de

**„Eu când mă refer la evaziune fiscală, mă refer la casele care au proprietari fictivi și care, în calitate de persoane fizice, au achitat un impozit pe clădire mai mic”.**

se asigura că dezvoltatorul respectă termenii contractului de asociere în participațiune 14.519/2004. Instanța a considerat în Sentința comercială nr. 311/COM/2008 că „reclamantul nu a făcut dovada DOL-ului...” deși am demonstrat că dezvoltatorul, în calitate de parte puternică și cunosătoare a domeniului construcțiilor în contractul de execuție, nu mi-a pus la dispoziție contractul de asociere în participațiune 14.519/2004, iar de la Primărie nu l-am solicitat (pentru că nu am crezut că acolo s-ar putea ascunde „secrete de stat”), nu l-am primit și nici nu a fost făcut public vreodată.

De asemenea, am demonstrat că, în materialul publicitar, dezvoltatorul a strecurat o serie de minciuni, însă niciunul dintre aceste aspecte nu a fost luat în calcul de judecată.

Pe cale de consecință, am pierdut pe fond și în apel la Oradea și am considerat că este inutil să promovez recurs la Înalta Curte. De asemenea, am considerat că România, fiind un veritabil stat de drept, deciziile Instanțelor se aplică, drept care am achitat dezvoltatorului cheltuielile uriașe de judecată, pretinse de avocatul Lucian Dan Vlădescu (cel care avea să devină în 2013 pentru o scurtă perioadă Președintele ANRMAP), proprietar și el al unei case edificate de către IMPACT.

**Reporter:** Spuneți că Impact nu și-ar fi terminat lucrările la timp, motiv pentru care primăria pretinde firmei penalități în valoare de 1,5 milioane de euro. Impact nu și-a finalizat la timp lucrările? Câți ei susțin că au acte doveditoare care contrazic afirmațiile dumneavoastră.

**Teodor Dan Sarca:** Cum am mai spus, dezvoltatorul nu a finalizat în cele 1.200 zile nici casele (art. 9 punctul f, din contractul de asociere în participațiune), nici infrastructura în totalitate (așa cum este descrisă la punctul 9 c, din contractul de asociere în participațiune); unii ar putea spune că eu sunt subiectiv, doar că, în urma sesizării mele, Camera de Conturi a județului Bihor a dispus înregistrarea acestei sume cu titlu de penalități în contabilitatea Primăriei.

Consider că, totuși, Curtea de Conturi este o autoritate recunoscută în materie și chiar nu inventează lucruri. Probabil Impact-ul invocă faptul că, la

**„Am demonstrat că, în materialul publicitar, dezvoltatorul a strecurat o serie de minciuni, însă niciunul dintre aceste aspecte nu a fost luat în calcul de judecată”.**

rândul ei, Primăria nu a pus la dispoziție sa, în timp util, amplasamentul necesar edificării cartierului. Din câte cunosc eu, obligațiile Primăriei nu erau foarte mari în acest sens și au fost respectate. Dacă totuși au fost întârzieri, se pune întrebarea de ce nu a întreprins Impact-ul lui Ioan Dan Popp (n.r. fostul director general) nimic la acel moment? Răspunsul meu este foarte simplu: în 2004, prietenia dintre Impact și primarul PDL de atunci, actualul senator PSD Petru Filip, era în floare, deci nu se pune problema de a se demara vreo acțiune în acest sens.

**Reporter:** Sustineți că primăria Oradea a vândut un teren firmei Impact, teren pe care societatea l-a vândut a doua zi unui polițist. Știți cumva dacă această vânzare s-a făcut printr-o licitație?

**Teodor Dan Sarca:** Nu, această vânzare în mod sigur nu s-a făcut prin licitație. Inițial, terenul respectiv făcea parte din întreaga suprafață a ceea ce trebuia să devină Cartierul Europa, fiind amplasat chiar în centrul cartierului. Pe acest lot, Impact-ul trebuia să edifice 14 case. Cum în anul 2008 urmau să aibă loc alegeri și era previzibilă victoria domnului Ilie Bolojan/PNL, Impact-ul a obținut o reautorizare pe ultima sută de metri pentru a edifica aceste construcții de la primarul interimar Mihai Dan Groza! Nu s-a mai construit însă nimic, pentru că începuse criza puternică în domeniul imobiliar, majoritatea caselor din cartier nu erau vândute, probabil nu se mai dispunea de lichidități, iar dezvoltatorul începea să se înscrie pe tendința de pierdere (în 2009 a avut un profit minuscul, iar din 2010 până în prezent, înregistrează numai pierderi cifrate la milioane de euro anual). Consider că de aceea a fost vândut terenul către Impact (pentru că făcea parte din zona în care Impact-ul trebuia să construiască din start). Problema revânzării o știu sub formă de informație venită „pe surse”; personal nu am cum să o verific!

**Reporter:** Terenurile aferente locuințelor au fost vândute, în toate cazurile, cu 16 euro/mp? Sau așa, cum am înțeles de la dumneavoastră, și la prețuri mai mari? Chiar de 52 de euro/mp?

**Teodor Dan Sarca:** Conform contractului de asociere în participațiune 14.519/2004, terenul pe care urmau să fie edificate casele era „dat în folosință” dezvoltatorului pentru o perioadă de maximum 4 ani! Cei care cumpărau casele se prezentau la Administrația Imobiliară în vederea achiziționării

terenurilor aferente. Cu alte cuvinte, singura îndrituită să vândă terenurile era Administrația Imobiliară Oradea. Nimeni altcineva! Până la data de 01.08.2008, cei care au cumpărat case de la dezvoltator au putut cumpăra terenurile de la Administrația Imobiliară Oradea, la prețul menționat în același contract de asociere în participațiune 14.519/2004, respectiv 16 euro/mp+TVA (la cursul de referință pentru ziua efectuării plății). După data de 01.08.2008, primarul PNL proaspăt instalat, Ilie Bolojan, a considerat (pe bună dreptate, spun eu) că atât timp cât Contractul de asociere în participațiune 14.519/2004 nu mai era în ființă (prin ajungerea la termen) și atât timp cât dezvoltatorul nu a respectat prețul de vânzare al caselor - 335 euro/mp suprafață construită, nici Municipiul Oradea prin Administrația Imobiliară nu mai era ținută să vândă la prețul de 16 euro/mp, ci la prețul pieței. La un moment dat, s-a vehiculat un preț de 52 euro/mp în spațiul public, dar nu cred că a cumpărat cineva (AIO a dat posibilitate celor care au dorit acest lucru să concesioneze terenul). În acel moment au intervenit procesele de la Oradea, în care angajați Impact, apropiați sau rude (Carmen Săndulescu, Maria Poroșnic, Cristina Dimir, Florin Cioponea, Monica Grigore, Gabriela Neda, Gabriela Aldea Sofronie, Florin Roșca Filip, Lidia Vârzar, Gina Pătrinoiu, Vlad Andrei Popp, Octavian Popp, Florin Victor Ștef, Doina Ștef, Daniel Toghina) au apărut ca „proprietari”, chemând în judecată Consiliul Municipiului Oradea, prin A.I.O., pentru „prestație tabulară”.

Despre aceste contraziceri vorbesc primarul Ilie Bolojan că ar fi fictive și, pe cale de consecință, Primăria a făcut plângere penală. Și din punctul meu de vedere este evident că este vorba despre proprietari fictivi. Să o luăm ca exemplu pe jurista Impact-ului Gina Pătrinoiu.

Este greu de presupus că un jurist, fie el și de la Impact, putea să achiziționeze 6 (șase!) case. În Instanță, toți cei enumerați au câștigat dreptul de a cumpăra terenul la prețul de 16 euro/mp. Acest aspect a fost cuprins în Proiectul de aprobare a Tranzației dintre Consiliul Local și Impact, devenit HCL 651/09.09.2013. Dacă cei enumerați mai sus au câștigat procesele, de ce era nevoie să se includă acest lucru într-o tranzație cu Impact? Este încă o dată dovada că aceștia nu erau proprietari adevărați ai caselor și că adevăratul proprietar a fost și este Impact-ul. Pentru terenurile care nu au făcut obiectul unor sentințe judecătorești, s-a cuprins, de asemenea, în tranzație, aspectul că acestea se vor vinde la prețul de 25 Euro/mp+TVA (dar și aici avem o situație bizară și pot să ofer ca exemplu casa ED 21 „aparținând” lui Florin Victor Ștef - administratorul cartierului Greenfield Băneasa/ dacă este vorba despre o persoană fizică oarecare ce caută în tranzație?)

**Reporter:** Ați sesizat organele de cercetare penală? Dacă da, care au fost consecințele? În ce stadiu este denunțul dumneavoastră?

**Teodor Dan Sarca:** Deși denunțul penal este pregătit, încă nu am făcut acest lucru, deoarece am vrut să fie bine redactat, să conțină toate elementele pe care le cunosc și susținute de probele pe care eu le dețin. În plus, am dorit să am și o reacție din partea ANAF, autoritatea căreia i-am înaintat, de asemenea, o sesizare. Nu vreau să se întâmple la fel cum mi s-a întâmplat cu plângerile penale adresate Parchetelor locale în anii precedenți pentru diverse fapte pe care eu le-am considerat infracțiuni, dar care s-au finalizat cu NUP (neînceperea urmării penale).

**Reporter:** În primăvară, instanța a pus sechestru asigurător pe bunuri de 16,8 milioane lei ale Impact, în favoarea ANAF, în cadrul unui alt dosar de evaziune fiscală. Cum comentați?

**Teodor Dan Sarca:** Da, îmi amintesc! Era vorba și acolo tot despre terenuri! Pe vremea aceea, Președintele Impact era Ioan Dan Popp. În fine, chiar dacă nu sunt mirat (mai ales că unele probleme penale au existat și în Cartierul Greenfield), totuși foarte multe nu vreau să comentez pe ceea ce nu cunosc la detaliu! Spun doar că nu există oraș prin care a trecut acest dezvoltator (București, Constanța, Oradea sau Cluj Napoca) și să nu existe scandaluri răsunătoare. Următorea bombă va exploda la Cluj! ■



Lucian Claudiu Mateescu, directorul general al Impact, ne-a declarat: „În primul rând precizez că domnul Sarca Dan Teodor are nelămuriri transformate, parte în acuzații, referitoare la decizii și acțiuni ale Impact Developer & Contractor S.A., într-o perioadă în care compania avea un alt management decât cel actual. Astfel, din luna iunie 2013, Impact SA are un management complet nou, de asemenea, acționariatul este în proporție de peste 50% nou”.

Lucian Claudiu Mateescu

**Reporter:** Domnul Teodor Sarca, acționar minoritar, acuză compania Impact de mai multe nereguli în cartierul Europa din Oradea. Printre aceste nereguli, se numără nerespectarea termenilor contractului de asociere în participațiune - prețul de vânzare, nerespectarea proiectului de construcție, calitatea slabă a lucrărilor. Cum comentați?

**Lucian Claudiu Mateescu:** Prin tranzația civilă nr. 18077 din 13.09.2013, Impact Developer & Contractor S.A. și Primăria Oradea au stins cu votul/aprobarea Consiliului Local al Municipiului Oradea, pe cale amiabilă, toate diferențele izvorâte din Contractul de asociere în participațiune nr. 14519 din 02.07.2004, cu excepția pretențiilor formulate în cadrul Roulului nr. 9297/11/20010, aflat pe rolul Tribunalului Bihor. Astfel, în afară de dosarul mai sus amintit, dosar ce se referă la execuția în termen a construcțiilor din cartierul Europa, toate diferențele sunt stinse. Adică toate disputele referitoare la preț, calitate, termene. În ceea ce privește execuția în termenul contractului, Impact SA se apără fără echivoc cu procesele verbale de recepție emise și semnate de către Primăria Oradea. Toate cele 298 de case asumate a fi construite de Impact SA în termenul de 1.200 de zile, potrivit contractului, au procese verbale de recepție semnate în termen.

**Reporter:** Compania Impact mai este acuzată de evaziune fiscală, procedura fiind trecerea, în mod fictiv, a mai multor imobile pe numele unor

**„Impact a vândut terenurile din cartierul Europa la valoarea de achiziție. Niciodată la o valoare mai mare”.**

vândut terenurile din cartierul Europa la valoarea de achiziție. Niciodată la o valoare mai mare. Excepție o face o bucată de teren de 3.611 mp, din cartierul Europa, fără case, achiziționată de Primărie cu 25 euro/mp și vândută de Impact cu 35 euro/mp după investiția în utilități (gaz, electricitate, canalizare). Facem precizarea că cheltuielile cu lucrările pentru dotarea cu utilități a respectivei suprafețe de teren este mai mare de 10 euro/mp.

**Reporter:** În urmă cu ceva timp, instanța a pus sechestru asigurător pe bunuri de 16,8 milioane lei ale Impact, în favoarea ANAF, în cadrul unui dosar de evaziune fiscală. Cum comentați?

**Lucian Claudiu Mateescu:** Domnul Sarca face referire la un proces în care Impact SA are calitatea de parte responsabilă civilmente. Mai clar, Impact a cumpărat în 2006 părțile sociale a două societăți care au fost acuzate ulterior de nereguli fiscale. Astfel, Impact SA, fiind succesorul în drept al celor două firme, este chemat să răspundă pentru fapta acestora și nu pentru faptele proprii.

În speranța că succintele răspunsuri de mai sus vor creiona măcar în parte, o imagine mai corectă, decât cea imaginată de domnul Sarca, vă mulțumesc pentru oportunitatea exprimării punctului de vedere al Impact SA!

**Reporter:** Teodor Sarca spune că a cumpărat locuința sa din cartierul Europa, la un preț mai mare de 335 euro/mp, prețul maxim prevăzut în contract. Cum comentați?

**Lucian Claudiu Mateescu:** Pe acest subiect, domnul Sarca Dan Teodor a acționat Impact SA în instanță, domnia sa pierzând definitiv și irevocabil, la final fiind obligat să plătească și cheltuielile de judecată. Orice alt comentariu este de prisos.

**Reporter:** Compania este acuzată că nu a finalizat cartierul la timp. Este adevărat?

**Lucian Claudiu Mateescu:** Procesele verbale încheiate și semnate de Primăria Oradea la terminarea lucrărilor de construcție în cartierul Europa contrazic fără echivoc afirmația domnului Sarca Dan Teodor.

**Reporter:** Domnul Sarca mai spune că Impact a cumpărat un teren în acea zonă de la Primăria Oradea, teren pe care l-a vândut ulterior unui polițist, iar pe acel teren ar fi trebuit să construiască 14 case. Așa este?

**Lucian Claudiu Mateescu:** Prin tranzația mai sus amintită, nr. 18077 din 13.09.2013, este adevărat, Impact SA a cumpărat o suprafață de 3.611 mp în centrul cartierului Europa, de la Primăria Oradea. Având în vedere că Impact SA este o companie care are în obiectul de activitate și tranzații imobiliare, nu înțelegem ce este în neregulă cu procesele verbale de recepție emise și semnate de către Primăria Oradea. Toate cele 298 de case asumate a fi construite de Impact SA în termenul de 1.200 de zile, potrivit contractului, au procese verbale de recepție semnate în termen.

**Reporter:** Terenurile aferente locuințelor au fost vândute, în toate cazurile, cu 16 euro/mp? Sau așa, cum am înțeles, și la prețuri mai mari, chiar de 52 de euro/mp? Cum comentați?

**Lucian Claudiu Mateescu:** Impact a

vândut terenurile din cartierul Europa la valoarea de achiziție. Niciodată la o valoare mai mare. Excepție o face o bucată de teren de 3.611 mp, din cartierul Europa, fără case, achiziționată de Primărie cu 25 euro/mp și vândută de Impact cu 35 euro/mp după investiția în utilități (gaz, electricitate, canalizare). Facem precizarea că cheltuielile cu lucrările pentru dotarea cu utilități a respectivei suprafețe de teren este mai mare de 10 euro/mp.

**Reporter:** În urmă cu ceva timp, instanța a pus sechestru asigurător pe bunuri de 16,8 milioane lei ale Impact, în favoarea ANAF, în cadrul unui dosar de evaziune fiscală. Cum comentați?

**Lucian Claudiu Mateescu:** Domnul Sarca face referire la un proces în care Impact SA are calitatea de parte responsabilă civilmente. Mai clar, Impact a cumpărat în 2006 părțile sociale a două societăți care au fost acuzate ulterior de nereguli fiscale. Astfel, Impact SA, fiind succesorul în drept al celor două firme, este chemat să răspundă pentru fapta acestora și nu pentru faptele proprii.

În speranța că succintele răspunsuri de mai sus vor creiona măcar în parte, o imagine mai corectă, decât cea imaginată de domnul Sarca, vă mulțumesc pentru oportunitatea exprimării punctului de vedere al Impact SA!

**A consemnat OCTAVIAN RADU**