

1-2328

13/19.12.2018

**HOTĂRÂRE**

privind vânzarea suprafeței de teren de 51,65 m.p., cu destinația de curte,  
parte din terenul înscris în C.F. nr. 282345 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 282345, situat în  
municipiul Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 11

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea suprafeței de teren de 51,65 m.p., cu  
destinația de curte, parte din terenul înscris în C.F. nr. 282345 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral  
282345, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 11 - proiect din inițiativa primarului și  
a consilierilor locali: Oláh Emecse, Constantin Ioan Tomoș, Gergely Balazs și Tothfalusi Andras;

Analizând Referatul nr. 549860/451/19.11.2018 al Direcției patrimoniul municipiului și  
evidența proprietății, prin care se propune vânzarea suprafeței de teren de 51,65 m.p., cu  
destinația de curte, parte din terenul înscris în C.F. nr. 282345 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral  
282345, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 11;

Văzând Raportul de evaluare întocmit în luna august 2018 de către societatea de  
consultanță Șomlea Eval, prin evaluator Șomlea Mihaela Rodica, depus de solicitanți, nota de  
opinie nr. 417816.2/15.11.2018, Raportul de evaluare nr. 3770/10.07.2018, întocmit de către  
societatea NEOCONSULT VALUATION S.R.L., nota de opinie nr. 336883.2/26.07.2018,  
Studiul de piață a Fondului imobiliar Cluj nr. 978/15.12.2017 pentru anul 2018, Decizia civilă  
nr. 461/A/2015 pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosarul nr. 17889/211/2009, rămasă irevocabilă  
prin respingerea căii de atac și Procesul-verbal al Comisiei de vânzări terenuri-curți din data de  
15.11.2018;

Reținând prevederile Hotărârii nr. 571/2013, privind modificarea și completarea Anexei  
la Hotărârea nr. 318/2013, precum și avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației  
publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă vânzarea suprafeței de teren de 51,65 m.p., cu destinația de curte, parte  
din terenul înscris în C.F. nr. 282345 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 282345, situat în municipiul  
Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 11, în favoarea numiților Suciu Valentin și Suciu Magdalena -Jucia,  
ambii cu domiciliul în Sat Chinteni (Com. Chinteni),

**Art. 2.** Se aprobă prețul de vânzare a terenului precizat la art. 1, ca urmare a negocierii,  
respectiv 65.000 lei, care nu conține T.V.A.

1

Art. 3. Prețul de vânzare precizat la art. 2 va fi achitat integral în termen de 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

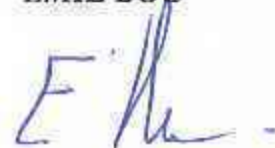
Contractul de vânzare-cumpărare va fi întocmit în termen de cel mult cinci zile lucrătoare de la data achitării prețului.

În cazul neachitării prețului de către cumpărător, în termenul mai sus precizat, prezenta hotărâre își încetează valabilitatea.

Art. 4. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția economică.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:  
Secretarul municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



REFERAT

privind vânzarea suprafeței de teren de 51,65 m.p., cu destinația de curte,  
parte din terenul înscris în C.F. nr. 282345 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 282345, situat în  
municipiul Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 11

Prin Hotărârea nr. 318/2013, deliberativul local a stabilit cadrul legal privind vânzarea terenurilor curți aparținând domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, în favoarea proprietarilor de locuințe cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995, ale Decretului-Lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, a moștenitorilor acestora sau cumpărătorilor subsecvenți.

Ulterior, acest act administrativ a suferit modificări conform Hotărârii nr. 571/2013 în sensul extinderii obiectului vânzării și asupra terenurilor curți aferente imobilelor înstrăinate în baza H.G. nr. 505/1998, a Legii nr. 133/1999, a OUG nr. 68/2008 și a Legii nr. 550/2002.

Urmare a cererii formulate de către numiții Suciu Valentin și Suciu Magdalena-Lucia, ambii cu domiciliul în Sat Chinteni (Com. Chinteni), str. Unirii, nr. 4, jud. Cluj, privind cumpărarea suprafeței de teren-curte de 51,65 m.p., parte din terenul înscris în C.F. nr. 282345 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 282345, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 11 și a depunerii documentelor, executivul local a urmat procedura prevăzută de Regulamentul aprobat prin Hotărârea nr. 571/2013, respectiv s-a întocmit fișa terenului cu asigurarea existenței tuturor vizelor serviciilor implicate din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Precizăm faptul că, numiții Suciu Valentin și soția Suciu Magdalena-Lucia, au calitatea de locatari în Contractul de închiriere nr. 127283 din 22.03.2017, având ca obiect suprafața de 51,65 m.p. de teren cu destinația de curte, corespunzătoare apartamentului nr. 1, aflată în indiviziune din total suprafață de 583 m.p. Perioada contractuală este până la data vânzării, dar nu mai mult de data de 27.06.2019.

Menționăm că imobilul teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 11, a fost revendicat de către moștenitoarele fostului proprietar tabular, cererea fiind soluționată inițial prin Dispoziția Primarului nr. 1846/10.03.2008, prin care s-a dispus restituirea în natură a suprafeței totale de teren-curte, iar pentru construcție și terenul aferent s-a propus acordarea de despăgubiri, aceasta fiind înstrăinată în baza Legii nr. 112/1995.

Dispoziția primarului menționată mai sus a fost contestată în instanță, în dosarul nr. 17889/211/2009, de către proprietarii construcției, Suciu Valentin și soția Suciu Magdalena-Lucia, dobândită de aceștia prin Contractul de vânzare-cumpărare nr. 31091/19.11.1996, întocmit în baza Legii nr. 112/1995.

3

Astfel, prin Sentința civilă nr. 9422/23.09.2014, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, în dosarul nr. 17889/211/2009, instanța respinge inițial cererea reclamanților Suciu Valentin și Suciu Magdalena-Lucia.

Ca urmare a apelului promovat de către reclamanți împotriva sentinței mai sus menționate, prin Decizia civilă nr. 461/A/2015 pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosarul nr. 17889/211/2009, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 456/R/2015 a Curții de apel Cluj, s-a stabilit suprafața terenului aferent bunei utilizări a locuinței vândută în baza Legii nr. 112/1995, avându-se în vedere un culoar de 1,5 m. în jurul casei din terenul-curte, rezultând o suprafață de 51,65 m.p., aflată în proprietatea Statului Român, în folosința Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, parte din terenul înscris în C.F. nr. 282345 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 282345, pentru care a fost întocmit Contractul de închiriere nr. 127283 din 22.03.2017.

De asemenea, precizăm faptul că locatarii nu figurează cu obligații de plată față de autoritatea locală, iar la această dată amplasamentul nu face obiectul legilor speciale în materia revindicării.

În altă ordine de idei, învederăm faptul că amplasamentul mai sus precizat nu face obiectul niciunui litigiu la momentul ședinței Comisiei de vânzări terenuri-curți, iar potrivit Certificatului de Urbanism nr. 610/16.02.2018, terenul nu este afectat de servitute de utilitate publică, dar este zonă cu risc geomorfologic, imobilul nefiind inclus în lista monumentelor istorice sau ale naturii ori în zonă de protecție a acestora.

Solicitanții au depus un Raport de evaluare, întocmit în martie 2017 de către societatea de consultanță Șomlea Eval, prin evaluator Șomlea Mihaela Rodica, conform căruia, valoarea terenului în suprafață de 51,65 m.p., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 11, este de 4.648,50 euro, valoare fără TVA (90 euro/m.p., valoare fără TVA), echivalentul a 21.157,65 lei (409,64 lei/m.p.).

Comisia a stabilit întocmirea unui raport de evaluare de către societatea contractată de autoritatea locală, sens în care, societatea NEOCONSULT VALUATION S.R.L., în calitate de evaluator contractat de autoritatea locală a întocmit Raportul de evaluare nr. 3770/10.07.2018 pentru terenul în suprafață de 51,65 m.p., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 11, potrivit căruia, valoarea justă recomandată s-a stabilit având în vedere două ipoteze de lucru:

1.- în ipoteza de sistare a stării de indiviziune cu plata de sultă, valoarea justă estimată este de 14.800 euro, echivalentul a 68.996 lei, valoare fără TVA (286 euro/mp.)

2.- în ipoteza de sistare a stării de indiviziune cu plata în natură (dezmembrare cadastrală), valoarea justă estimată este de 10.000 euro, echivalentul a 46.619 lei (194 euro/mp.).

Având în vedere diferența majoră între valorile celor două rapoarte, s-a solicitat poziția Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România cu privire la conformitatea rapoartelor, poziție ce a fost comunicată autorității locale prin adresa nr. 469171/05.10.2018, potrivit căreia au fost identificate neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării în

4

raportul elaborat de către evaluatorul Șomlea Mihaela Rodica, iar cu privire la cele două valori specificate în raportul elaborat de către Neoconsult Valuation SRL, consideră valoarea de 194 euro/m.p. adecvată.

La data de 04.09.2018, în mod voluntar, solicitanții depun un nou raport de evaluare, întocmit la data de 26.08.2018 de către societatea de consultanță ȘOMLEA EVAL, prin evaluator Șomlea Mihaela Rodica, conform căruia, valoarea terenului în suprafață de 51,65 m.p., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 11, este de 13.274 euro, valoare fără TVA (257 euro/m.p., valoare fără TVA), echivalentul a 61.711 lei (1.194,79 lei/m.p.).

Față de cele două rapoarte de evaluare, evaluatorul intern a formulat nota de opinie nr. 417816.2/15.11.2018, potrivit căreia acestea sunt întocmite conform standardelor ANEVAR, iar valoarea propusă ca punct de plecare în vederea negocierii prețului terenului este de 257 euro/m.p. fără TVA (1.194,79 lei/m.p.), valoare propusă de către solicitanți prin noul raport prezentat, care se încadrează în intervalul de valori identificate de către NEOCONSULT VALUATION SRL în raportul de evaluare întocmit de aceștia.

Precizăm faptul că, urmare a actualizării valorilor cuprinse în noul raport de evaluare depus de solicitanți, prin prisma capitolului IV lit. b din Anexa la Hotărârea nr. 571/2013 se reglementează faptul că, începând cu luna următoare a lunii în care este întocmit raportul de evaluare, prețul se va actualiza astfel: prin raportarea la cursul euro la data raportului de evaluare, data încheierii procesului verbal de negociere, respectiv, prin actualizarea cu indicele prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică aferent perioadei cuprinse între data raportului de evaluare și data negocierii.

Ca urmare a aplicării celor două metode, rezultă un preț actualizat la data de 15.11.2018, astfel:

- curs BNR 15.11.2018 ora 12.00 : 1 euro = 4,6590 lei

13.274 euro x 4,6590 = 61.844 lei, respectiv 1.197,36 lei/m.p. (valoare fără TVA)

- Valoare actualizată cu IPC la data de 31.10.2018, IPC=100,52%

61.711 lei x 100,52% = 62.031,90 lei, respectiv 1.201 lei/m.p. (valoare fără TVA)

De asemenea, precizăm că potrivit Studiului de Piață a Fondului Imobiliar Cluj pentru anul 2018, valoarea minimă opinată pentru zona Uliului este de 980 lei/m.p., respectiv 50.617 lei pentru suprafața de 51,65 m.p., deci aproximativ 210 euro/m.p.

Pe calc de consecință, valoarea de referință în procedura de negociere este determinată de actualizarea cu indicele prețului de consum, respectiv 1.206,62 lei/m.p., valoare totală 62.322 lei, valoare fără TVA.

Astfel, Comisia de vânzare a terenurilor curți întrunită în ședința din data de 15.11.2018, a luat act de eligibilitatea suprafeței de teren ce urmează a fi vândută, respectiv de eligibilitatea solicitanților și a documentației prevăzută de regulament și i-a invitat la lucrările sale.

Urmare a discuțiilor purtate, prețul negociat, acceptat și însușit de către domnul Suciu Valentin, prezent la ședință, a fost de 65.000 lei fără T.V.A., pentru suprafața de teren de 51,65

m.p., iar cu privire la modalitatea de plată, domnul Suciu Valentin a optat pentru achitarea prețului integral în termen de 60 de zile de la data comunicării hotărârii de Consiliu Local care aprobă vânzarea.

Văzând cele mai sus expuse, înaintăm deliberativului local, proiectul de hotărâre privind vânzarea suprafeței de teren de 51,65 m.p., cu destinația de curte, parte din terenul înscris în C.F. nr. 282345 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 282345, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 11, în favoarea numiților Suciu Valentin și Suciu Magdalena-Lucia, la prețul de 65.000 lei care nu conține T.V.A.

### COMISIA DE VÂNZARE A TERENURILOR CURȚI

**PREȘEDINTE  
OLĂHEMESE**

**DIRECTOR,  
IULIA ARDEUȘ**

**ȘEF SERVICIU,  
RĂLUCA FEREZAN**

**ÎNTOCMIT,  
GABRIELA MIHEȘ**

**VIZAT  
SECRETARIA JURIDICĂ**

Date 10. DEC. 2018

Semnătura

6

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

**HOTĂRÂRE**

privind completarea și modificarea Anexei la Hotărârea nr. 318/2013 (Regulamentul de vânzare a terenurilor curți aparținând domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, în favoarea proprietarilor de locuințe cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995, ale Decretului-Lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, a moștenitorilor acestora sau cumpărătorilor subsecvenți)

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind completarea și modificarea Anexei la Hotărârea nr. 318/2013 - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Horváth Anna, Constantin Tomoș, Radu Florin Rațiu, Doru Mugurel Stoica și Gabriel Mihai Oniga;

Analizând Referatul nr. 420178/451/12.12.2013 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, privind completarea și modificarea Anexei la Hotărârea nr. 318/2013;

Reținând prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparenta decizională în administrația publică, actualizată;

Potrivit dispozițiilor art. 36 al. 2 lit. "c" 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. I** Se aprobă completarea și modificarea Anexei la Hotărârea nr. 318/2013, în sensul extinderii obiectului vânzării și asupra terenurilor curți aferente imobilelor înstrăinate în baza H.G. nr. 505/1998, a Legii nr. 133/1999, a OUG nr. 68/2008 și a Legii nr. 550/2002, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. II** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția economică.

Președinte de ședință

Jr. Orlan Emese

Contrasemnează

Secretarul municipiului

Jr. Aurora Rușca



Nr. 571 din 30 decembrie 2013

(Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi)

46

Regulamentul de vânzare a terenurilor curți aparținând  
domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, în favoarea proprietarilor de locuințe cumpărate  
în condițiile Legii nr. 112/1995, ale Decretului-Lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, respectiv în  
favoarea proprietarilor spațiilor cu altă destinație dobândite în baza Hotărârii nr. 505/1998, a Legii  
nr. 133/1999, a OUG nr. 68/2008, respectiv a Legii nr. 550/2002, moștenitorilor acestora/  
cumpărătorilor subsecvenți

### CADRUL GENERAL DE REGLEMENTARE

Codul civil;

Legea nr. 213/1998 actualizată, privind bunurile proprietate publică;

Legea nr. 215 /2001 republicată, actualizată, a administrației publice locale;

Legea nr. 112/1995, actualizată, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația  
de locuințe, trecute în proprietatea statului;

Decretul-Lege nr. 61/1990 actualizat, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului  
către populație;

Legea nr. 85/1992, actualizată și republicată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație  
construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;

### OBIECT:

Vânzarea directă a terenurilor curți aparținând domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, în  
favoarea proprietarilor de locuințe cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995, ale Decretului-Lege  
nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, respectiv în favoarea proprietarilor spațiilor cu altă destinație  
dobândite în baza H.G. nr. 505/1998/Legii nr. 133/1999/OUG nr. 68/2008/Legii nr. 550/2002, a  
moștenitorilor acestora/a continuatorilor în drepturi și obligații/cumpărătorilor subsecvenți, se va  
face cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Vânzarea directă a terenurilor obiect al concesiunilor aferente extinderilor locuințelor cumpărate în  
baza Legii nr. 112/1995, ale Decretului-Lege nr. 61/1990, ale Legii nr. 85/1992, se va face cu  
respectarea prevederilor prezentului regulament.

### 1. PERSOANE CARE POT AVEA CALITATEA DE CUMPĂRĂTOR

1. proprietarii locuințelor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995/Decretului-Lege nr.  
61/1990/Legii nr. 85/1992 care dețin un contract de închiriere valabil având ca obiect terenul  
curte/suprafața de teren curte aflată în indiviziune ce revine corespunzător cotei părți comune a  
locuinței;

2. moștenitorii proprietarii locuințelor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995/Decretului-Lege  
nr. 61/1990/Legii nr. 85/1992, care dețin un contract de închiriere valabil având ca obiect





curte/suprafața de teren curte aflată în indiviziune ce revine corespunzător cotei părți comune a locuinței;

3. cumpărătorilor subsecvenți locuințelor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995/Decretului-Lege nr. 61/1990/Legii nr. 85/1992, care dețin un contract de închiriere valabil având ca obiect terenul curte/suprafața de teren curte aflată în indiviziune ce revine corespunzător cotei părți comune a locuinței;

4. proprietarii extinderii locuinței cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995/Decretului-Lege nr. 61/1990/Legii nr. 85/1992, moștenitorii acestora sau cumpărătorii subsecvenți edificată pe terenul curte aferent, care dețin un contract de concesiune valabil.

5. proprietarii spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință cumpărate în baza H.G. nr. 505/1998/Legii nr. 133/1999/OUG nr. 68/2008/Legii nr. 550/2002, care dețin un contract de închiriere valabil având ca obiect terenul curte/suprafața de teren curte aflată în indiviziune ce revine corespunzător cotei părți comune a spațiului;

6. cumpărătorii subsecvenți/moștenitorii proprietarilor/continuatorii în drepturile și obligațiile proprietarilor spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință cumpărate în baza H.G. nr. 505/1998/Legii nr. 133/1999/OUG nr. 68/2008/Legii nr. 550/2002, care dețin un contract de închiriere valabil având ca obiect terenul curte/suprafața de teren curte aflată în indiviziune ce revine corespunzător cotei părți comune a spațiului;

Categoriile de persoane prevăzute la acest capitol au posibilitatea de a-și exercita un drept de preemțiune la cumpărarea cotei de teren care corespunde locuinței aflate în proprietatea privată, prin înregistrarea unei cereri de cumpărare a terenului, însoțită de documentele indicate la CAP. II.

## **II. DOCUMENTE CE ÎNSOTESC CEREREA DE CUMPĂRARE**

1. copia documentelor de identificare (BI/CI/CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE);
2. copie conformă cu originalul a contractului de închiriere având ca obiect terenul curte/suprafața de teren curte aflată în indiviziune calculată raportat la cota parte indiviză aferentă imobilului corespunzătoare cotei părți indivize a imobilului dobândit în baza Legii nr. 112/1995/ Decretului-Lege nr. 61/1990/ Legii nr. 85/1992/ H.G. nr. 505/1998/Legii nr. 133/1999/OUG nr. 68/2008/Legii nr. 550/2002, a contractului de concesiune având ca obiect terenul curte pe care este edificată extinderea locuinței;
3. copie a contractului de vânzare-cumpărare a locuinței/spațiului întocmit în baza Legii nr. 112/1995/Decretului-Lege nr. 61/1990/Legii nr. 85/1992/ H.G. nr. 505/1998/Legii nr. 133/1999/OUG nr. 68/2008/Legii nr. 550/2002 sau documentelor în baza cărora solicitantul a devenit proprietarul locuinței;
4. documentație topo-cadastrală întocmită conform Ordinului nr. 634/2006 cu modificările ulterioare, avizată de către O.C.P.I. Cluj-Napoca;

5. plan de amplasament și delimitare a imobilului teren curte, solicitat spre cumpărare, vizat de către OCPI Cluj;
6. extras de carte funciară privind terenul curte actualizat, dar nu mai vechi de 30 de zile față de data depunerii cererii;
7. raport de evaluare al terenului curte întocmit de către un evaluator autorizat;
8. certificat fiscal eliberat de Direcția de taxe și impozite locale Cluj, cu privire la contractul de închiriere/concesiune, având ca obiect suprafața de teren curte pentru care urmează a fi demarată procedura de vânzare.
9. Declarație olografă a titularului/titularilor contractului de închiriere/concesiune privind opțiunea de achitare a prețului (integral/în rate cu indicarea perioadei de achitare).
10. În cazul persoanelor juridice se vor prezenta suplimentar următoarele:
  - f) Hotărârea adunării generale a asociațiilor/consiliilor de administrație privind opțiunea de a cumpăra (original), precum și mandatarea unei persoane îndreptățite, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 31/1990, privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Codului Civil.
  - g) Declarație notarială a titularului contractului de închiriere (prin reprezentant legal) prin care declară că nu se află în stare de insolvență, lichidare, dizolvare, afacerea să nu fie condusă de un administrator sau lichidator judiciar, să nu aibă restricții asupra activităților comerciale iar acestea să nu fie puse la dispoziția creditorilor.
  - h) Declarație notarială a titularului contractului de închiriere (prin reprezentant legal) prin care declară că nu este întreprindere în dificultate, în sensul privind ajutorul de stat pentru salvarea și restructurarea întreprinderilor aflate în dificultate publicate în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene nr. C244/01.10.2004.
  - i) Declarație notarială a titularului contractului de închiriere (prin reprezentant legal) prin care declară nu a fost constatată o faptă ce constituie infracțiune de evaziune fiscală, pentru care s-a pronunțat o hotărâre judecătorească.
  - j) Declarație notarială a titularului contractului de închiriere (prin reprezentant legal) prin care declară că nu a beneficiat de plata în rate pentru cumpărarea unui alt imobil teren curte aferent unui spațiu dobândit în baza Legii nr. 550/2002 sau a OUG nr. 68/2008.

### **III. CONDIȚIILE DE VÂNZARE CUMPĂRARE**

Terenul curte/suprafața de teren curte ce se vinde este calculată raportat la cota parte indiviză aferentă imobilului corespunzătoare cotei părți indivize a imobilului dobândit în baza Legii nr. 112/1995, ale Decretului-Lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992/Legii nr. 550/2002.

Vânzarea terenurilor obiect al concesiunilor aferente extinderii locuințelor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995/Decretului-Lege nr. 61/1990/Legii nr. 85/1992, se vând condiționat de încetarea contractelor de concesiune cu acordul părților, conform dispozițiilor Codului civil.

Procedura de vânzare se demarează sub condiția îndeplinirii clauzelor contractuale pecuniare (achitarea chiriei/accesoriilor/taxei fiscale/taxa de concesiune, etc.).

În cazul în care un cumpărător, beneficiar/deținător subsecvent al unui spațiu dobândit în baza Legii nr. 550/2002 sau a OUG nr. 68/2008, se află în situația de a cumpăra/a cumpărat unul sau mai multe imobile terenuri curți, vânzarea în rate se poate efectua doar pentru unul dintre imobilele teren curte.

Municipiul Cluj-Napoca prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca poate să vândă terenurile care fac obiectul prezentului Regulament, în urma analizării interesului propriu și a oportunității.

#### **IV. PROCEDURA DE VÂNZARE**

##### **a) Etapele premergătoare vânzării urmate de către persoanele prevăzute la Cap. I.**

**Etapa I** Anterior depunerii cererii de cumpărare, titularul/titularii contractelor de închiriere/concesiune vor depune documentația topo-cadastrală întocmită conform Ordinului nr. 634/2006, cu modificările și completările ulterioare prevăzută la Cap. II al prezentului Regulament, la Registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca în vederea verificării acesteia de către serviciul de specialitate, semnare și ștampilare, însoțită de formularele necesare avizării acesteia de către O.C.P.I. Cluj-Napoca.

În mod obligatoriu documentația topo cadastrală va conține plan de situație conform C.F. din care să reiasă corespondența numărului topo din extrasul C.F. cu respectivul plan.

**Etapa II** După verificarea documentației topo-cadastrale de către serviciul de specialitate, semnare și ștampilare, însoțită de formularele necesare avizării acesteia de către O.C.P.I. Cluj-Napoca, aceasta se va returna solicitanților în vederea obținerii avizului O.C.P.I. Cluj-Napoca.

**Etapa III** Titularul/titularii contractului de închiriere/concesiune va depune la Registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca o cerere de cumpărare însoțită de toate documentele prevăzute la capitolul II al prezentului Regulament.

##### **Etapele premergătoare vânzării urmate de către autoritatea locală**

**Etapa I** Executivul local, la primirea documentației topo-cadastrale va întocmi „fișa terenului” conform Anexei 1 la prezentul Regulament, în vederea obținerii tuturor vizelor serviciilor implicate. În cazul obținerii avizelor favorabile ale tuturor serviciilor se va proceda la verificarea documentației topo-cadastrale de către serviciul de specialitate, semnare și ștampilare, însoțită de formularele necesare avizării acesteia de către O.C.P.I. Cluj-Napoca pe care o va returna persoanelor prevăzute la Cap. I.

În cazul în care una dintre vize este nefavorabilă, procedura de vânzare se suspendă, urmând a fi reluată după reglementarea impedimentelor.

În urma obținerii avizului O.C.P.I. Cluj-Napoca, titularul contractului de închiriere va depune la Registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca o cerere de cumpărare însoțită de toate

11

documentele prevăzute la capitolul II al prezentului Regulament, iar executivul local va verifica existența acestora.

Raportul de evaluare se va comunica compartimentului de specialitate pentru verificare și formularea în scris a unui punct de vedere.

**Etapa II** Executivul local va convoca Comisia de vânzare în vederea verificării și analizării solicitărilor și a documentațiilor depuse.

În cazul în care, punctul de vedere al evaluatorilor interni corespunde cu evaluarea ce se reflectă în raportul de evaluare, și care este însoțit de către Comisia de vânzare, aceasta va propune întocmirea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și a documentație topo-cadastrale de către Consiliul local, respectiv aprobarea vânzării.

Dacă punctul de vedere al evaluatorilor, raportat la valoarea evaluării înregistrează diferențe ce exced intervalul de  $\pm 10\%$ , Comisia va invita titularul contractului de închiriere, în scris, la negocierea prețului de vânzare a cotei de teren curte. După finalizarea negocierii, Comisia de vânzare propune întocmirea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și a documentație topo-cadastrale de către Consiliul local, respectiv aprobarea vânzării.

#### **b) Prețul și condițiile de achitare**

Prețul de vânzare a terenurilor ce face obiectul prezentului Regulament se stabilește în lei la valoarea de piață, pe baza unui raport de evaluare întocmit de către evaluatori autorizați, la care se va adăuga TVA.

Raportul de evaluare va conține prețul FĂRĂ TVA.

Începând cu luna următoare lunii în care este întocmit raportul de evaluare, prețul imobilului teren se va actualiza astfel:

- prin raportarea la cursul euro la data raportului de evaluare, data încheierii procesului-verbal de negociere directă, respectiv,
- prin actualizarea cu indicele prețului de consum (IPC total) comunicat de Institutul Național de Statistică, aferent perioadei cuprinse între data raportului de evaluare și data negocierii. Valoarea de referință, în procedura de negociere directă va fi determinată de cea mai favorabilă actualizare pentru Municipiul Cluj-Napoca, rezultată în urma aplicării celor două metode.”

Prețul poate fi achitat astfel:

- 1) integral, în termen de 60 de zile de la data comunicării hotărârii de însușire a raportului de evaluare, a documentație topo-cadastrale de către Consiliul local, respectiv aprobarea vânzării.
- 2) în rate astfel: a) avans 10% din prețul de vânzare ce se achită în cel mult 60 de zile de la data comunicării hotărârii de însușire a raportului de evaluare, a documentație topo-cadastrale de către Consiliul local, respectiv aprobarea vânzării.

Contractul de vânzare cumpărare se va întocmi în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății avansului.

În cazul neachitării avansului de către cumpărător, în termenul mai sus precizat, hotărârea își încetează valabilitatea.

b) – diferența în rate lunare, eșalonate pe o perioadă cuprinsă între 1 și 3 ani, în funcție de opțiunea exprimată de către persoanele prevăzute la Cap. I la momentul depunerii cererii de cumpărare, la care se adaugă rata dobânzii de politică monetară a BNR, valabilă la data perfectării contractului, cu mențiunea că dobânda va fi modificată în luni: ianuarie și respectiv iulie ale anului, în funcție de rata dobânzii de politică monetară a BNR, printr-o Notificare comunicată de către Direcția Economică a Municipiului Cluj-Napoca”.

Ratele (inclusiv dobânda aferentă prevăzută în graficul de eșalonare a ratelor, din Anexa 1 la contract) se achită până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs, sub sancțiunea aplicării majorărilor de întârziere stabilite la nivelul de 0,5%/zi din cuantumul obligației neachitate la termen.

Nivelul majorărilor de întârziere se poate modifica pe parcursul derulării contractului prin acte administrative sau normative, urmând a fi aplicat corespunzător.

Cumpărătorul va efectua demersurile de înscriere a dreptului de proprietate în cartea funciară în cel mult 30 de zile de la achitarea avansului, urmând a depune la Registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca un extras de carte funciară.

Executivul local va efectua demersurile privind instituirea unei ipoteci în favoarea Municipiului până la achitarea integrală a prețului de vânzare.

#### **c) Contractul de vânzare cumpărare**

Contractul de vânzare cumpărare se întocmește de către executivul local în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data achitării prețului/avansului, conform formularului prevăzut la Anexa 2 la prezentul regulament.

**FIȘA TERENULUI - CURTE**

**A. Serviciul ADMINISTRARE SPAȚIU, TERENURI**

Adresa terenului: str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_  
 Numărul de înregistrare a cererii de cumpărare: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
 Titularul contractului de închiriere/concesiune \_\_\_\_\_  
 Nr. contractului de închiriere/concesiune: \_\_\_\_\_  
 Obsevații \_\_\_\_\_  
**ȘEF SERVICIU** **INSPECTOR**  
 Data \_\_\_\_\_

**B. Serviciul EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,**

Modul de preluare Statul Român \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_  
 Exista documentație de întabulare DA/NU \_\_\_\_\_  
 Nr. C.F. din dosar juridic \_\_\_\_\_, din documentația de întabulare \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_  
 topo \_\_\_\_\_ cota indiviza \_\_\_\_\_  
 Revendicat/Nerevendicat în baza Legii nr. 501/2002 DA/NU \_\_\_\_\_  
 Este înscris în C.F. Col. \_\_\_\_\_, C.F.ind. \_\_\_\_\_ nr.topo. \_\_\_\_\_  
 cota indiviză \_\_\_\_\_, în favoarea \_\_\_\_\_  
 Alte situații: \_\_\_\_\_  
 Proprietari anteriori: dacă este cazul \_\_\_\_\_  
**ȘEF SERVICIU** **INSPECTOR**  
 Data \_\_\_\_\_

**C. SERVICIUL REVENDICĂRI FOND FUNCİAR ȘI REGISTRUL AGRICOL**

Revendicat/nerevendicat în baza Legii nr. 10/2001 \_\_\_\_\_  
**ȘEF SERVICIU** **INSPECTOR**  
 Data \_\_\_\_\_

**D. Serviciul JURIDIC-CONTENCIOS**

Imobilul face/nu face obiectul vreunui litigiu : DA/NU \_\_\_\_\_  
 Îndeplinește condițiile juridice de vânzare: DA/NU \_\_\_\_\_  
 Data \_\_\_\_\_  
**ȘEF SERVICIU**

**E. Direcția URBANISM ȘI STRATEGIE URBANĂ**

Reglementări urbanistice în zonă \_\_\_\_\_  
**DIRECTOR** **ȘEF SERVICIU** **INSPECTOR**  
 Data \_\_\_\_\_

**F. DIRECȚIA ECONOMICĂ**

Titularul/titularii contractului de închiriere/concesiune figurează/nu figurează cu debite din neachitarea chiriei/taxei de concesiune. DA/NU \_\_\_\_\_  
**DIRECTOR** **ȘEF SERVICIU** **INSPECTOR**  
 Data \_\_\_\_\_

**G. Discutat în ședința Comisiei de vânzări din data de:** \_\_\_\_\_

**H. Aprobata vânzarea prin H.C.L. nr.** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**I. Contract de vânzare-cumpărare nr.** \_\_\_\_\_ **din** \_\_\_\_\_

**INSPECTOR**

**DATA:** \_\_\_\_\_

Anexa nr.2 la Regulamentul privind procedura  
vânzării unor terenuri

**CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**

NR.....DIN.....

**CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin Primar, Emil Boc, CF  
.....cont....., deschis la Trezoreria Cluj-Napoca, în calitate  
de vânzător și

..... cu domiciliul/sediul în municipiul Cluj-Napoca, str.  
..... nr..... județul .....,  
CNP.....identificat prin C.I./BI Seria ....., nr....., eliberată  
de ....., /CUI....., J....., reprezentată  
prin....., cont..... în calitate de cumpărător,

în temeiul Hotărârii Consiliului local nr. .... din ....., privind însușirea raportului  
de evaluare, a documentație topo-cadastrale de către Consiliul local și aprobarea vânzării terenului  
curte.....

**CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI :**

Art. 1. Terenul curte/Suprafața de .....mp din terenul curte aferentă apartamentului nr....,  
situat în municipiul Cluj-Napoca str....., nr. ...., județul Cluj, aflată în indiviziune/suprafața de  
..... mp. aflată sub extinderea apartamentului nr....., situat în municipiul Cluj-Napoca  
str....., nr. ...., județul Cluj, dobândit în condițiile Legii nr. 112/1995/Decretului-Lege nr.  
61/1990/Legii nr. 85/1992/ H.G. nr. 505/1998/Legii nr. 133/1999/OUG nr. 68/2008/Legii nr.  
550/2002.

Art. 2. Imobilul ce face obiectul prezentului contract este evidențiat în CF nr .....n nr. cad./nr.  
topografic.....

**CAP. III. PREȚUL OBIECTULUI CONTRACTULUI**

Art. 3. Prețul imobilului ce face obiectul prezentului contract este în sumă de .....lei.

**Art. 4. Modalitatea de plată:**

Suma prevăzută la art. 3 s-a achitat integral conform OP...../chitanței nr.....din .....,  
reprezentând prețul imobilului ce face obiectul prezentului contract/

Suma prevăzută la art. 3 se achită de către cumpărător în rate astfel:

a) avans: ..... lei, în litere....., reprezentând 10% din prețul  
de vânzare, achitat conform OP...../chitanței.....din .....

b) diferența de ..... lei, în litere ..... - în rate lunare eșalonate pe o  
perioadă de ..... ani, la care se adaugă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, valabilă  
la data perfectării contractului, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract.

Dobânda va fi modificată în lunile ianuarie și respectiv iulie ale anului, în funcție de rata dobânzii  
de politică monetară a BNR, printr-o Notificare comunicată de către Direcția Economică a  
Municipiului Cluj-Napoca.

Ratele (inclusiv dobânda aferentă prevăzută în graficul de eşalonare a ratelor, din Anexa I la contract) se achită până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs, sub sancţiunea aplicării majorărilor de întârziere stabilite la nivelul de 0,5%/zi din cuantumul obligaţiei neachitate la termen.

Nivelul majorărilor de întârziere se poate modifica pe parcursul derulării contractului prin acte administrative sau normative, urmând a fi aplicat corespunzător.

#### **CAP. IV. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR**

##### **Art. 5. Drepturile şi obligaţiile vânzătorului**

- a) Vânzătorul vinde cu bună credinţă imobilul-teren supus vânzării.
- b) Vânzătorul se obligă să se prezinte în faţa notarului public în vederea autentificării contractului de vânzare cumpărare, la solicitarea cumpărătorului.
- c) Vânzătorul va institui ipotecă în favoarea sa până la achitarea integrală a preţului de vânzare şi a accesoriilor ce decurg din acesta. (în caz de plată a preţului în rate).

##### **Art. 6. Drepturile şi obligaţiile cumpărătorului**

- a) Cumpărătorul va suporta cheltuielile legate de autentificarea prezentului contract.
- b) Cumpărătorul va efectua demersurile de înscriere a dreptului de proprietate în cartea funciară în cel mult 30 de zile de la achitarea avansului, urmând a depune la Registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca un extras de carte funciară.
- c) Cumpărătorul va suporta cheltuielile legate de înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară.

#### **CAP. V. FORŢA MAJORĂ**

Art. 7. Forţa majoră exonerează părţile contractante de îndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care acesta acţionează.

Art. 8. Partea contractantă care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi, imediat şi în mod complet, producerea acesteia şi să ia orice măsuri care îi stau la dispoziţie în vederea limitării consecinţelor.

#### **CAP. VI. DISPOZIŢII FINALE**

Art. 9. Prin semnarea prezentului contract părţile confirmă că sunt de acord integral şi necondiţionat cu clauzele înscrise în prezentul contract.

Art. 10. Prezentul contract a fost încheiat azi, la data de \_\_\_\_\_, în 5 (cinci) exemplare din care 3 se înmânează cumpărătorului.

VÂNZĂTOR:  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
prin PRIMAR,

DIRECŢIA ECONOMICĂ,  
DIRECTOR,

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,  
ŞEF SERVICIU

DIRECTOR D.P.M.E.P.,

SERV. ADMINISTRARE SPAŢII TERENURI

CUMPARĂTOR:



16





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 282345 Cluj-Napoca

Nr. cerere	57195
Ziua	28
Luna	03
Anul	2018



Cod verificare  
100056369666

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:18020  
Nr. topografic:21171/5

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Uliului, Nr. 11, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referința
A1	282345	583	Teren împrejmuit;

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	282345-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Uliului, Nr. 11, Jud. Cluj	S. construita la sol:38 mp; Casă din cărămidă, acoperită cu țiglă, cu 1 cameră, 1 bucătărie

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

Înscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>14475 / 28/01/2016</b> Act Administrativ nr. 1846, din 10/03/2008 emis de PRIMARIA CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 247/08-01-2016 emis de PRIMARIA CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 34346/27-01-2016 emis de PRIMARIA CLUJ NAPOCA;);	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE în rang serial câștigat cu nr. 5630/02.11.1956, dobândit prin Lege, cota actuala 5165/58300 1) <b>STATUL ROMÂN</b> , în folosința 2) <b>CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA</b> OBSERVAȚII: asupra cotei de 51,65/583 parte (51,65 mp)	A1 / B.11, B.14
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE restituire în natură, dobândit prin Lege, cota actuala 49335/58300 1) <b>RACZ ANNA - MARIA</b> 2) <b>TIBAD MARTA - IUDIT</b> 3) <b>TIBAD MARTA - KRISZTINA</b> OBSERVAȚII: asupra cotei de 493,35/583 parte (493,35 mp)	A1 / B.14
<b>56571 / 04/04/2017</b> Act Administrativ nr. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR.31091, din 19/11/1996 emis de SC CONSTRUCTORDEALUL SA; Act Administrativ nr. ACT ADITIONAL NR.1, din 08/03/2017 emis de MUN.CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL NR.31091, din 06/02/1997 emis de SC CONSTRUCTORDEALUL SA; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR.164699, din 04/04/2017 emis de MUN.CLUJ-NAPOCA;	
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare în baza L 112/1995, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) <b>SUCIU VALENTIN</b> , și soția 2) <b>SUCIU MAGDALENA LUCIA</b>	A1.1
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare în baza L 112/1995, dobândit prin Convenție, cota actuala 38/583 1) <b>SUCIU VALENTIN</b> , și soția 2) <b>SUCIU MAGDALENA LUCIA</b> OBSERVAȚII: asupra cotei de 38/583 parte ( 38 mp)	A1 / B.14

#### C. Partea III. SARCINI .

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

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
282345	583	

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

## DETALIERE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	583	-	-	-	Teren împreună cu gard de lemn pe laturile de N și V, cu gard de beton cu metal pe latura de E și cu gard de plasa pe latura de S

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	282345-C1	construcții de locuințe	38	Cu acte	S. construită la sol: 38 mp; Casă din cărămidă, acoperită cu țiglă, cu 1 cameră, 1 bucatărie

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	31.705
2	3	15.22
3	4	34.746

18

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	6.068
5	6	5.537
6	1	8.199

\*\* 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.

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.12894/28-03-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

29-03-2018

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,  
ANARAHELA PRODAN

(parafa și semnătura)



01 APR 2018

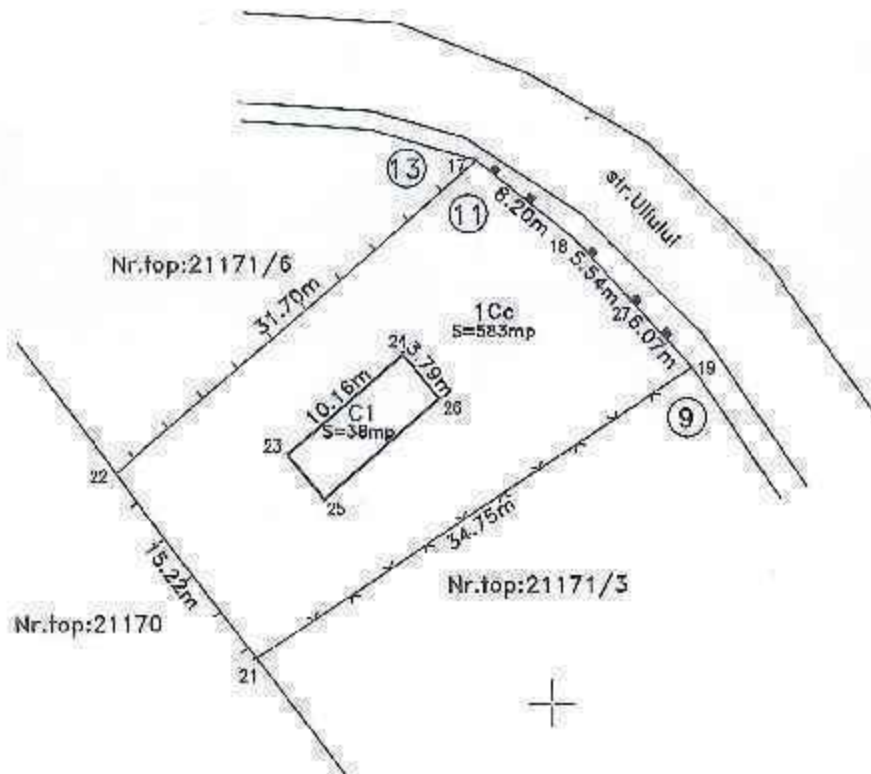
# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

intravilan  
scara 1:500

Nr. cadastral: <b>282345</b>	Suprafata masurata: <b>583mp</b>	Adresa imobilului: <b>loc.Cluj-Napoca, str.Ululul, nr.11, jud.Cluj</b>
Nr. top: <b>21171/5</b>		UAT: <b>Cluj-Napoca</b>
Nr. C.F.: <b>282345 Cluj-Napoca</b>		

586850

586850



586800

586800

### A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Mențiuni
1Cc	Curti, constructii	583	Teren împrejmuit cu gard de lemn pe laturile de N și V, cu gard de beton cu metal pe latura de E și cu gard de plasa pe latura de S
Total		583	

### B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafata constr. la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	38	Casa din caramida, acoperita cu tigle, cu 1 camera, 1 bucatarie
Total		38	

Suprafata totala masurata a imobilului=583mp

Suprafata din act=723mp

20

Executanți: **Holdovan David Bogdan**  
aut. seria: CJ nr. 384

Semnatura si stampila

INSPECTOR:

Conținutul introducerii în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

Semnatura și ștampilă

Ștampilă: REPI

Conținutul execuției măsurătorilor la teren, corectitudinea înscrisurilor documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren



586750

586750

10.06.2017

Data

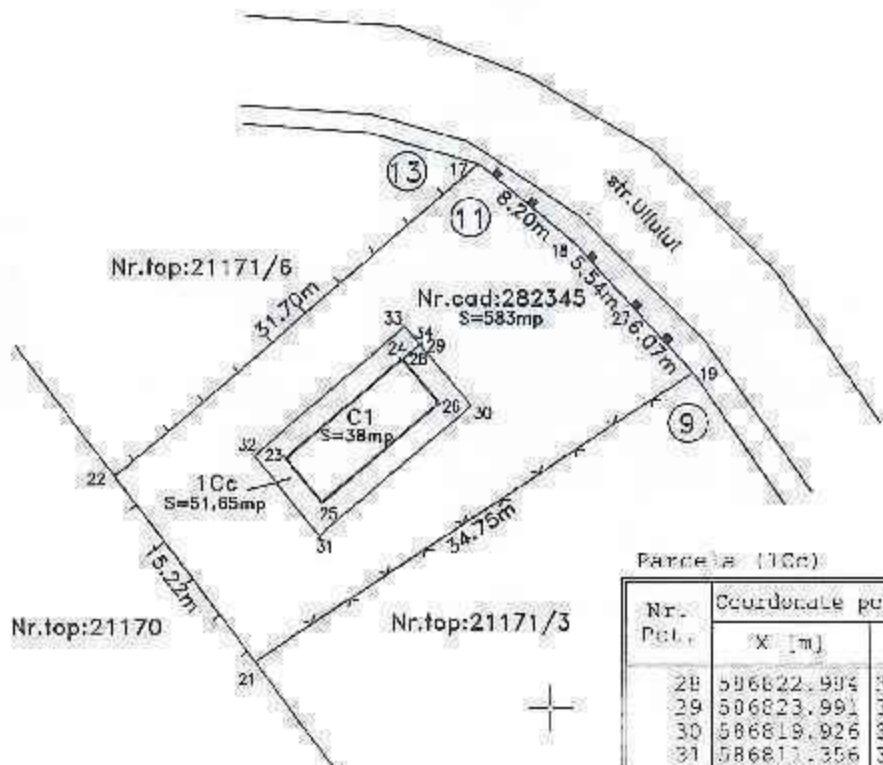
586550

117/04/07.02.2017

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Intabular  
scara 1:500

Nr. cadastral: 282345	Suprafata masurata	Adresa Imobilului
Nr. top: 21171/5	51,65mp	loc.Cluj-Napoca, str.Ululului, nr.11, Jud.Cluj
Nr. C.F.: 282345 Cluj-Napoca		JAT: Cluj-Napoca



Parcela (1Cc)

Nr. Parcela	Coordonate pol. de contur		Lungimi laterale (m, f, c)
	X [m]	Y [m]	
28	586822.994	389540.228	1.576
29	586823.991	389541.374	5.222
30	586819.926	389544.784	13.007
31	586817.356	389534.715	6.813
32	586816.588	389530.351	13.109
33	586825.187	389540.382	1.519
34	586824.014	389541.355	0.030
29	586823.991	389541.374	1.525
24	586823.015	389540.202	10.160
23	586816.413	389532.481	3.700
25	586813.507	389534.900	10.164
26	586820.104	389542.632	3.751
S (1Cc) = 51.65mp			P = 70.977m

### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1Cc	Curti, constructii	51,65	Cota teren la proprietatea Statului Roman propus spre vanzare
Total		51,65	

### B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a Imobilului=51,65mp

Executant: Moldovan Ovidiu Bogdan  
aut. seric L.J nr. 184



INSPECTOR

Conținutul introducerii Imobilului în baza de date integrate și distribuția planșelor cadastrale.

Semnatura si parafoa

Stampila ICPI

Data

21


**INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA**
**Bd. Libertatii 16, Bucuresti Sector 5, ROMANIA**

Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.ro

Diseminare: Tel. 318 1871 / 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.ro

Biroul de presa: Tel / Fax: 318 1869 biroupresa@insse.ro

**Catre**

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 29-11-2018, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

**Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii**

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)	IPC Marfuri alimentare (%)	IPC Marfuri nealimentare (%)	IPC Servicii (%)
2018 - Octombrie	2018 - Septembrie	100,52	100,61	100,52	100,35

**© 1998-2018 Institutul Național de Statistică**

 Proiect finanțat de  
Uniunea Europeană

Reutilizarea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace se fac numai conform licenței pentru o guvernare deschisă.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA  
11. APR. 2017  
Nr. 177223/45

*151*  
*F. Jurea*  
*11.04.2017*  
CAIRE  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Subsemnatii Suciú Valentin și Magdalena Lucia proprietari ai imobilului situat în Cluj-Napoca str. Uliului nr. 11, județul Cluj, dobândit în anul 1996 în baza Legii nr. 112/1995 conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 31.091/19.11.1996, imobil identificat sub nr. topografic 21171/5 din CF 282345.

Începând cu anul 1998 atât noi ca persoane, cât și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca am fost parti în acțiunea de revendicare a urmașilor vechilor proprietari, ultima acțiune făcând obiectul dosarului nr. 17889/211/2009 în care au fost crăise următoarele:

- Sentința civilă nr. 9422/23.09.2014 a Judecătoriei Cluj-Napoca;
- Decizia civilă nr. 461/A/06.05.2015 a Tribunalului Cluj;
- Decizia civilă nr. 456/R/29.09.2015 a Curții de Apel Cluj.

Prin Decizia civilă nr. 461/A/06.05.2015 a Tribunalului Cluj (menținută de Curtea de Apel Cluj prin Decizia civilă nr. 456/R/29.09.2015) se hotărăște restituirea în natură a suprafeței de 493,35m.p. parte din imobilul cu nr. topo 21171/5 înscris în CF nr. 282345, iar pentru suprafața de 89,65 sa primească despăgubiri în condițiile legii speciale, respectiv instanța reține și stabilește ca suprafața aferentă bunei utilizări a locuinței cumpărate de noi în baza Legii nr. 112/1995 este de 89,65m.p. în care este încadrată suprafața de 38 m.p. pe care este amplasată casa (cumpărată în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 31.091/19.11.1996), iar pentru folosința locuinței *beneficiem de servitute pentru suprafața de 51,65 mp*. Pentru această suprafața de teren (51,65 mp) urmare a solicitării noastre a-ti încheiat în calitate de locatar contractul de închiriere nr. 127283/22.03.2017.

Având în vedere cele menționate mai sus, va rugăm să aprobați vânzarea terenului în suprafața de 51,65 m.p. pe care îl dețineți în cadrul imobilului teren înscris în CF 282345 nr. top 21171/5, suprafața pe care instanța a stabilit-o drept suprafața necesară bunei utilizări a locuinței și pe care îl folosim în calitate de locatari în baza contractului de închiriere nr. 127283/22.03.2017 pe care îl anexăm în copie.

Anexăm de asemenea RAPORT DE EVALUARE teren intravilan situat în Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 11, județul Cluj efectuat de Somlea Mihaela Rodica.

Va mulțumim anticipat.

SUCIU VALENTIN \_\_\_\_\_

SUCIU MAGDALENA LUCIA \_\_\_\_\_

Subsemnata Suci Magdalena - Lucia,  
având CNP \_\_\_\_\_, posesoare c.i.,  
proprietar al imobilelor teren  
si constructie din c.7.282345 Cluj - Napoca,  
situat in municipiu Cluj - Napoca, Str. Unului,  
nr. 11, jud. Cluj, eu privesc la ~~solutia~~ solicta  
rea de cumparare a terenului pe care il deha  
neti in c.7-ul de mai sus, optez sa achit  
controvaloarea acestuia integral in termen  
de 30 zile de la comunicarea pretului.

Cluj - Napoca  
14.09.2017

Lucia  
Suci



Subsemnatul Sucra VALENTIN  
civanel CNP \_\_\_\_\_, posesor al  
ei seria \_\_\_\_\_, proprietar al  
imobilelor Teren si constructie din CF  
282345 Cluj-Hapoca situat in mun.  
Cluj-Hapoca str. Uliului nr 11, judet  
Cluj, cu privire la solicitarea de cum-  
parare a terenului pe care il detinet  
in CF de meu sus, optez sa achiz  
contractul acesta integral in  
termen de 30 zile de la comunicare  
presei lui.

Cluj-Hapoca  
14 09 2017.



FISA TERENULUI - CURTE

A. Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Adresa terenului: Str. ULIULUI Nr. 11  
Numărul de înregistrare a cererii de cumpărare 177223 / 1451 / 18 - 04 - 2017  
Titularul contractului de închiriere/concesiune SUCIU VALENTIN și SUCIU MAGDALENA  
Nr. contractului de închiriere/concesiune 127283 / 22 03.2017 LUCIA  
ȘEF SERVICIU \_\_\_\_\_ INSPECTOR GABRIELA RINES  
Data 09.10.2017

B. Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONTU ȘI CADASTRU

Modul de preluare DECRET 92/1990 de la LEGER MARIA cota parte preluată  
Nr. C.F. din dosar juridic CF 18020 nr. topografic/cadastral 4171/5  
Există documentație de întabulare DA/NU \_\_\_\_\_  
Data 16.11.2017 Semnătura \_\_\_\_\_

Terenul-curte este înscris în C.F. nr. 282345 (Nr. C.F. Vechi: 18020)  
Nr. topo./nr. cadastral 282345 suprafața 5833 / 14460 proprietatea STATUL ROMÂN  
in administrarea Județul Covnălba Councilul local al municipiului Clay-Negru  
Alte situații: \_\_\_\_\_  
Apartmentul înscris în C.F. nr. \_\_\_\_\_ (Nr. C.F. Vechi: 18020)  
nr. topo./nr. cadastral 21171/5 p.i.c. \_\_\_\_\_ proprietatea \_\_\_\_\_  
Data, 27.10.2017 Semnătura, \_\_\_\_\_

Revendicat/Nerendicat în baza Legii nr. 501/2002, DA/NU \_\_\_\_\_ soluționat DA/NU NU FIGUREAZĂ  
Observații: reindicat L. 501/2002 art. 66 par. 1 lit. a adresa 539928 / 22-11-2017  
ȘEF SERVICIU transmisi de comuna specială de INSPECTOR \_\_\_\_\_  
Data \_\_\_\_\_ retrodare Semnătura, \_\_\_\_\_

C. Serviciul: REVENDICĂRI FOND FUNCİAR ȘI REGISTRUL AGRICOL

Dacă este revendicat în baza Legii nr. 10/2001, DA/NU \_\_\_\_\_ dosar nr. intern \_\_\_\_\_  
Observații: MIN TOP. 2117/5, sa restituat teren de 493,35 mp, si sa dispăgubit  
ȘEF SERVICIU teren de 89,65 mp, DSPNR - 247/2016 INSPECTOR \_\_\_\_\_  
Data NU FOND FUNCİAR PACT ANNA MAR 19 Semnătura, \_\_\_\_\_

D. Serviciul: JURIDIC-CONTENCIOS

Imobilul face/nu face obiectul vreunui litigiu: DA/NU \_\_\_\_\_ dosar nr. \_\_\_\_\_  
Îndeplinește condițiile juridice de vânzare: DA/NU Din evidențele JIR. contencios  
Observații: nu rezultă existența vreunui proces pe rol  
ȘEF SERVICIU DO? ADINA INSPECTOR \_\_\_\_\_  
Data 23.01.2018 Semnătura, \_\_\_\_\_

E. Direcția: URBANISM ȘI STRATEGIE URBANĂ

Reglementări urbanistice în zonă \_\_\_\_\_  
DIRECTOR CORINA CIUBAN CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 010/2007  
Data 2.02.2018 ȘEF SERVICIU SANDA STROIU INSPECTOR PAVLA GIURGI

F. Serviciul: RATE, CHIRII PREȚURI, TARIFE, PREȚURI

Titularul/titularii contractului de închiriere/concesiune figurează cu debite din neachitarea chiriei/taxei de \_\_\_\_\_  
concesiune: DA/NU 6,53 lei (2 luni chirie 1+11 2018 + 0,31 lei imp.)  
DIRECTOR O. MOIGRANAN ȘEF SERVICIU M. TOBORUȚ INSPECTOR M. HUREA  
Data 13.02.2018 23.08.2018 2018

G. Discutat în ședința Comisiei de vânzări din data de: \_\_\_\_\_

H. Aprobată vânzarea prin H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

I. Contractul de vânzare-cumpărare nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE NR. 11.07  
încheiat azi 19 martie 1996 în 3 exemplare

Între: S.C. CONSTRUCTARDEALUL S.A. CLUJ-NAPOCA CU SEDIU ÎN Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 67, reprezentată prin Marcelou Vasile în calitate de director general și Marcelou Vasile director economic, pe de o parte și Marcelou Vasile domiciliat în Cluj-Napoca str. Marcelou nr. 11 etaj 3 apart. 3 județul Cluj, posesor(oare) al (a) Buletinului de identitate seria 113800 eliberat de Poliția Cluj la data de 1995 și soția (soțul) Marcelou Vasile posesor(oare) al (a) Buletinului de identitate seria nr. 113800 eliberat de Poliția Cluj la data de 1995 pe de altă parte, în baza Legii 112/25 nov. 1995, ca urmare a aprobării cererii nr. 7057/4.11.95 a intervenit următorul contract:

1. S.C. CONSTRUCTARDEALUL S.A. Cluj-Napoca în baza protocolului nr. 20972 / 30.07.95 încheiat cu Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, vinde și Marcelou Vasile și soția Marcelou Vasile cumpără locuință situată în Cluj-Napoca str. Marcelou nr. 11 bloc - se - etaj 3 apt. 3 conform schiței de plan ce face parte integrantă din contract. Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. 25474 din 30.07.95 și este compusă din 1 cameră, cu o suprafață utilă de - mp., precum și cota indiviză de 100 % din suprafața de folosință a imobilului identificat sub nr. topografic 2172/3/1.- 0.5.1000

(Odată cu locuința se vând următoarele boxei = 15,07 mp. suprafață)

Se atribuie cumpărătorului(rilor) suprafața 62/28 mp. aferent construcției, respectiv cota de 100 % în proprietate conform prevederilor Legii nr. 18/1991 art. 35 alin.

2. Prețul locuinței, conform procesului-verbal de evaluare nr. 1249 / 1996 este de 3.971.887 lei din care - lei prețul garajului, 490.100 lei prețul boxei, - lei prețul boxei, 107.814 lei prețul împrejuririi.

3. Cumpărătorul declară că:

- sunt căsătorit(ă)

- nu am,

atât eu, soția (soțul), cât și copii minori, altă locuință proprietate personală și nici nu am înstrăinat o locuință după 1 ian. 1990 în localitatea de domiciliu

4. Prețul locuinței se va achita în felul următor:

avans 932.137 lei, prețul garajului - lei, al boxei 490.100 lei  
307.814 lei împrejuririi, ce s-au achitat în numerar la caseria S.C. CONSTRUCTARDEALUL S.A. CLUJ-NAPOCA la data încheierii contractului cu chitanța nr. 2131 din 19.11.95 iar diferența de 2.039.750 lei, în rate lunare cu dobânda de 8,5 % pe an, în 12 ani conform contractului de rată lunară nr. 796 anexă la prezentul contract.

5. În conformitate cu prevederile art. 9 alin. 8 din Legea 112/1995, apartamentul înscris în baza prezentului contract, nu poate fi înstrăinat 10 ani de la data cumpărării.

6. Cumpărătorii ce devin proprietari prin efectul contractului, a locuințelor situate în imobilele considerate monumente istorice prevăzute de art. 2 lit. „c” din Ordonanța României

27

nr.68/1994 aprobată prin Legea 41/1995, vor respecta prevederile privind protecția, conservarea și restaurarea imobilului în conformitate cu prevederile art.24 din O.G.R. nr. 68/1994 aprobate prin Legea 41/1995.

7. Drepturile și obligațiile părților, prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din Legea 112/1995, H.G.R. nr.20/1996 precum și din dreptul comun.

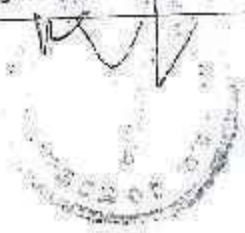
8. Alte precizări: la încheierea contractului, vânzătorul este obligat la plata diferențelor de preț.

9. Prezentul contract s-a încheiat în 3 exemplare din care 3 se înmânează cumpărătorului.

VÂNZĂTOR,

S.C. CONSTRUCTARDEALUL S.A. CLUJ-NAPOCA  
DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR ECONOMIC,

ing. Mareș Vasile



sc. Luca Marina

[Signature]

Viza Oficiului juridic,

cons. jr. Martel Ionel

[Signature]

ȘEF SERV. CONSTR. VÂNZ. LOCUINȚE

ing. Măloșanu Simona

[Signature]

CUMPĂRĂTOR,

[Signature]

SC. LUCA MARINA

[Signature]

ÎNTOCMIT,

Luca Marina

[Signature]



**ACT ADIȚIONAL**

Nr. 1. la Contractul de vânzare-cumpărare nr. 31091 din 19.11.1996

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin **PRIMAR, EMIL BOC**, pe de o parte și **SUCIU VALENTIN**, având CNP \_\_\_\_\_ și soția **SUCIU MAGDALENA-LUCIA**, având CNP \_\_\_\_\_ ambii cu domiciliul în localitatea Chinteni, județul Cluj, pe de altă parte, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Legea nr. 112/1995, actualizată, cererea nr. 423637/07.10.2016;

**Obiectul actului adițional:**

Art. 1. În baza prezentului act adițional se modifică pct. 1, alin. 1 al contractului de vânzare-cumpărare, care va avea următorul conținut:

Pct. 1. alin. 1. „S.C. CONSTRUCTARDEALUL S.A. Cluj-Napoca în baza protocolului nr. 28871/30.07.1996 încheiat cu Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, vinde și SUCIU VALENTIN și soția SUCIU MAGDALENA-LUCIA cumpără locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 11, conform schitei funcționale ce face parte integrantă din contract. Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. 25474 din 27.07.1993 și este compusă din o cameră și o bucătărie, cu o cotă indiviză de 100% din suprafața de folosință a imobilului identificat sub nr. Cad: Cl, top: 21171/5 din C.F. nr. 282345 (C.F. vechi nr. 18020) Cluj-Napoca.”

Art. 2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

Art. 3. Prezentul act adițional face parte integrantă din Contractul de vânzare-cumpărare nr. 31091 din 19.11.1996 și se încheie în 5 exemplare din care 3 exemplare la cumpărător și 2 exemplare la vânzător.

**VÂNZĂTOR:**

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

prin  
**PRIMAR,  
EMIL BOC**

DIRECTOR ECONOMIC  
**OLIMPIA MOIGRĂDAN**

SERVICIUL JURIDIC  
**LEGISLAȚIE CONTRACTE**

ȘEF SERVICIU,  
**RALUCA FEREZAN**

ÎNTOCMIT,  
**DOINA BOCA**

**CUMPĂRĂTOR:**

NUMELE: SUCIU  
PRENUMELE: VALENTIN  
CNP 1650406120706

NUMELE: SUCIU  
PRENUMELE: MAGDALENA-LUCIA  
CNP 2730721120669

AM PRIMIT AZI 26.03.2017  
3 exemplare în original

LEGALIZARE  
PE VERSO

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**NR. 127283 din data de 22.03.2017**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Municipiul Cluj Napoca**, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar, EMIL BOC, în calitate de **LOCATOR** și

**SUCIU VALENTIN** CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ ȘI

**SUCIU MAGDALENA LUCIA** CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în SAT CHINTENT ( COM. CHINTENI), \_\_\_\_\_ JUD. CLUJ, proprietari ai apartamentului nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str.

ULIUȘII nr. 11, dobândit prin contractul de vânzare cumpărare nr. 31091/1996, în calitate de **LOCATARI**.

Temei: Legea nr. 114/1996 actualizată, cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999 actualizată

și aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, H.G. nr. 310/2007, Codul Civil, Cod Fiscal,

H.C.L. nr. 715/2000, H.C.L. nr. 209/2003, H.C.L. nr. 245/2004, H.C.L. nr. 284/15.07.2010, H.C.L. nr.

324/26.08.2010, H.C.L. nr. 284/15.07.2014, Dispoziția Primarului Municipiului Cluj-Napoca nr.

555/13.02.2017, contractul de vânzare cumpărare nr. 31091/1996, cererea nr. 127283/14.03.2017.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Constituie obiect al prezentului contract de închiriere suprafața de **51,65 m.p.**, aflată în indiviziune, reprezentând terenul curte aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. ULIUȘII nr. 11, ap. 1 identificat în C.F. nr. 282345 cu nr. topo. 21171/5.

**III. TERMENUL**

Termenul de închiriere a suprafeței identificate la capitolul II este stabilit de la data de 14.03.2017 până la data vânzării pentru cele care îndeplinesc condițiile de vânzare, dar nu mai mult de data de 27.06.2019.

În cazul în care, la expirarea termenului contractual, locatarul nu depune niciun document din care să reiasă constatarea încetării contractului de închiriere/prelungirea termenului de locațiune, contractul se va considera prelungit pe o perioadă nedeterminată, în condițiile Codului Civil, până la denunțarea locațiunii de către una dintre părțile contractante.

În cazul în care, la expirarea termenului contractual, locatarul va depune cerere de prelungire a termenului de locațiune, locatorul, va lua act de aceasta, urmând a proceda la prelungirea locațiunii în condițiile prevăzute de legislația în vigoare la acel moment.

**IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

Locatarul are următoarele obligații:

a) să achite chiria în cuantum de 3,11 lei/lună până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs, calculată conform fișei de calcul, anexă la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere. 30

Chiria se achită numerar la casieriile Municipiului Cluj-Napoca sau prin orice alt mijloc de plată în contul Municipiului Cluj-Napoca.

Această chirie este valabilă la momentul încheierii contractului de închiriere, calculată în temeiul H.G. nr.



310/2007, care se poate modifica pe parcursul derulării acestuia în baza actelor normative.

b) pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0,5 % / zi din cuantumul obligației neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen ce face obiectul reglementării se calculează pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

c) pentru suprafața de teren curte aferent imobilului, ce face obiectul prezentului contract de închiriere, locatarul are obligația de a se prezenta în termen de 30 de zile de la data semnării contractului la Direcția de Taxe și Impozite locale Cluj, în vederea declarării acestuia, necesară stabilirii taxei fiscale.

d) pentru suprafața de teren curte aferent imobilului, ce face obiectul prezentului contract de închiriere, locatarul are obligația fiscală de a achita taxa pe teren, calculată în condițiile similare impozitului pe teren.

e) chiriașul are obligația de a se conforma tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu prezentul contract de închiriere.

#### V. REZILIAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

Încetarea contractului intervine în următoarele situații:

a) în cazul pierderii calității de proprietar al locatorului.

b) la solicitarea locatarului, atunci când face dovada pierderii dreptului de proprietate asupra imobilului apartament dobândit în baza legilor speciale, și doar de la data la care solicită încetarea contractului de închiriere.

c) atunci când intervine un interes public, prin denunțarea locațiunii de către locator, printr-o notificare transmisă locatarului cu respectarea unui preaviz de 60 de zile, fără ca locatarul să poată solicita daune-interese/orice alte prestații în schimbul denunțării.

d) în cazul în care prin hotărâre a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca se aprobă concesionarea suprafeței de teren ce face obiectul prezentului contract de închiriere, printr-o înștiințare transmisă locatarului, cu respectarea unui termen de 60 de zile, fără ca locatarul să poată solicita daune-interese/orice alte prestații în schimbul denunțării.

#### VI. FORȚA MAJORĂ

Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

Răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forță majoră, în condițiile prevăzute de Codul civil.

#### VII. ALTE CLAUZE

a) Se interzice construcția și orice fel de alte amenajări indiferent de natura acestora, atât a celor ce necesită autorizație de construire cât și a celor ce nu necesită autorizație de construire pe suprafața de teren ce face obiectul contractului, fără acordul prealabil al locatorului.

31

- b) Obiectul contractului de închiriere nu poate face obiectul vreunei subînchirieri.
- c) Pentru eventuale daune cauzate de locatar din culpa sa, acesta va răspunde conform prevederilor Codului Civil Român.
- d) Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată, acolo unde este cazul, de către locator prin corelarea datelor de carte funciară/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei. În cazul vânzării se aplică dispozițiile legilor speciale în materie.

Prezentul act adițional se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

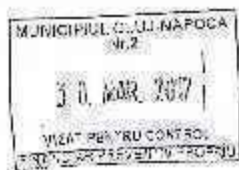
**LOCATOR**  
**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

prin

**PRIMAR**  
**EMIL BOC**



**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR,**  
**OLIMPIA MOIGRADAN**



**LOCATAR**  
**SUCIU VALENTIN**

**SUCIU MAGDALENA LUCIA**

**DATA** 06 04 2017

**SERVICIUL JURIDIC,**  
**LEGISLAȚIE, CONTRACTE**

**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI**  
**ȘEF SERVICIU,**  
**RALUCA FEREZAN**

**ÎNTOCMIT,**  
**RAMONA MIS**



**FIȘA DE CALCUL**

a chiriei pentru terenul curte aferent ap. 1 situat în municipiul Cluj-Napoca,  
str. OLIULUI nr. 11,

LOCATAR: SUCIU VALENTIN CNP 1650406120706,

ȘI SUCIU MAGDALENA LUCIA CNP 2730721120669,

DATA CHIRIEI: 14.03.2017 - 27.06.2019

NR. CRT.	DESTINAȚIA	SUPRAFAȚA	TARIF	TOTAL
1	TEREN CURTE	51,65	0,04	2,07

COEFICIENT ZONA : D TOTAL MP. 51,65 TOTAL CHIRIE: 2,07 X 1,5 = 3,11 LEI/LUNA

1. Prezenta fișă de calcul face parte integrantă din contractul de închiriere cu numărul de mai sus și nu ține locul acestuia.
2. Această chirie este valabilă la momentul încheierii contractului de închiriere, calculată în temeiul HG nr. 310/2007, care se poate modifica pe parcursul derulării acestuia în baza actelor normative.
3. pentru neachitarea la termenul de scadenta de către debitor a obligațiilor de plată se datorază, după acest termen, majorări de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întârziere valabil la data semnării contractului este de 0,5 % / zi din quantumul obligației neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen ce face obiectul reglementării se calculează pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadenta și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Am luat la cunoștință,

LOCATOR,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

LOCATAR,

NUMELE ȘI PRENUMELE  
SUCIU VALENTIN

SUCIU MAGDALENA LUCIA

33

**DISPOZIȚIE DE RESTITUIRE ȘI PROPUNEREA  
PRIVIND ACORDAREA DE DESPĂGUBIRI**

Privind soluționarea dosarului întocmit în baza Notificării înregistrate sub nr. 58233/3 din data de 02.10.2001, prin care **d-na RACZ ANA-MARIA**, domiciliată în municipiul Cluj-Napoca,

**d-na TIBAD MARTA-JUDIT și d-na TIBAD MARTA CRISTINA**, ambii domiciliați în municipiul Cluj-Napoca,

solicită restituirea în natură a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, **str.Uliului nr. 7-9**, Având în vedere notificarea nr. 1973 din 01.10.2001, înregistrată prin Executor judecătoresc Stolbean Marius, prin care se solicită cele menționate mai sus,

Analizând actele depuse la dosarul intern nr. 1815 aferent notificării, se constată că revendicatorii au calitatea de persoane îndreptățite, conform dispozițiilor art 3, alin 1, lit a, coroborat cu art. 4, alin 2, din Legea nr.10/2001, republicată, fiind moștenitorii fostei proprietare tabulare a imobilului, în baza Certificatului de moștenitor nr. 1492 din 04.10.1990, eliberat de către Notariatul de Stat Județean Cluj, a Certificatului de moștenitor nr. 1581 din 27.08.1991, eliberat de către Notariatul de Stat Județean Cluj, a actelor de stare civilă și conform C.F. nr. 18020,

Reținând faptul că imobilul revencicat a trecut în proprietatea statului în baza Decretului nr. 92/1950, de la Leber Maria soția lui Leber Eugen, iar imobilul a fost înstrăinat în baza Legii nr. 112/1995, foștilor chiriași și terenul-curte în suprafață de 686 mp se află în administrarea Consiliului local al municipiului,

Având în vedere Referatul nr. 58233/3/45/2001 din 17.01.2008, al Comisiei pentru aplicarea Legii nr. 10/2001,

În conformitate cu dispozițiile art. 1, art. 7, art. 9 alin 1, art 25 alin 1 și 3 și art. 26 alin 1 și 2 din Legea nr. 10/2001, republicată,

În temeiul art. 68 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, și al art. 21 alin 4 din Legea nr. 10/2001, republicată,

**PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DISPUNE:**

**Art. 1** Se restituie în natură **terenul-curte în suprafață de 686 mp**, din parcela cu nr. top. 21171/5, înscris în C.F. nr. 18020, situat în Cluj-Napoca, **str. Uliului nr. 7-9**, în favoarea **d-nei RACZ ANA - MARIA**, domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, C.N.P. \_\_\_\_\_, **a d-nei TIBAD MARTA-JUDIT**, C.N.P. \_\_\_\_\_ și a **d-nei TIBAD MARTA KRISZTINA**, C.N.P. \_\_\_\_\_, ambele domiciliate în municipiul Cluj-Napoca,

75

**Art. 2** Pe terenul care se restituie se asigură servitute de trecere pentru deținătorii construcției.

**Art. 3** Prezenta dispoziție face dovada proprietății asupra terenului restituit și constituie titlu executoriu pentru punerea în posesie, după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

Punerea în posesie se face prin Protocol de predare-preluare, în mod obligatoriu, în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a dispoziției de restituire.

**Art. 4** Îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, prevăzute la art. 25 alin 4 din Legea nr. 10/2001, republicată, cad în sarcina beneficiarului restituirii.

**Art. 5** Pentru construcția înscrisă inițial în C.F. nr. 13020, cu nr. top 21171/5, compusă din: 1 cameră, 1 bucatărie, terasă, pivniță, cu suprafața utilă de 43,20 mp, situată în Cluj-Napca, **str. Uliului nr. 7-9, se propune acordarea de despăgubiri** în condițiile legii speciale privind regimul stabilirii și plății despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv - Titlul VII din Legea nr. 247/2005, în favoarea revendicatorilor menționați la art. 1 din prezenta dispoziție.

**Art. 6** Prezenta dispoziție poate fi atacată în termen de 30 de zile de la comunicare, la Secția Civilă a Tribunalului Cluj, conform prevederilor art. 26 alin 3 din Legea nr. 10/2001, republicată.

PRIMAR,  
EMIL BOC

*E. Boc*



Nr. 1046 din 10. MAR. 2008

**DISPOZIȚIE**  
privind modificarea Dispoziției nr. 1846 din 10 martie 2008

Primarul municipiului Cluj-Napoca,

Examinând notificarea nr. 1973 din 01.10.2001, depusă prin Executor judecătoresc Stolnean Marius, aferentă dosarului intern nr. 1815, prin care d-na RACZ ANNA-MARIA, domiciliată în Ungaria,

și d-na TIBAD MARTA-KRISZTINA, ambele domiciliată în municipiul Cluj-Napoca, toți cu domiciliul ales la d-na av. Ambrus-Gorgyik Erzsebet, în municipiul Cluj-Napoca, str. Gh. Dima nr. 29, ap. 3, solicită restituirea în natură a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 7-9 (11),

Reținând faptul că notificarea depusă a fost soluționată prin emiterea de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, a Dispoziției nr. 1846 din 10 martie 2008, de restituire și propunerea privind acordarea de despăgubiri, prin care s-a restituit în natură terenul - curte în suprafață de 686 mp și s-a propus acordarea de despăgubiri pentru construcția înscrisă inițial în C.F. nr. 18020, dispoziție care a fost contestată în instanță de către proprietarii construcției dobândită prin cumpărare în baza Legii nr. 112/1995 - d-na Suciuc Lucia Magdalena și dl. Suciuc Valentin, iar prin Decizia civilă nr. 461/A/2015, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 17889/211/2009, rămasă irevocabilă, se dispune anularea în parte a dispoziției emise, în ceea ce privește restituirea în natură a terenului ce face parte din parcela cu nr. top. 21171/5 înscris în C.F. nr. 18020 Cluj, situat în Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 7-9, urmând ca părților să li se restituie în natură terenul în suprafață de 493,35 mp, parte din imobilul descris anterior, iar pentru suprafața de 89,65 mp, să primească despăgubiri în condițiile legii speciale, și menține art. 2, 3, 4, 5 din dispoziție,

Având în vedere Referatul nr. 811/304.1 din 19.11.2015, al Comisiei pentru aplicarea Legii nr.10/2001,

Văzând avizul Serviciului juridic-contencios precum și prevederile Legii nr.10/2001, republicată,

În temeiul art. 68 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, al art.21 alin 4 din Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 165/2013, cu modificările și completările ulterioare,

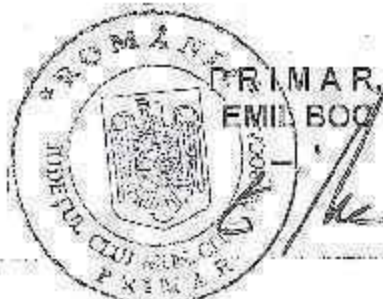
**DISPUNE:**

**Art. I** Se modifică art. 1 al Dispoziției nr. 1846 din 10 martie 2008, în sensul că se restituie în natură terenul-curte în suprafață de 493,35 mp, din parcela cu nr. top. 21171/5, înscris în C.F. nr. 18020 Cluj, în loc de terenul în suprafață de 686 mp.

**Art. II** Se modifică art. 5 al Dispoziției nr. 1846 din 10 martie 2008, în sensul că se propune acordarea de despăgubiri în condițiile legii speciale privind regimul stabilirii și plății despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv - Titul VII din Legea nr.247/2005, și pentru terenul în suprafață de 89,65 mp, din parcela cu nr. top. 21171/5, înscris în C.F. nr. 18020 Cluj.

**Art. III** Celelalte prevederi ale dispoziției menționate mai sus rămân valabile.

Nr. 247 din 8 IAN. 2016  
Rec 7 ex AM



36



SECȚIA CIVILĂ  
Dosar nr. 17889/211/2009



SENTINȚA CIVILĂ Nr. 9422/2014

Ședința publică din 23 septembrie 2014

Instanța constituită din:  
Judecător: Chidoveț Rădica  
Grefier: Alina Roman

Pe rol se află pronunțarea asupra cauzei civile înarțată de reclamantii SUCIU LUCIA MAGDALENA, SUCIU VALENTIN în contradictoriu cu pârății PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, RACZ ANA MARIA, TIBAD MARTA JUDITH, TIBAD MARTA CRISTINA, având ca obiect Legea 10/2001.

La apelul nominal făcut în ședința publică se constată lipsa părților.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier după care, se constată că dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din data de 2.09.2014, când părțile prezente au pus concluzii pe fondul cauzei, conform încheierii de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta sentință civilă. De asemenea, se constată că, părțile au depus la dosar concluzii scrise.

#### INSTANȚA

Deliberand constata:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe sub numărul de mai sus la data de 18 august 2009, reclamantii SUCIU LUCIA MAGDALENA și SUCIU VALENTIN a solicitat în contradictoriu cu pârății PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, RACZ ANA-MARIA, TIBAD MARTA JUDIT și TIBAD MARTA CRISTINA, să se constate nulitatea absolută parțială a Dispoziției de restituire nr. 1846/10 martie 2008 emisă de Primarul mun. Cluj-Napoca în favoarea pârâtelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta Judith și Tibad Marta Cristina, respectiv a art. 1 din această dispoziție prin care se dispune restituirea în natură a imobilului teren-curte în suprafață de 686 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 7-9, înscris în CF 18020 Cluj, nr. top 2117/5; să fie obligați Primarul mun. Cluj-Napoca la emiterea unei noi dispoziții motivate în favoarea pârâtelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta Judit și Tibad Marta Cristina cu propunerea de acordare de despăgubiri în condițiile titlului VII din Legea nr. 247/2005 pentru terenul în suprafață de 686 mp situat în Cluj-Napoca, str. Uliului nr. -9, înscris în CF 18020, nr. top 21171/5; cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii s-a arătat că reclamantii sunt proprietarii construcției ce este edificată asupra terenului în suprafață de 686 mp situat în Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 11 (în dispoziție sunt menționate nr. 7-9 însă este vorba de nr. 11), înscris în CF 18020 Cluj, nr. top 21171/5, sub A+5. Această construcție constând într-o locuință compusă dintr-o cameră, 1 bucatărie și 1 terasă, în suprafață de 41,83 mp și pivniță în suprafață de 15,07 mp a fost cumpărată de reclamantii în baza Legii 112/1995, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 31091/19.11.1996 încheiat cu Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca. Odată cu cumpărarea acestei locuințe li s-a atribuit în proprietate și terenul aferent construcției, iar asupra diferenței de teren ce a rămas în proprietatea Statului Român (curte cu suprafața de 686 mp) s-a înscris un drept de servitute în favoarea reclamantilor, aspecte ce rezultă și din documentația de intabulare, aferentă contractului de vânzare-cumpărare nr. 3109/1996 pe care o anexează prezentei.

Prin dispoziția de restituire nr. 1846/2008, atacată prin prezenta, Primarul mun. Cluj-Napoca a dispus restituirea în natură, în favoarea pârâtelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta Judit și Tibad Marta Cristina, a terenului în suprafață de 686 mp înscris în CF 18020 Cluj, nr. top 22171/5 iar pentru construcția înstrăinată în favoarea reclamantilor a propus acordarea de despăgubiri în condițiile titlului VII din Legea 247/2005. Consideră că măsura restituirii în natură a terenului în suprafață de 686 mp luată de primarul mun. Cluj-Napoca prin dispoziția atacată este



Primarul mun. Cluj-Napoca a procedat în mod legal – cum nu face în toate dispozițiile eliberate – când a dispus la pct. 2 că: pe terenul care se restituie se asigură servitute de trecere pentru deținătorii construcției.

Dispoziția – necontestată de părâte – este temeinică și legală iar textele de lege citate în acțiune nu justifică admiterea petitelor formulate ci respingerea acțiunii în întregime conform cu susținerile părâtelor de fapt și de drept.

O dovadă este anexa nr. 4 (model orientativ) la Legea 10/2001 care este un model de „Dispoziție de restituire în natură” care la punctul 2 arată că „Imobilul ce se restituie este grevat cu următoarele servituți... (dacă este cazul). Din acest exemplu rezultă clar că servitutea contestată de reclamantă este legal stabilită fără a se face aplicația dispozițiilor art. 9 și 10 din Legea 10/2001 și normele metodologice citate.

Subliniază că prin acțiunea înaintată de reclamantă în primul petit solicită constatarea nulității dispoziției de restituire în natură dată de dl. primar cu nr. 1846 din martie 2008 iar în al doilea petit obligarea părâtului Primarul mun. Cluj-Napoca de a elibera noua dispoziție prin care să se dispună acordarea de despăgubiri în condițiile Titlului VII din Legea nr. 247/2005. Reclamantă solicitând anularea în întregime a dispoziției atacate mai comit o eroare neluând în considerare dreptul părâtelor de a primi despăgubiri pentru construcție și terenul de 43,20 mp care a rămas în proprietatea lor. Desigur părâtele solicită respingerea acțiunii în totalitatea petitelor formulate de reclamantă.

În fine, părâtele mai arată că așa cum rezultă din cele susținute de ele, nu este justificată cererea reclamantilor pentru efectuarea unei expertize tehnice.

Pentru cele de mai sus solicită respingerea acțiunii reclamantilor iar în baza art. 247 C.pr.civ. și art. 1034 C.civ., reclamantii să fie obligați în mod solidar la plata cheltuielilor de judecată justificate cu actele pe care părâtele o să le depună.

Instanta a încuviințat și administrat proba cu înscrisuri și proba cu expertiza tehnică judiciară topografică și în construcții (f.103,177)).

Analizând actele și lucrările de la dosarul cauzei, instanța reține următoarele.

Prin Dispoziția de restituire nr. 1846/10.03.2008, Primarul mun. Cluj-Napoca a dispus restituirea în natură, în favoarea părâtelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta Judit și Tibad Marta Cristina, a terenului în suprafață de 686 mp înscris în CF 18020 Cluj, nr. top 22171/5, iar pentru construcția înstrăinată în favoarea reclamantilor cumpărată de acestia în baza Legii 112/1995, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 31091/19.11.1996, a propus acordarea de despăgubiri în condițiile titlului VII din Legea 247/2005 (f.6,7).

Prezenta acțiune a fost întemeiată pe dispozițiile art.9,10 din Legea nr.10/2001.

Potrivit dispozițiilor art.9 din Legea nr.10/2001, *Irrobilele preluate în mod abuziv, indiferent în posesia cui se află în prezent, se restituie în natură în starea în care se află la data venirii de restituire și libere de orice sarcini, iar potrivit normelor de aplicare a legii 10/2001 Sintagma indiferent în posesia cui se află în prezent are semnificația, pe de o parte, că incidența legii este stabilită erga omnes, indiferent de calitatea deținătorului (minister, primărie, instituție publică, societate comercială cu capital de stat, organizație cooperatistă și altele asemenea) și, pe de altă parte, are semnificația stabilirii momentului în funcție de care se face calificarea unității deținătoare, respectiv cel care deținea imobilul respectiv la data intrării în vigoare a legii (prezent se raportează la momentul nașterii juridice a dreptului la restituire). În cazul în care, după data intrării în vigoare a legii, un imobil notificat potrivit legii a fost transferat în administrarea unei alte entități, aceasta din urmă devine entitate deținătoare învestită cu soluționarea notificării. Entitatea inițial notificată are obligația de a transmite notificarea și documentația aferentă entității deținătoare și totodată de a înștiința în mod expres persoana îndreptățită despre această situație. 9.2.Sintagma libere de orice sarcini nu are semnificația exonerării de răspundere a unității deținătoare în raport cu terțe persoane ca urmare a neexecutării unor contracte civile sau comerciale care vizează imobilul respectiv. În cazul societăților comerciale cu capital de stat (majoritar sau minoritar - cazul în care cota deținută de stat acoperă valoarea imobilului), această sintagmă învestie prevalența restituirii în natură a imobilului către persoana îndreptățită, indiferent dacă aceasta s-ar afla în concurs cu alți creditori ai persoanei juridice debitoare (creditori ipotecari sau cu garanții privilegiate, inclusiv creditorii unității debitoare în cadrul procedurii falimentului). Prevalența restituirii în natură în raport cu alte proceduri legale este o consecință și a prevederii art. 52 din lege care înlătură de la aplicare orice alte prevederi contrare, care tind să indisponibilizeze bunul de la restituirea în natură.*

au opus expres, astfel ca folosirea normala a imobilului cumparat in temeiul Legii nr. 112/1995 este in mod grav afectata.

Daca paratii sunt nemulțamiti de Dispozitia de restituire nr. 1846/10.03.2008, fie pentru ca nu au primit despagubiri pentru servitutiile prevazute de aceasta, care micșoreaza suprafata restituita sau ca suprafata restituita este in fapt mai mica si ca este ocupata de constructii neautorizate, ca nu sunt de acord cu modul in care reclamantii isi exercita drepturile asupra terenului proprietatea lor, ar fi atacat dispozitia.

Terenul ramas liber conform raspunsului la obiectiuni de la fila 225 (474,27 mp), poate fi folosit de paratii dupa vointa lor (pentru parcare, gradina etc.) daca nu indeplineste dupa studii geotehnice conditiile bune de fundare pentru constructii (f.232,249,251- potrivit raspunsului Directiei de urbanism si amenajarea teritoriului), iar conform aceluasi raspuns la obiectiuni de la fila 225, terenul aferent exploatarii normale a constructiei cumparate de reclamanti, cu excluderea amenajarilor efectuate fara autorizatie de reclamanti pe terenul restituit in natura paradelor, este de 108,73 mp.

Prin urmare, intrucat nu s-a identificat niciun motiv de nulitate absoluta a Dispozitiei de restituire nr. 1846/10.03.2008, actiunea va fi respinsa ca neintemeiata.

PENTRU ACESTE MOTIVE  
IN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE

Respinge cererea înaintată de reclamantii SUCTU LUCIA MAGDALENA, SUCTU VALENTIN, ambii domiciliati în Cluj-Napoca ; jud. Cluj în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca str. Motilor nr.1-3, jud. Cluj, RACZ ANA MARIA, TIBAD MARTA JUDITH, TIBAD MARTA CRISTINA, cu domiciliul procesual ales la cab. av. Ambrus-Gorgyik Erzsebet, din Cluj-Napoca str. Gh. Dima nr.29, ap.3, jud. Cluj, ca neintemeiata.

Cu drept de recurs in termen de 15 zile de la comunicare.  
Pronuntata in sedinta publica, azi 23 septembrie 2014.

Judecator,  
Chidoveț Rodica

Grefier,  
Alina Roman

Procurator RC AB  
20.11.2014



conformitate  
originalul

ROMANIA  
JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA  
SECȚIA CIVILĂ

DOSAR NR.17889/211/2009

Operator de date cu caracter personal 3185

ÎNCHIEIERE

Ședința publică din 2 septembrie 2014

Instanța constituită din:

Judecător: Chidoveț Rodica

Grefier: Alina Roman

Pe rol fiind soluționarea cauzei civile înaintată de reclamantii SUCIU LUCIA MAGDALENA, SUCIU VALENTIN în contradictoriu cu paratii PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, RACZ ANA MARIA, TIBAI MARTA JUDITH, TIBAI MARTA CRISTINA, având ca obiect Legea 10/2001.

La apelul nominal făcut în cauză se prezintă reprezentantul reclamantilor av. Nedelea Sabiu, în subst. av. Stanca Ioana Gidro și reprezentanta pârâților av. Torok Pali Erzsebet, în subst. av. Eckstein Otto, lipsă fiind restul părților.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care reprezentantul reclamantilor prezintă spre vedere instanței o schiță întocmită de d-na expert Gheorghită Tatiana și solicită a se reveni cu adresă la Primăria mun. Cluj-Napoca pentru lămurirea situației.

Reprezentanta pârâților se opune.

Instanța, raportat la răspunsurile la adresele instanței, comunicate de către Primăria mun. Cluj-Napoca până în prezent, se consideră lămurită și nu va reveni cu adresă la Primăria mun. Cluj-Napoca.

Reprezentantul reclamantilor solicită să se dispună efectuarea unei completări la expertiză pentru a se preciza în ce măsură se poate crea o parcelă de teren pentru pârâți, raportat la răspunsul dat de Primăria mun. Cluj-Napoca.

Reprezentanta pârâților arată că, expertul a răspuns în acest sens.

Instanța apreciază că cererea reprezentantului reclamantilor nu este relevantă, raportat la raportul de expertiză efectuat în cauză și o respinge.

Reprezentanții părților arată că nu au de formulat alte cereri în probațiune.

Nemaifiind alte cereri de formulat și probe de administrat, în baza disp. art. 167 C.pr.civ. încuviințează proba cu înscrisurile depuse la dosar, constată că la dosar sunt suficiente probe pentru justa soluționare a cauzei, închide dezbaterile și acordă cuvântul pe fondul cauzei.

Reprezentantul reclamantilor solicită admiterea acțiunii astfel cum a fost formulată și să se constate nulitatea absolută parțială a Dispoziției de restituire nr.1846/10 martie 2008 emisă de Primarul mun. Cluj-Napoca în favoarea pârâtelor, respectiv art.1 din această dispoziție prin care se dispune restituirea în natură a imobilului teren - curte în suprafață de 686 mp, situat în Cluj-Napoca str. Uliului nr.7-9. Mai solicită să se dispună obligarea Primarului mun. Cluj-Napoca la emiterea unei noi dispoziții motivate în favoarea pârâtelor, cu propunerea de acordare de despăgubiri pt. terenul în suprafață de 686 mp, situat în Cluj-Napoca str. Uliului nr.7-9. Cu cheltuieli de judecată constând în onorariu avocațial și onorarii experți.

Reprezentanta pârâtei solicită respingerea acțiunii și menținerea Dispoziției de restituire nr.1846/10 martie 2008 emisă de Primarul mun. Cluj-Napoca în favoarea pârâtelor, ca fiind legală și temeinică.

INSTANTA

În vederea depunerii de concluzii scrise, în temeiul art. 146 alin. 2 C.pr.civ. va amâna pronunțarea hotărârii în cauză.

Motiv pentru care,

DISPUNE

Amână pronunțarea hotărârii pentru data de 9 septembrie 2014.

7

40



8

**ROMANIA**  
**TRIBUNALUL CLUJ**  
**SECȚIA CIVILĂ**  
**Operator de date cu caracter personal 3184**

Dosar nr. 17889/211/2009

**DECIZIA CIVILĂ NR. 461/A/2015**  
**Ședința publică de la 06 Mai 2015**  
**Completul de divergență constituit din:**  
**Președinte Oana Raluca Ghișoșu**  
**Judecător Oana-Claudia Tatu**  
**Judecător Corina-Anca Cimbrudean**  
**Grefier Laura Miclea**

Pe rol fiind pronunțarea hotărârii asupra apelului promovat de către apelanții SUCIU LUCIA MAGDALENA și SUCIU VALENTIN împotriva Sentinței civile nr. 9422/2014, pronunțată în dos. nr. 17889/211/2009 al Judecătoria Cluj-Napoca, privind și pe intimaii PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, RACZ ANA MARIA, TIBAD MARTA JUDITH și TIBAD MARTA CRISTINA, având ca obiect Legea 10/2001.

Dezbaterea asupra apelului a avut loc în ședința publică din 29.04.2015, când părțile prezente au pus concluzii, conform încheierii de ședință din aceea zi, încheiere ce face parte integrantă din prezenta decizie.

**INSTANȚA**

Prin Sentința civilă nr. 9422/2014, Judecătoria Cluj-Napoca a respins cererea înaintată de reclamantii SUCIU LUCIA MAGDALENA, SUCIU VALENTIN, în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, RACZ ANA MARIA, TIBAD MARTA JUDITH, TIBAD MARTA CRISTINA, ca peintemeiata.

Pentru a pronunța această soluție, prima instanță a reținut următoarele:

Prin Dispoziția de restituire nr. 1846/10.03.2008, Primarul mun. Cluj-Napoca a dispus restituirea în natură, în favoarea pârâtelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta Judit și Tibad Marta Cristina, a terenului în suprafață de 686 mp înscris în CF 18020 Cluj, nr. top 22171/5, iar pentru construcția înstrăinată în favoarea reclamantilor cumpărată de acestia în baza Legii 112/1995, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 31091/19.11.1996, a propus acordarea de despăgubiri în condițiile titlului VII din Legea 247/2005 (f.6,7).

Prezenta acțiune a fost întemeiată pe dispozițiile art. 9, 10 din Legea nr. 10/2001.

Potrivit dispozițiilor art.9 din Legea nr.10/2001, Imobilele preluate în mod abuziv, indiferent în posesia cui se află în prezent, se restituie în natură în starea în care se află la data cererii de restituire și libere de orice sarcini, iar potrivit normelor de aplicare a legii 10/2001 Sintagma indiferent în posesia cui se află în

41  
11

prezent are semnificația, pe de o parte, că incidenta legii este stabilită erga omnes, indiferent de calitatea deținătorului (minister, primărie, instituție publică, societate comercială cu capital de stat, organizație cooperatistă și altele asemenea) și, pe de altă parte, are semnificația stabilirii momentului în funcție de care se face calificarea trazăii deținătoare, respectiv cel care deținea imobilul respectiv la data intrării în vigoare a legii (prezent se raportează la momentul nășterii juridice a dreptului la restituire). În cazul în care, după data intrării în vigoare a legii, un imobil notificat potrivit legii a fost transferat în administrarea unei alte entități, această din urmă devine entitate deținătoare investită cu soluționarea notificării. Entitatea inițial notificată are obligația de a transmite notificarea și documentația aferentă entității deținătoare și totodată de a înștiința în mod expres persoana îndreptățită despre această situație. 9.2. Sintagma liberă de orice sarcini nu are semnificația exonerării de răspundere a unității deținătoare în raport cu terțe persoane ca urmare a neexecutării unor contracte civile sau comerciale care vizau imobilul respectiv. În cazul societăților comerciale cu capital de stat (majoritar sau minoritar - cazul în care cota deținută de stat acoperă valoarea imobilului), această sintagmă instituie prevalența restituirii în natură a imobilului către persoana îndreptățită, indiferent dacă aceasta s-ar afla în concurs cu alți creditori ai persoanei juridice debitoare (creditori ipotecari sau cu garanții privilegiate, inclusiv creditorii unității debitoare în cadrul procedurii falimentului). Prevalența restituirii în natură în raport cu alte proceduri legale este o consecință și a prevederii art. 52 din lege care trădătură de la aplicare orice alte prevederi contrare, care tind să indisponibilizeze bunul de la restituirea în natură.

ART. 10 alin.2 din Legea nr.10/2001, în vigoare la data introducerii acțiunii, prevedea ca (2) în cazul în care pe terenurile pe care s-au aflat construcții preluate în mod abuziv s-au edificat noi construcții, autorizate, persoana îndreptățită va obține restituirea în natură a părții de teren ramase liberă, iar pentru suprafața ocupată de construcții noi, cea afectată servitutiilor legale și altor amenajări de utilitate publică ale localităților urbane și rurale, măsurile reparatorii se stabilesc în echivalent.

Analizând aceste norme, instanța a reținut că dispozițiile art.9 și 10 din Legea nr.10/2001 sunt instituite pentru protecția beneficiarilor Legii nr.10/2001 și nu a terților. Prin urmare, de principiu, reclamantul ar fi fost de așteptat să invoce dispozițiile legii 112/1995 în baza cărora ar fi dobândit dreptul de proprietate asupra construcției și care le protejează drepturile.

Cu privire la conținutul celor două articole invocate de reclamant, instanța reține că sintagma liberă de orice sarcini prev. de art.9 din Legea nr.10/2001 este clar explicată în normele de aplicare ale acestei legi în sensul că această sintagmă instituie prevalența restituirii în natură a imobilului către persoana îndreptățită, indiferent dacă aceasta s-ar afla în concurs cu alți creditori ai persoanei juridice debitoare (creditori ipotecari sau cu garanții privilegiate, inclusiv creditorii unității debitoare în cadrul procedurii falimentului), respectiv prevalența restituirii în natură în raport cu alte proceduri legale.

Prin urmare, ceea ce se urmărește prin dispozițiile legale invocate de reclamant este protecția drepturilor persoanelor îndreptățite prevăzute de Legea nr.10/2001, iar dacă acestea au fost cumva încălcate printr-o dispoziție de restituire, numai beneficiarii Legii nr.10/2001 se presupune că ar suferi o vătămare și tot ei pot cere respectarea întocmai a procedurilor legale, nu și terți.

Cu privire la incidența 10 alin.2 din Legea nr.10/2001 în vigoare la data introducerii acțiunii, instanța constată că în cauza nu este vorba de un teren

9

pe care s-au edificat noi construcții autorizate, astfel ca pentru suprafața ocupată de construcții noi, cea afectată servitutilor legale și altor amenajări de utilitate publică ale localităților urbane și rurale paratele să primească despăgubiri.

În mod legal, conform art.10 alin.2 din Legea nr.10/2001 în vigoare la data introducerii acțiunii, s-au propus pentru parate despăgubiri pentru construcția veche înscrisă inițial în CF 18020 obiect al contractului de vânzare-cumpărare nr. 31091/19.11.1996, aceasta nefiind o construcție nouă în sensul legii. Bineînțeles că în baza dispozițiilor de mai sus, paratele ar fi putut beneficia de despăgubiri și pentru servitutea de trecere instituită la art.2 din dispoziția atacată, însă este la aprecierea paratelor de a dispune de drepturile lor.

Din expertizele judiciare (104, 181), rezultă că la construcția vândută reclamantilor s-a realizat o extindere cu o cameră (magazie) și un foisor (pe terenul aflat în proprietatea paratelor conform dispoziției de restituire), însă reclamantii nu au depus la dosar dovada că acestea sunt autorizate dacă susțin că reprezintă „construcții noi” în sensul Legii nr.10/2001 și dovada datei edificării lor, respectiv dacă existau la data dispoziției de restituire (f.182).

Examinând temeinicia pretențiilor reclamantilor prin prisma normelor de aplicare a Legii 10/2001 modificate prin HOTĂRÂREA nr. 923 din 1 septembrie 2010 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 250/2007 care prevede că *Prin noțiunea de teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995 se înțelege terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință. Stabilirea suprafeței de teren necesare bunei utilizări a construcției se face, motivat, de către entitatea investită cu soluționarea notificării. Entitatea investită cu soluționarea notificării va menționa în mod expres în conținutul deciziei/dispoziției sau ordinului pe lângă descrierea construcției (materiale, suprafețe, anul edificării) și situația juridică a acesteia și suprafața de teren ce nu se restituie în natură și pentru care se propune acordarea de măsuri reparatorii în echivalență.*

Cu privire la același aspect, instanța a reținut că în dispoziția de restituire s-a menționat că pe terenul restituit se asigură servitute de trecere pentru detinatorii construcției, iar reclamantii nu au precizat în acțiune care sunt acele elemente care împiedică buna utilizare a construcției, pentru a justifica interesul în promovarea acțiunii din acest motiv, scopul urmărit de reclamantii fiind exclusiv acela de a dobândi proprietatea asupra terenului pe baza interpretării unei legi și nu prin cumpărarea acestuia de la proprietari. Reclamantii nu au dovedit în cauză că înafara de servitutea prevăzută de dispoziția de restituire este nevoie și de stabilirea altora și pentru care paratii s-au opus expres, astfel ca folosirea normală a imobilului cumpărat în temeiul Legii nr. 112/1995 este în mod grav afectată.

Dacă paratii sunt nemulțumiți de Dispoziția de restituire nr. 1846/10.03.2008, fie pentru că nu au primit despăgubiri pentru servitutele prevăzute de aceasta, care micșorează suprafața restituită sau că suprafața restituită este în fapt mai mică și că este ocupată de construcții neautorizate, că nu sunt de acord cu modul în care reclamantii își exercită drepturile asupra terenului proprietatea lor, ar fi atacat dispoziția.

43

13

Terenul ramas liber conform raspunsului la obiectiuni de la fila 225 (474,27 mp), poate fi folosit de parati dupa vointa lor (pentru parcare, gradina etc.) daca nu indeplineste dupa studiul geotehnic conditii bune de fundare pentru constructii (1.232,249,251- potrivit raspunsului Directiei de urbanism si amenajarea teritoriului), iar conforma aceluiasi raspuns la obiectiuni de la fila 225, terenul aferent exploatarii normale a constructiei cuparate de reclamanti, cu excluderea amenajarilor efectuate fara autorizatie de reclamanti pe terenul restituit in natura paratilor, este de 108,73 mp.

Prin urmare, intrucat nu s-a identificat niciun motiv de nulitate absoluta a Dispozitiei de restituire nr. 1846/10.03.2008, actiunea a fost respinsa ca neintemeiata.

Impotriva acestei scutite au declarat recurs reclamantii Suciuc Lucia Magdalena si Suciuc Valentin, solictand instantei sa dispuna recalificarea cãii de atac din recurs in apel, având in vedere dispozitiile art. 282 ind. 1 Cod Proc Civ (1855) si valoarea de peste 100.000 lei a obiectului prezentului litigiu, sa admita apcal astfel recalificat si sa schimbe in parte hotararea atacata in sensul admiterii actiunii formulate de subsemnati, pronuntand o hotarare prin care, in principal, sa constate nulitatea absoluta partiala a Dispozitiei de restituire nr. 1846/10 martie 2008 emisa de Primarul Mun. Cluj-Napoca in favoarea paratelor Racz Ana- Maria, Tibad Marta Judit si Tibad Marta Cristina, respectiv a art. 1 din aceasta dispozitie prin care se dispune restituirea in natura a intregului imobil teren-curte in suprafata de 686 mp. situat in Cluj-Napoca, str. Uluiului nr. 7-9, inscris in CF 18020 Cluj, nr. top. 21171/5; sa oblige Primarul Mun. Cluj-Napoca la emiterea unei noi dispozitii motivate in favoarea paratelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta Judit si Tibad Marta Cristina cu propunerea de acordare de despagubiri pentru terenul in suprafata de 686 mp, situat in Cluj-Napoca, str. Uluiului nr. 7-9, inscris in CF 18020 Cluj, nr. top. 21171/5.

In subsidiar, sa constate nulitatea absoluta partiala a Dispozitiei de restituire nr. 1846/10 martie 2008 emisa de Primarul Mun. Cluj-Napoca in favoarea paratelor Racz Ana- Maria, Tibad Marta Judit si Tibad Marta Cristina, respectiv a art. 1 din aceasta dispozitie prin care se dispune restituirea in natura a imobilului teren-curte in suprafata de 686 mp. situat in Cluj-Napoca, str. Uluiului nr. 7-9, inscris in CF 18020 Cluj, nr. top. 21171/5, in ceea ce priveste suprafata de teren aferenta bunei si normalei folosinte si exploatari a constructiei amplasata asupra acestuia aflata in proprietatea apelantilor-reclamanti Suciuc Lucia Magdalena si Suciuc Valentin; sa oblige Primarul Mun. Cluj-Napoca la emiterea unei noi dispozitii motivate in favoarea paratelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta Judit si Tibad Marta Cristina cu propunerea de acordare de despagubiri pentru terenul aferent constructiei noastre, necesar bunei si normalei folosinte si exploatari a acesteia.

Cu cheltuieli de judecata constand in onorar avocatial in apel, onorar avocatial in prima instanta si onorarii experti conforma dovezilor de la dosar.

Hotararea pronuntata de prima instanta este netemeinica si nelegala, fiind pronuntata atat cu incalcarea si aplicarea gresita a legii, cat si cu nesocotirea probelor de la dosarul cauzei.

In primul rand, prima instanta a ignorat toate argumentele lor privind noptiunea de teren aferent constructiei, privind dreptul de proprietate asupra acestuia care izvoraste direct din lege, privind faptul ca Statul nu mai era proprietar asupra acestui teren si ca nu il putea restitui in natura paratelor.

Mai mult, constată că prima instanță nu a înțeles cauza (temeiul) acțiunii, întrucât îi acuză că nu urmăresc altceva decât să dobândească dreptul de proprietate asupra terenului părătelor printr-o interpretare a legii în loc să îi cumpere de la acestea, când în realitate situația este exact contrară, întrucât prin această acțiune nu urmăresc altceva decât să protejăm dreptul lor de proprietate asupra terenului aferent construcției (care este de drept în proprietatea lor) și care a fost încălcat de Primarul Mun. Cluj-Napoca prin restituirea lui către părâte prin Dispoziția atacată.

Pentru lămurirea deplină a pretențiilor și a cauzei pe care se fundamentează, se impune un examen al reglementărilor legale incidente, precum și a orientărilor jurisprudențiale care confirmă susținerile lor:

1. În privința imobilelor vândute în baza Legii nr. 112/1995, statul este proprietar numai asupra terenului care depășește suprafața terenului aferent construcției vândute în baza acestor legi, dreptul de proprietate asupra terenului aferent unei normale folosințe a imobilului fiind transferat ope legis de la data vânzării în suprafața și configurația de la data trecerii în proprietatea acestuia, cumpărătorilor cu efect erga omnes, fara înscriere în cartea Funciara în conformitate cu dispozițiile art.28 din Legea nr.7/1996.

2. Ca atare, Statul nu mai putea restitui în natură părăților decât suprafața de teren care depășește terenul aferent construcției pe care ei o au în proprietate pe str. Ulului nr. 11.

3. În sprijin menționează: I.C.C.J., Secția de contencios administrativ și fiscal, prin Decizia nr. 4447 din 8 decembrie 2006 a admis că deși art.9 din Legea nr.112/1995, care prevede dreptul chiriașilor de a cumpăra apartamentele ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, nu face referire expresă la terenul aferent locuinței, din întreaga reglementare a Legii nr. 112/1995 rezultă că legiuitorul a inclus în noțiunea de „imobil cu destinația de locuință”, și terenul aferent, elementele care compun, împreună, o unitate locativă și ca art. 37 din Normele metodologice ale legii, nu instituie prin el însuși un drept de proprietate asupra terenului aferent în favoarea chiriașului cumpărător, adăugând la lege, ci detaliază componentele unității locative supuse vânzării, organizând executarea unor prevederi din Legea nr. 112/1995, în limitele prevăzute de art. 108 alin. (2) din Constituția României și art.4 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative (acest punct de vedere este înscris și de Curtea Constituțională și chiar într-o decizie anterioară de ICCJ secția Civilă)

În același sens, CEDO a reținut în Hotărârea din 3 iunie 2008 în cauza Ioana Petrescu și alții împotriva României, ca deși jurisprudența românească „împărlăsește opinia ca dreptul tertului cumpărător asupra terenului aferent izvorăște ope legis (invocând Decizia din 1 iunie 2004 a ICCJ), autoritățile administrative netrebuind decât sa aplice aceste dispoziții” exista o practica recunțată în privința aplicării în practică a noțiunii de teren aferent, în special dacă acesta trebuie să se limiteze la terenul situat sub construcție (decizia din 11 octombrie 2000 a Curții de Apel Cluj) sau dacă această noțiune acoperă, parțial sau chiar în întregime, curtea interioară sau grădina imobilului (decizia din 1 iunie 2004 a ICCJ și decizia din 3 februarie 2006 a Curții de Apel Timișoara).

4. La câteva zile, în 11.06.2008, Comisia de unificare a practicii judiciare a CSM talmăcește în fine cu valoare de recomandare prin MINUTA CSM nr. 6/17488/1154/2008, noțiunea de teren aferent construcției și admite ca

45

15

aceasta presupune terenul construit și cel necesar unei folosințe normale a imobilului-construcție și numai partea de teren excedentara suprafețelor de teren aferente imobilelor înstrăinate potrivit dispozițiilor mai sus amintite intră sau rămâne în proprietatea statului și urmează a fi restituit, închiriat, concesionat sau chiar vândut.

Totodată zădărnice ca terenul aferent nu face obiectul contractului de vânzare-cumpărare, întrucât acesta „se atribuie, fără plată, prin ordinul al prefectului”

Extras din Minuta nr. 6/17488/1154/2008 a întâlnirii dintre conducerea CSM și membrii Comisiei de unificare a practicii judiciare - cu președintele Secției civile de la ICCJ, reprezentantul PICCJ și președinții secțiilor civile, conflicte de muncă și asigurări sociale a curților de apel pentru discutarea problemelor de practică judiciară neunitară 11 iunie 2008

2. Vânzarea imobilelor către chidași, în baza Legii nr. 10/2001. Problema terenului aferent construcției: dacă acesta se atribuie gratuit sau valoarea sa trebuie inclusă în contractul de vânzare-cumpărare. (Curtea de Apel Brașov)

Ca urmare a interpretării diferite, unele acțiuni pentru constatarea nulității parțiale a contractelor și restituirea contravalorii terenului s-au admis, iar altele s-au respins.

a) într-o primă opinie, s-a reținut că, în ceea ce privește noțiunea de teren aferent construcției trebuie reținut faptul că aceasta presupune terenul construit și cel necesar unei folosințe normale a imobilului-construcție.

Partea de teren excedentara suprafețelor de teren aferente imobilelor înstrăinate potrivit dispozițiilor mai sus amintite intră în proprietatea statului și urmează a fi închiriat, concesionat sau chiar vândut - în măsura în care nu face parte din domeniul public - persoanelor solicitante, potrivit legilor în vigoare. (Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare, respectiv Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia).

În lumina dispozițiilor legale mai sus enunțate, s-a reținut ca obiect al contractului de vânzare-cumpărare încheiat în condițiile Legii nr. 112/1995 modificată prin Legea nr. 10/2001 îl constituie numai apartamentul - astfel cum este definit de art. 3 din Legea nr. 112/1995 - nu și terenul aferent acestuia, care se atribuie, fără plată, prin ordin al prefectului.

Calculul valorii terenului este necesar a se face numai pentru ca valoarea terenului intră în suma ce urmează a se acorda foștilor proprietari ori moștenitorilor acestora, în cazul în care nu li se restituie imobilul în natura - legea dispunând în mod expres în acest sens. Or, aceasta dispoziție nu poate fi extinsă, prin analogie, și altor situații care nu au fost avute în vedere de legiuitor la momentul edictării actului normativ.

b) într-o altă opinie, se consideră că în prețul de vânzare al imobilului a fost inclusă și valoarea terenului.

În ceea ce privește pretinsa nulitate parțială a contractului de vânzare-cumpărare (sub aspectul vânzării terenului) - cauza de nulitate constituind-o încălcarea dispozițiilor art. 37 din H.G.R. nr. 20/1997 - adepții acestei opinii au învederat următoarele:

Art. 26 alin. 3 din același act normativ, invocat în susținerea cererii de desființare parțială a contractului de vânzare-cumpărare, stabilește că: - „Suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului.”

6  
Xf 46

11

Normele metodologice de aplicare a dispozițiilor Legii nr. 112/1995 adoptate prin HG.R. nr. 20/1996, republicată, prevăd la art. 37, că - "în situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege".

În forma inițială, Normele metodologice de aplicare a dispozițiilor Legii nr. 112/1995, adoptate prin HG.R. nr. 20/1996, cuprindeau la art. 33 o reglementare expresă cu privire la situația terenului aferent construcțiilor înstrăinate în condițiile Legii nr. 112/1995, stabilind că dreptul de proprietate asupra terenurilor de sub construcții se dobândește în condițiile art. 35 alin. 2 din Legea nr. 18/1991.

După republicarea intervenită la data de 18 februarie 1997, ca urmare a modificărilor aduse acestei reglementări, din Normele metodologice de aplicare a dispozițiilor Legii nr. 112/1995, adoptate prin HG.R. nr. 20/1996, prevederea de la art. 33, anterior amintită, a fost înlăturată, astfel încât vechea reglementare nu mai poate fi aplicată prin analogie.

Art. 9, art. 21 și art. 26, din Legea nr. 112/1995, și art. 37 din Normele metodologice de aplicare a acestei legi, adoptate prin HG.R. nr. 20/1996, republicată, reglementează în mod neechivoc modul de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenurilor aferente construcțiilor.

Argumentul referitor la faptul că terenul aferent construcției nu poate face obiectul vânzării, deoarece trebuia să le fie atribuit în mod gratuit, în conformitate cu dispozițiile 36 din Legea nr. 18, nu poate fi primit - deoarece Legea nr. 112/1995 și Normele metodologice de aplicare a acestei legi, adoptate prin HG.R. nr. 20/1996, republicată, cuprind reglementări clare cu privire la situația juridică a terenurilor aferente construcțiilor cu destinația de locuință, care nu se restituie foștilor proprietari în natură.

Prin urmare, s-a constatat că includerea în prețul de vânzare și a valorii cotei de teren aferente imobilului cu destinația de locuință care a făcut obiectul vânzării, s-a realizat în acord cu reglementările în vigoare la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare.

Maș mult decât atât, s-a considerat că modul de stabilire a prețului imobilului care a făcut obiectul contractului de vânzare - cumpărare nu poate constitui o cauză de nulitate absolută.

Opinia exprimată la litera a este cea recomandată a fi urmată.

5. Ulterior prin HG nr. 923/2010 a fost lămurită pe deplin noțiunea de teren aferent imobilelor înstrăinate pe Lg. 112/1995.

Prin noțiunea "teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995" se înțelege terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință.

Faptul că pentru prima dată, Statul lămurește noțiunea în cauză, reprezintă o recunoaștere a situațiilor de drept anterioare cu privire la înținderea dreptului de proprietate asupra terenului aflat în proprietatea terțului cumpărător, drept care a operat ope legis și care conform jurisprudenței recente nu are nevoie de confirmare administrativă sau de intabulare. Împrejurarea că terenul aferent nu este menționat în contracte sau menționat parțial, sub forma de cote, este nerelevantă, deoarece transferul dreptului de proprietate a operat independent de contract în baza legii, înținderea lui fiind clarificată prin norme în cauză. Faptul că până în prezent, s-a plătit chirie pe

47  
17

Întreg terenul nu poate fi interpretat ca o renunțare la beneficiul legii de vreme ce înlăturarea dreptului asupra suprafeței excedentare rămase de drept la stat, cât și asupra celei aferente era nclămurită, până la această modificare a normelor. Pe de altă parte, raporturile de locațiune nu au legătură cu dreptul de proprietate, locător putând fi și un administrator și nu exista culpa atunci când într-o stare de devalmășie rezultată din imprecizia normelor de aplicare a legii, un devalmas a fost în eroare și a plătit chirie și pentru ceea ce era de drept în proprietatea sa. Fata de aceste modificări devine evident că statul poate fi obligat să măsoare și să delimiteze terenul aferent și să constate dacă mai există teren excedentar și cât anume.

Acest teren excedentar urmează să-l restituie fostului proprietar, dacă acesta este construibil, iar dacă nu să-l închirieze sau să-l vândă prioritar riveranilor proprietari în vederea extinderii.

Un element important îi constituie faptul că în fișele de calcul care au stat la baza contractelor de cumpărare, a fost inclusă în preț și împrejmuirea cu gard. Astfel, a fost creată prezunția că statul atât în calitate de aplicant al legii cât și de vânzător pe drept comun, a înțeles că terenul împrejmuit este afectat construcției vândute.

În varianta din data de 24.01.2014 expertul are în vedere o suprafață ocupată de 108,73 mp și o suprafață liberă de 474,27 mp, însă în această variantă dl expert nu a ținut cont de necesitatea asigurării zonelor de acces și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze, apă, și a instalațiilor din acest imobil, precum și de anexele la imobilului construcție și de asigurarea accesului la împrejmuire.

În oricare din aceste variante, terenul rămas liber după deîmritarea terenului aferent construcției noastre este un teren fărăînțeles, fără nici o funcțiune practică, or din argumentele jurisprudențiale menționate mai sus, rezultă cu evidență că teren excedentar trebuie să fie construibil pentru a fi restituit în natură.

Or, terenul excedentar în oricare din cele două variante NU este construibil, aspect care rezultă atât din expertiza efectuată în cauză, cât și din răspunsul Direcției de Urbanism depus la dosarul cauzei care indică suprafețele minime pentru ca o parcelă să fie construibilă și caracteristicile acesteia (front la stradă, dimensiune minimă etc).

c. Argumentul instanței că nu au dovedit în cauză că în afară de servitutea de trecere ar avea nevoie și de alte servituti pentru folosința construcției este total neadecvat, neputând fi primit.

În primul rând, nu discută în această cauză despre instituirea unor servituti în favoarea lor pe terenul părâtelor pentru utilizarea construcției, ci despre terenul aferent construcției care se află deja în proprietatea lor și care doar trebuie delimitat.

Diferența de regim juridic între drept de servitute pe terenul părâtelor și drept de proprietate (aflat în patrimoniul nostru) este una care nu necesită alte comentarii, astfel că de la bun început logica primei instanțe a fost una deficitară.

În al doilea rând, este unanim admis (și de altfel și reglementat) că orice construcție are nevoie pentru o normală utilizare și exploatare de o anumită suprafață de teren (distinctă de terenul de sub construcție) necesară pentru acces, întreținere, reparații, intervenții la construcție, acces la utilități pentru întreținerea și repararea lor, acces la împrejmuire, etc, iar această suprafață intră în noțiunea de teren aferent.



Ca atare, vorbim despre terenul necesar pentru normala exploatare a unei constructii - terenul care in mod natural deservește o constructie in functie de caracteristicile acesteia, iar nu de situatii speciale in care subserenatii am invoca nevoi dincolo de normala folosinta a constructiei noastre si pentru care am avea nevoie de acces pe terenul paratelor.

Pentru delimitarea acestei suprafete necesare normalei exploatare a constructiei reclamantii au propus proba cu experiza tehnica, iar dr.ii experti au stabilit mai multe variante in acest sens, suprafata minima fiind apreciata la 108,73 mp, ca atare, acest aspect a fost pe deplin dovedit, contrar afirmatiilor primei instante.

Pentru toate aceste argumente solicita in principal admiterea apelului nostru cu consecinta admiterii actiunii si anulara in intregime a art. 1 din Dispozitie privind intreg terenul de 686 mp (in fapt doar 583 mp), acesta reprezentand teren aferent constructiei.

II. In al doilea rand, solutia primei instante este contradictorie.

Prima instanta retine ca terenul necesar bunei exploatare a constructiei apelantilor are o suprafata de 108,73 mp (in care nu este cuprins terenul de sub constructie, cei 108,73 mp fiind un teren in jurul casei indispensabil folosintei acestei, atat pentru circulatie, car si pentru interventii, reparatii, intretinere etc.) si ca paratelor le-ar mai ramane un teren liber de 474,27 mp.

Cu toate ca face aceasta retinere, prima instanta a respins in intregime actiunea, desi in mod normal ar fi trebuit ca marar in parte sa le-o admita, respectiv sa dispuna anularea dispozitiei in limita celor 108,73 mp, mentinand-o ca legala pentru suprafata de 474,27 mp.

Tocmai de aceea au formulat solicitarea subsidiara in care au solicitat anularea doar in parte a art. 1 din Dispozitie, cu privire la terenul necesar bunei si normalei folosinte si exploatare a constructiei lor, acest teren fiind in proprietatea noastra, Statul neputand dispune liber de el.

In drept: art. 9, 10 Lg. 10/2001, art. 9, 21, 25 Lg. 112/1995, art. 37

Prin intampinarea formulata, Intimatele Racz Ana-Maria, Tibad Marta-Iudit si Tibad Marta Cristina au solicitat respingerea apelului declarat de reclamantii-apelanti Suci Lucia Magdalena si Suci Valentin, mentinerea sentintei atacate ca fiind temeinica si legala, cu obligarea apelantilor, in solidar, la plata cheltuielilor de judecata.

In ceea ce priveste admiterea apelului sub aspectul cererii principale, respectiv constatarea nulitati absolute parțiale a Dispozitiei de restituire nr.1846/10.martie.2008 emisa de Primarul Municipiului Cluj-Napoca in favoarea paratelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta-Iudit si Tibad Marta Cristina, Dispozitie prin care s-a dispus restituirea in natura a imobilului teren-curte in suprafata de 686mp, situat in Cluj-Napoca, str.Uliului, nr.7-9, (in realitate nr.II) inscris in cf.18020 Cluj, nr. top 21171/5 si pe cale de consecinta obligarea Primarului Municipiului Cluj-Napoca la emiterea unei noi dispozitii motivate cu propunere de acordare de despagubiri pentru intregul teren in suprafata de 686mp., apreciem ca solicitarea apelantilor este fara temei legal si inadmisibila.

Asa cum au aratat, s-a probat si s-a constatat si de instanta de fond, Dispozitia de restituire si propunerea privind acordarea de despagubiri nr.1846/10.martie.2008 este temeinica si legala, nefiind prezenta nici o cauza de nulitate absoluta care sa justifice sustinerile apelantilor-reclamanti.

Se poate observa din actele dosarului ca prin art. 1 din Dispozitia atacata s-a dispus restituirea in natura al imobilului teren-curte in suprafata de 686mp. din parcela cu nr. top 21171/5, inscris in cf. 18020 Cluj, situat in mun.

Cluj-Napoca, str. Uluiului, nr. 7-9, (în realitate nr. 11) în favoarea numitelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta-Judit și Tibad Marta-Cristina, imobil preluat în mod abuziv de către Statul Român în baza Decretului nr. 92/1959.

La art. 2 coroborat cu art. 5 din aceeași Dispoziție, în mod corect și pentru a asigura folosința neîngrădită a construcției edificate pe terenul mai sus descris, construcție compusă din 1 cameră, 1 bucatărie, terasă, pivniță cu suprafață utilă de 43.20mp, și înstrăinată prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 31091/19.11.1996 încheiat în baza Legii nr. 12/1995 cu Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, s-a instituit dreptul de servitute de trecere pentru deținătorii construcției, aceluia în favoarea apelanților-reclamanți.

În acest context, Dispoziția de restituire și propunerea privind acordarea de despăgubiri nr. 1846/10.martie.2008 emisă de Primarul Mun. Cluj-Napoca a fost întocmită în concordanță cu prevederile legale, nefiind prezentă nici o cauză de nulitate absolută care să justifice anularea acesteia, în tot sau în parte.

Nulitatea este acea sancțiune de drept care lipsește actul juridic de efectele contrarii normelor juridice impuse pentru încheierea sa valabilă. Cauzele de nulitate absolută sunt exprimate și limitativ prevăzute de lege: încălcarea regulilor privind capacitatea civilă a persoanelor, lipsa totală a consimțământului, nevalabilitatea obiectului actului juridic, când lipsește cauza ori este ilicită/imorală, nerespectarea formei ad validitatem, etc, ori în cauza de față, niciuna dintre aceste aspecte, care ar putea atrage nulitatea absolută a actului dedus judecării, nu se regăsește.

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 31091/19.11.1996 încheiat între apelanții-reclamanți și Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, apelanții au dobândit în proprietate doar construcția existentă compusă din 1 cameră, 1 bucatărie, terasă, cu suprafața utilă de 41.83mp și boxă în suprafața de 15.07mp, și doar terenul aferent construcției. Arată că din concluziile raportului de expertiză efectuat de dl. expert Cosma Radu înregistrată la dosarul cauzei la data de 29.04.2013 rezultă că suprafața ocupată de construcție este de 44.36mp, din care suprafața casă inițială 38.89mp și suprafața cameră 5.47mp, cu mențiunea că camera(magazia) este o extindere realizată fără autorizație pe latura de S-V. Totocată reclamanții-apelanți, în curte, pe latura nord-vest, în spatele casei de locuit au realizat o construcție ușoară din schelet metalic (patru stâlpi din țeava și acoperiș din ondulin cu funcțiunea de chișoc (foisor) cu suprafața de 11.48mp, de asemenea fără autorizație, sau cel puțin reclamanții-apelanți nu au făcut dovada contrarie.

La momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare apelanții-reclamanți au cunoscut întinderea dreptului de proprietate dobândit, astfel în cunoștință de cauză au perfectat contractul și doar ulterior au înțeles să mai realizeze extinderi fără a fi autorizați în acest sens și să solicite și alte suprafețe din terenul restituit părților în baza legii reparatorie, cu titlu de "normale folosință a construcției" deși această folosință niciodată nu a fost îngădită în vreun mod.

Nu este de neglijat nici faptul că prin Legea nr. 10/2001 ca lege specială, reparatorie în materie, s-a instituit regula restituirii în natură, libere de orice sarcini al imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 6.martie. 1945-22.deceembrie. 1989, iar propunerea și acordarea de despăgubiri constituie excepția.

Din punctul lor de vedere, opinie împărtășită și de instanța de judecată, în cauza dedusă judecării, sunt incidente dispozițiile art.10 alin. 2 din Legea 10/2001, dispoziții care stabilesc în mod clar că, "în cazul în care pe terenurile

50  
20

13

pe care s-au aflat construcții preluate în mod abuziv, s-au edificat noi construcții, autorizate, persoana îndreptătită va obține restituirea în natură a părții de teren rămasă liberă, iar pentru suprafața ocupată de construcții noi, cea afectată servitutilor legale și altor amenajări de utilitate publică ale localităților urbane și rurale, măsurile reparatorii se stabilesc prin echivalență.

Din acest text de lege rezultă în mod clar că măsurile reparatorii se acordă în cazurile în care terenul este afectat de servituti legale și alte amenajări de utilitate publică.

Terenul în litigiu nu este afectat de amenajări de utilitate publică, cu titlu exemplificativ: străzi, alee, trotuare, dotări tehnico-edilitare subterane, spații verzi din jurul blocurilor de locuit, etc, iar servitutea legală este cauzată de restituirea unei părți din teren. Totodată faptul că terenul este afectat de o servitute este cuprins în art.2 al dispoziției contestate, în sensul obligativității asigurării servituti de trecere pentru deținătorii construcției, servitute instituită tocmai pentru a se asigura normala folosință a construcției.

Citarea articolului 9 din Legea nr. 10/2001 de asemenea nu justifică acțiunea reclamanților ci mai degrabă se coroborează cu argumentele aduse de noi, în sensul că restituirea imobilelor preluate în mod abuziv, indiferent de posesia cui se află în prezent, se restituie în starea în care se aflau la data depunerii cererii de restituire și libere de orice sarcini. Astfel restituirea imobilului s-a dispus conform celor de mai sus, liber de orice sarcini, iar sarcina s-a stabilit ulterior datei dește de lege-data înaintării notificării cu ocazia redactării dispoziției de restituire în natură emisă de Primarul Mun. Cluj-Napoca. Această dispoziție a legii reparatorii a fost aplicată în speța noastră pe deplin, cu respectarea dispozițiilor legale, nefiind cazul aplicării prevederilor Cap. VII din Legea 247/2005, azi modificată prin Legea nr. 165/2013.

În dovedirea poziției lor, odată cu întâmpinarea depusă s-a anexat și o copie a anexei nr.4 la Legea nr. 10/2001, anexă care este un model de formular de „Dispoziție de restituire în natură” care la pct.2 arată că „Imobilul ce se restituie este grevat cu următoarele servituti....(dacă este cazul). Din acest exemplu rezultă că servitutea contestată de reclamanți este legal stabilită.

Nu este de neglijat nici faptul că în cauză dedusă judecării, conform dispoziției atacate, s-au propus pentru părâte despăgubiri pentru construcția veche, obiect al contractului de vânzare-cumpărare, iar în ceea ce privește terenul restituit în natură, nu este vorba de un teren pe care s-au edificat noi construcții autorizate, astfel ca pentru suprafața ocupată de construcții noi, autorizate, cea afectată servitutilor legale și altor amenajări de utilitate publică ale localităților urbane și rurale părătele să primească despăgubiri. Totodată reclamanții în acțiunea lor nu fac nici o referire la faptul că pe terenul părătelor s-a ridicat, s-a edificat o construcție nouă, autorizată, fapt atestat și de concluziile raportului de expertiză efectuat în cauză. Astfel se pune întrebarea firească, nu cumva se urmărește obținerea unei suprafețe de teren pentru a se asigura accesul la acel foisor, adică la o construcție nouă, însă ridicată fără autorizație, iar pentru dobândirea în proprietate a acestei suprafețe se vorbește ca de fapt acest lucru ar fi necesar pentru a se asigura normala folosință a construcției.

În momentul de față, reclamanții nu-și pot invoca propria culpă și solicita stabilirea unor suprafețe de teren în plus din proprietatea altuia atâta timp cât părătele nici un moment nu i-au împiedicat pe reclamanți la folosința normală a imobilului dobândit, ori în caz contrar, în ipoteza în care s-ar ajunge la

57  
21  
11

divergente sub orice aspect reclamanții au posibilitatea de a se adresa instanței de judecată în vederea stabilirii altor servituti.

Totodată la data achiziționării imobilului-construcția, reclamanții au cunoscut că dobândesc în proprietate doar terenul aferent construcției, situație în care este inadmisibil ea ulterior să solicite și alte suprafețe din terenul altuia, cu titlu de "normala folosință a construcției" atâta timp cât această folosință niciodată nu a fost îngrădită în vreun mod.

Nu este de neglijat nici faptul că în cauză, după efectuarea raportului de expertiză de dl. expert în construcții Cosma Radu, din răspunsul la obiecțiuni înregistrat la data de 24.ianuarie.2014 rezultă că terenul aferent exploatarea normală ar fi de cel mult 108,73mp, situație în care terenul rămas liber ar fi în suprafață de 474,27mp.

La momentul de față, deși se învederează prin concluziile raportului de expertiză că există posibilitatea, având în vedere amplasarea construcției într-o zonă centrală a parcelei de teren și configurația terenului în pantă, ca în actualele condiții terenul rămas liber să nu poate fi folosit ca parcelă construibilă, însă se poate sistematiza cu funcțiuni de parcare, curte, grădini, ori cum bine știm proprietarul este cel care are atribuțiile de posesic, folosință și dispoziție asupra bunului său, situație în care are facultatea de a alege modalitatea în care va folosi, va dispune de bunul său în concordanță cu legislația în vigoare, și nu trebuie uitat nici faptul că această afirmație este o simplă presupunere, un răspuns ferm nu s-a putut obține nici de la organul abilitat în acest, Serviciul de Urbanism, deși reclamanții-apelanți au formulat o serie de cereri în acest sens și prin intermediul instanței de judecată, așadar nu este exclus ca terenul rămas liber să fie o parcelă construibilă.

La fața locului s-a constatat că fața de construcția vândută prin contractul de vânzare-cumpărare nr.31091 încheiat la data de 19.11.1996 reclamanții au realizat o extindere cu o cameră având o suprafață construită de 5,47mp. precum și un foisor cu o suprafață de 11,48mp., situație în care folosesc o suprafață totală construită de 44,36mp., față de suprafața casei inițiale de 38,89mp., adică o diferență de 16,95mp., și cu toate acestea părțile au tolerat până la ora actuală aceste aspecte.

Așadar reclamanții au mai dobândit suprafețe din terenul părților, și eventual o suprafață de cel mult 108,73mp, este suficientă pentru a se asigura buna și normala exploatare și folosință a construcției, deși acest drept nu le-a fost niciodată îngrădit în vreun mod, iar în caz contrar dreptul se poate asigura prin instituirea de servituti și cu toate acestea apelanții-reclamanții vin și susțin, că pentru normala exploatare a unei construcții cu suprafață de 40mp. este necesară atribuirea în proprietate a unei suprafețe de teren de 686mp.

Totodată în urma efectuării măsurătorilor topografice efectuate de dna. expert Gheorghita Tatiana, a rezultat că suprafața reală a terenului este de 584mp. în loc 723mp. cât apare înscris pe ct. Această diferență poate fi cauzată de diverse motive, se poate regăsi /a vecini, diferența care eventual pe viitor poate fi redobândită prin exercitarea unor acțiuni care garantează dreptul de proprietate, iar prin întregirea dreptului de proprietate există posibilitatea ca parcele să devină chiar și construibile, deși în momentul de față nu au nici act care ar atesta susținerea că pe parcele respective nu se poate edifica o construcție.

Susținerea apelanților-reclamanți în sensul că terenul excedentar pentru a putea fi restituit în natură, trebuie să fie construibil nu-și găsește nici un telex legal, această condiție nu se enumera în prevederile legii reparatorii.

14

Legea nr. 10/2001 stabilește expres și limitativ cerințele care trebuie avute în vedere cu ocazia soluționării cererilor de revendicare în vederea restituirii în natură: inexistența unor construcții noi autorizate, terenul să fie liber de orice sarcini, nefiind afectat de servituti legale și alte amenajări de utilitate publică. În același timp apelanții-reclamanți se contrazic în susținerea din moment ce inițial afirmă că dreptul de proprietate asupra terenului aferent unei normale folosințe a imobilului a fost transferat ope legis de la data vânzării construcției, cu efect erga omnes, iar ulterior revin și arată că terenul excedentar urmează să fie restituit fostului proprietar, dacă acesta este constructibil, iar dacă nu să fie închiriat ori vândut cu prioritate riveranilor proprietar în vederea extinderii.

Având în vedere aspectele semnalate, concluzionează că reclamanții și apelanții nu au putut preciza în acțiunea lor care sunt aceste elemente care împiedică buna utilizare a construcției-dată fiind că ele nu există, nici concluziile raportului de expertiză și completările efectuate la acest raport nu susțin poziția acestora, nici răspunsul autorității competente nu confirmă, nu susține punctul de vedere al apelanților, ci din contră, din toate actele dosarului rezultă că scopul urmărit de reclamanții-apelanți este unul exclusiv: dobândirea unui drept de proprietate asupra terenului pe baza interpretării legii reparatorii și nu prin cumpărarea, închirierea acestuia de la proprietari. Totodată concluziile raportului de expertiză atestă că în afară de servitutea prevăzută de Dispoziția de restituire nu ar fi nevoie și de stabilirea altora pentru folosirea neîngrădită a construcției, și la rândul lor reclamanții-apelanți au susținut că nu doresc stabilirea unor servituti ci vor terenul în proprietate, adică un teren în suprafață de 686mp. cu titlu de normala folosință a unei construcții cu suprafața de 38.89mp.

În ceea ce privește admiterea apelului sub aspectul cererii subsidiare, respectiv constatarea nulității absolute parțiale a Dispoziției de restituire nr.1846/10.martie.2008 emisă de Primarul Municipiului Cluj-Napoca în favoarea păraților Kacz Ana-Maria, Tibad Marta-Judit și Tibad Marta Cristina, și anume a art.1 din această Dispoziție prin care s-a dispus restituirea în natură a imobilului teren-curte în suprafață de 686mp, situat în Cluj-Napoca, str. Uhului, nr. 7-9, (în realitate nr. 11) înscris în cf. 18020 Cluj, nr. top 21171/5, și pe cale de consecință obligarea Primarului Municipiului Cluj-Napoca la emiterea unei noi dispoziții motivate cu propunerea de acordare de despăgubiri și pentru suprafața de teren aferentă construcției dobândite în baza Legii nr. 112/1995 prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 31091/19.11.1996, teren necesar bunei și normalei folosințe și exploatare a construcției proprietatea reclamanților-apelanți, apreciem că este o cerere inadmisibilă, dat fiind că tinde la modificarea acțiunii promovate, ori să înțelegem că apelanții revin și recunosc că construcția dobândită în proprietate poate fi folosită în condiții optime având în vedere servitutea instituită ori pentru buna și normala folosință a construcției este suficientă și o suprafață de cel mult 108,73mp.?

Construcția și terenul aferent dobândit prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare poate și este folosit în mod neîngrădit de către reclamanți, s-a instituit un drept de servitute de trecere pentru deținătorii construcției-reclamanți din prezentul dosar- iar în ipoteza în care folosința normală a construcției ar fi împiedicată ar avea posibilitatea de a se adresa instanțelor de judecată în vederea stabilirii altor servituti, a obliga părații la asigurarea lucrărilor ori altor activități.

Prin întâmpinarea formulată, intimatul Primarul municipiului Cluj-Napoca a solicitat respingerea recursului ca fiind nefondat și, pe cale de

consecință menținerea Sentinței civile nr.9422/2014. Consideră că recursul formulat de către reclamanta este nefondat, pentru următoarele considerente:

Appreciază că hotărârea atacată este temeinică și legală, fiind pronunțată în concordanță cu prevederile legale în materie.

1. în ceea ce privește cererea principală, consideră solicitarea recurenților nefondată, raportat la următoarele considerente:

Legea nr. 10/20010 se înscrie în încercarea legiuitorului român de a reglementa măsuri reparatorii cât mai complete și mai adecvate proprietarilor, foștilor proprietari sau, după caz, moștenitorilor acestora, deposedate abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989. Legiuitorul a fost preocupat să acopere pe cât posibil toate situațiile de preluare a imobilelor de către stat în perioada de referință, acordând prevalența restituirii în natură a bunurilor preluate abuziv de către stat.

Numai în cazul în care această măsură nu este posibilă sau este expres înălțurată de la aplicare se va proceda la aplicarea celorlalte măsuri reparatorii.

În fapt, paratele în cauză, beneficiare ale dispoziției contestate în cauză, au formulat o notificare în temeiul Legii 10/2001, prin care au revendicat imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 7-9 (II), înscris în CF 18020 Cluj, nr. Top 21171/5, preluat în mod abuziv de către Statul Român în baza Decretului nr. 92/1950.

Ca răspuns la această notificare, întrucât revendicatoarele au făcut dovada proprietății și a calității de persoane îndreptățite în temeiul Legii 10/2001, a fost emisă Dispoziția Primarului mun. Cluj-Napoca nr. 1846/2008, prin care s-a propus restituirea în natură a terenului-curte în suprafața de 686 mp, identicai cu datele de mai sus și de asemenea acordarea de despăgubiri în condițiile legii speciale pentru imobilul-construcție situat în Cluj-Napoca, str. Uliului 7-9, întrucât acesta nu mai putea fi restituit în natură, fiind înstrăinat în baza Legii 112/1995 în favoarea reclamantilor. De asemenea, potrivit art.2 din dispoziția atacată, s-a asigurat servitutea de trecere pentru deținătorii construcției.

În speță, prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995, reclamantii au dobândit un drept de proprietate asupra apartamentului deținut cu contract de închiriere și suprafața de 38 mp aferentă construcției.

Raportat la cele mai sus precizat, consideră că în mod temeinic și legal, Primarul municipiului Cluj Napoca, prin dispoziția în litigiu, a dispus restituirea în natură a terenului-curte în suprafață de 686 mp, raportat la prevederile art.9 și 10 din Legea nr. 10/2001, considerând că imobilul restituit poate fi considerat liber din punct de vedere juridic.

Consideră că se impune compararea titlurilor reclamantilor și părășilor de rd.2-4, fără a ignora că raportul litigios a fost creat prin restituirea în natură a unui bun preluat abuziv de către stat, iar într-o asemenea speță nu se ridică doar problema titlului celui mai bine caracterizat, ci a atenuării consecințelor juridice ale actului ilegal al statului și a respectării jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului privitoare la existența unei reparații echitabile, în condițiile respectării principiului securității raporturilor juridice.

Asfel, întrucât prin Decretul nr.92/1950 autorii părășilor de rd.2-4 a pierdut în mod nelegal și fără o justă despăgubire dreptul de proprietate asupra bunului lor, se ridică problema prevalenței dreptului subiectiv afirmat, dar și a existenței speranței legitime a acestora de redobândire a bunului în materialitatea lui.

14-24-55

15

La data emiterii dispoziției litigioase, noțiunea de "suprafață aferentă construcției vândute" nu era definită de legiuitor în cuprinsul art.26 din Legea nr. 112/1995.

Accepțiunea sintagmei teren aferent, în sensul că nu vizează doar terenul pe care este amplasată construcția, ci și terenul din împrejurimile acesteia, necesar bunicii utilizări a construcției este dată prin HG nr.923/2010, vizând completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001.

Or, HG nr.923/2010 nu are putere retroactivă.

Principiul neretroactivității legii noi este regula de drept potrivit căreia trecutul scapă, în principiu, acțiunii legii noi sau, altfel spus, legea nouă nu se aplică situațiilor juridice anterior constituite, modificate sau stinse și nici efectelor produse de asemenea situații juridice, dacă acestea au fost realizate înainte de intrarea în vigoare a legii noi; actele și faptele trecute (fada practerita) nu pot genera decât efectele juridice prevăzute de legea în vigoare la momentul încheierii, ori, după caz, al săvârșirii sau producerii lor, fie că este vorba, despre efectele produse înainte de intrarea în vigoare a legii noi.

Astfel, neretroactivitatea legii, ca principiu constituțional, este obligatorie, pentru toate ramurile de drept, fără excepție, nu numai pentru acelea care îl prevăd explicit. În afara excepției stabilite prin Constituție, care privește legea penală sau contravențională mai favorabilă, nicio altă excepție nu poate aduce limitări acestui principiu constituțional.

Acest principiu se prezintă ca o garanție fundamentală a drepturilor constituționale, îndeosebi a libertății și siguranței persoanei.

În conștință, raportat la cele mai sus expuse, solicitarea recurențelor-reclamanți cu privire la constatarea nulității absolute parțiale a dispoziției de restituire menționate este neîntemeiată, având în vedere ca motivele menționate în susținerea acestuia nu sunt de nulitate absolută. Astfel, considerăm că, întrucât regimul nulităților este cuprins în texte de factură imperativă, în speță nu este îndeplinită niciuna dintre condițiile de nulitate invocate.

Nulitatea este acea sancțiune de drept civil, care lipsește actul juridic de efectele contrării normelor juridice editate pentru încheierea sa valabilă. Cauzele care atrag nulitatea absolută pot fi următoarele: încălcarea regulilor privind capacitatea civilă a persoanelor în cazurile, lipsa totală a conștințământului, cum este cazul erorii-obetacal (error in negotio și error in corpore), nevalabilitatea obiectului actului juridic, când lipsește cauza ori este ilicită sau morală, nerespectarea formei ad validitatem, lipsa ori nevalabilitatea autorizației administrative, încălcarea ordinii publice, fraudă la legii, ori, în speță, niciuna din aceste cauze ce pot atrage nulitatea absolută a actului dedus judecării nu se regăsește.

În ceea ce privește petiția privind emiterea unei noi dispoziții în favoarea revendicatorelor, de acordare a despăgăbirilor pentru terenul-curte aflat în litigiu, motivat de faptul că acesta nu putea face obiectul restituirii în natură, fiind afectat de o servitute legală, având în realitate o suprafață mai mică decât cea cuprinsă în dispoziția de restituire și fiind impropriu a fi utilizat în mod eficient datorită amplasamentului construcției pe acesta, arătam în principal că, în conformitate cu prevederile Legii 10/2001, regula de reparație instituită prin aceasta este restituirea în natură, iar faptul că terenul în cauză este afectat de o servitute este cuprins în art. 2 al dispoziției contestate, în sensul obligativității asigurării servitutii de trecere pentru deținătorii construcției. Referitor la dimensiunea terenului, menționăm că suprafața acestuia este în conformitate

55

25

cu inscrierile din CF si actele de preluare, nefacandu-se dovada vreunei diferente de suprafata.

In ceea ce priveste cererea subsidiara, considera ca aceasta cerere este inadmisibila, raportat la prevederile art.294 Cod Prod. Civ. potrivit caruia in apel nu se pot face alte cereri noi.

Prin aceasta cerere, practic apelantii recunosc ca pot folosi imobilul constructie aflat in proprietatea lor si in conditiile in care suprafata terenului aferent acestuia este mai mica.

De altfel, prin dispozitia de restituire in natura, a fost instituit un drept de servitute de trecere pentru detinatorii constructiei.

Calea de atac a fost calificata ca fiind apel, la termenul de judecata din 28.01.2015.

La termenul din 25.03.2015, fixat pentru pronuntare, nu s-a intrunit majoritatea, astfel incat cauza a fost repusa pe rol, pentru formarea completului de divergenta.

Analizand apelul, in opinia majoritara, se retin urmatoarele:

Sustinerile apelantilor ca sunt proprietari asupra terenului aferent bunei si normalei folosinte si exploatare a constructiei amplasata pe terenul in litigiu, intrucat au dobandit acest drept de proprietate in temeiul Legii nr. 112/1995, sunt contrazise de prevederile Legii nr. 112/1995, care nu prevede ca odata cu vanzarea locuintelor s-ar vinde si terenul aferent bunei si normalei folosinte a acestuia.

In plus, in cauza este de observat ca in contractul de vanzare-cumparare incheiat in baza Legii nr. 112/995 (f. 7, dos. fond), s-a stipulat in mod expres ca se atribuie cumparatorilor locuintei suprafata de 38 m.p. aferenta constructiei, astfel incat reclamantii aveau inca de la acel moment reprezentarea suprafetei exacte pe care au dobandit-o in temeiul Legii nr. 112/1995, si anume 38 m.p.

Asadar, sustinerile apelantilor ca Stanul nu mai era proprietar asupra terenului ce a facut obiectul dispozitiei de restituire nu sunt intemeiate.

In schimb, se constata ca, astfel cum au aratat apelantii, potrivit art. 7 alin. 5 din Legea nr. 10/2001, nu se restituie in natura fostilor proprietari terenul aferent imobilelor instrainate in temeiul Legii nr. 112/1995.

Conform art. 7.3, alin. 2, din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001, modificate prin H.G. nr. 923/1.09.2010, prin noțiunea «teren aferent imobilelor instrainate in temeiul Legii nr. 112/1995» se intelege terenul pe care este amplasata constructia, respectiv amprenta constructiei, cat si terenul din imprejurimile constructiei necesar bunei utilizari a acestuia.

Potrivit primului alineat din acest text de lege: «Sunt exceptate de la restituirea in natura terenurile aferente imobilelor care au fost instrainate in temeiul Legii nr. 112/1995, cu modificarile ulterioare. Pentru aceste terenuri fostii proprietari beneficiaza de masuri reparatorii in echivalent acordate in conditiile legii.»

In lumina acestor prevederi, se constata ca textul de lege se refera la terenul aferent imobilului instrainat in temeiul Legii nr. 112/1995, iar nu la terenul aferent constructiei existenta azi.

Or, in cauza, constructia cumparata in temeiul Legii nr. 112/1995 a fost ulterior extinsa, reclamantii construiind o camera (magazie) cu suprafata de 5,47 m.p., conform raportului de expertiza in constructii de la fila 181 fond. Cu toate acestea, variantele de stabilire a terenului necesar bunei utilizari a constructiei au avut in vedere nu numai constructia cumparata in temeiul Legii



nr. 112/1995, ci suprafața totală a construcției, în forma din prezent, incluzând camera.

La stabilirea terenului necesar bunei utilizări a casei cumpărată la Legea nr. 112/1995, se va avea în vedere, potrivit uzanțelor și practicii judiciare, doar un culoar de 1,5 metri în jurul casei, pentru reparații, zugrăveli. Nu se va avea în vedere terenul pe care se află foisorul construit ulterior de către părți, întrucât foisorul nu a făcut obiectul Legii nr. 112/1995 și constituie doar o construcție ușoară, din schelet metalic, pe patru stâlpi din leavă și acoperiș din ondulină, conform descrierii din expertiza întocmită de expert Cosma Radu (f. 179). Nu se va avea în vedere nici terenul pe care se face accesul din stradă ori terenul pe care se află conductele de apă, gaz și canal, întrucât pentru accesul la locuință, reclamantul beneficiază de o servitute, iar conductele de utilități trec supraterran, respectiv subteran, fără ca folosința utilităților să fie îngrădită de către părți.

În consecință, recalculând suprafața indicată de d-ful expert Cosma Radu în Răspunsul la Obiecțiuni de la f. 225-227, astfel încât să fie exclusă suprafața camerei și să existe un culoar de 1,5 metri pe toate laturile casei, iar nu de 2 metri pe o parte, astfel cum a propus expertul, rezultă că suprafața aferentă bunei utilizări a locuinței cumpărată în temeiul Legii nr. 112/1995 este de 89,65 m.p. Astfel, potrivit schitei anexă la raportul de expertiză întocmit de expert Cosma Radu, casa are lățimea de 3,87 metri și lungimea de 10,05 metri, la care se adaugă câte 1,5 metri pe fiecare parte, NV, SE, NE, SV:  $(1,5+3,87+1,5) \times (1,5+10,05+1,5) = 89,65$ .

În cauză, instanța are în vedere și faptul că, astfel cum a arătat d-na expert Gheorghită Tatiana (f. 104), suprafața reală măsurată a terenului cu nr. top. 21171/5, rezultată din măsurători, este de 583 m.p., și nu de 586 m.p. (echivalent a 201 stj) cât este înscris în cartea funciară.

Așadar, dispoziția de restituire se impune a fi modificată, atât prin prisma dispozițiilor art. 7 alin. 5 din Legea nr. 10/2001, menționate anterior, cât și prin prisma suprafeței efective de la fața locului, părțile fiind îndreptățite la restituirea în natură a terenului în suprafață de 493,35 m.p., rezultată din scăderea, din suprafața reală de 583 m.p., a suprafeței terenului aferent bunei utilizări a locuinței vândută în temeiul Legii nr. 112/1995, de 89,65 m.p. Pentru această din urmă suprafață, conform art. 7.3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001, părțile sunt îndreptățite la reparare prin echivalent.

Apelanții reclamantii au mai susținut că, întrucât suprafața reală a terenului este cea rezultată din măsurători, de 583 m.p., și nu cea înscrisă în CP, de 723 m.p., dacă se scade și suprafața de teren necesară bunei administrări a construcției cumpărată în temeiul Legii nr. 112/1995, rămâne o suprafață reconstruibilă, care astfel nu poate reprezenta o justă reparare pentru părți.

În această privință, se constată că nicăieri în cuprinsul legilor de reparație și nici al Legii nr. 10/2001 nu se prevede că terenurile ce se restituie foștilor proprietari trebuie să fie construite. De altfel, în practică, există numeroase cazuri de restituire în natură a suprafețelor rămase libere, chiar dacă nu îndeplineau cerințele pentru a fi construite, întrucât principiul este cel al reparării în natură, iar restituirea nu se face neapărat în vederea construirii.

De altfel, din poziția procesuală exprimată de părțile din prezenta cauză, nu rezultă că aceștia s-ar opune restituirii unei suprafețe de teren reconstruibilă.

Față de toate aceste considerente și în temeiul art. 257 alin. 3 și art. 296 C.pr.civ., tribunalul, cu opoziție majoritară, va admite în parte apelul declarat de reclamant și va schimba în parte sentința atacată, în sensul că:

Va admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamantii Suciu Lucia Magdalena și Suciu Valentin, în contradictoriu cu părțile Primarul municipiului Cluj-Napoca, Racz Ana Maria, Tibad Marta Judith, Tibad Marta Cristina și în consecință:

Va dispune anularea în parte a Dispoziției de restituire și propunere privind acordare de despăgubiri nr. 1846/10.03.2008, emisă de Primarul municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește restituirea în natură a terenului ce face parte din parcela cu nr. top. 21171/5, înscris în CF nr. 18020 Cluj, situat în Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 7-9, urmând ca părților să li se restituie în natură teren în suprafață de 493,35 m.p., parte din imobilul descris anterior, iar pentru suprafața de 89,65 m.p., să primească despăgubiri, în condițiile legii speciale. Vor fi menținute art. 2, 3, 4, 5 din dispoziție.

Vor fi menținute restul dispozițiilor sentinței atacate.

În baza art. 276 C.pr.civ., cheltuielile de judecată din apel vor fi compensate.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
DECIDE**

Cu opinie majoritară, admite în parte apelul declarat de apelanții reclamantii Suciu Lucia Magdalena și Suciu Valentin, împotriva Sentinței civile nr. 9422/23.09.2014, pronunțată în dosarul nr. 17889/211/2009 al Judecătorei Cluj-Napoca, pe care o schimbă, în sensul că:

Admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamantii Suciu Lucia Magdalena și Suciu Valentin, în contradictoriu cu părțile Primarul municipiului Cluj-Napoca, Racz Ana Maria, Tibad Marta Judith, Tibad Marta Cristina și în consecință:

Dispune anularea în parte a Dispoziției de restituire și propunere privind acordare de despăgubiri nr. 1846/10.03.2008, emisă de Primarul municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește restituirea în natură a terenului ce face parte din parcela cu nr. top. 21171/5, înscris în CF nr. 18020 Cluj, situat în Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 7-9, urmând ca părților să li se restituie în natură teren în suprafață de 493,35 m.p., parte din imobilul descris anterior, iar pentru suprafața de 89,65 m.p., să primească despăgubiri, în condițiile legii speciale.

Menține art. 2, 3, 4, 5 din dispoziție.

Menține restul dispozițiilor sentinței atacate.

Compensează cheltuielile de judecată în apel.

Cu drept de recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică din 06.05.2015.

Cu opinie separată în sensul admiterii apelului și schimbării în tot a sentinței, în sensul admiterii în întregime a acțiunii.

Președinte,  
Oana Raluca Ghisgiu

Judecător,  
Oana-Claudia Tatu

Judecător,  
Corina-Anca  
Cimbrudean

SECRETARIA DE TRIBUNAL  
LEI  
DECLARAȚIA DE VALOARE DE  
CANTITATEA ANEXATĂ LA DOSAR

Grefier,  
Laura Miclea



L.M. 07 Mai 2015  
O.R.G. 07.07.2015

Definitivă în baza d. c.  
nr. 456/R/2015 a Curt. de  
Apel Cluj la 29.09.2015

### MOTIVARE OPINIE SEPARATĂ

Opinez pentru admiterea în întregime a apelului formulat de reclamantă în sensul anulării în întregime a dispoziției de restituire a terenului litigios, având în vedere, în esență, următoarele aspecte:

Indubitabil Legea nr. 10/2001 este guvernată de principiul restituirii în natură pe vechiul amplasament, însă, în spcța de față, o asemenea restituire în natură, apreciez că nu se impunea raportat la situația concretă a terenului în suprafață măsurată de 583 m.p., raportat la suprafața scriptică înscrisă în CF de 723 m.p., respectiv teren în pantă, cu o construcție amplasată aproximativ în mijlocul parcelei, accesul la imobil realizându-se pe niște scări.

Intr-adevăr în mod constant în temeiul Legii 112/1995 s-a vândut în municipiul Cluj-Napoca doar terenul situat efectiv sub construcție sau amprenta la sol a construcției sau cota parte din acesta în condițiile în care în clădire erau mai multe apartamente, noțiunea de teren aferent nefiind definită în acest act normativ sau altul conexe.

Doar prin normele metodologice de aplicare a Legii 10/2001 modificate în 2010 prin HG 923/2010 s-a clarificat noțiunea de teren aferent, impunându-se probabil din rațiuni practice, lăsând la latitudinea entității deținătoare oportunitatea aprecierii acestei suprafețe în funcție de particularitățile terenului și ale amplasamentului construcției, bineînțeles cu o motivare riguroasă.

În măsura în care s-ar da eficiență într-o manieră strictă dispozițiilor art. 7 pct. 3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001 aprobate prin HG nr. 923/2010 conform cărora nu se restituie terenul aferent construcției înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995, adică terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia, indiferent de categoria de folosință, stabilirea suprafeței respective urmând a se face motival de către entitatea investită cu soluționarea notificării, ar însemna restituirea în favoarea persoanelor îndreptățite a unei suprafețe de teren care să excludă suprafața înstrăinată în temeiul Legii 112/1995, adică cea de sub casă și un eventual culoar în jurul construcției pentru întreținerea acesteia.

În atare situație, apreciez că restituirea unui asemenea teren nu constituie o justă reparație având în vedere forma neregulată a acestuia, suprafață relativ redusă, caracterul de teren în pantă, cea mai mare parte din teren fiind situată în spatele construcției, nepretându-se astfel la o eventuală



59  
29  
19

edificare, așa cum rezultă din adresele emise de serviciul de urbanism din cadrul primăriei, potrivit cărora pentru a fi construibilă este necesară o suprafață de 1500 mp și un front la stradă de minim 15 m.

De asemenea, ipotetica posibilitate de achiziționare a acestui teren de către proprietarul construcției nu constituie un argument solid în a se dispune restituirea în natură a acestei suprafețe în favoarea persoanei îndreptățite în temeiul Legii nr. 10/2001 și în plus, poate constitui o cauză a unor conflicte viitoare, cum s-a dovedit adesea în practica judiciară.

Nu în ultimul rând, această măsură afectează și pe proprietarul construcției, proprietatea sa rezumându-se la o parcelă extrem de mică, cu toate că este situată în mediul urban, cu cale de acces și utilități situate pe terenul persoanei îndreptățite.

Față de toate acestea, consider că măsura benefică pentru toate părțile litigante era cea de restituire prin echivalent, terenul nerestituit putând fi dobândit de către reclamantă prin vânzare de la municipiu, la prețul practicat pe piața imobiliară.

Judecător,  
Oana Claudia Tatu

8.07.2015

30/60  
40

ROMANIA  
CURTEA DE APEL CLUJ  
SECTIA I CIVILA

Dosar nr. 17889/211/2009

**DECIZIA CIVILA NR. 456/R/2015**

Sedința publică din data de 29 septembrie 2015

Instanța constituită din:

Președinte : DENISA-LIVIA BĂLDEAN- președintele Curții de Apel  
Judecători : VALENTIN MITEA- vicepreședintele Curții de Apel  
ANAMARIA CĂMPEAN  
Grefier : SANDA - DACIANA GĂDĂLEAN

S-a luat în examinare recursul declarat de reclamantii SUCIU LUCIA MAGDALENA ȘI SUCIU VALENTIN precum și recursul declarat de PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA împotriva deciziei civile nr. 461/A din 6 mai 2015, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 17889/211/2009 privind și pe pârâții RACZ ANA MARIA, TIBAD MARTA JUDITH, TIBAD MARTA KRISZITNA, având ca obiect LEGEA NR. 10/2001.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă reprezentantul reclamantelor recurente, domnul avocat Nedelea Sabin, cu delegație de substituire la dosar, și reprezentanta pârâților intimati, doamna avocat Ambrus -Gorgyik Erzsebet cu împuternicire avocațială la dosar, lipsă fiind reclamantele recurente, reprezentantul pârâtului recurent Primarul mun. Cluj-Napoca și pârâții intimati.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Recursurile sunt scutite de plata taxei judiciare de timbru și a timbrului judiciar.

S-a făcut referatul cauzei, după care se constată că prin întâmpinarea formulată și înregistrată prin serviciul de registratură al instanței la data de 22 septembrie 2015, pârâții intimati au solicitat respingerea recursului formulat de reclamantele recurente și admiterea recursului formulat de Primarul mun. Cluj-Napoca.

Instanța comunică cu reprezentantul reclamantelor recurente un exemplar din întâmpinarea formulată de pârâții intimati.

Nefiind formulate cereri prealabile ori excepții de invocat, Curtea constată cauza în stare de judecată și acordă cuvântul în susținerea recursului. Reprezentantul reclamantelor recurente solicită admiterea recursului, modificarea în parte a deciziei atacate în sensul admiterii în întregime a apelului cu consecința anulării dispoziției de restituire emisă de Primarul mun. Cluj-Napoca.

În subsidiar, solicită casarea în parte a hotărârii atacate cu consecința trimiterii cauzei spre rejudecare instanței de apel.

Terțiar, solicită modificarea în parte a hotărârii atacate în sensul admiterii apelului în varianta subsidiară prin anularea dispoziției de restituire, cu cheltuieli de judecată.

Reprezentanta pârâților intimati susține motivele invocate prin întâmpinare, solicitând respingerea recursului formulat de reclamantele recurente și admiterea recursului formulat de pârâtul Primarul mun. Cluj-Napoca, cu cheltuieli de judecată în cuantum de 2000 lei.

61

CURTEA:

I. Prin cererea înregistrată la data de 18 august 2009, reclamantii SUCIU LUCIA MAGDALENA și SUCIU VALENTIN, în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, RACZ ANA-MARIA, TIBAD MARTA JUDIT și TIBAD MARTA CRISTINA, au solicitat instanței să constate nulitatea absolută parțială a Dispoziției de restituire nr. 1846/10 martie 2008 emisă de Primarul mun. Cluj-Napoca în favoarea pârâtelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta Judith și Tibad Marta Cristina, respectiv a art. 1 din această dispoziție prin care se dispune restituirea în natură a imobilului teren-curte în suprafață de 686 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 7-9, înscris în CF 18020 Cluj, nr. top 2117/5; să fie obligați Primarul mun. Cluj-Napoca la emiterea unei noi dispoziții motivate în favoarea pârâtelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta Judit și Tibad Marta Cristina cu propunerea de acordare de despăgubiri în condițiile titlului VII din Legea nr. 247/2005 pentru terenul în suprafață de 686 mp situat în Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 9, înscris în CF 18020, nr. top 2117/5; cu cheltuieli de judecată.

II. Prin sentința civilă nr. 9.422 din 23 septembrie 2014 a Judecătoriei Cluj-Napoca, pronunțată în dosarul nr. 17889/211/2009 s-a respins cererea înaintată de reclamantii SUCIU LUCIA MAGDALENA, SUCIU VALENTIN, în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, RACZ ANA MARIA, TIBAD MARTA JUDITH, TIBAD MARTA CRISTINA, ca neîntemeiată.

Pentru a pronunța această soluție, prima instanță a reținut că prin Dispoziția de restituire nr. 1846/10.03.2008, Primarul mun. Cluj-Napoca a dispus restituirea în natură, în favoarea pârâtelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta Judit și Tibad Marta Cristina, a terenului în suprafață de 686 mp înscris în CF 18020 Cluj, nr. top 22171/5, iar pentru construcția înstrăinată în favoarea reclamantilor cumpărată de aceștia în baza Legii 112/1995, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 31091/19.11.1996, a propus acordarea de despăgubiri în condițiile titlului VII din Legea 247/2005 (f.6,7).

Prezenta acțiune a fost întemeiată pe dispozițiile art. 9, 10 din Legea nr. 10/2001.

Analizând aceste norme, instanța de fond a reținut ca dispozițiile art.9 și 10 din Legea nr.10/2001 sunt instituite pentru protecția beneficiarilor Legii nr. 10/2001 și nu a terților. Prin urmare, de principiu, reclamantii ar fi fost de așteptat să invoce dispozițiile Legii nr. 112/1995 în baza căreia ar fi dobândit dreptul de proprietate asupra construcției și care le protejează drepturile.

Cu privire la conținutul celor două articole invocate de reclamantii, instanța de fond reține ca sintagma *libere de orice sarcini* prev. de art.9 din Legea nr.10/2001 este clar explicată în normele de aplicare ale acestei legi în sensul că această sintagmă instituie prevalența restituirii în natură a imobilului către persoana îndreptățită, indiferent dacă aceasta s-ar afla în concurs cu alți creditori ai persoanei juridice debitoare (creditori ipotecari sau cu garanții privilegiate, inclusiv creditorii unității debitoare în cadrul procedurii falimentului), respectiv prevalența restituirii în natură în raport cu alte proceduri legale.

Prin urmare, ceea ce se urmărește prin dispozițiile legale invocate de reclamantii este protejarea drepturilor persoanelor îndreptățite prevăzute de Legea nr.10/2001, iar dacă acestea au fost cumva încălcate printr-o dispoziție de restituire, numai beneficiarii Legii nr.10/2001 se presupune ca ar suferi o vătămare și tot ei pot cere respectarea întocmai a procedurilor legale, nu și terții.

Cu privire la incidenta 10 alin.2 din Legea nr.10/2001 în vigoare la data introducerii acțiunii, instanța de fond a constatat că în cauza nu este vorba de un teren pe care s-au edificat noi construcții autorizate, astfel ca pentru suprafața ocupată de construcții noi, cea afectată servituților legale și altor amenajări de

utilitate publica ale localităților urbane și rurale paratele să primească despăgubiri.

În mod legal, conform art.10 alin.2 din Legea nr.10/2001 în vigoare la data introducerii acțiunii, s-au propus pentru parate despăgubiri pentru construcția veche înscrisă inițial în CF 18020 obiect al contractului de vânzare-cumpărare nr. 31091/19.11.1996, aceasta nefiind o construcție nouă în sensul legii. Bineînțeles că în baza dispozițiilor de mai sus, paratele ar fi putut beneficia de despăgubiri și pentru servitutea de trecere instituită la art.2 din dispoziția atacată, însă este la aprecierea paratelor de a dispune de drepturile lor.

Din expertizele judiciare (104, 181), rezulta că la construcția vândută reclamantilor s-a realizat o extindere cu o cămară (magazic) și un foisor (pe terenul aflat în proprietatea paratelor conform dispoziției de restituire), însă reclamantii nu au depus la dosar dovada că acestea sunt autorizate dacă susțin că reprezintă „construcții noi” în sensul Legii nr.10/2001 și dovada datei edificării lor, respectiv dacă existau la data dispoziției de restituire (f.182).

Examinând temeinicia pretențiilor reclamantilor prin prisma normelor de aplicare a Legii 10/2001 modificate prin Hotărârea nr. 923 din 1 septembrie 2010 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 250/2007 care prevăd că *Prin noțiunea «teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995» se înțelege terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință. Stabilirea suprafeței de teren necesare bunei utilizări a construcției se face, motivat, de către entitatea investită cu soluționarea notificării. Entitatea investită cu soluționarea notificării va menționa în mod expres în conținutul deciziei/dispoziției sau ordinului, pe lângă descrierea construcției (materiale, suprafețe, anul edificării) și situația juridică a acesteia și suprafața de teren ce nu se restituie în natură și pentru care se propune acordarea de măsuri reparatorii în echivalent*.

Cu privire la același aspect, instanța de fond a reținut că în dispoziția de restituire s-a menționat că pe terenul restituit se asigură servitute de trecere pentru deținătorii construcției, iar reclamantii nu au precizat în acțiune care sunt acele elemente care împiedică buna utilizare a construcției, pentru a justifica interesul în promovarea acțiunii din acest motiv, scopul urmărit de reclamantii fiind exclusiv acela de a dobândi proprietatea asupra terenului pe baza interpretării unei legi și nu prin cumpărarea acestuia de la proprietari. Reclamantii nu au dovedit în cauza că înafara de servitutea prevăzută de dispoziția de restituire este nevoie și de stabilirea altora și pentru care paratii s-au opus expres, astfel că folosirea normală a imobilului cumpărat în temeiul Legii nr. 112/1995 este în mod grav afectată.

Dacă paratii sunt nemulțumiți de Dispoziția de restituire nr. 1846/10.03.2008, fie pentru că nu au primit despăgubiri pentru servituțile prevăzute de aceasta, care micșorează suprafața restituită sau că suprafața restituită este în fapt mai mică și că este ocupată de construcții neautorizate, că nu sunt de acord cu modul în care reclamantii își exercită drepturile asupra terenului proprietatea lor, ar fi atacat dispoziția.

Terenul rămas liber conform răspunsului la obiecțiuni de la fila 225 (474,27 mp), poate fi folosit de paratii după voința lor (pentru parcare, grădina etc.) dacă nu îndeplinește după studiul geotehnic condiții bune de fundare pentru construcții (f.232, 249, 251 - potrivit răspunsului Direcției de urbanism și amenajarea teritoriului), iar conform aceluiași răspuns la obiecțiuni de la fila 225, terenul aferent exploatării normale a construcției cumpărate de reclamantii, cu excluderea

amenajărilor efectuate fara autorizație de reclamanți pe terenul restituit în natura pârâților, este de 108,73 mp.

Prin urmare, întrucât nu s-a identificat nici un motiv de nulitate absoluta a Dispoziției de restituire nr. 1846/10.03.2008, acțiunea a fost respinsa ca neîntemeiată.

III. Prin decizia civilă nr. 461/A din 06 mai 2015 a Tribunalului Cluj pronunțată în dosarul nr. 17889/211/2009, cu opinie majoritară, s-a admis în parte apelul declarat de apelanții reclamanți SUCIU LUCIA MAGDALENA și SUCIU VALENTIN, împotriva sentinței civile nr. 9422/23.09.2014, pronunțată în dosarul nr. 17889/211/2009 al Judecătoriai Cluj-Napoca, care a fost schimbată, în sensul că:

S-a admis în parte acțiunea civilă formulată de reclamanții SUCIU LUCIA MAGDALENA și SUCIU VALENTIN, în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, RACZ ANA MARIA, TIBAD MARTA JUDITH, TIBAD MARTA CRISTINA și în consecință, s-a dispus anulara în parte a Dispoziției de restituire și propunere privind acordare de despăgubiri nr. 1846/10.03.2008, emisă de Primarul municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește restituirea în natură a terenului ce face parte din parcela cu nr. top. 21171/5, înscris în CF nr. 18020 Cluj, situat în Cluj-Napoca, str. Uliuhă, nr. 7-9, urmând ca pârâților să li se restituie în natură teren în suprafață de 493,35 m.p., parte din imobilul descris anterior, iar pentru suprafața de 89,65 m.p., să primească despăgubiri, în condițiile legii speciale.

S-au menținut art. 2, 3, 4, 5 din dispoziție precum și restul dispozițiilor sentinței atacate, iar cheltuielile de judecată în apel au fost compensate.

Analizând apelul, în opinie majoritară, tribunalul a reținut următoarele:

Sustinerile apelanților că sunt proprietari asupra terenului aferent bunei și normalei folosințe și exploatare a construcției amplasată pe terenul în litigiu, întrucât au dobândit acest drept de proprietate în temeiul Legii nr. 112/1995, sunt contrazise de prevederile Legii nr. 112/1995, care nu prevede că odată cu vânzarea locuințelor s-ar vinde și terenul aferent bunei și normalei folosințe a acesteia.

În plus, în cauză este de observat că în contractul de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/995 (f.7 dos. fond), s-a stipulat în mod expres că se atribuie cumpărătorilor locuinței suprafața de 38 m.p. aferentă construcției, astfel încât reclamanții aveau încă de la acel moment reprezentarea suprafeței exacte pe care au dobândit-o în temeiul Legii nr. 112/1995, și anume 38 m.p.

Așadar, susținerile apelanților că Statul nu mai era proprietar asupra terenului ce a făcut obiectul dispoziției de restituire nu sunt întemeiate.

În schimb, s-a constatat că, astfel cum au arătat apelanții, potrivit art. 7 alin. 5 din Legea nr. 10/2001, nu se restituie în natură foștilor proprietari terenul aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995.

Conform art. 7.3, alin. 2, din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001, modificate prin H.G. nr. 923/1.09.2010, prin noțiunea «teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995» se înțelege terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia.

Potrivit primului alineat din acest text de lege: «Sunt exceptate de la restituirea în natură terenurile aferente imobilelor care au fost înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare. Pentru aceste terenuri foștii proprietari beneficiază de măsuri reparatorii în echivalent acordate în condițiile legii.»

În lumina acestor prevederi, s-a constatat că textul de lege se referă la terenul aferent imobilului înstrăinat în temeiul Legii nr. 112/1995, iar nu la terenul aferent construcției existentă azi.



Or, în cauză, construcția cumpărată în temeiul Legii nr. 112/1995 a fost ulterior extinsă, reclamanții construind o cămară (magazie) cu suprafața de 5,47 m.p., conform raportului de expertiză în construcții de la fila 181 fond. Cu toate acestea, variantele de stabilire a terenului necesar bunei utilizări a construcției au avut în vedere nu numai construcția cumpărată în temeiul Legii nr. 112/1995, ci suprafața totală a construcției, în forma din prezent, incluzând camera.

La stabilirea terenului necesar bunei utilizări a casei cumpărată la Legea nr. 112/1995, se va avea în vedere, potrivit uzanțelor și practicii judiciare, doar un culoar de 1,5 metri în jurul casei, pentru reparații, zugrăveli. Nu se va avea în vedere terenul pe care se află foisorul construit ulterior de către părți, întrucât foisorul nu a făcut obiectul Legii nr. 112/1995 și constituie doar o construcție ușoară, din schelet metalic, pe patru stâlpi din țevă și acoperiș din ondulin, conform descrierii din expertiza întocmită de expert Cosma Radu (f. 179). Nu se va avea în vedere nici terenul pe care se face accesul din stradă ori terenul pe care se află conductele de apă, gaz și canal, întrucât pentru accesul la locuință, reclamanții beneficiază de o servitute, iar conductele de utilități trec supratcran, respectiv subteran, fără ca folosința utilităților să fie îngrădită de către părți.

În consecință, recalculând suprafața indicată de d-ul expert Cosma Radu în Răspunsul la Obiecțiuni de la f. 225-227, astfel încât să fie exclusă suprafața camării și să existe un culoar de 1,5 metri pe toate laturile casei, iar nu de 2 metri pe o parte, astfel cum a propus expertul, rezultă că suprafața aferentă bunei utilizări a locuinței cumpărată în temeiul Legii nr. 112/1995 este de 89,65 m.p. Astfel, potrivit schiței anexă la raportul de expertiză întocmit de expert Cosma Radu, casa are lățimea de 3,87 metri și lungimea de 10,05 metri, la care se adaugă câte 1,5 metri pe fiecare parte, NV, SE, NE, SV:  $(1,5+3,87+1,5) \times (1,5+10,05+1,5) = 89,65$ .

În cauză, instanța a avut în vedere și faptul că, astfel cum a arătat d-na expert Gheorghită Tatiana (f.104), suprafața reală măsurată a terenului cu nr. top. 21171/5, rezultată din măsurători, este de 583 m.p., și nu de 686 m.p. (echivalent a 201 stj) cât este înscris în cartea funciară.

Așadar, dispoziția de restituire s-a impus a fi modificată, atât prin prisma dispozițiilor art. 7 alin. 5 din Legea nr. 10/2001, menționate anterior, cât și prin prisma suprafeței efective de la fața locului, părți fiind îndreptățiți la restituirea în natură a terenului în suprafață de 493,35 mp., rezultată din scăderea, din suprafața reală de 583 mp., a suprafeței terenului aferent bunei utilizări a locuinței vândută în temeiul Legii nr. 112/1995, de 89,65 mp. Pentru această din urmă suprafață, conform art. 7.3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001, părți sunt îndreptățiți la reparare prin echivalent.

Apelanții reclamanți au mai susținut că, întrucât suprafața reală a terenului este cea rezultată din măsurători, de 583 m.p., și nu cea înscrisă în CF, de 723 mp., dacă se scade și suprafața de teren necesară bunei administrări a construcției cumpărată în temeiul Legii nr. 112/1995, rămâne o suprafață neconstruibilă, care astfel nu poate reprezenta o justă reparare pentru părți.

În această privință, s-a constatat că nicăieri în cuprinsul legilor de reparație și nici al Legii nr. 10/2001 nu se prevede că terenurile ce se restituie foștilor proprietari trebuie să fie construibile. De altfel, în practică, există numeroase cazuri de restituire în natură a suprafețelor rămase libere, chiar dacă nu îndeplineau cerințele pentru a fi construibile, întrucât principiul este cel al reparării în natură, iar restituirea nu se face neapărat în vederea construirii.

De altfel, din poziția procesuală exprimată de părți din prezenta cauză, nu rezultă că aceștia s-ar opune restituirii unei suprafețe de teren neconstruibilă.

Față de toate aceste considerente și în temeiul art. 257 alin. 3 și art. 296 C.pr.civ., tribunalul, cu opinie majoritară, a admis în parte apelul declarat de

reclamanți și a schimbat în parte sentința atacată, în sensul că a admis în parte acțiunea civilă formulată de reclamanții Suciu Lucia Magdalena și Suciu Valentin, în contradicție cu pârâții Primarul municipiului Cluj-Napoca, Racz Ana Maria, Tibad Marta Judith, Tibad Marta Cristina și în consecință, a dispus anularea în parte a Dispoziției de restituire și propunere privind acordare de despăgubiri nr. 1846/10.03.2008, emisă de Primarul municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește restituirea în natură a terenului ce face parte din parcela cu nr. top. 21171/5, înscris în CF nr. 18020 Cluj, situat în Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 7-9, urmând ca pârâșilor să li se restituie în natură teren în suprafață de 493,35 m.p., parte din imobilul descris anterior, iar pentru suprafața de 89,65 m.p., să primească despăgubiri, în condițiile legii speciale. Au fost menținute art. 2, 3, 4, 5 din dispoziție precum și restul dispozițiilor sentinței atacate. În baza art. 276 C.pr.civ., cheltuielile de judecată din apel au fost compensate.

*Opinia separată* a fost în sensul admiterii în întregime a apelului formulat de către reclamantă în sensul anulării în întregime a dispoziției de restituire a terenului litigios, având în vedere, în esență, următoarele aspecte:

Indubitabil Legea nr. 10/2001 este guvernată de principiul restituirii în natură pe vechiul amplasament, însă, în speța de față, o asemenea restituire în natură, apreciez că nu se impunea raportat la situația concretă a terenului în suprafață măsurată de 583 m.p., raportat la suprafața scriptică înscrisă în CF de 723 m.p., respectiv teren în pantă, cu o construcție amplasată aproximativ în mijlocul parcelei, accesul la imobil realizându-se pe niște scări.

Într-adevăr în mod constant în temeiul Legii 112/1995 s-a vândut în municipiul Cluj-Napoca doar terenul situat efectiv sub construcție sau amprenta la sol a construcției sau cotă parte din acesta în condițiile în care în clădire erau mai multe apartamente, noțiunea de teren aferent nefiind definită în acest act normativ sau altul conex.

Doar prin normele metodologice de aplicare a Legii 10/2001 modificate în 2010 prin HG 923/2010 s-a clarificat noțiunea de teren aferent, impunându-se probabil din rațiuni practice, lăsând la latitudinea entității deținătoare oportunitatea aprecierii acestei suprafețe în funcție de particularitățile terenului și ale amplasamentului construcției, bineînțeles cu o motivare riguroasă.

În măsura în care s-ar da eficiență într-o manieră strictă dispozițiilor art. 7 pct. 3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001 aprobate prin HG nr. 923/2010 conform cărora nu se restituie terenul aferent construcției înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995, adică terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acestuia, indiferent de categoria de folosință, stabilirea suprafeței respective urmând a se face motivat de către entitatea investită cu soluționarea notificării, ar însemna restituirea în favoarea persoanelor îndreptățite a unei suprafețe de teren care să excludă suprafața înstrăinată în temeiul Legii 112/1995, adică cea de sub casă și un eventual culoar în jurul construcției pentru întreținerea acestuia.

În atare situație, s-a apreciat că restituirea unui asemenea teren nu constituie o justă reparație având în vedere forma neregulată a acestuia, suprafață relativ redusă, caracterul de teren în pantă, cea mai mare parte din teren fiind situată în spatele construcției, nepretându-se astfel la o eventuală edificare, așa cum rezultă din adresele emise de serviciul de urbanism din cadrul primăriei, potrivit cărora pentru a fi construibilă este necesară o suprafață de 1500 mp și un front la stradă de minim 15 m.

De asemenea, ipotetica posibilitate de achiziționare a acestui teren de către proprietarul construcției nu constituie un argument solid în a se dispune restituirea în natură a acestei suprafețe în favoarea persoanei îndreptățite în

temeiul Legii nr. 10/2001 și în plus, poate constitui o cauză a unor conflicte viitoare, cum s-a dovedit adesea în practica judiciară.

Nu în ultimul rând, această măsură afectează și pe proprietarul construcției, proprietatea sa rezumându-se la o parcelă extrem de mică, cu toate că este situată în mediul urban, cu cale de acces și utilități situate pe terenul persoanei îndreptățite.

Față de toate acestea, s-a considerat că măsura benefică pentru toate părțile litigante era cea de restituire prin echivalent, terenul necrestituit putând fi dobândit de către reclamanți prin vânzare de la municipiu, la preț practicat pe piața imobiliară.

IV. Împotriva acestei decizii atât reclamanții SUCIU LUCIA MAGDALENA și SUCIU VALENTIN, cât și pârățul PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA au declarat recurs.

1. Prin recursul reclamanților SUCIU LUCIA MAGDALENA și SUCIU VALENTIN, s-a solicitat în principal modificarea în parte a hotărârii atacate în sensul admiterii în întregime a apelului reclamanților, cu consecința anulării în întregime a dispoziției de restituire nr. 1.846/10.03.2008 în ceea ce privește restituirea în natură a terenului în suprafață de 686 mp., iar în subsidiar s-a solicitat casarea în parte a hotărârii și trimiterea cauzei spre rejudecare instanței de apel în vederea determinării suprafeței terenului aferent construcției aflate în proprietatea reclamanților. Terțiar s-a solicitat modificarea în parte a hotărârii în sensul admiterii apelului în varianta solicitată în subsidiar în cadrul acestuia. S-a solicitat, de asemenea, înlăturarea din cuprinsul considerentelor hotărârii atacate a concluziilor instanței de apel în conformitate cu care reclamanții nu ar fi proprietari asupra terenului aferent bunei și normalei folosințe a construcției amplasată pe terenul în litigiu, cu cheltuieli de judecată.

În motivare, după prezentarea datelor cauzei și a soluțiilor pronunțate până la acest moment în cauză, s-a arătat că hotărârca atacată este parțial nelegală, fiind pronunțată cu aplicarea și interpretarea greșită a legii, motivarea hotărârii fiind contradictorie.

Cauza dedusă judecării a ridicat 3 probleme: ce se înțelege prin terenul aferent construcției cumpărate în baza Legii nr. 112/1995; care este regimul juridic al terenului necesar unei folosințe normale a imobilului construcției; cum stabilește care este terenul necesar pentru normala folosință a construcției și cât reprezintă acesta din terenul restituit pârătelor.

Soluția dată în ce privește prima problemă este corectă, criticabile fiind soluțiile referitoare la celelalte două probleme.

În ceea ce privește regimul juridic al terenului necesar bunei și normalei folosințe a locuinței cumpărată în baza Legii nr. 112/1995, se apreciază că interpretarea corectă este în sensul că proprietar este cumpărătorul construcției, iar nu Statul Român. acest punct de vedere este susținut de dispozițiile Legii nr. 112/1995 și ale Legii nr. 10/2001, cât și de orientarea majoritară a practicii judecătorești asupra acestei probleme, apreciindu-se că dreptul de proprietate asupra terenului aferent unei normale folosințe a imobilului este transferat ope legis, de la data vânzării în suprafața și configurația de la data trecerii în proprietatea acestuia, cu efect erga omnes fără înscriere în carte funciară conform art. 28 din Legea nr. 7/1996.

Pentru justificarea acestui punct de vedere s-a făcut o analiză a jurisprudenței indicate în cererea de recurs, insistându-se asupra minutei C.S.M. nr. 6/17488/1154/2008 - Comisia de unificare a practicii judiciare, prin care s-a statuat în sensul invocat de către reclamanți.

S-a mai învederat că prin H.G. nr. 993/2010 a fost lămurită pe deplin noțiunea de teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995, recunoscându-se astfel situațiile de drept anterioare cu privire la întinderea

dreptului de proprietate asupra terenului aflat în proprietatea cumpărătorilor în baza Legii nr. 112/1995. Împrejurarea că terenul aferent nu este menționat în contracte sau este menționat parțial este irelevantă, deoarece transferul dreptului de proprietate a operat independent de contract, în baza legii.

Prin reținerea de către instanța de apel a faptului că în baza Legii nr. 112/1995 cumpărătorii locuinței au dobândit în proprietate doar terenul aferent construcției, iar pe de altă parte a faptului că prin teren aferent se înțelege atât terenul de sub construcție cât și terenul necesar bunei folosințe a construcției, se ajunge la caracterul contradictoriu al hotărârii instanței de apel, deoarece, între noțiunea de teren aferent locuinței și noțiunea de teren necesar bunei folosințe a construcției există un raport de întreg-parte, întregul fiind reprezentat de terenul aferent locuinței, iar partea de terenul necesar bunei folosințe a construcției.

În ceea ce privește delimitarea terenului necesar pentru normala folosință a construcției și în speța de față cât reprezintă acesta din terenul restituit părților, soluția este nelegală deoarece înlătură concluziile științifice ale rapoartelor de expertiză efectuate în cauză și adoptă o soluție nouă care nu își găsește corespondent în nici una din aceste lucrări științifice, soluția fiind pronunțată raportat la uzanțe și practica judiciară. Nu se face însă trimitere la practica judiciară relevantă sub acest aspect și la uzanțele avute în vedere, hotărârea fiind nemotivată.

Este important de subliniat că în cauză este vorba despre o situație în care nu se pot aplica șabloane, fiecare construcție având particularitatea ei și, implicit, o suprafață necesară bunei și normalei exploatare, diferită de alte construcții. Din acest considerent s-a aplat la serviciile unor specialiști, instanța de apel încălcând prevederile art. 167, 168 și art. 201 C.pr.civ., înlăturând concluziile rapoartelor de expertiză fără să pună în discuția părților acest aspect.

Referitoare la suprafața de 89,65 mp. stabilită de instanța de apel, se ridică întrebarea dacă această suprafață asigură folosința bună și normală a construcției deținută de reclamânți, apreciindu-se că răspunsul nu poate fi decât negativ.

Pornind de la dispozițiile art. 7 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001, s-a arătat că s-a solicitat comisiei de aplicare a Legii nr. 10/2001 un punct de vedere cu privire la această problemă, din răspunsul comunicat rezultând că terenul necesar bunei utilizări a construcției reprezintă suprafața din terenul liber de construcții de care are nevoie o locuință pentru a putea fi gospodărită în mod firesc, facil. Stabilirea acestei suprafețe nu poate fi făcută decât luând în considerare prevederile Legii nr. 50/1991, ținând cont de indicatorii pentru ocuparea și utilizarea terenului, prevăzuți în regulamentul de urbanism aprobat prin PUG-ul fiecărei localități. Raportat la aceste date, suprafața minimă a terenului necesar pentru buna și normala folosință a construcției ar fi de 204,05 mp. dacă acest lucru ar fi la aprecierea entității investite.

Pentru situația în care se apreciază că la dosar există date din care să poată fi stabilită și lămurită suprafața necesară bunei și normalei folosințe a locuinței, s-a arătat că se impune anularea în întregime a dispoziției atacate, întreg terenul fiind afectat bunei și normalei folosințe a construcției reclamantilor.

Prin soluția aleasă de către instanța de apel se produce o dublă inechitate, limitându-se dreptul reclamantilor la o locuință convenabilă și normală, restituirea terenului rămas în favoarea părților nereprezentând o justă reparație pentru acestea, terenul fiind neutilizabil, fărâmițat, impropriu construirii și fără o valoare economică.

În drept, s-au invocat dispozițiile art. 304 pct. 7 și 9 Vechiul C.pr.civ., art. 7 alin. 5 din Legea nr. 10/2001 și Normele de aplicare unitară, Legea nr. 112/1995, art. 167, 168 și 201 din Vechiul C.pr.civ.

*Pârâutul PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA a depus întâmpinare la recursul declarat de reclamant, prin care a solicitat respingerea recursului ca nefondat, neîntemeiat și nelegal (f.40).*

În motivare au fost reluate în mare parte aspectele invocate prin cererea de recurs formulată de pârât.

S-a subliniat faptul că până la apariția H.G. nr. 923/2010, conform doctrinei și practicii judiciare, prin teren aferent se înțelegea doar terenul de sub construcție și cel strict destinat unei normale exploatare a acesteia, excedentul rămânând în proprietatea statului.

Invocându-se prevederile art. 9, art. 13, art. 21 și art. 26 din Legea nr. 112/1995, s-a arătat că legea specială conferă chirieșului, cumpărător al apartamentului, care nu se restituie în natură fostului proprietar, vocația la dobândire a dreptului de proprietate asupra terenului aferent construcției, pe calea aceleiași operațiuni juridice de vânzare-cumpărare. Prin urmare, modalitatea de dobândire a terenului aferent construcției cumpărate în temeiul Legii nr. 112/1995, este aceeași, prin vânzare, iar nu prin atribuire cu titlu gratuit, interpretarea reclamanților în sensul că au obținut terenul ope legis fiind eronată. În acest fel ar rezulta o îmbogățire fără justă cauză a reclamanților în detrimentul Statului Român.

S-a arătat că nu sunt întemeiate nici solicitările formulate în subsidiar,

*2. Prin recursul pârâtului PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA s-a solicitat modificarea în parte a deciziei atacate, în sensul respingerii acțiunii formulate de reclamant.*

În motivarea recursului s-a arătat că instanța de apel a anulat în parte dispoziția de restituire nr. 1.846/2008 deși nu s-a făcut dovada îndeplinirii condițiilor privind nulitatea absolută a actului litigios, neverificându-se nicio cauză care să atragă nulitatea absolută.

În speță, prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995, reclamantii au dobândit un drept de proprietate asupra apartamentului deținut cu contract de închiriere și suprafața de 38 mp. aferentă construcției. Suprafața de 686 mp. pentru care s-a dispus restituirea în natură prin dispoziția atacată, era teren liber în sensul art. 9 și 10 din Legea nr. 10/2001, putând fi restituită în natură.

Prin hotărârea atacată se încalcă principiul prevalenței restituirii în natură a imobilelor preluate abuziv, principiu instituit de Legea nr. 10/2001, numai în cazul în care această măsură nu este posibilă sau este expres înlăturată de la aplicare, procedându-se la aplicarea celorlalte măsuri reparatorii.

S-a mai învederat că hotărârea atacată a fost dată cu încălcarea principiului neretroactivității legii civile. La data emiterii dispoziției litigioase, noțiunea de suprafață aferentă construcției vândute nu era definită de legiuitor în cuprinsul art. 26 din Legea nr. 112/1995, fiind definită numai de H.G. nr. 923/2010 care nu are putere retroactivă.

Totodată, decizia atacată a fost pronunțată fără a se compara titlurile părților, deși acest lucru se impunea în cauză.

*V. Pârâtele intime RACZ ANA MARIA, TIBAD MARTA JUDITH, TIBAD MARTA KRISZTINA MARIA au formulat întâmpinare la recursul reclamanților și al pârâtului, prin care au solicitat respingerea recursului declarat de reclamant și admiterea recursului declarat de pârât, menținându-se dispoziția de restituire nr. 1.846/10.03.2008 emisă de Primarul municipiului Cluj-Napoca în favoarea lor, ca fiind temeinică și legală, cu obligarea reclamanților la plata cheltuielilor de judecată. (f.27).*

În motivare s-a arătat, în esență, că dispoziția atacată a fost emisă în mod legal, nefiind prezentă vreo cauză de nulitate absolută care să justifice cererea reclamanților.

Făcându-se referire la probele administrate în cauză și la prevederile Legii nr. 10/2001, s-a arătat că în mod corect a fost stabilită suprafața de teren necesară folosinței normale a imobilului - construcție aflat în proprietatea reclamanților.

A fost apreciată ca neintemeiată și cererea formulată în subsidiar, aceea de casare cu trimitere spre rejudecare, în ceea ce privește cererea de modificarea a hotărârii în sensul admiterii cererii de apel în varianta prezentată în subsidiar, arătându-se că aceasta este inadmisibilă deoarece se tinde la modificarea acțiunii promovate.

Referitor la justa reparație prin restituirea în natură în favoarea părților a parcelei libere, s-a arătat că este la latitudinea proprietarului modalitatea în care va folosi bunul, în concordanță cu legislația în vigoare, pentru părți fiind discutabil dacă stabilirea unor sume de bani cu titlu de despăgubiri, sume care se vor stabili într-un termen neprevăzut, ar fi o măsură mai echitabilă decât restituirea în natură a terenului.

În ceea ce privește recursul declarat de pârât s-a arătat că acesta este întemeiat, neexistând nici un motiv de nulitate a dispoziției atacate, impunându-se respectarea principiului prevalenței restituirii în natură a imobilelor preluate abuziv de stat.

VI. Analizând recursurile declarate de reclamanții SUCIU LUCIA MAGDALENA și SUCIU VALENTIN și de pârâtul PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA împotriva deciziei civile nr. 461/A din 06 mai 2015 a Tribunalului Cluj, Curtea reține următoarele:

I. Esențial în vederea soluționării celor două recursuri este clarificarea noțiunii de teren aferent construcției dobândite de către reclamanți prin cumpărare în temeiul Legii nr.112/1995, teren care conform prevederilor art. 37 din Normele metodologice ale Legii nr.112/1995, aprobate prin H.G. nr.20/1996, republicată, se dobânda de către chiriașii cumpărătorii ai locuinței, în limitele stabilite de art.26 din Legea nr.112/1995.

La art.26 din Legea nr.112/1995 se prevede că: „Suprafețele de teren preluate de stat sau de altă persoană juridică, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului.”

Referitor la noțiunea de teren aferent locuinței cumpărate de către chiriași în temeiul art.9 din Legea nr.112/1995, în lipsa delinirii acesteia prin lege sau prin normele metodologice de aplicare a acesteia, această noțiune fiind definită pentru prima dată prin Normele metodologice de aplicare a Legii nr.10/2001, astfel cum au fost modificate prin H.G. nr. 923/2010, au existat discuții în doctrina și practica judiciară, soluțiile fiind diverse, practica judiciară pe această chestiune nefiind una unitară, astfel cum rezultă și din minuta CSM nr.6/17488/1154/2008, invocată de către reclamanți.

Noțiunea de teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr.112/1995 a fost clarificată pentru prima dată în mod explicit prin H.G. nr.923/2010, la art.7.3. prevăzându-se că:

“Sunt exceptate de la restituirea în natură terenurile aferente imobilelor care au fost înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare. Pentru aceste terenuri foștii proprietari beneficiază de măsuri reparatorii în echivalent acordate în condițiile legii.

Prin noțiunea «teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995» se înțelege terenul pe care este amplasată construcția,

respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință. Stabilirea suprafeței de teren necesare bunei utilizări a construcției se face, motivat, de către entitatea investită cu soluționarea notificării.

Entitatea investită cu soluționarea notificării va menționa în mod expres în conținutul deciziei/dispoziției sau ordinului, pe lângă descrierea construcției (materiale, suprafețe, anul edificării) și situația juridică a acesteia și suprafața de teren ce nu se restituie în natură și pentru care se propune acordarea de măsuri reparatorii în echivalent."

Raportat la faptul că normele metodologice au intrat în vigoare ulterior datei la care a fost emisă dispoziția atacată, 10.03.2008, în cursul derulării prezentului litigiu, acestea pot fi în principiu avute în vedere de către instanță numai cu titlu orientativ, ca un argument suplimentar în susținerea soluției pronunțate, relevant fiind evident și faptul că anterior nu a fost definită noțiunea de teren aferent construcției, aceasta fiind interpretată diferit atât de instanțele de judecată investite cu cauze de acest gen, cât și de autoritățile administrației publice care au încheiat contracte de vânzare cumpărare în temeiul art.9 din Legea nr.112/1995, cu chiriașii îndreptățiți conform legii la cumpărare.

Oricum, în condițiile în care rolul normelor metodologice este acela de explicitare a unor noțiuni din lege, în vederea corectei puneri în aplicare a legii, nu se poate vorbi practic de aplicarea retroactivă a legii prin faptul că instanța de apel a avut în vedere la soluționarea cauzei aceste norme. Aplicarea retroactivă a legii s-ar pune numai din perspectiva unor dispoziții din lege care nu au fost în vigoare la data emiterii actului atacat prin acțiunea formulată, o asemenea problemă nefiind însă invocată prin cele două recursuri formulate în cauză.

În ceea ce privește noțiunea de "teren aferent construcției" se reține că practica majoritară a instanțelor, anterioară intrării în vigoare a H.G. nr.923/2010, a fost în sensul că terenul aferent construcției înstrăinate în temeiul Legii nr.112/1995 reprezintă mai mult decât terenul de sub construcție, respectiv și suprafața de teren necesară unei normale folosințe a construcției, deci în mod similar cu definirea acestei noțiuni prin H.G. nr.923/2010. (a se vedea în acest sens, decizia civilă nr.142/2010 a Curții de Apel Timișoara, decizia civilă nr.303/2008 a Curții de Apel Timișoara, decizia civilă nr.215/2008 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, secția civilă și de proprietate intelectuală). Chiar dacă s-ar face deci abstracție de definiția acestei noțiuni din normele metodologice de aplicarea a Legii nr.10/2001, astfel cum acestea au fost modificate prin H.G. nr.923/2010, concluzia în cea ce privește suprafața de teren care se încadrează în noțiunea de teren aferent construcției nu poate fi alta.

De altfel, relevant în soluționarea recursurilor este și faptul că practic nu se contestă prin cele două recursuri faptul că terenul aferent construcției înstrăinate în temeiul Legii nr.112/1995 reprezintă mai mult decât terenul de sub construcție, toate părțile acceptând acest lucru, reclamantii susținând că suprafața efectivă stabilită cu acest titlu de către instanța de fond este prea mică, în timp ce pârâul Primarul municipiului Cluj-Napoca a susținut numai că prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat reclamantii au dobândit suprafața de 38 m.p. teren în proprietate, restul, până la 636 m.p. reprezentând teren liber în accepțiunea Legii nr.10/2001.

2. Privitor la modalitatea de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenului aferent construcției se constată că deși în vechea reglementare din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995, în vigoare la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare încheiat de către reclamantii, la art. 33, se prevedea că dreptul de proprietate asupra terenului situat sub construcție se

dobândește în condițiile art. 35 alin. 2 din Legea nr. 18/1991, după republicare această prevedere a fost înlăturată. Actuala reglementare, în art. 9, art. 21 și art. 26 alin. ultim din Legea nr. 112/1995 și art. 37 din Normele metodologice de aplicare a acestei legi, prevede în ce condiții se dobândește dreptul de proprietate asupra terenului aferent construcțiilor ce fac obiect al vânzării.

Din interpretarea sistematică a acestor texte de lege, reiese că dreptul de proprietate ce poartă asupra terenurilor aferente apartamentelor, care nu se restituie foștilor proprietari în natură, se dobândește de către chiriașii titulari de contract de închiriere, în urmă vânzării, ca și construcția, cu plata integrală sau în rate a prețului.

Din nici unul din textele de lege incidente în cauză nu se poate trage concluzia că dreptul de proprietate asupra terenului aferent locuinței cumpărate în temeiul Legii nr.112/1995 se dobândește ope legis, deci fără plata unui preț. Această concluzie nu are de altfel nici o logică, în condițiile în care și în ceea ce privește locuința cumpărată în temeiul Legii nr.112/1995 se plătește un preț, calculat într-adevăr în baza unui algoritm specific raportat la faptul că vânzarea locuinței în temeiul Legii nr.112/1995 reprezintă un act de protecție socială. În același sens a fost de altfel și o parte a practicii judiciare în materie, inclusiv cea citată anterior, argumentele în favoarea opiniei contrare nefiind verosimile.

Rezultă deci că în situația concretă din dosar, în care s-a apreciat de către instanță că terenul aferent construcției este mai mare decât cel prevăzut în contractul de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul Legii nr.112/1995, reclamanții, proprietari ai construcției și ai terenului de sub aceasta, au doar vocația legală să dobândească dreptul de proprietate și asupra diferenței de teren care constituie teren aferent locuinței, prin încheierea unui contract de vânzare-cumpărare în condițiile Legii nr.112/1995, neavând calitate de proprietari ope legis asupra acestui teren.

Nu se pune problema existenței unor contradicții în decizia atacată, referitor la această problemă, raționamentul instanței de apel fiind în sensul evocat mai sus.

De menționat este și faptul că deși prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat la dat de 19.11.1996 s-a menționat în mod explicit care este suprafața de teren atribuită în proprietate reclamanților, fiind vorba numai despre suprafața de teren de sub construcție, aceștia nu au făcut nici un demers pentru o eventuală clarificare a suprafeței de teren aferentă construcției, referitor la care se consideră a avea calitatea de proprietari, decât după emiterea în favoarea părților a dispoziției nr.1846/10.03.2008, prin care s-a restituit în favoarea acestora, în natură, întreaga suprafață de teren preluată abuziv de către stat, reprezentând curtea imobilului-construcție cumpărat de reclamanți în temeiul Legii nr.112/1995.

3. Referitor la îndeplinirea în cauză a condițiilor de exercitare a unei acțiuni în constatarea nulității absolute a unui act juridic, Curtea constată că în cauză nulitatea absolută a dispoziției Primarului Municipiului Cluj-Napoca, emisă în temeiul Legii nr.10/2001 a fost solicitată de reclamanți în calitate de terți față de aceasta, invocându-se ca motiv de nulitate absolută încălcarea dispozițiilor imperative ale Legii nr.10/2001 la emiterea dispoziției atacate, respectiv a prevederilor art.9 și 10 din lege, în forma în vigoare la data formulării acțiunii, prevederile art.7 alin.5 din lege fiind introduse numai prin Legea nr.1/2009, una din multiplele legi de modificare a Legii nr.10/2001.

Contrar celor susținute prin recursul declarat de Primarul municipiului Cluj-Napoca, încălcarea dispozițiilor imperative ale Legii nr.10/2001 constituie motiv de nulitate absolută a actului atacat în aceste condiții, nepunându-se deci problema inexistenței unei cauze de nulitate absolută care să justifice promovarea acțiunii.



4. Având în vedere modalitatea în care a fost clarificată noțiunea de "teren aferent construcției înstrăinate în temeiul Legii nr.112/1995" nu este întemeiată nici critica referitoare la încălcarea principiului prevalenței restituirii în natură instituit de Legea nr.10/2001, invocată de către pârât, restituirea în natură având în vedere numai imobilele care sunt libere în accepțiunea Legii nr.10/2001, ori, terenul aferent locuinței înstrăinate în temeiul Legii nr.10/2001 nu poate fi considerat ca fiind liber și deci susceptibil de restituire în natură.

5. Critica din recursul pârâtului, privind omisiunea instanței de apel de a compara titlurile de proprietate a părților este neîntemeiată, raportat la obiectul litigiului nepunându-se problema comparării titlurilor de proprietate ale părților, pârâtul Primarul municipiului Cluj-Napoca neinvocând de altfel la ce text de lege s-a raportat în formularea acestei critici.

6. O ultimă chestiune care se impune a fi analizată, fiind invocată prin cererea de recurs formulată de către reclamânți, este aceea a suprafeței efective de teren care reprezintă "terenul aferent construcției", susținându-se de către reclamânți că aceasta a fost stabilită greșit de către instanța de apel, în realitate fiind mai mare.

Pornind de la faptul că, astfel cum s-a arătat mai sus, suprafața de teren aferentă construcției în accepțiunea Legii nr.112/1995 și a Legii nr.10/2001 reprezintă suprafața de teren necesară normalei utilizări a construcției, este evident că această suprafață trebuie stabilită în fiecare caz concret pe baza probațiunii administrate în cauză. Aprecierea efectivă a suprafeței de teren necesară normalei utilizări a construcției este deci în mod cert o chestiune de temeinicie iar nu de legalitate, neputând fi deci cenzurată în recurs având în vedere forma în vigoare aplicabilă în cauză a art.304 C.pr.civ. care limitează formularca de critici în recurs la motivele de nelegalitate limitativ și expres prevăzute de acest text de lege.

Invocându-se în recurs, referitor la problema stabilirii suprafeței efective de teren care reprezintă terenul aferent construcției și nemotivarea hotărârii instanței de apel, din această perspectivă se impune analizarea criticii formulate, fiind incident motivul de recurs prevăzut de art.304 pct.7 C.pr.civ.

Nemotivarea deciziei atacate este invocată raportat la faptul că instanța de apel, deși și-a justificat modalitatea de stabilire a suprafeței de teren care în cazul concret dedus judecării reprezintă terenul aferent construcției și pe existența unor uzanțe și a practicii judiciare, nu a indicat care sunt aceste uzanțe sau hotărârile judecătorești relevante avute în vedere.

Analizând considerentele deciziei atacate, rezultă că într-adevăr afirmația reclamantilor din recurs este reală, instanța de apel neindicând în concret ce a avut în vedere din perspectiva uzanțelor sau a practicii judiciare.

Cu toate acestea, Curtea apreciază că nu se pune în cauză problema nemotivării hotărârii atacate pe acest aspect, instanța de apel dezvoltând raționamentul avut în vedere la stabilirea suprafeței de teren necesară în vederea normalei utilizări a construcției. S-a pornit de la concluziile expertizelor judiciare efectuate în cauză, care contrar susținerilor reclamantilor, care au invocat nelegalitatea hotărârii și din această perspectivă, nu au fost înlăturate ci doar cenzurate de către instanță, stabilindu-se pe baza situației faptice care a reieșit din expertizele întocmite în cauză, care este suprafața necesară pentru normala folosință a construcției dobândite de reclamânți în temeiul Legii nr.112/1995.

În ceea ce privește suprafața de teren necesară pentru buna funcționare și exploatarea normală a casei proprietatea reclamantilor, relevant este faptul că prin răspunsul la obiecțiuni formulat de către expertul Cosma Radu la data de 24.01.2014 s-a apreciat în sensul că aceasta ar fi de 108,73 m.p., deci o suprafață de teren mai mare cu 19,08 m.p. față de cea stabilită de instanța de apel.

Tot referitor la această chestiune, se apreciază de către Curte că în vederea stabilirii terenului aferent construcției înstrăinate în temeiul Legii nr.112/1995 nu prezintă nici o relevanță conformația și caracteristicile terenului care a rămas restituit în natură persoanelor îndreptățite în temeiul Legii nr.10/2001. Oricum, critici în ceea ce privește această chestiune ar fi avut interes să formuleze numai părății RACZ ANA MARIA, TIBAD MARTA JUDITH, TIBAD MARTA KRISZTINA, titularii dispoziției emise în temeiul Legii nr.10/2001, ori aceștia nu au declarat recurs împotriva deciziei pronunțate de Tribunalul Cluj. Referitor la acest aspect părății și-au exprimat poziția procesuală prin întâmpinarea formulată în recurs, apreciind că se impune restituirea în natură a terenului, proprietarii urmând a alege modalitatea în care vor folosi și vor dispune de bunul restituit în concordanță cu legislația în vigoare, apreciind deci că restituirea în natură a terenului le este mai favorabilă față de alternativa stabilirii măsurilor reparatorii prin echivalent, alternativă care prezintă un grad mare de incertitudine având în vedere legislația în materie.

Având în vedere ansamblul considerentelor de mai sus, Curtea, în temeiul art.312 alin 1, raportat la art.304 pct.7 și 9 C.pr. civ. va respinge recursul declarat de reclamantii SUCIU LUCIA MAGDALENA și SUCIU VALENTIN, precum și recursul declarat de PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA împotriva deciziei civile nr. 461/A din 06 mai 2015 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosarul nr. 17889/211/2009, pe care o menține ca legală.

În temeiul art.274 alin.1și art. 277 C.pr.civ. instanța va obliga recurenții, în părți egale, să plătească intimațiilor RACZ ANA MARIA, TIBAD MARTA JUDITH și TIBAD MARTA KRISZTINA, suma de 2.000 lei, cheltuieli de judecată în recurs, reprezentând onorariu avocațial.

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

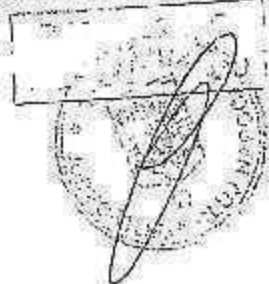
Respinge recursul declarat de reclamantii SUCIU LUCIA MAGDALENA și SUCIU VALENTIN, precum și recursul declarat de PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA împotriva deciziei civile nr. 461/A din 06 mai 2015 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosarul nr. 17889/211/2009, pe care o menține.

Obligă pe numiții recurenți în părți egale să plătească intimațiilor suma de 2.000 lei, cheltuieli de judecată în recurs.

Decizia este irevocabilă.

Dată și pronunțată în ședința publică din 29 septembrie 2015.

PREȘEDINTE,  
DENISA LIVIA BĂLDEAN



Red.A.C./-5.10.2015.  
Dact.H.C./2 ex.  
Jud.fond: Chidoveț Rodica.  
Jud.tribunal: Oana R.Ghișciu; Oana C.Tatu; Corina A.Cimbrucean.

JUDECĂTORI,  
VALENTIN MITEA ANAMARIA CÂMPEAN

GREFIER,  
SANDA-DACIANA GĂDĂLEAN

ACHITAT TAXA JUDICIARĂ DE TIMBRU  
ÎN VALOARE DE \_\_\_\_\_ LEI CU  
CHITANȚA ANEXATĂ LA DOSAR.  
GREFIER



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

Str. Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;

Tel: +40-(0)264-59 60 30/59.69.36, interior 4520/4522 ; Fax: +40-(0)264-599.329

COMISIA DE PUNERE ÎN POSESIE  
Nr. 1193/45/15.03.2016

APROBAT  
PRIMAR,  
EMIL BOC



PROTOCOL  
DE PREDARE-PRELUARE A IMOBILULUI

Încheiat în Cluj-Napoca, str. ULIULUI nr. 11 (fostă str. Uliului nr. 7-9) la data de 02.07.2016.  
Între GÂRBOVAN RADU, RUS ALINA, MIS RAMONA din partea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, în calitate de membri ai Comisiei de punere în posesie, pe de o parte, și RACZ ANNA MARTA, TIBAD MARTA IUDIT și TIBAD MARTA KRISZTINA în calitate de proprietari, prin av. Ambruș Gorgyik Erzsebet, pe de altă parte,

Am procedat primii la predarea și secunzii la primirea terenului restituit în baza:

- Dispoziția nr. 1846/10.03.2008 a Primarului Municipiului Cluj-Napoca, emisă în baza Legii nr. 10/2001;
- Dispoziția nr. 247/08.01.2016 a Primarului Municipiului Cluj-Napoca, emisă în baza Legii nr. 10/2001;

**Obiectul procesului-verbal:** teren în suprafață de 493,35 mp înscris în cf nr. 282345 Cluj-Napoca, cu nr. topo. 21171/5 situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 11 (fostă str. Uliului nr. 7-9);

**Descrierea terenului care se predă:** conform dispozitivului Dispoziției nr. 247/08.01.2016 a Primarului municipiului Cluj-Napoca „se modifică art. 1 al Dispoziției nr. 1846 din 10 martie 2008, în sensul că se restituie în nouă terenuri-curte în suprafață de 493,35 mp, din parcea cu nr. topo. 21171/5, înscris în cf nr. 18020 Cluj, în loc de terenul în suprafață de 686 mp”, actual înscris în cf nr. 282345, cu nr. topo. 21171/5, cota actuală 3.289/4.820.

Prezentul protocol de predare-preluare s-a încheiat în 6 exemplare, din care 3 exemplare pentru predător și 3 exemplare pentru primitor.

PREDĂTOR,  
GÂRBOVAN RADU  
RUS ALINA  
MIS RAMONA

Secretar comisie  
BOTA ELENA  
DRĂGAN RODICA

PRIMITOR,  
RACZ ANNA MARIA  
TIBAD MARTA IUDIT  
TIBAD MARTA KRISZTINA



75

ROMÂNIA  
Județul Cluj  
Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
Nr. 53859 din 05.02.2018

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 16.02 2018

În scopul: INFORMARE (VEZI PCT. 4)

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**, prin **DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI SI EVIDENTA PROPRIETATII, SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI**, cu sediul în **judetul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Calea Motilor nr. 1-3**, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. **53859 din 05.02.2018**,

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în **judetul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, Strada Uliului nr. 11**, număr C.F. **282345**, număr topografic **21171/5**, obținut pe bază de cerere de la OCPI, sau identificate prin **plan de încadrare în zona și plan de situație**,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "**Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj – Napoca**", aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. **493/22.12.2014** și a modificării parțiale și completării Regulamentului Local de Urbanism aferent documentației "**Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca**", aprobat prin Hotărârea nr. **493/2014**, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. **118/01.04.2015**, nr. **737/18.07.2017**,

PUZ \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_; PUD \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Imobilul este în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca conform extrasului de carte funciara nr. 18020, municipiul Cluj-Napoca.

**SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRIȚII**  
**Zona cu risc geomorfologic** – zona cu risc mare/foarte mare de alunecări de teren; se va întocmi o expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert.  
Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice / sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală - teren curte.

**UTR Liu: Destinația zonei:** locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

### **CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 - 20 m, adâncimea de 30 - 55 m și suprafața de 450 - 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Subzone:

S\_Et - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S\_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale - a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A

### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Pentru instituirea de noi subzone S\_Et sau S\_Is se va elabora un PUZ

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

(b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea / avizul CTATU, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servitiunile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările PUZ și RLU aprobate la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

#### **Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

#### **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuiri pe parcelele vecine

(f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

(g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire

(a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

(b) să implice maximum 5 persoane

(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii  
(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine  
(e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

(a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Încadrat în zona de impozitare "D" conform H.C.L. 715/2000, modificată cu H.C.L. 209/2003.

*Alte prevederi rezultate din H.C.L. cu privire la zona în care se afla imobilul: - nu este cazul*

### **3. REGIMUL TEHNIC:**

**UTR** Liu,

#### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

### **Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

78

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, constructibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

#### **Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

#### **Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine.

Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o "regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine.

Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.

(b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o "regulă locală" (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

49

- (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- (b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
- (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (d) toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

#### **Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

#### **Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

(a) să nu includă alimentație publică;

(b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:

(a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

#### **Art. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).



Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la alicul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

#### **Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau tablă lisă fâșuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placcje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

#### **Art. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **Art. 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### **Art. 14. ÎMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele

direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **Art. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Locuințe, alte utilizări admise:

POT maxim = 35%

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

POT maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

### **Art. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber mai mare sau egal cu 1,40 m).

## **4. REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ȘI A REGLEMENTARIILOR LOCALE AFERENTE:**

- S-a solicitat emiterea unui certificat de urbanism în scopul „informare”.

- În vederea autorizării construirii se va respecta prezentul regulament de urbanism aferent UTR

Liu.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul: **INFORMARE (VEZI PCT. 4)**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

82

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

~~PRIMAR,  
Emil Boc~~

~~Secretar,  
Aurora Roșca~~



~~Arhitect-șef,  
Daniel Pop~~

~~Sup. Inspector de specialitate,  
arh. expert Ligia Subțirică~~

~~Director executiv,  
Corina Ciuban~~

Șef serviciu,  
Sanda Spiroiu

Inspector principal,  
Paula Giurgiu

Elaborat: număr exemplare: 2

Achitat taxa de: scutit de taxa.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_.

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

**se prelungește valabilitatea**

**Certificatului de urbanism**

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, un alt certificat de urbanism.

Primar,  
\_\_\_\_\_

Secretar,  
\_\_\_\_\_

Arhitect-șef,  
\_\_\_\_\_

Director executiv,  
\_\_\_\_\_

Șef serviciu,  
\_\_\_\_\_

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_, Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_. Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Str. Srâncătescu Nr. 7, sector 1 București 011158, România  
tel: +40 21 315 65 64, 05, fax: +40 21 311 13 40  
anevar@anevar.ro, www.anevar.ro



ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR  
AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA  
Nr. înscr. 847  
zi 03 luna 10 an 2018

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Referitor la adresa dumneavoastră nr. 395007/453/23.08.2018, înregistrată la ANEVAR cu nr. 359 din 03.09.2018 cu privire la raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat - membru titular ȘOMLEA MIHAELA RODICA versus raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul autorizat NEOCONSULT VALUATION SRL - membru corporativ, pentru terenul intravilan situat în Cluj Napoca, nr. 11, prin care ne solicităm punctul de vedere.

Menționăm că cele două rapoarte nu sunt comparabile. Datele de referință sunt diferite, astfel:

1. Raport de evaluare întocmit de ȘOMLEA MIHAELA RODICA  
- Data evaluării este **15.03.2017**  
- Obiectul evaluării este un teren în suprafață de **51,65 mp**
2. Raport NEOCONSULT VALUATION SRL  
- Data evaluării este **06.07.2018**  
- Obiectul evaluării este un teren în suprafață de **583 mp**.

Valoarea rezultată la finalul raportului NEOCONSULT VALUATION SRL, în două ipoteze, este valoarea justă, iar valoarea aleasă de dvs. și la care faceți referire, respectiv 286 euro/mp nu este adecvată scopului precizat în actul nr. 395007/453/23.08.2018.

În relație cu Standardele de Evaluare adoptate de către ANEVAR, conform art. 5, alin. (1), lit. c) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013, valabile la data evaluării, cu metodele și tehnicile consacrate în evaluarea de bunuri:

- am identificat neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării în raportul elaborat de către evaluatorul autorizat ȘOMLEA MIHAELA RODICA;

Vă stăm la dispoziție pentru orice alte informații.

Cu stimă,

Președinte ANEVAR,

Dana Ababei

G. Mihales  
vânzător  
vânzător  
curator

Președinte  
Cluj Napoca  
18.10.2018  
Da 14

Da

89

**NOTĂ DE OPINIE**

**Către,  
Comisia de vânzări terenuri**

Prezenta notă de opinie se referă la proprietatea imobiliară "Teren-curte", proprietate imobiliară situată în str. Uliului nr. 11, în suprafață de 51,65 mp, aflat în proprietatea statului român, în administrarea mun Cluj- Napoca.

Imobilul este identificat prin nr. cadastral 282345, este înscris în Cartea funciară nr. 282345 Cluj-Napoca, fiind în suprafață de 583,0mp.

Pentru acest imobil s-a întocmit un raport de evaluare la solicitarea Comisiei de vânzări și totodată s-a transmis către comisie un nou raport de evaluare întocmit de către solicitant, de către evaluator Șomlea Mihaela Rodica.

În Raportul întocmit de către Neoconsult Valuation SRL, acesta a opinia două valori juste, respectiv valoarea de de 286eur/mp, în ipoteza de sistare a stării de indiviziune cu plată sultă, valoarea terenului de 51,65mp fiind de 14.800eur și în ipoteza de sistării de indiviziune cu plata în natură(dezmembrare cadastrală) valoarea justă estimată este de 194 eur/mp respectiv 10.000eur pentru cei 51,65mp evaluați, valori care sunt fără TVA.

Pentru a elimina orice suspiciune cu privire la opinia societății, respectiv care este valoarea de tranzacționare a terenului ce face obiectul acestui raport de expertiză, s-a solicitat un punct de vedere pertinent prin adresa nr.347830/45/20.07.2018.

Conform răspunsului transmis, rezultă că opinia colectivului de evaluatori a acestei societăți, cu privire la valoarea de tranzacționare a terenului situat în Cluj- napoca, str. Uliului nr.11, identificat prin nr. cad 282345, în suprafață de 583mp este de 167.000euro, echivalent a 778.537 lei, iar valoarea pentru suprafața de 51,65mp este de 14 8000euro, echivalent a 68.996 lei, respectiv 286euro/mp.

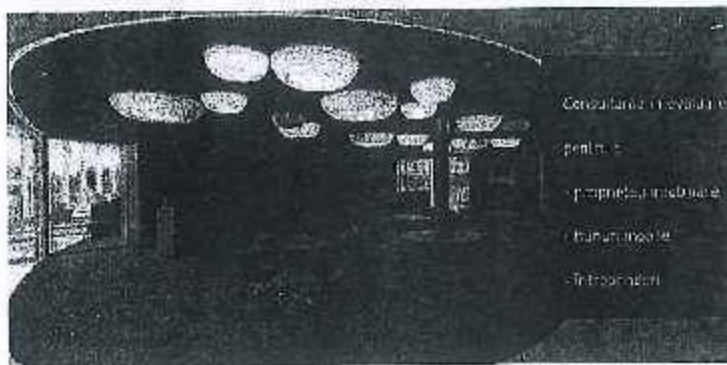
Prin noul raportul de evaluare întocmit la cererea solicitanților, Suciu Valentin și Suciu Magdalena Lucia, de către evaluator Șomlea Mihaela Rodica, se identifică o valoare de piață pentru terenul evaluat, în suprafață de 51,65mp de 257Eur/mp fără TVA, respectiv valoarea terenului în acest caz este de 61.711 lei fără TVA (=13.2274 Euro fără TVA).

În opinia mea, din analiza rapoartelor de evaluare mai sus amintite, valoarea pe care o propun de a fii ca un prim pas pentru negociere a prețului terenului, între comisie și solicitanți este valoarea de 257 Eur/mp fără TVA propusă de către solicitanți prin noul raport prezentat, valoare care se încadrează în intervalul de valori identificate de către Neoconsult Valuation SRL, respectiv 194-286 Eur/mp fără TVA. Fac mențiunea că rapoartele sunt întocmit conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ed 2018 adoptate de ANEVAR și în cadrul acestora nu există neconformități majore care să fi influențat rezultatele finale prezentate.

Cu aleasă considerație,

Todoran Mircea

85



## ***RAPORT DE EVALUARE***

*Teren situat în  
localitatea Cluj-Napoca, strada Uliului, nr. 11, jud. Cluj*

***SOLICITANT: SUCIU VALENTIN, SUCIU LUCIA MAGDALENA***  
***BENEFICIARI: SUCIU VALENTIN, SUCIU LUCIA MAGDALENA, STATUL ROMAN,***  
***CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA***

***August 2018***

**SCRISOARE DE TRANSMITERE**

**CATRE : SUCIU VALENTIN, SUCIU LUCIA MAGDALENA**

**DATA : 26.08.2018**

*Proprietatea se considera "libera de sarcini" fiind evaluata in aceasta ipoteza.*

*Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare in vigoare.*

**Sinteza evaluarii indica valoarea de 61 711 lei - Valoarea nu include TVA .**

*Valoare pe mp =257 euro/mp*

*Suprafatã de teren = 51,65 mp*

*Certificat de evaluator nr. 342 / 24.03.2003  
Legitimatia nr. 16172 / 2018*

*Somlea Mihaela Rodica*



84

## CUPRINS

	pag.	
<b>I</b>	<b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	4
I.1.	Identificarea si competenta evaluatorului	4
I.2.	Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	4
I.3.	Scopul evaluarii	4
I.4.	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	4
I.5.	Tipul valorii	5
I.6.	Data evaluarii	5
I.7.	Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	5
I.8.	Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea	6
I.9.	Ipoteze si ipoteze speciale	6
I.10.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
I.11.	Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare	7
	<b>ANEVAR</b>	
I.12.	Descrierea raportului	7
<b>II</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR</b>	8
II.1.	Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	8
II.2.	Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	8
II.3.	Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	8
II.4.	Informatii despre amplasament	9
II.5.	Descrierea terenului	9
II.6.	Date privind impozitele si taxele	9
II.7.	Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotate curente	9
<b>III</b>	<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	10
III.1.	Analiza cererii	10
III.2.	Analiza ofertei competitive	10
III.3.	Echilibrul pietei	11
<b>IV</b>	<b>EVALUARE TEREN</b>	11
IV.1.	Analiza CMBU	11
IV.2.	Detalierea abordarii utilizate pentru estimarea valorii de piata	13
<b>V</b>	<b>ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	14
<b>VI</b>	<b>ANEXE</b>	

I.C.F., schita.



## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### I.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Identificarea evaluatorului:

Nume si prenume: SOMLEA MIHAELA RODICA

Sediul : localitatea Cluj Napoca , Bulevardul Muncii, nr. 217 /6, judetul Cluj

Date de contact : e-mail : mihajur@yahoo.com, Telefon : 0740259043, Fax: 0364112212

Competenta evaluatorului:

Expert tehnic judiciar -legitimatia 5192-14457 emisa de Ministerul Justitiei in specialitatea evaluare proprietati imobiliare si bunuri mobile

Membru titular ANEVAR -Certificat de evaluator nr. 342 / 24.03.2003 , Legitimatia nr.16172/2016

Societatea Somlea Eval SRI este membru corporativ-legitimatia 0543

-expert evaluator proprietati imobiliare din anul 2003

- expert evaluator bunuri mobile din anul 2005

- expert evaluator intreprinderi din anul 2009

### Certificarea

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte .

- Analizele opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale si se constituie ca analiza nepartinitoare

- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate ; nici o legatura efectivă sau o implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu cel care a comandat evaluarea;

- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior

- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori maxime , solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar

- In deplina cunostinta de cauza , analizele , opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare in vigoare la data evaluarii

- Certific faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare ce face obiectul raportului

- Prin prezenta certific faptul ca sunt competenta sa efectuez acest raport de evaluare

- Apreciez ca pot oferi o evaluare obiectivă și imparțială;

- Pentru prezentul raport si misiunea de evaluare prezenta nu am avut nevoie să apelez la asistență din partea altor specialiști.

### I.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

SOLICITANT: SUCIU VALENTIN, SUCIU LUCIA MAGDALENA

BENEFICIARI: SUCIU VALENTIN, SUCIU LUCIA MAGDALENA , STATUL ROMAN,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

### I.3. Scopul evaluarii



89

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață a imobilului pentru utilizare în scopul vânzării – cumpărării .

Utilizarea : cunoașterea valorii de piață .

#### **I.4. Identificarea terenurilor supuse evaluării**

Drepturile de proprietate evaluate: terenul de evaluat are o suprafață de 51,65 și reprezintă parte din suprafața totală de 583 mp și este înscris în Cartea Funciară nr. 282345 Chuj-Napoca sub topograficul 282345.

#### **DE PRECIZAT :**

Sfera misiunii de evaluare se limitează la opinia expertului ( parerea ) cu privire la valoarea la care se poate vinde un imobil , într-un timp limitat cu caracteristici similare.

#### **I.5. Tipul valorii**

**Valoarea de piață** Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudenți și fără constrângere.

Standarde utilizate: Standarde de Evaluare 2017  
SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)

Standarde generale

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);

SEV 102 – Implementare (IVS 102);

SEV 103 – Raportare (IVS 103);

Standarde pentru active

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

Ghiduri de evaluare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Glosar 2015.

#### **I.6. Data estimării valorii. Data inspecției proprietății. Moneda raportului. Modalități de plată.**

Data estimării valorii : 23.08.2018

Data întocmirii raportului 23.08.2018

Data predării raportului : 27.08.2018

Data inspecției proprietății: s-a făcut la data de 23.08.2018 , ora 10.00, de către evaluator imobiliar Somlea Mihaela Rodica ,certificat de evaluator nr. 342/24.03.2003, legitimația nr. 16712/2016, sediul în localitatea Chuj Napoca, Bulevardul Muncii, nr.217, bl C2,ap.6, tel 0740/259043 în prezența solicitantului Suciu Valentin .

Moneda raportului: estimarea finală a valorii proprietății este exprimată în euro/lei .

Modalități de plată : având în vedere faptul că este estimată valoarea de piață , valoarea estimată exprimă o sumă în numerar.

#### **I.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării**

Limitări și restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare în scopul evaluării :

- Proprietatea subiect a fost inspectata personal la data de 23.08.2018
  - Proprietatea subiect a fost localizata pe baza numarului administrativ al strazii .
  - Actele de proprietate : plan de amplasament , extras CF pe suprafata totala
- Raportul a avut la baza actele si datele puse la dispozitia evaluatorului de parti .

### **I.8. Natura si sursa pe care se va baza evaluarea**

Informatiile referitoare la piata imobiliara din zona au fost obtinute atat de la vecini, persoane implicate in tranzactii imobiliare, agentiile imobiliare din judetul Cluj , publicatiile si site-urile de vanzare cumparare , publicatii financiare , etc.

### **I.9. Ipoteze si ipoteze speciale**

Conform planului de amplasament si delimitare a imobilului scara 1: 500 , pe terenul de evaluat se afla amplasata o constructie anexe in suprafata desfasurata totala de 38 mp dar care nu face obiectul evaluarii

De precizat faptul ca terenul de evaluat reprezinta terenul care se afla sub aceasta constructie si cu o lungime de 1.5 m imprejmuirea acesteia . Vom evalua terenul tinand cont de situatia data.

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat in cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8, de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc., iar evaluatorul presupune că extrasele de carte funciare care i-au fost prezentate, erau legale și valabile, că poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și că aceasta nu era ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală la data estimării valorii de piață (titlul de proprietate este valabil) și responsabil.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau

ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor furnizate de tere parti.

În elaborarea raportului, s-a ținut cont de faptul că în zona nu se tranzacționează frecvent proprietăți, singurele informații găsite sunt cele anexa la prezentul raport.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terte persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terte părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabil și apropiată de cea la care va fi încheiata tranzacția.

12. Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.

14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zona, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, care a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

15. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

#### **I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

**Clauza de nepublicare:** Acest raport de evaluare nu poate fi inclus partial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă fără acordul scris și al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară.

Acest raport este confidențial pentru beneficiar, și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terta persoană care să poată face uz de el.

#### **I.11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare și cu ipotezele și condițiile speciale cuprinse în prezentul

raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

### **I.12. Descrierea raportului**

Prezentul raport de evaluare va fi intocmit, tiparit si predat in 2 exemplare.

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.**

**Situatia juridica:** Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este proprietatea Statului Roman urmand ca solicitantii sa cumpere acesta suprafata in baza legislatiei in vigoare, terenul reprezentand distanta de la casa la latimea de 1.5 m de la aceasta .

**Drepturile de proprietate evaluate:** terenul de evaluat are o suprafata de 51,65 mp din suprafata totala de 583 mp si este inregistrat in Cartea Funciara nr. 282345 Cluj-Napoca sub topograficul 282345.

**II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile :** nu a fost solicitata evaluarea bunurilor mobile aflate pe teren .

#### **Identificarea bunurilor imobile .**

De precizat faptul ca nu a fost solicitata evaluarea bunurilor imobile aflate pe terenul de evaluat.

### **II.3. Date despre zona, localitate , vecinatati si amplasare.**

Imobilul de evaluat se gaseste in in zona mediana spre periferie a localitatii Cluj-Napoca in zona de case de locuit a strazii Uliuhă , cartierul Grigorescu .



*Ipoteze de lucru: Imobilul subiect a fost evaluat in ipoteza ca este vandabil ca si teren constructibil desi reprezintă latimea de 1,5 m care inconjoara casa de locuit cu suprafata de 38 mp, terenul avand o suprafata de 51,65 m.  
Forma terenului este dreptunghiulara, avand latimea de 1,5 m pe laturile casei de locuit.*

## **II.6. Date privind impozitele si taxele**

*Zona cu nivel scazut spre mediu al impozitelor si taxelor locale.*

## **II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente**

*-Nu se cunosc vanzari anterioare.*

## **III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

*Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane fizice si juridice care intra in contact cu scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii pe aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra bunuri, cum sunt banii.*

*Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoreglementeaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii.*

*Definirea pietei si subpietei: Piata terenurilor constructibile in scopul edificarii locuintelor rezidentiale*

*Natura zonei: Zona urbana de case de locuit*

*Din punct de vedere edilitar: zona activa din punct de vedere al dezvoltarii imobiliare, cu usoara dezvoltare in ultimii ani.*

*Din punct de vedere economic: localitate / zona cu economie stabila in usoara dezvoltare, șomaj mediu raportat la numarul de locuitori.*

*In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii imobiliare. Acest tip de imobil poate fi atractiv pentru utilizatori care vizeaza suprafete mari de teren. investitori de tip asociatii agricole, terenul subiect poate fi oferit catre cumparatori cu putere de cumparare peste medie.*

*In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de situatia economica a zonei Fizesu Gherlii si a zonelor adiacente, populatia, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.*

### **III.1. Analiza cererii**

*Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul unui anumit tip de proprietati pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un interval de timp.*

*Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentate de cererea curenta.*

*Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.*

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea economica si lipsa terenurilor libere, am aprecizat ca piata este una activa, a vanzatorilor.

Pentru proprietati de tipul celei analizate, avand in vedere pozitionarea si dimensiunea, cererea poate proveni atat din partea firmelor cat si din partea persoanelor fizice pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare

Se apreciaza ca proprietatea evaluata este atractiva, utilizarea posibila fiind cea de teren cu destinatie de constructii rezidentiale.

### III.2. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara a zonei in care este amplasata proprietatea de evaluat, s-a analizat cantitatea si calitatea proprietatilor imobiliare oferite spre vanzare. Au fost identificate un numar mediu de tranzactii cu terenuri construite din zona studiata, oferta fiind influentata de amplasarea in PUG +ul localitatii.

S-a constatat faptul ca oferta in zona este limitata, fiind identificate oferte cu suprafete similar sau asimilabile de teren in zona studiata.

### III.3. Echilibrul pietei

Echilibrul pietei imobiliare a terenurilor este fragil, fiind influentat de mai multi factori. Echilibrul pietei terenurilor trebuie studiat pe zone, in functie de oferta si presiunea cererii. Unele zone periferice care nu sunt in dezvoltare au o piata a "cumparatorilor".

La nivelul localitatii Cluj Napoca, cartierul Grigorescu, zona Uliului - se poate vorbi de o piata imobiliara functionala in ceea ce priveste terenurile cu utilizare in scopul edificarii locuintelor rezidentiale.

S-a constatat ca cererea pentru acest tip de proprietati este in crestere, fiind identificate solicitari de proprietati similare, si oferte de vanzare.

## IV. EVALUARE

### IV.1. Analiza CMBU ( cea mai buna utilizare )

Cea mai buna utilizare : Utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si este fezabila financiar.

Determinarea celei mai bune utilizari, presupune urmatoarele :

- utilizare sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata,
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic,
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Practic, tinand cont de situatia existenta, cea mai probabila utilizare va fi cea de teren pentru edificare de locuinte rezidentiale, care sa se incadreze in tendinta de dezvoltare imobiliara a zonei.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U., aceasta abordare este permisa legal, posibila fizic, este fezabila si va genera ipotezele de lucru in estimarea valorii de piata a proprietatii subiect.

## IV.2. Evaluarea terenului .

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. comparația directă;
2. extracția de pe piață;
3. alocarea;
4. tehnica reziduală;
5. capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării

## IV.3. Comparația directă

### Evaluarea terenului . Comparația directă

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

În 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 comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății este evaluat prin piața (comparația relativă a vanzarilor), care se înscrie în categoria tehnicilor calitative.

În principiu, se analizează relațiile indicate de datele de piață, fără a recurge la cuantificare. Aceasta tehnică reflectă natura imperfectă a pieței imobiliare. Astfel, când există informații de piață suficiente, abordarea prin comparația vanzarilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii. Dacă numărul de comparabile este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitată.

În estimarea valorii proprietății subiect utilizând analiza comparației relative a vanzarilor, se parcurg următoarele etape procedurale:

-se stabilește criteriu de comparație: pret/mp;

-se analizează tranzacții sau oferte comparabile, în scopul de a determina dacă sunt superioare, inferioare sau de aceeași categorie cu proprietatea subiect;

-pentru a efectua analiza comparativă relativă evaluatorul trebuie să urmărească aceeași logică folosită la analiza pe perechi de date, utilizând pentru ușurința ghidul datelor de piață; diferența constă în interpretarea datelor de piață;

-diferențele se cuantifică de evaluator ca fiind pozitive sau negative global, în funcție de superioritatea sau inferioritatea comparabilelor față de proprietatea subiect (proprietatea de evaluat);



-ajustare globala a comparabilelor fata de proprietatea subiect poate fi pozitiva, negativa sau zero;  
 -se ordoneaza comparabilele si proprietatea subiect intr-un clasament, dupa urmatoarea regula:  
 Primul loc in clasament il ocupa comparabilele superioare proprietatii subiect si care au inregistrat o  
 ajustare globala negativa(-), ierarhizate in ordinea descrescatoare a preturilor;  
 Urmeaza comparabilele inferioare cu ajustare globala pozitiva(+), asezate tot in ordinea  
 descrescatoare a preturilor;

In clasament proprietatea evaluata ocupa locul situat intre comparabilele superioare global si cele  
 inferioare global sau, cu alte cuvinte, intre comparabila superioara globala cu pretul cel mai mic si  
 comparabila inferioara global cu cel mai mare pret.

Alegerea valorii estimate pe aceasta cale se bazeaza pe urmatorul rationament: se alege comparabila  
 cu proprietatile terenului cele mai apropiate de terenul evaluat. Intrucat au fost identificate suficiente  
 date despre preturile din zona, pentru estimarea valorii de piata a terenului am utilizat Comparatia  
 relativa a vanzarilor.

Ajustari aplicate :

Din istoricul tranzactiilor si din discutiile purtate cu reprezentanti ai agentilor imobiliare  
 colaboratoare precum si cu persoane implicate in tranzactii, rezulta ca marja de negociere se situeaza  
 in intervalul 20-25%. Tinand cont de scopul evaluarii s-a luat in considerare o marja de negociere de  
 20% pentru comparabilele A si B, respectiv 25% pentru comparabilele C, D si E, intrucat in urma  
 discutiilor telefonice cu proprietarii/promotorii imobiliari acestia sunt dispusi sa negocieze in limitele  
 prezentate.

Terenul aferent proprietatii imobiliare subiect are suprafata 19 595 mp, cu front > 12 ml, este plan,  
 amenajat si dotat cu toate utilitatile edilitare (apa, canalizare, gaz si energie electrica).

Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate si verificate telefonic conform anexa la raport.

#### Comparatii relative

Teren, str. Uliului, nr. 11, Cluj Napoca

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Locatie	str. Uliului, nr.11	str. Uliului	str. Uliului	str.Eremia Grigorescu	str. Donath
Pret oferta (€/mp)		200	285	190	90
Pret de vanzare (tranzactie potentiala)		180	257	152	72
Drept de proprietate	liber	liber	liber	liber	liber
Ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		180	257	152	72
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		180	257	152	72
Conditii de vanzare	normale	similar	similar	similar	similar
Ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		180	257	152	72
Conditii de plata	august 2018	august 2018	august 2018	august 2018	august 2018

Ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		180	257	152	72
Localizare		mai rea	asimilabila	mai buna	mai rea
Ajustare			0		
Caracteristici fizice					
Suprafata	583	3.100	604	972	300
Ajustare			0		
Front / Raportul laturilor	15,81ml	50	20 ml	12 ml	13 ml
Ajustare			0		
Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare			0		
Planitate	panta	panta lina	panta	panta	panta lina
Ajustare			0		
Utilitati	apa+en.el.+gaz+cana lizare pe proprietate.	apa+en.el.+gaz+cana lizare pe proprietate	apa+en.el.+gaz+cana lizare pe proprietate	apa+en.el.+gaz+cana lizare pe proprietate	apa+en.el.+gaz+cana lizare in apropiere
Ajustare			0		
CMBU	teren construibil	similar	similar	similar	similar
Ajustare			0		
TOTAL AJUSTARI	pozitive (+)	1	0	1	0
	nule (0)	8	11	10	8
	negative (-)	2	0	0	3
Ajustare globala		negativa	nula	negativa	negativa
Valoare de plata			257		

Valoarea de piata adoptata este valoarea de piata cu ajustare globala nula - Comparabila B

V teren = 257 EUR/mp

V teren (S = 51,65 mp)

13.274 EUR echiv. a

61711

LEI

23.08.2018 1€ = 4.649 lei

	Pret de vanzare Eur/mp	Corectie globala
COMPARABILA D	72	negativa
COMPARABILA C	152	pozitiva
COMPARABILA A	180	negativa
COMPARABILA B	257	nula
PROPRIETATEA DE EVALUAT		

Valoare teren in suprafata de ~~50,76~~ mp = 61 711 Lei, echivalent a 13 274 euro

51,65

#### **IV. 4 Abordarea prin venit : capitalizarea directa /a rentei funciare**

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Metoda se bazează pe premisa ca " un cumparator informat nu va plăti mai mult pe o proprietate decât costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc ".

In cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare

Capitalizarea directa este una din metodele utilizate in abordarea prin venituri pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

Intrucat nu au fost identificate de evaluator venituri in prezent , nu vom detalia aceasta abordarea pentru estimarea valorii de piata .

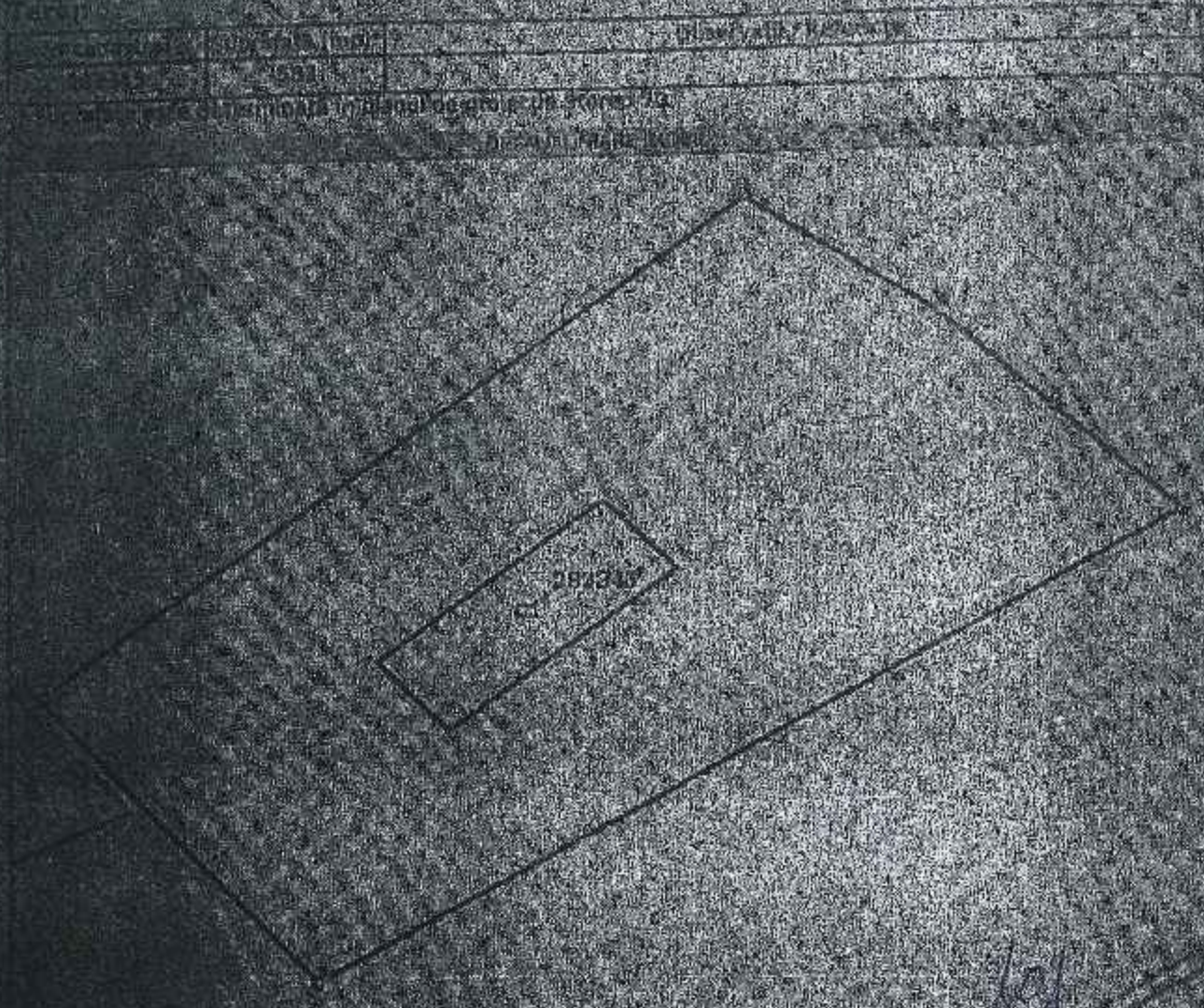
#### **V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Avand in vedere factorii care au influentat calculul valorii proprietatii evaluate - respectiv amplasarea - in zona mediană a localității Cluj-Napoca , județul Cluj , studiul pieței actuale - stationara , documentele și informațiile de care am dispus la data evaluării referitoare la proprietatea de evaluat, estimez ca imobilul de evaluat are valoarea de 61711 lei , obtinuta din abordarea prin comparatia de piata .





ANEXA NR. 1 LA PLANUL



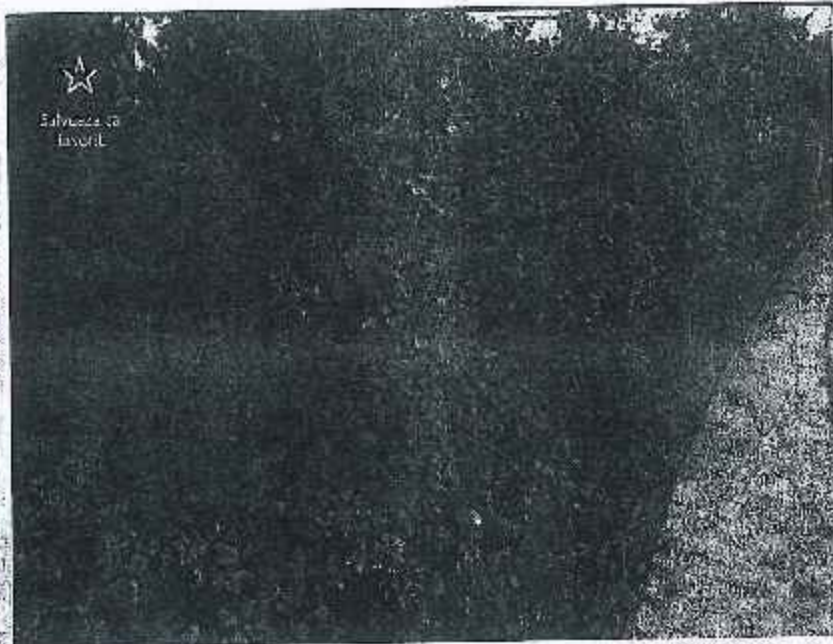
ANEXA NR. 2 LA PLANUL

Parcela	Nr. cad.	Supraf. (mp)	Destinatie

Parcela	Nr. cad.	Supraf. (mp)	Destinatie

Planul este elab. de proiectant in man.

Proiectant	
Verificat	
Scara	



Salvarea  
la  
vanzare

### Teren in Grigorescu, zona Hotel Premier

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 18:20, 23 august 2018, Numar anunt: 149668889

Imi place 0 Distribuie

Promovaza anuntul Actiuni rezerva anuntul

Ofertă de	Agentia	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	3100 m <sup>2</sup>		

Agentia imobiliara IMOCENTRAL propune spre vanzare Teren Intravilan, zona pentru CASE INDIVIDUALE si DUPLEXURI, in orasul Cluj-Napoca, cartier Grigorescu.

Regim inaltim: S+P+2E+Er/M.

Zona este urbanizata, nu necesita PUZ!

Front la strada: 50 ml.

Suprafata: 3100mp.

Pretul este negociabil.

Anunturi publicate de: Imocentral

620 000 €

Negociabil

Vezi oferta completa pe VeziOferte.ro

Trimito mesaj

0736 664 427  
0744 786 558

Cluj-Napoca, judet Cluj  
Vezi pe harta



Marius Danu

Pe site din mai 2012

Agentiile utilizatorului

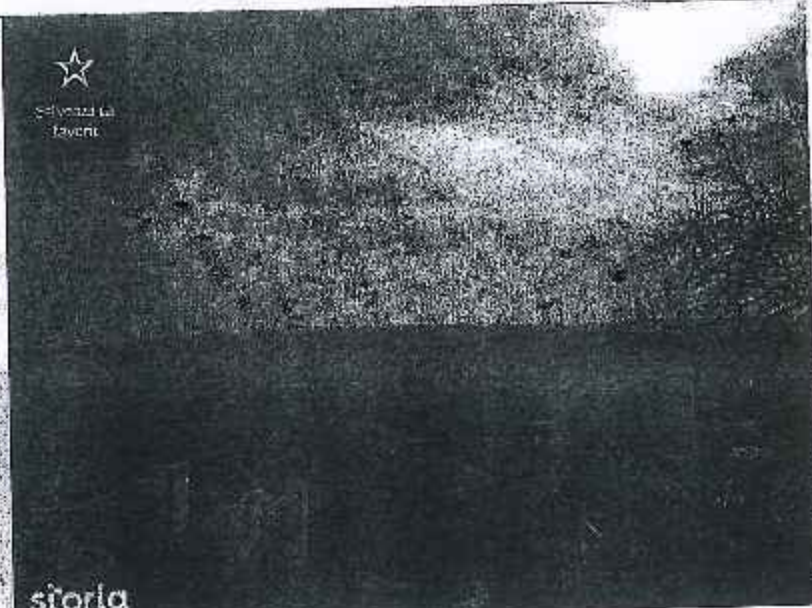
Reportaza

Tiparito

Anunt



102



storia

### Teren pt constructie casa sau duplex, str Uliului Grigorescu

Cai-Napoca, judet Cluj Adaugat La 17.54, 23 august 2018. Numer anunt: 159221843

imi place 0 Distribuie

Prezentarea anuntului

Activitatea anuntului

Oferta de	Agentie	Suprafata utila	604 m <sup>2</sup>
-----------	---------	-----------------	--------------------

De vanzare teren cu posibilitate de constructie imediata in cartier rezidential in Grigorescu. Situat pe una din strazile curate, parcela este plana, orientare sud, cu front la 2 strazi. Drum asfaltat, toate utilitatile.

Posibilitate de constructie casa individuala sau duplex.

Pe teren exista o constructie demolabila.

CLT 0.9

POT 35%

Id intern: P9966

Anuntul Teren pt constructie casa sau duplex str Uliului Grigorescu este adaugat de pe Storia.ro.

173 000 €

Vezi oferta completa pe [Vodafone.ro](http://Vodafone.ro)

Contact prin [Storia.ro](http://Storia.ro)

0799 994 041

Cai-Napoca, judet Cluj  
Vezi pe harta




Cătălin Bonta

Pe site din feb 2017

Anunturile utilizatorului

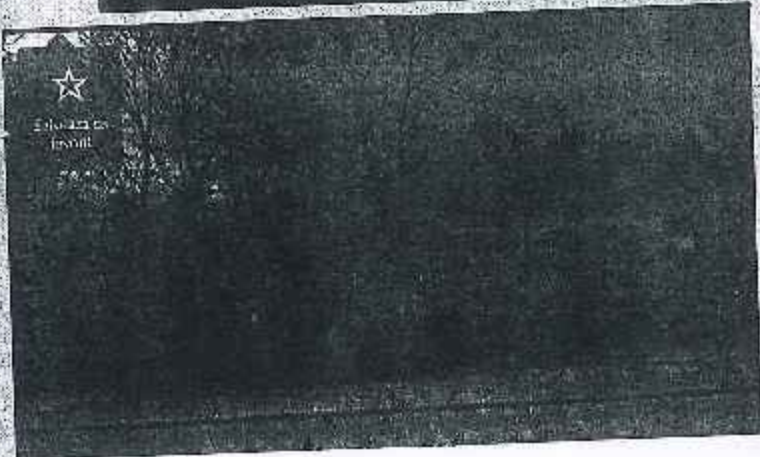
Raportarea

Tipografia

 3,213.25 lei	 43,089.81 lei
	 45,355.00 lei
	

103

# REPARATII ACOPERISURI 0721 438 212



185 000 €

Vezi oferta completa pe [Vodafone.ro](http://Vodafone.ro)



Contact prin [Storia.ro](http://Storia.ro)

0788 704 393  
0788 704 393

Cluj-Napoca, judet Cluj  
Vezi pe harta

## Teren de vanzare in Grigorescu

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 16:17 14 august 2018. Numar anunt: 153117589

[Intrare](#) [Distributie](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferti de **Agentie** **Exclusivitate / Interviu** **Interactiv**

Suprafata utila **972 m<sup>2</sup>**

Lions Imobiliare ofera spre vanzare teren in cartierul Grigorescu, zona str. Erenia Grigorescu. Acesta are o suprafata de 972 mp si un front la strada de 12 m. Acesta beneficiaza de apa, gaz, curent, canalizare, in fata terenului. Regimul de inaltime este de D+P+2G+R, POT 40%, CIUT 1.4, pretabil cladire birouri, clinica, etc. Daca sunteti interesat(ă) sa achizitionati acest teren sau doriti mai multe informatii suplimentare despre teren puteti completa formularul dedicat ofertei de pe pagina si veti fi contactat(ă) de catre un specialist al agentiei in cel mai scurt timp.

Anuntul publicat de: **Lions Imobiliare**

Anuntul [Teren de vanzare in Grigorescu](#) este adaugat de pe [Storia.ro](http://Storia.ro)

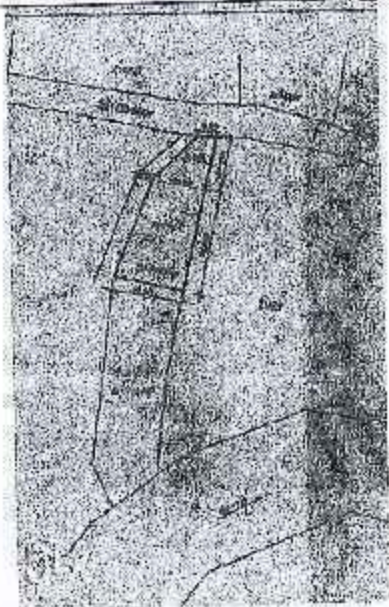
**Marius Seiche**  
Re situ din aug 2012

Anuntul este utilizat de

Reportaza **Tiparese**

Etichetare **98,000 EUR**





### Teren 300mp, Grigorescu sau schimb cu casa Gherla

Cluj-Napoca, judet Cluj Adauga la 18:21, 31 iulie 2018, Numar anunt: 50434053

Amplasament  Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofertă de:  Proprietar  Extravilan / intravilan  Intravilan

Suprafata utila: 300 m<sup>2</sup>

Apa, gaz, curent, canalizare, zona superbă! Vis-a-vis de Serviceul auto. Pretul este negociabil.  
Str Donath nr. 197.

90 €

Vezi oferta completa pe Vodafone.ro

Trimite mesaj

0756 253 053

Cluj-Napoca, judet Cluj  
Vezi pe harta



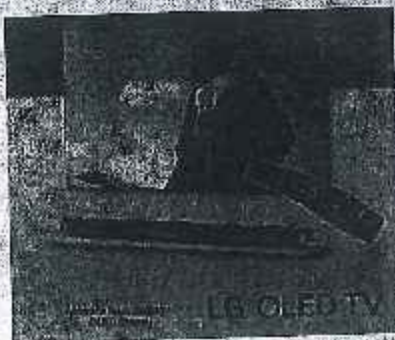
eugen

Pe site din iulie 2012

Anunturile utilizatorului

Reportaza

Tearesta

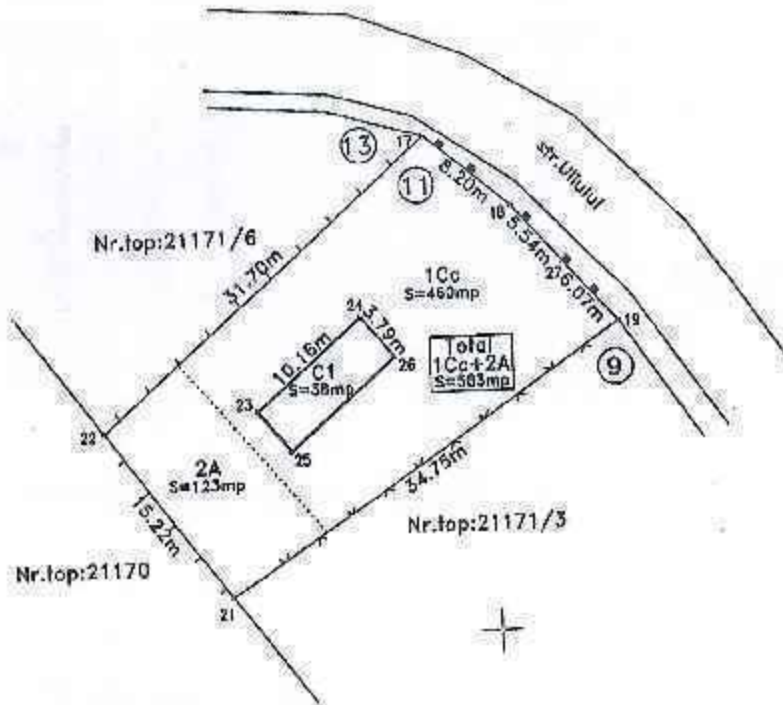


105

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

intravilan  
scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa Imobilului
Nr. top: 21171/5	583mp	Joo.Cluj-Napoca, str.Ulfului nr.11, Jud.Cluj
Nr. C.F.: 282345 Cluj-Napoca		UAT: Cluj-Napoca



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1Cc	Curte, constructii	460	Teren imprejmuit, CURTE si GRADINA
2A	Arabil	123	
<b>Total</b>		<b>583</b>	

## B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	38	Casa din caramida, scaparile cu tigla, cu 1 camera, 1 bucatarie
<b>Total</b>		<b>38</b>	

Suprafata totala masurata a imobilului=583mp  
Suprafata din act=723mp

Executanti Moldovan Dividu Bogdan  
aut. seria CJ nr. 184

Conferm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intracarilor documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren



INSPECTORI  
Conferm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral


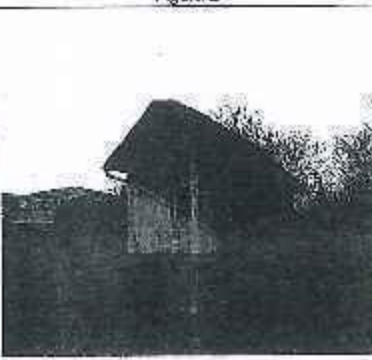
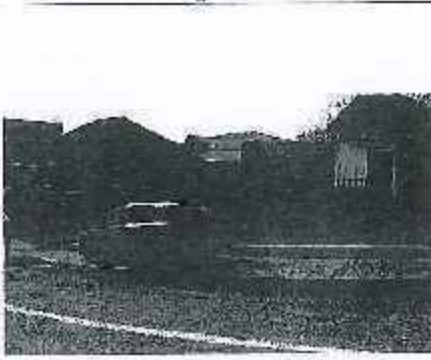
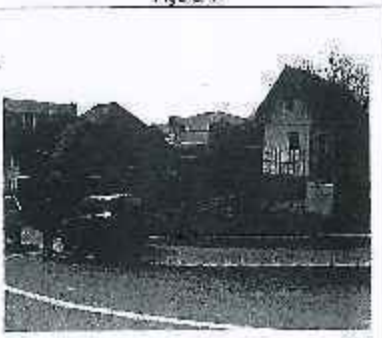



Semnatura si parafa

Stampila BCPI

Data

10 Octombrie 2016

106

<p>Figura 1</p> 	<p>Figura 2</p> 	<p>Figura 3</p> 
<p>Figura 4</p> 	<p>Figura 5</p> 	<p>Figura 6</p> 
	<p>Figura 7</p> 	<p>Terenu amplasat in Cluj Napoca, Strada Uilului, nr. 7-9, Judetul Cluj</p>
	<p>ANEXA FOTO</p>	

104

**ROMANIA**  
**TRIBUNALUL CLUJ**  
**SECȚIA CIVILĂ**  
**Operator de date cu caracter personal 3184**

**Dosar nr. 17889/211/2009**

**DECIZIA CIVILĂ NR. 461/A/2015**  
**Ședința publică de la 06 Mai 2015**  
**Completul de divergență constituit din:**  
**Președinte Oana Raluca Ghișoiu**  
**Judecător Oana-Claudia Tatu**  
**Judecător Corina-Anca Cimbrudean**  
**Grefier Laura Miclea**

Pe rol fiind pronunțarea hotărârii asupra apelului promovat de către apelanții SUCIU LUCIA MAGDALENA și SUCIU VALENTIN împotriva Sentinței civile nr. 9422/2014, pronunțată în dos. nr. 17889/211/2009 al Judecătorei Cluj-Napoca, privind și pe intimații PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, RACZ ANA MARIA, TIBAD MARTA JUDITH și TIBAD MARTA CRISTINA, având ca obiect Legea 10/2001.

Dezbaterea asupra apelului a avut loc în ședința publică din 29.04.2015, când părțile prezente au pus concluzii, conform încheierii de ședință din aceea zi, încheiere ce face parte integrantă din prezenta decizie.

**INSTANȚA**

**Prin Sentința civilă nr. 9422/2014**, Judecătoria Cluj-Napoca a respins cererea înaintată de reclamantii SUCIU LUCIA MAGDALENA, SUCIU VALENTIN, în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, RACZ ANA MARIA, TIBAD MARTA JUDITH, TIBAD MARTA CRISTINA, ca neintemeiata.

**Pentru a pronunța această soluție, prima instanță a reținut următoarele:**

Prin Dispoziția de restituire nr. 1846/10.03.2008, Primarul mun. Cluj-Napoca a dispus restituirea în natură, în favoarea pârâtelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta Judit și Tibad Marta Cristina, a terenului în suprafață de 686 mp înscris în CF 18020 Cluj, nr. top 22171/5, iar pentru construcția înstrăinată în favoarea reclamantilor cumpărată de acestia în baza Legii 112/1995, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 31091/19.11.1996, a propus acordarea de despăgubiri în condițiile titlului VII din Legea 247/2005 (f.6,7).

Prezenta acțiune a fost întemeiata pe dispozițiile art. 9, 10 din Legea nr. 10/2001.

Potrivit dispozițiilor art.9 din Legea nr.10/2001, *Imobilele preluate în mod abuziv, indiferent în posesia cui se află în prezent, se restituie în natură în starea în care se află la data cererii de restituire și libere de orice sarcini, iar potrivit normelor de aplicare a legii 10/2001 Sintagma indiferent în posesia cui se află în*

Legea nr. 10/2001 stabilește expres și limitativ cerințele care trebuie avute în vedere cu ocazia soluționării cererilor de revendicare în vederea restituirii în natură: inexistența unor construcții noi autorizate, terenul să fie liber de orice sarcini: nefiind afectat de servituti legale și alte amenajări de utilitate publică. În același timp apelanții-reclamanți se contrazic în susțineri din moment ce inițial afirmă că dreptul de proprietate asupra terenului aferent unei normale folosințe a imobilului a fost transferat ope legis de la data vânzării construcției, cu efect erga omnes, iar ulterior revin și arată că terenul excedentar urmează să fie restituit fostului proprietar, dacă acesta este construibil, iar dacă nu să fie închiriat ori vândut cu prioritate riveranilor proprietar în vederea extinderii.

Având în vedere aspectele semnalate, concluzionază că reclamanți i-apelanți nu au putut preciza în acțiunea lor care sunt acele elemente care împiedică buna utilizare a construcției-dat fiind că ele nu există-, nici concluziile raportului de expertiză și completările efectuate la acest raport nu susțin poziția acestora, nici răspunsul autorității competente nu confirmă, nu susține punctul de vedere al apelanților, ci din contră, din toate actele dosarului rezultă că scopul urmărit de reclamanții-apelanți este unul exclusiv: dobândirea unui drept de proprietate asupra terenului pe baza interpretării legii reparatorii și nu prin cumpărarea, închirierea acestuia de la proprietari. Totodată concluziile raportului de expertiză atestă că înafară de servitutea prevăzută de Dispoziția de restituire nu ar fi nevoie și de stabilirea altora pentru folosirea neîngrădită a construcției, și la rândul lor reclamanți-apelanți au susținut că nu doresc stabilirea unor servituti ci vor terenul în proprietate, adică un teren în suprafață de 686mp. cu titlu de normala folosință a unei construcții cu suprafața de 38.89mp.

În ceea ce privește admiterea apelului sub aspectul cererii subsidiare, respectiv constatarea nulității absolute parțiale a Dispoziției de restituire nr.1846/10.martie.2008 emisă de Primarul Municipiului Cluj-Napoca în favoarea părâtelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta-Iudit și Tibad Marta Cristina, și anume a art.1 din această Dispoziție prin care s-a dispus restituirea în natură a imobilului teren-curte în suprafață de 686mp, situat în Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 7-9,(în realitate nr. 11) înscris în cf. 18020 Cluj, nr. top 21171/5, și pe cale de consecință obligarea Primarului Municipiului Cluj-Napoca la emiterea unei noi dispoziții motivate cu propunerea de acordare de despăgubiri și pentru suprafața de teren aferentă construcției dobândite în baza Legii nr. 112/1995 prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 31091/19.11.1996, teren necesar bunei și normalei folosințe și exploatare a construcției proprietatea reclamanților-apelanți, apreciem că este o cerere inadmisibilă, dat fiind că tinde la modificarea acțiunii promovate, ori să înțelegem că apelanții revin și recunosc că construcția dobândită în proprietate poate fi folosită în condiții optime având în vedere servitutea instituită ori pentru buna și normala folosință a construcției este suficientă și o suprafață de cel mult 108,73mp.?

Construcția și terenul aferent dobândit prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare poate și este folosit în mod neîngrădit de către reclamanți, s-a instituit un drept de servitute de trecere pentru deținătorii construcției-reclamanții din prezentul dosar- iar în ipoteza în care folosința normală a construcției ar fi împiedicată ar avea posibilitatea de a se adresa instanțelor de judecată în vederea stabilirii altor servituti, a obliga părâții la asigurarea lucrărilor ori altor activități.

**Prin întâmpinarea formulată, intimatul Primarul municipiului Cluj-Napoca a solicitat respingerea recursului ca fiind nefondat și, pe cale de**

De altfel, din poziția procesuală exprimată de pârâții din prezenta cauză, nu rezultă că aceștia s-ar opune restituirii unei suprafețe de teren neconstruibilă.

Față de toate aceste considerente și în temeiul art. 257 alin. 3 și art. 296 C.pr.civ., tribunalul, cu opinie majoritară, va admite în parte apelul declarat de reclamânți și va schimba în parte sentința atacată, în sensul că:

Va admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamânții Suciu Lucia Magdalena și Suciu Valentin, în contradictoriu cu pârâții Primarul municipiului Cluj-Napoca, Racz Ana Maria, Tibad Marta Judith, Tibad Marta Cristina și în consecință:

Va dispune anularea în parte a Dispoziției de restituire și propunere privind acordare de despăgubiri nr. 1846/10.03.2008, emisă de Primarul municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește restituirea în natură a terenului ce face parte din parcela cu nr. top. 21171/5, înscris în CF nr. 18020 Cluj, situat în Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 7-9, urmând ca pârâților să li se restituie în natură teren în suprafață de 493,35 m.p., parte din imobilul descris anterior, iar pentru suprafața de 89,65 m.p., să primească despăgubiri, în condițiile legii speciale. Vor fi menținute art. 2, 3, 4, 5 din dispoziție.

Vor fi menținute restul dispozițiilor sentinței atacate.

În baza art. 276 C.pr.civ., cheltuielile de judecată din apel vor fi compensate.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
DECIDE**

Cu opinie majoritară, admite în parte apelul declarat de apelanții reclamânți Suciu Lucia Magdalena și Suciu Valentin, împotriva Sentinței civile nr. 9422/23.090.2014, pronunțată în dosarul nr. 17889/211/2009 al Judecătorei Cluj-Napoca, pe care o schimbă, în sensul că:

Admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamânții Suciu Lucia Magdalena și Suciu Valentin, în contradictoriu cu pârâții Primarul municipiului Cluj-Napoca, Racz Ana Maria, Tibad Marta Judith, Tibad Marta Cristina și în consecință:

Dispune anularea în parte a Dispoziției de restituire și propunere privind acordare de despăgubiri nr. 1846/10.03.2008, emisă de Primarul municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește restituirea în natură a terenului ce face parte din parcela cu nr. top. 21171/5, înscris în CF nr. 18020 Cluj, situat în Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 7-9, urmând ca pârâților să li se restituie în natură teren în suprafață de 493,35 m.p., parte din imobilul descris anterior, iar pentru suprafața de 89,65 m.p., să primească despăgubiri, în condițiile legii speciale.

Menține art. 2, 3, 4, 5 din dispoziție.

Menține restul dispozițiilor sentinței atacate.

Compensează cheltuielile de judecată în apel.

Cu drept de recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică din 06.05.2015.

Cu opinia separată în sensul admiterii apelului și schimbării în tot a sentinței, în sensul admiterii în întregime a acțiunii.

110

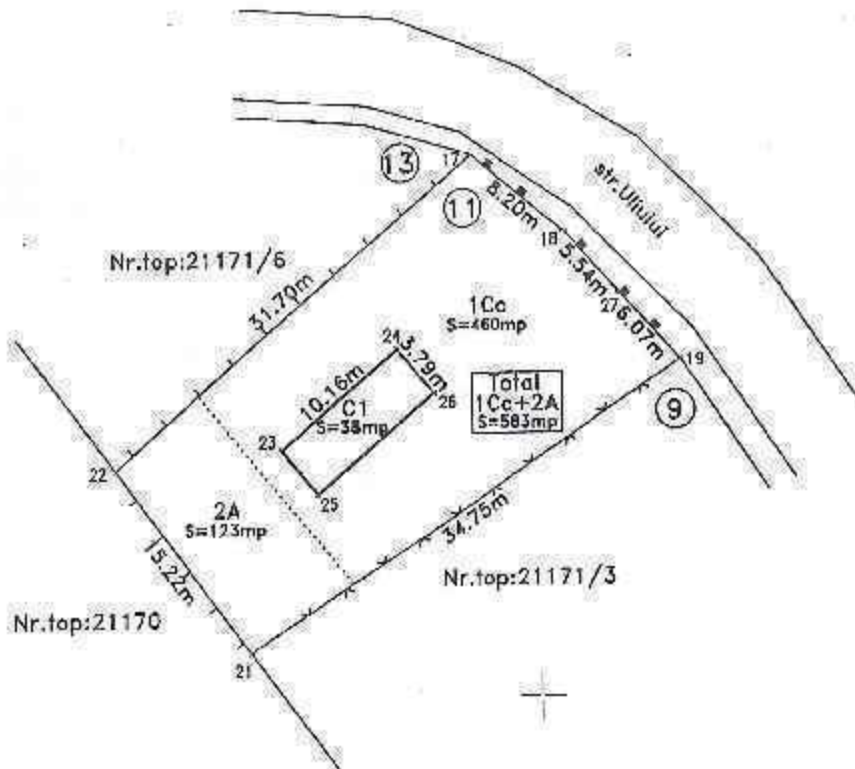
# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

intravilan  
scara 1:500

Nr. cadastral:	Suprafata masurata:	Adresa imobilului:
Nr. top: 21171/5	583mp	loc.Cluj-Napoca, str.Ululul, nr.11, Jud.Cluj
Nr. C.F.: 282345 Cluj-Napoca		UAT: Cluj-Napoca

86850

58650



86800

586800

## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
Cc	Curti, constructii	460	Teren împrejmuit; CURTE si GRADINA
2A	Arabil	123	
Total		583	

## B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	38	Casa din caramida, acoperita cu tigla, cu 1 camera, 1 bucatarie
Total		38	

Suprafata totala masurata a imobilului=583mp  
Suprafata din aci=723mp

Executanti: Molsovan Dvidu Bogdan aut. seria CJ nr. 184

Confirm executarea rasuratorilor la teren, corectitudinea ntcantii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren



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

Semnatura si pafai

Stampa BCPI

86750

586750

08 Octombrie 2006

Data

86750

86750

No. 18020

KOLOZSVAR  
~~CLUJ~~

A

No. serial	No. topografic	+	Suprafata		NOTA
			Sup.	st. □	
1.	21171	locul din curtea din			} B. 4-6.
		curtea cu stiepla, etc.			
		1. Focara, 1. bucatarie			
		curtea cu gradina, etc.			
		st. 1. st. 11.	-	691	
2.	21171/4	Loc de casa in st. 11	-	106	B8
3.	21171/3	Loc de casa in st. 3.	-	117	B10
4.	21171/5	Loc de casa in st. 5.	-	143	B7
5.	21171/5	Curtea din curtea din curtea			} B. 13-15
		curtea cu stiepla cu camera de			
		curtea, curtea in gradina cu			
		st. 11, st. 7-9.	-	201	
6.	21171/6	Focara din curtea din st. 11	-	111	B7
7.	21171/5/2	Teran - curtea in st. 11	116	686	B7

cu degel  
13

Foata de posesiune.

Imp. F. L. P. Cluj 111-112

112



B

1

No. serial		NOTA
1.	<p>Tratat la 10 Ian. 1959 Nr. 270. In locul imobilului din of. Cluj Minister Nr. 255, intocmita, se in- scrie imobilul provenient din urma redistribuirii cu Nr. top. de sub Nr. 500 4 2/1 in favoarea:</p> <p>1. Felice lui Sabo Guyon nuse. Lsc- lex ni Marano storn. in Cluj.</p>	B. 2-3.
2. 3.	<p>Tratat la 2 Noiembrie 1956 Nr. 5630. In baza Decretului nr. 92/1950 pentru na- tionalizarea unor imobile noi antela, reinte- braleaza dreptul de proprietate asupra imobilu- lui de sub Nr. nr. 4/1, cu titlu de drept natia- nalizare in favoarea:</p> <p>2. Statului Roman, in falasinta 3. Statului Popular al orasului Cluj.</p>	<p>5630 950</p> <p>1477 111</p>
4.	<p>Tratat la 12 Noiembrie 1956 Nr. 5806 of. In baza planului de impartire aprobata de Statul Popular al orasului Cluj, S. A. S. nr. Nr. 60402/1955 din 5 Noiembrie 1956, imobilul de sub Nr. nr. 4/1, se desparte si se impart teate in urmatoarele parcele:</p> <p>Nr. top. 21171/1 teren de casa cu suprafata de 106 m<sup>2</sup> p. Nr. top. 21171/2 teren de casa cu suprafata de 117 m<sup>2</sup> p. Nr. top. 21171/3 teren de casa cu suprafata de 143 m<sup>2</sup> p. Nr. top. 21171/4 teren pentru strada cu suprafata de 14 m<sup>2</sup> p. Nr. top. 21171/5 teren cu casa cu suprafata de 201 m<sup>2</sup> p. Nr. top. 21171/6 teren viran cu suprafata de 111 m<sup>2</sup> p.</p>	<p>5806 956</p> <p>1478</p>
5.	<p>Imobilul cu Nr. top. 21171/4 se transmite in of. Nr. 1478 in favoarea orasului Cluj.</p>	

paia de proprietate.

Imp. E. C. F. Cluj, 94-1030

No. \_\_\_\_\_

KOLOZS  
CLUJ

B

No. serial		NOTĂ
6.	Tar imobilele carti. tog. 21171/1 - 21171/3, 21171/5, 21171/6 se remutaza in proprietate sub Nr. per. act 2-6 in favoarea proprietarilor de pami acumi.	
7.	Intrat la 17 noiembrie 1956 nr. 5909 ef. In baza Deciziei Nr. 38830/1956 a Sfat. Pop. oras. Cluj-Comit. Executiv. Inval. Nr. do act. Nr. 4 se transare in ef. Nr. 23598 cu situatia financiara neechilibrata.	
8.	Intrat la 16 August 1957 nr. 5171. In baza deciziei nr. 3444/1957 din 13 august 1957, ai Statului Pop. al orasului Cluj Comitatul - Executiv imobilul de sub Nr. per. act 2 se transare in ef. Nr. 23045 cu situatia financiara neechilibrata.	
9.	Intrat la 24 februarie 1958 nr. 4433. In baza deciziei Nr. 15791/1958 din 13 februarie 1958, ai Comitatului Executiv al Statului Populat al orasului Cluj si ai Statului Nr. 693-1958, imobilul de sub act. 6, se transare cu Hara de of. neechilibrata in fraia in d. Nr. 23582.	
10.	Intrat la 5 martie 1959 nr. 1150. In baza Deciziei Nr. 17510/15/1959 din 28 februarie 1959, ai Statului Populat al orasului Cluj-Comitatul Executiv, imobilul de sub act. 3, se transare in ef. Nr. 23759, cu starea de of. neechilibrata.	
	Intrat la 1. aug. 1996 4 X/10 13482 In baza deciziei cu nr. de nr. nr. se notat, actiunea ceorba - cu. 10931/1996 la judecatoria Cluj a relet. nuansei Tribunalul Maltu Jud.	

5409  
+ 4/956

5171  
957

15791  
958

1150  
959

ZSV

No.

KOLOZSVAR  
CLUJ

8

B

KOLOZSVAR  
CLUJ

ATA

No. serial		NOTA
	<p>Tribun. Mosto Cristina si Dana ctanz-Maria ale Cou- nului local al. Anu Cluj ph. recunoscerea dreptului de proprietate - numarul de nr. 11. 145 - in resti bunuri sau in formarea fostilor proprietari. de. o. f.</p>	
	<p>Actiune la 4.03.1992. Act. 372 Cupa tracta actiuni cu ul. de nuda sub se notarii actiunilor civile inregistrate cu ul. 1494/1992 tribunului Cluj si recunoscere act. Tribunal. Mosto Tuschit, Tribunal Mosto Cristina si Dana ctanz Maria ale sfaturii roman ph. recunoscerea dreptului de proprietate in formarea fostilor proprietari.</p>	
13	<p>Divort la 23 ian. 2001 cu nr. 1057 f De lege inno impozitate sub in de suma no in in documentatia Tribunal. Mosto, in resti de sub 945 in drepturi de succesiune si in impozitate dupa un maritagiu - in leg. nr. 217/1991, sume in cond. de suprasch. de 38 imp - in leg. nr. 217/1991, sume in impozitate de 666 imp</p>	<p>Marim numar e</p>

Foia de proprietate.

o/o

115

No. \_\_\_\_\_

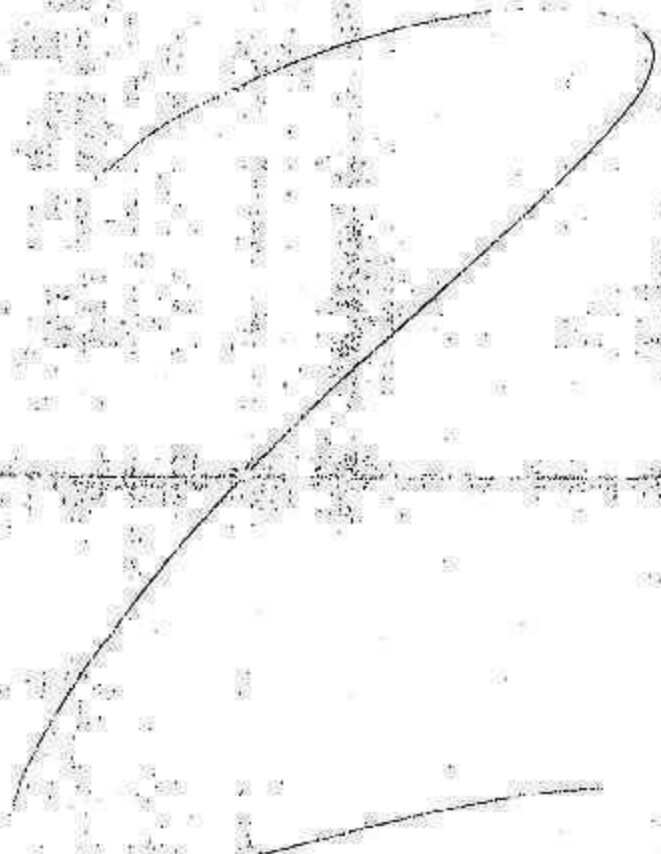
KOLO  
CLUJ

No. \_\_\_\_\_

# B

No. serial

No. serial		NOTA
14	<p>Imobilul cu nr. top nr. 2117/5/1 cu terenul cu nr. 139324, moza impozitata în funcara Hotelului Romania.</p>	
15	<p>Imobilul cu nr. top nr. 2117/5/2 cu terenul în avutia nr. nr. 139324, în funcara Hotelului Romania, cu nr. 139324.</p>	<p><i>[Handwritten signature]</i></p>
13	<p>Indicatul de 23 ian. 2001 cu nr. 1057 și și notifica impozitarea terenului Comunității locale nr. nr. 139324. După punctul de plată cu imobilul nr. nr. 139324.</p>	



Foia de proprietate.

cu de sarcini.

*[Handwritten initials]*

**R O M Ȃ N I A**  
**TRIBUNALUL CLUJ**  
**SECȚIA CIVILĂ**  
**Operator de date cu caracter personal 3184**

Dosar nr. 17889/211/2009

**DECIZIA CIVILĂ NR. 461/A/2015**  
**Ședința publică de la 06 Mai 2015**  
**Completul de divergență constituit din:**  
**Preșdinte Oana Raluca Ghișoiu**  
**Judecător Oana-Claudia Tatu**  
**Judecător Corina-Anca Cimbrudean**  
**Grefier Laura Miclea**

Pe rol fiind pronunțarea hotărârii asupra apelului promovat de către apelanții SUCIU LUCIA MAGDALENA și SUCIU VALENTIN împotriva Sentinței civile nr. 9422/2014, pronunțată în dos. nr. 17889/211/2009 al Judecătoria Cluj-Napoca, privind și pe intimații PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, RACZ ANA MARIA, TIBAD MARTA JUDITH și TIBAD MARTA CRISTINA, având ca obiect Legea 10/2001.

Dezbaterea asupra apelului a avut loc în ședința publică din 29.04.2015, când părțile prezente au pus concluzii, conform închierii de ședință din aceea zi, închierii ce face parte integrantă din prezenta decizie.

**INSTANȚA**

**Prin Sentința civilă nr. 9422/2014**, Judecătoria Cluj-Napoca a respins cererea înaintată de reclamantii SUCIU LUCIA MAGDALENA, SUCIU VALENTIN, în contradictoriu cu pârâții PRIMARUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, RACZ ANA MARIA, TIBAD MARTA JUDITH, TIBAD MARTA CRISTINA, ca neintemeiată.

**Pentru a pronunța această soluție, prima instanță a reținut următoarele:**

Prin Dispoziția de restituire nr. 1846/10.03.2008, Primarul mun. Cluj-Napoca a dispus restituirea în natură, în favoarea pârâtelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta Judit și Tibad Marta Cristina, a terenului în suprafață de 686 mp înscris în CF 18020 Cluj, nr. top 22171/5, iar pentru construcția înstrăinată în favoarea reclamantilor cumpărată de aceștia în baza Legii 112/1995, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 31091/19.11.1996, a propus acordarea de despăgubiri în condițiile titlului VII din Legea 247/2005 (f.6,7).

Prezenta acțiune a fost întemeiată pe dispozițiile art. 9, 10 din Legea nr. 10/2001.

Potrivit dispozițiilor art.9 din Legea nr.10/2001, *Imobilele preluate în mod abuziv, indiferent în posesia cui se află în prezent, se restituie în natură în starea în care se află la data cererii de restituire și libere de orice sarcini, iar potrivit normelor de aplicare a legii 10/2001 Sintagma indiferent în posesia cui se află în*

118

prezent are semnificația, pe de o parte, că incidența legii este stabilită erga omnes, indiferent de calitatea deținătorului (minister, primărie, instituție publică, societate comercială cu capital de stat, organizație cooperatistă și altele asemenea) și, pe de altă parte, are semnificația stabilirii momentului în funcție de care se face calificarea unității deținătoare, respectiv cel care deținea imobilul respectiv la data intrării în vigoare a legii (prezent se raportează la momentul nașterii juridice a dreptului la restituire). În cazul în care, după data intrării în vigoare a legii, un imobil notificat potrivit legii a fost transferat în administrarea unei alte entități, aceasta din urmă devine entitate deținătoare investită cu soluționarea notificării. Entitatea inițial notificată are obligația de a transmite notificarea și documentația aferentă entității deținătoare și totodată de a înștiința în mod expres persoana îndreptățită despre această situație. 9.2. Sintagma liberă de orice sarcini nu are semnificația exonerării de răspundere a unității deținătoare în raport cu terțe persoane ca urmare a neexecutării unor contracte civile sau comerciale care vizează imobilul respectiv. În cazul societăților comerciale cu capital de stat (majoritar sau minoritar - cazul în care cota deținută de stat acoperă valoarea imobilului), această sintagmă instituie prevalența restituirii în natură a imobilului către persoana îndreptățită, indiferent dacă aceasta s-ar afla în concurs cu alți creditori ai persoanei juridice debitoare (creditori ipotecari sau cu garanții privilegiate, inclusiv creditorii unității debitoare în cadrul procedurii falimentului). Prevalența restituirii în natură în raport cu alte proceduri legale este o consecință și o prevedere art. 52 din lege care înlătură de la aplicare orice alte prevederi contrare, care tind să indisponibilizeze bunul de la restituirea în natură.

ART. 10 alin.2 din Legea nr.10/2001, în vigoare la data introducerii acțiunii, prevedea ca (2) *În cazul în care pe terenurile pe care s-au aflat construcții preluate în mod abuziv s-au edificat noi construcții, autorizate, persoana îndreptățită va obține restituirea în natură a părții de teren ramase liberă, iar pentru suprafața ocupată de construcții noi, cea afectată servitutilor legale și altor amenajări de utilitate publică ale localităților urbane și rurale, măsurile reparatorii se stabilesc în echivalent.*

Analizând aceste norme, instanța a reținut că dispozițiile art.9 și 10 din Legea nr.10/2001 sunt instituite pentru protecția beneficiarilor Legii nr.10/2001 și nu a tertilor. Prin urmare, de principiu, reclamantul ar fi fost de așteptat să invoce dispozițiile legii 112/1995 în baza căreia ar fi dobândit dreptul de proprietate asupra construcției și care le protejează drepturile.

Cu privire la conținutul celor două articole invocate de reclamant, instanța reține că sintagma liberă de orice sarcini prev. de art.9 din Legea nr.10/2001 este clar explicată în normele de aplicare ale acestei legi în sensul că aceasta sintagmă instituie prevalența restituirii în natură a imobilului către persoana îndreptățită, indiferent dacă aceasta s-ar afla în concurs cu alți creditori ai persoanei juridice debitoare (creditori ipotecari sau cu garanții privilegiate, inclusiv creditorii unității debitoare în cadrul procedurii falimentului), respectiv prevalența restituirii în natură în raport cu alte proceduri legale.

Prin urmare, ceea ce se urmărește prin dispozițiile legale invocate de reclamant este protejarea drepturilor persoanelor îndreptățite prevăzute de Legea nr.10/2001, iar dacă acestea au fost cumva încălcate printr-o dispoziție de restituire, numai beneficiarii Legii nr.10/2001 se presupune că ar suferi o vătămare și tot ei pot cere respectarea întocmai a procedurilor legale, nu și tertii.

Cu privire la incidenta 10 alin.2 din Legea nr.10/2001 în vigoare la data introducerii acțiunii, instanța constată că în cauza nu este vorba de un teren

pe care s-au edificat noi constructii autorizate, astfel ca pentru suprafata ocupata de constructii noi, cea afectata servitutilor legale si altor amenajari de utilitate publica ale localitatilor urbane si rurale paratele sa primeasca despagubiri.

In mod legal, conform art.10 alin.2 din Legea nr.10/2001 in vigoare la data introducerii actiunii, s-au propus pentru parate despagubiri pentru constructia veche inregistrata initial in CF 18020 obiect al contractului de vanzare-cumparare nr. 31091/19.11.1996, aceasta nefiind o constructie noua in sensul legii. Bincintele ca in baza dispozitiilor de mai sus, paratele ar fi putut beneficia de despagubiri si pentru servitutea de trecere instituita la art.2 din dispozitia atacata, insa este la aprecierea paratelor de a dispune de drepturile lor.

Din expertizele judiciare (104, 181), rezulta ca la constructia vanduta reclamantilor s-a realizat o extindere cu o camera(magazie) si un loisor (pe terenul aflat in proprietatea paratelor conform dispozitiei de restituire), insa reclamantii nu au depus la dosar dovada ca acestea sunt autorizate daca sustin ca reprezinta „constructii noi” in sensul Legii nr.10/2001 si dovada datei edificarii lor, respectiv daca existau la data dispozitiei de restituire(f.182).

Examinand temeinicia pretentiilor reclamantilor prin prisma normelor de aplicare a Legii 10/2001 modificate prin HOTĂRĂREA nr. 923 din 1 septembrie 2010 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 250/2007 care prevad ca *Prin noțiunea «teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995» se înțelege terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință. Stabilirea suprafeței de teren necesare bunei utilizări a construcției se face, motivat, de către entitatea investită cu soluționarea notificării. Entitatea investită cu soluționarea notificării va menționa în mod expres în conținutul deciziei/dispoziției sau ordinului, pe lângă descrierea construcției (materiale, suprafețe, anul edificării) și situația juridică a acesteia și suprafața de teren ce nu se restituie în natură și pentru care se propune acordarea de măsuri reparatorii în echivalent.*

Cu privire la acelasi aspect, instantanta a retinut ca in dispozitia de restituire s-a mentionat ca pe terenul restituit se asigura servitute de trecere pentru detinatorii constructiei, iar reclamantii nu au precizat in actiune care sunt acele elemente care impiedica buna utilizare a constructiei, pentru a justifica interesul in promovarea actiunii din acest motiv, scopul urmarit de reclamanti fiind exclusiv acela de a dobandi proprietatea asupra terenului pe baza interpretarii unei legi si nu prin cumpararea acestuia de la proprietari. Reclamantii nu au dovedit in cauza ca inafara de servitutea prevazuta de dispozitia de restituire este nevoie si de stabilirea altora si pentru care paratii s-au opus expres, astfel ca folosirea normala a imobilului cumparat in temeiul Legii nr. 112/1995 este in mod grav afectata.

Daca paratii sunt nemultumiti de Dispozitia de restituire nr. 1846/10.03.2008, fie pentru ca nu au primit despagubiri pentru servitutele prevazute de aceasta, care micsoreaza suprafata restituita sau ca suprafata restituita este in fapt mai mica si ca este ocupata de constructii neautorizate, ca nu sunt de acord cu modul in care reclamantii isi exercita drepturile asupra terenului proprietatea lor, ar fi atacat dispozitia.

Terenul ramas liber conform raspunsului la obiectiuni de la fila 225 (474,27 mp), poate fi folosit de parati dupa vointa lor (pentru parcare, gradina etc.) daca nu indeplineste dupa studiul geotehnic conditii bune de fundare pentru constructii (f.232,249,251- potrivit raspunsului Directiei de urbanism si amenajarea teritoriului), iar conform aceluiasi raspuns la obiectiuni de la fila 225, terenul aferent exploatarii normale a constructiei cumparate de reclamanti, cu excluderea amenajarilor efectuate fara autorizatie de reclamanti pe terenul restituit in natura paratilor, este de 108,73 mp.

Prin urmare, intrucat nu s-a identificat niciun motiv de nulitate absoluta a Dispozitiei de restituire nr. 1846/10.03.2008, actiunea a fost respinsa ca neintemeiata.

**Impotriva acestei sentinte au declarat recurs reclamantii Suciuc Lucia Magdalena si Suciuc Valentin**, solicitand instantei sa dispuna recalificarea caii de atac din recurs in apel, avand in vedere dispozitiile art. 282 ind. 1 Cod Proc Civ (1865) si valoarea de peste 100.000 lei a obiectului prezentului litigiu, sa admita apelul astfel recalificat si sa schimbe in parte hotararea atacata in sensul admiterii actiunii formulate de subsemnatii, pronuntand o hotarare prin care, in principal, sa constate nulitatea absoluta partiala a Dispozitiei de restituire nr. 1846/10 martie 2008 emisa de Primarul Mun. Cluj-Napoca in favoarea paratelor Racz Ana- Maria, Tibad Marta Judit si Tibad Marta Cristina, respectiv a art. 1 din aceasta dispozitie prin care se dispune restituirii in natura a intregului imobil teren-curte in suprafata de 686 mp. situat in Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 7-9, inregistrat in CF 18020 Cluj, nr. top. 21171/5; sa oblige Primarul Mun. Cluj-Napoca la emiterea unei noi dispozitii motivate in favoarea paratelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta Judit si Tibad Marta Cristina cu propunerea de acordare de despagubiri pentru terenul in suprafata de 686 mp, situat in Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 7-9, inregistrat in CF 18020 Cluj, nr. top. 21171/5.

In subsidiar, sa constate nulitatea absoluta partiala a Dispozitiei de restituire nr. 1846/10 martie 2008 emisa de Primarul Mun. Cluj-Napoca in favoarea paratelor Racz Ana- Maria, Tibad Marta Judit si Tibad Marta Cristina, respectiv a art. 1 din aceasta dispozitie prin care se dispune restituirii in natura a imobilului teren-curte in suprafata de 686 mp. situat in Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 7-9, inregistrat in CF 18020 Cluj, nr. top. 21171/5, in ceea ce priveste suprafata de teren aferenta bunei si normalei folosinte si exploatare a constructiei amplasata asupra acestuia aflat in proprietatea apelantilor-reclamanti Suciuc Lucia Magdalena si Suciuc Valentin; sa oblige Primarul Mun. Cluj-Napoca la emiterea unei noi dispozitii motivate in favoarea paratelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta Judit si Tibad Marta Cristina cu propunerea de acordare de despagubiri pentru terenul aferent constructiei noastre, necesar bunei si normalei folosinte si exploatare a acesteia.

Cu cheltuieli de judecata constand in onorar avocațial in apel, onorar avocațial in prima instanta si onorarii experti conform dovezilor de la dosar.

Hotararea pronuntata de prima instanta este netemeinică si nelegală, fiind pronuntata atat cu incalcarea si aplicarea gresita a legii, cat si cu nesocotirea probelor de la dosarul cauzei.

In primul rand, prima instanta a ignorat toate argumentele lor privind notiunea de teren aferent constructiei, privind dreptul de proprietate asupra acestuia care izvoraste direct din lege, privind faptul ca Statul nu mai era proprietar asupra acestui teren si ca nu il putea restitui in natura paratelor.

120



Mai mult, constată că prima instanță nu a înțeles cauza (temeiul) acțiunii, întrucât îi acuză că nu urmăresc altceva decât să dobândească dreptul de proprietate asupra terenului pârâtelor printr-o interpretare a legii în loc să îl cumpere de la acestea, când în realitate situația este exact contrară, întrucât prin această acțiune nu urmăresc altceva decât să protejăm dreptul lor de proprietate asupra terenului aferent construcției (care este de drept în proprietatea lor) și care a fost încălcat de Primarul Mun. Cluj-Napoca prin restituirea lui către pârâte prin Dispoziția atacată.

Pentru lămurirea deplină a pretențiilor și a cauzei pe care se fundamentează, se impune un examen al reglementărilor legale incidente, precum și a orientărilor jurisprudențiale care confirmă susținerile lor:

1. În privința imobilelor vândute în baza Legii nr. 112/1995, statul este proprietar numai asupra terenului care depășește suprafața terenului aferent construcției vândute în baza acestor legi, dreptul de proprietate asupra terenului aferent unei normale folosințe a imobilului fiind transferat ope legis de la data vânzării în suprafața și configurația de la data trecerii în proprietatea acestuia, cumpărătorilor cu efect erga omnes, fara înscriere în cartea Funciara în conformitate cu dispozițiile art.28 din Legea nr.7/1996.

2. Ca atare, Statul nu mai poate restitui în natură pârâților decât suprafața de teren care depășește terenul aferent construcției pe care ei o au în proprietate pe str. Uliului nr. 11.

3. În sprijin menționează: Î.C.C.J., Secția de contencios administrativ și fiscal, prin Decizia nr. 4447 din 8 decembrie 2006 a admis că deși art.9 din Legea nr.112/1995, care prevede dreptul chiriașilor de a cumpăra apartamentele ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, nu face referire expresă la terenul aferent locuinței, din întreaga reglementare a Legii nr. 112/1995 rezultă că legiuitorul a inclus în noțiunea de „imobil cu destinația de locuință”, și terenul aferent, elementele care compun, împreună, o unitate locativă și ca art. 37 din Normele metodologice ale legii, nu instituie prin el însuși un drept de proprietate asupra terenului aferent în favoarea chiriașului cumpărător, adăugând la lege, ci detaliază componentele unității locative supuse vânzării, organizând executarea unor prevederi din Legea nr. 112/1995, în limitele prevăzute de art. 108 alin. (2) din Constituția României și art.4 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative (acest punct de vedere este însusit și de Curtea Constituțională și chiar într-o decizie anterioară de ICCJ secția Civilă)

În același sens, CEDO a reținut în Hotărârea din 3 iunie 2008 în cauza Ioana Petrescu și alții împotriva României, ca deși jurisprudența românească „împărtășește opinia ca dreptul terțului cumpărător asupra terenului aferent izvorăște ope legis (invocând Decizia din 1 iunie 2004 a ICCJ), autoritățile administrative netrebuind decât să aplice aceste dispoziții” exista o practică neunitară în privința aplicării în practică a noțiunii de teren aferent, în special dacă acesta trebuie să se limiteze la terenul situat sub construcție (decizia din 11 octombrie 2000 a Curții de Apel Cluj) sau dacă această noțiune acoperă, parțial sau chiar în întregime, curtea interioară sau grădina imobilului (decizia din 1 iunie 2004 a ICCJ și decizia din 3 februarie 2006 a Curții de Apel Timișoara).

4. La câteva zile, în 11.06.2008, Comisia de unificare a practicii judiciare a CSM tâlmăcește în fine cu valoare de recomandare prin MINUTA CSM nr. 6/17488/1154/2008, noțiunea de teren aferent construcției și admite ca

aceasta presupune terenul construit și cel necesar unei folosințe normale a imobilului-construcție și numai partea de teren excedentara suprafețelor de teren aferente imobilelor înstrăinate potrivit dispozițiilor mai sus amintite intră sau rămâne în proprietatea statului și urmează a fi restituit, închiriat, concesionat sau chiar vândut.

Totodată minuta reține că terenul aferent nu face obiectul contractului de vânzare-cumpărare, întrucât acesta „se atribuie, fara plata, prin ordinul al prefectului”

Extras din Minuta nr. 6/17488/1154/2008 a întâlnirii dintre conducerea CSM și membrii Comisiei de unificare a practicii judiciare - cu președintele Secției civile de la ÎCCJ, reprezentantul PICCJ și președinții secțiilor civile, conflicte de muncă și asigurări sociale a curților de apel pentru discutarea problemelor de practică judiciară neunitară 11 iunie 2008

2. Vânzarea imobilelor către chiriași, în baza Legii nr. 10/2001. Problema terenului aferent construcției: dacă acesta se atribuie gratuit sau valoarea sa trebuie inclusă în contractul de vânzare-cumpărare. (Curtea de Apel Brașov)

Ca urmare a interpretării diferite, unele acțiuni pentru constatarea nulității parțiale a contractelor și restituirea contravalorii terenului s-au admis, iar altele s-au respins.

a) într-o primă opinie, s-a reținut că, în ceea ce privește noțiunea de teren aferent construcției trebuie reținut faptul că aceasta presupune terenul construit și cel necesar unei folosințe normale a imobilului-construcție.

Partea de teren excedentara suprafețelor de teren aferente imobilelor înstrăinate potrivit dispozițiilor mai sus amintite intra în proprietatea statului și urmează a fi închiriat, concesionat sau chiar vândut - în măsura în care nu face parte din domeniul public - persoanelor solicitante, potrivit legilor în vigoare (Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare, respectiv Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia).

În lumina dispozițiilor legale mai sus enunțate, s-a reținut ca obiect al contractului de vânzare-cumpărare încheiat în condițiile Legii nr. 112/1995 modificata prin Legea nr. 10/2001 îl constituie numai apartamentul - astfel cum este definit de art. 3 din Legea nr. 112/1995 - nu și terenul aferent acestuia, care se atribuie, fără plată, prin ordin al prefectului.

Calculul valorii terenului este necesar a se face numai pentru ca valoarea terenului intra în suma ce urmează a se acorda foștilor proprietari ori moștenitorilor acestora, în cazul în care nu li se restituie imobilul în natura - legea dispunând în mod expres în acest sens. Or, aceasta dispoziție nu poate fi extinsa, prin analogie, și altor situații care nu au fost avute în vedere de legiuitor la momentul edictării actului normativ.

b) într-o altă opinie, se consideră că în prețul de vânzare al imobilului a fost inclusă și valoarea terenului.

În ceea ce privește pretinsa nulitate parțială a contractului de vânzare-cumpărare ( sub aspectul vânzării terenului) - cauza de nulitate constituind-o încălcarea dispozițiilor art. 37 din H.G.R. nr. 20/1997 - adepții acestei opinii au invederat următoarele:

Art. 26 alin. 3 din același act normativ, invocat în susținerea cererii de desființare parțială a contractului de vânzare-cumpărare, stabilește că: - "Suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului."

122

Normele metodologice de aplicare a dispozițiilor Legii nr. 112/1995 adoptate prin HG.R. nr. 20/1996, republicată, prevăd la art. 37, că - "în situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege".

În forma inițială, Normele metodologice de aplicare a dispozițiilor Legii nr. 112/1995, adoptate prin HG.R. nr. 20/1996, cuprindeau la art. 33 o reglementare expresă cu privire la situația terenului aferent construcțiilor înstrăinate în condițiile Legii nr. 112/1995, stabilind că dreptul de proprietate asupra terenurilor de sub construcții se dobândește în condițiile art. 35 alin. 2 din Legea nr. 18/1991.

După republicarea intervenită la data de 18 februarie 1997, ca urmare a modificărilor aduse acestei reglementări, din Normele metodologice de aplicare a dispozițiilor Legii nr. 112/1995, adoptate prin HG.R. nr. 20/1996, prevederea de la art. 33, anterior amintită, a fost înlăturată, astfel încât vechea reglementare nu mai poate fi aplicată prin analogie.

Art. 9, art. 21 și art. 26, din Legea nr. 112/1995, și art. 37 din Normele metodologice de aplicare a acestei legi, adoptate prin HG.R. nr. 20/1996, republicată, reglementează în mod neechivoc modul de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenurilor aferente construcțiilor.

Argumentul referitor la faptul că terenul aferent construcției nu poate face obiectul vânzării, deoarece trebuia să le fie atribuit în mod gratuit, în conformitate cu dispozițiile 36 din Legii nr. 18, nu poate fi primit - deoarece Legea nr. 112/1995 și Normele metodologice de aplicare a acestei legi, adoptate prin HG.R. nr. 20/1996, republicată, cuprind reglementări clare cu privire la situația juridică a terenurilor aferente construcțiilor cu destinația de locuință, care nu se restituie foștilor proprietari în natură.

Prin urmare, s-a constatat că includerea în prețul de vânzare și a valorii cotei de teren aferente imobilului cu destinația de locuință care a făcut obiectul vânzării, s-a realizat în acord cu reglementările în vigoare la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare.

Mai mult decât atât, s-a considerat că modul de stabilire a prețului imobilului care a făcut obiectul contractului de vânzare - cumpărare nu poate constitui o cauză de nulitate absolută.

Opinia exprimată la litera a este cea recomandată a fi urmată.

5. Ulterior prin HG nr.923/2010 a fost lămurită pe deplin noțiunea de teren aferent imobilelor înstrăinate pe Lg. 112/1995.

Prin noțiunea «teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995» se înțelege terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunicii utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință.

Faptul că pentru prima dată, Statul lămurește noțiunea în cauză, reprezintă o recunoaștere a situațiilor de drept anterioare cu privire la întinderea dreptului de proprietate asupra terenului aflat în proprietatea tertului cumpărător, drept care a operat ope legis și care conform jurisprudenței recente nu are nevoie de confirmare administrativă sau de intabulare. Împrejurarea că terenul aferent nu este menționat în contracte sau menționat parțial, sub forma de cote, este nerelevantă, deoarece transferul dreptului de proprietate a operat independent de contract în baza legii, întinderea lui fiind clarificată prin normele în cauză. Faptul că până în prezent, s-a plătit chirie pe

123

întreg terenul nu poate fi interpretat ca o renunțare la beneficiul legii de vreme ce întinderea dreptului asupra suprafeței excedentare rămase de drept la stat, cât și asupra celei aferente era nelămurită, până la această modificare a normelor. Pe de altă parte, raporturile de locațiune nu au legătura cu dreptul de proprietate, locator putând fi și un administrator și nu există culpa atunci când într-o stare de devălmășie rezultată din imprecizia normelor de aplicare a legii, un devalmas a fost în croare și a plătit chirie și pentru ceea ce era de drept în proprietatea sa. Fata de aceste modificări devine evident că statul poate fi obligat să măsoare și să delimiteze terenul aferent și să constate dacă mai există teren excedentar și cât anume.

Acest teren excedentar urmează să-l restituie fostului proprietar, dacă acesta este construibil, iar dacă nu să-l închirieze sau să-l vândă prioritar rivrașilor proprietari în vederea extinderii.

Un element important îi constituie faptul că în fișele de calcul care au stat la baza contractelor de cumpărare, a fost inclusă în preț și împrejmuirea cu gard. Astfel, a fost creată prezumția că statul atât în calitate de aplicant al legii dar și de vânzător pe drept comun, a înțeles că terenul împrejmuit este afectat construcției vândute.

În varianta din data de 24.01.2014 expertul are în vedere o suprafață ocupată de 108,73 mp și o suprafață liberă de 474,27 mp, însă în această variantă dl expert nu a ținut cont de necesitatea asigurării zonelor de acces și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze, apă, și a instalațiilor din acest imobil, precum și de anexele la imobilului construcție și de asigurarea accesului la împrejmuire.

În oricare din aceste variante, terenul rămas liber după delimitarea terenului aferent construcției noastre este un teren fărămișal, fără nici o funcțiune practică, or din argumentele jurisprudențiale menționate mai sus, rezultă cu evidență că teren excedentar trebuie să fie construibil pentru a fi restituit în natură.

Or, terenul excedentar în oricare din cele două variante NU este construibil, aspect care rezultă atât din expertiza efectuată în cauză, cât și din răspunsul Direcției de Urbanism depus la dosarul cauzei care indică suprafețele minime pentru ca o parcelă să fie construibilă și caracteristicile acesteia (front la stradă, dimensiune minimă etc).

c. Argumentul instanței că nu au dovedit în cauză că în afară de servitutea de trecere ar avea nevoie și de alte servituti pentru folosința construcției este total neadecvat, neputând fi primit.

În primul rând, nu discută în această cauză despre instituirea unor servituti în favoarea lor pe terenul părților pentru utilizarea construcției, ci despre terenul aferent construcției care se află deja în proprietatea lor și care doar trebuie delimitat.

Diferența de regim juridic între drept de servitute pe terenul părților și drept de proprietate (aflat în patrimoniul nostru) este una care nu necesită alte comentarii, astfel că de la bun început logica primei instanțe a fost una deficitară.

În al doilea rând, este unanim admis (și de altfel și reglementat) că orice construcție are nevoie pentru o normală utilizare și exploatare de o anumită suprafață de teren (distinctă de terenul de sub construcție) necesară pentru acces, întreținere, reparații, intervenții la construcție, acces la utilități pentru întreținerea și repararea lor, acces la împrejmuire, etc, iar această suprafață intră în noțiunea de teren aferent.

125

Ca atare, vorbim despre terenul necesar pentru normala exploatare a unei construcții - terenul care în mod natural descriește o construcție în funcție de caracteristicile acesteia, iar nu de situații speciale în care subsemnații am invoca nevoi dincolo de normala folosință a construcției noastre și pentru care am avea nevoie de acces pe terenul părâtelor.

Pentru delimitarea acestei suprafețe necesare normalei exploatare a construcției reclamantii au propus proba cu expertiza tehnică, iar dnii experți au stabilit mai multe variante în acest sens, suprafața minimă fiind apreciată la 108,73 mp, ca atare, acest aspect a fost pe deplin dovedit, contrar afirmațiilor primei instanțe.

Pentru toate aceste argumente solicită în principal admiterea apelului nostru cu consecința admiterii acțiunii și anularea în întregime a art. 1 din Dispoziție privind întreg terenul de 686 mp (în fapt doar 583 mp), acesta reprezentând teren aferent construcției.

II. În al doilea rând, soluția primei instanțe este contradictorie.

Prima instanță reține că terenul necesar bunei exploatare a construcției apelanților are o suprafață de 108,73 mp (în care nu este cuprins terenul de sub construcție, cei 108,73 mp fiind un teren în jurul casei indispensabil folosinței acestei, atât pentru circulație, cât și pentru intervenții, reparații, întreținere etc.) și că părâtelor le-ar mai rămâne un teren liber de 474,27 mp.

Cu toate că face această reținere, prima instanță a respins în întregime acțiunea, deși în mod normal ar fi trebuit ca măcar în parte să le-o admită, respectiv să dispună anularea dispoziției în limita celor 108,73 mp, menținând-o ca legală pentru suprafața de 474,27 mp.

Tocmai de aceea au formulat solicitarea subsidiară în care au solicitat anularea doar în parte a art. 1 din Dispoziție, cu privire la terenul necesar bunei și normalei folosințe și exploatare a construcției lor, acest teren fiind în proprietatea noastră, Statul neputând dispune liber de el.

În drept: art. 9, 10 Lg. 10/2001, art. 9, 21, 26 Lg. 112/1995, art. 37

**Prin întâmpinarea formulată, intimatale Racz Ana-Maria, Tibad Marta-Iudit și Tibad Marta Cristina** au solicitat respingerea apelului declarat de reclamantii-apelanți Suciu Lucia Magdalena și Suciu Valentin, menținerea sentinței atacate ca fiind temeinică și legală, cu obligarea apelanților, în solidar, la plata cheltuielilor de judecată.

În ceea ce privește admiterea apelului sub aspectul cererii principale, respectiv constatarea nulității absolute parțiale a Dispoziției de restituire nr.1846/10.martie.2008 emisă de Primarul Municipiului Cluj-Napoca în favoarea părâtelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta-Iudit și Tibad Marta Cristina, Dispoziție prin care s-a dispus restituirea în natură a imobilului teren-curte în suprafață de 686mp, situat în Cluj-Napoca, str.Uliului, nr.7-9,(în realitate nr.II) înscris în cf.18020 Cluj, nr. top 21171/5 și pe cale de consecință obligarea Primarului Municipiului Cluj-Napoca la emiterea unei noi dispoziții motivate cu propunere de acordare de despăgubiri pentru întregul teren în suprafață de 686mp., apreciem că solicitarea apelanților este fără temei legal și inadmisibilă.

Așa cum au arătat, s-a probat și s-a constatat și de instanța de fond, Dispoziția de restituire și propunerea privind acordarea de despăgubiri nr.1846/10.martie.2008 este temeinică și legală, nefiind prezentă nici o cauză de nulitate absolută care să justifice susținerile apelanților-reclamantii.

Se poate observa din actele dosarului ca prin art. 1 din Dispoziția atacată s-a dispus restituirea în natură al imobilului teren-curte în suprafață de 686mp. din parcela cu nr. top 21171/5, înscris în cf. 18020 Cluj, situat în mun.

125

Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 7-9, (în realitate nr. 11) în favoarea numitelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta-Iudit și Tibad Marta-Cristina, imobil preluat în mod abuziv de către Statul Român în baza Decretului nr.92/1950.

La art.2 coroborat cu art.5 din aceeași Dispoziție, în mod corect și pentru a asigura folosința neîngrădită a construcției edificate pe terenul mai sus descris, construcție compusă din 1 camera, 1 bucătărie, terasă, pivniță cu suprafață utilă de 43.20mp. și înstrăinată prin contractul de vânzare-cumpărare nr.31091/19.11.1996 încheiat în baza Legii nr.12/1995 cu Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, s-a instituit dreptul de servitute de trecere pentru deținătorii construcției, adică în favoarea apelanților-reclamantii.

În acest context, Dispoziția de restituire și propunerea privind acordarea de despăgubiri nr.1846/10.martie.2008 emisă de Primarul Mun.Cluj-Napoca a fost întocmită în concordanță cu prevederile legale, nefiind prezentă nici o cauză de nulitate absolută care să justifice anularea acesteia, în tot sau în parte.

Nulitatea este acea sancțiune de drept care lipsește actul juridic de efectele contrarii normelor juridice impuse pentru încheierea sa valabilă. Cauzele de nulitate absolută sunt expres și limitativ prevăzute de lege: încălcarea regulilor privind capacitatea civilă a persoanelor, lipsa totală a consimțământului, nevalabilitatea obiectului actului juridic, când lipsește cauza ori este ilicită/imorală, necorespunderea formei ad validitatem, etc, ori în cauza de față, niciuna dintre aceste aspecte, care ar putea atrage nulitatea absolută a actului dedus judecătii, nu se regăsește.

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr.31091/19.11.1996 încheiat între apelanții-reclamantii și Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, apelanții au dobândit în proprietate doar construcția existentă compusă din 1 cameră, 1 bucătărie, terasă, cu suprafață utilă de 41.83mp și boxă în suprafață de 15.07mp. și doar terenul aferent construcției. Arată că din concluziile raportului de expertiză efectuat de dl. expert Cosma Radu înregistrată la dosarul cauzei la data de 29.04.2013 rezulta că suprafața ocupată de construcție este de 44.36mp, din care suprafața casă inițială 38.89mp și suprafață câmară 5.47mp, cu mențiunea că camera(magazia) este o extindere realizată fără autorizație pe latura de S-V. Totodată reclamantii-apelanți, în curte, pe latura nord-vest, în spatele casei de locuit au realizat o construcție ușoară din schelet metalic(patru stâlpi din țeava și acoperiș din ondulin cu funcțiunea de chioșc (foișor) cu suprafața de 11.48mp, de asemenea fără autorizație, sau cel puțin reclamantii-apelanți nu au făcut dovada contrarie.

În momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare apelanții-reclamantii au cunoscut întinderea dreptului de proprietate dobândit, astfel în cunoștință de cauză au perfectat contractul și doar ulterior au înțeles să mai realizeze extinderi fără a fi autorizați în acest sens și să solicite și alte suprafețe din terenul restituit părâtelor în baza legii reparatorie, cu titlu de "normală folosință a construcției" deși această folosință niciodată nu a fost îngădită în vreun mod.

Nu este de neglijat nici faptul că prin Legea nr. 10/2001 ca lege specială, reparatorie în materie, s-a instituit regula restituirii în natură, libere de orice sarcini al imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 6.martie. 1945-22.decembrie. 1989, iar propunerea și acordarea de despăgubiri constituie excepția.

Din punctul lor de vedere, opinie împărtășită și de instanța de judecată, în cauza dedusă judecătii, sunt incidente dispozițiile art.10 alin. 2 din Legea 10/2001, dispoziții care stabilesc în mod clar că, "în cazul în care pe terenurile

126

pe care s-au aflat construcții preluate în mod abuziv, s-au edificat noi construcții, autorizate, persoana îndreptățită va obține restituirea în natură a părții de teren rămasă liberă, iar pentru suprafața ocupată de construcții noi, cea afectată servitutilor legale și altor amenajări de utilitate publică ale localităților urbane și rurale, măsurile reparatorii se stabilesc prin echivalent".

Din acest text de lege rezultă în mod clar că măsurile reparatorii se acorda în cazurile în care terenul este afectat de servituti legale și alte amenajări de utilitate publică.

Terenul în litigiu nu este afectat de amenajări de utilitate publică, cu titlu exemplificativ: străzi, alei, trotuare, dolări tehnico-edilitare subterane, spații verzi din jurul blocurilor de locuit, etc, iar servitutea legală este cauzată de restituirea unei părți din teren. Totodată faptul că terenul este afectat de o servitute este cuprins în art.2 al dispoziției contestate, în sensul obligativității asigurării servituti de trecere pentru deținătorii construcției, servitute instituită tocmai pentru a se asigura normala folosință a construcției.

Citarea articolului 9 din Legea nr. 10/2001 de asemenea nu justifică acțiunea reclamantilor ci mai degrabă se coroborează cu argumentele aduse de noi, în sensul că restituirea imobilelor preluate în mod abuziv, indiferent de posesia cui se află în prezent, se restituie în starea în care se aflau la data depunerii cererii de restituire și libere de orice sarcini. Astfel restituirea imobilului s-a dispus conform celor de mai sus, liber de orice sarcini, iar sarcina s-a stabilit ulterior datei defipte de lege-data înaintării notificării- cu ocazia redactării dispoziției de restituire în natură emisă de Primarul Mun.Cluj-Napoca. Această dispoziție a legii reparatorii a fost aplicată în speța noastră pe deplin, cu respectarea dispozițiilor legale, nefiind cazul aplicării prevederilor Cap. VII din Legea 247/2005, azi modificată prin Legea nr. 165/2013.

În dovedirea poziției lor , odată cu întâmpinarea depusă s-a anexat și o copie a anexei nr.4 la Legea nr. 10/2001, anexă care este un model de formular de „Dispoziție de restituire în natură” care la pct.2 arată că „Imobilul ce se restituie este grevat cu următoarele servituti...(dacă este cazul). Din acest exemplu rezultă că servitutea contestată de reclamantii este legal stabilită.

Nu este de neglijat nici faptul că în cauză dedusă judecătii, conform dispoziției atacate, s-au propus pentru părâte despăgubiri pentru construcția veche, obiect al contractului de vânzare-cumpărare, iar în ceea ce privește terenul restituit în natură, nu este vorba de un teren pe care s-au edificat noi construcții autorizate, astfel ca pentru suprafața ocupată de construcții noi, autorizate, cea afectată servitutilor legale și altor amenajări de utilitate publică ale localităților urbane și rurale părătele să primcască despăgubiri. Totodată reclamantii în acțiunea lor nu fac nici o referire la faptul că pe terenul părătelor s-a ridicat, s-a edificat o construcție nouă, autorizată, fapt atestat și de concluziile raportului de expertiză efectuat în cauză. Astfel se pune întrebarea firească, nu cumva se urmărește obținerea unei suprafețe de teren pentru a se asigura accesul la acel foișor, adică la o construcție nouă, însă ridicată fără autorizație, iar pentru dobândirea în proprietate a acestei suprafețe se vorbește ca de fapt acest lucru ar fi necesar pentru a se asigura normala folosință a construcției.

În momentul de față, reclamantii nu-și pot invoca propria culpă și solicita stabilirea unor suprafețe de teren în plus din proprietatea altuia atâta timp cât părătele nici un moment nu i-au împiedicat pe reclamantii la folosința normală a imobilului dobândit, ori în caz contrar, în ipoteza în care s-ar ajunge la

127

divergențe sub orice aspect reclamanții au posibilitatea de a se adresa instanței de judecată în vederea stabilirii altor servituti.

Totodată la data achiziționării imobilului-construcția, reclamanții au cunoscut că dobândesc în proprietate doar terenul aferent construcției, situație în care este inadmisibil ca ulterior să solicite și alte suprafețe din terenul altuia, cu titlu de "normala folosință a construcției" atâta timp cât această folosință niciodată nu a fost îngrădită în vreun mod.

Nu este de neglijat nici faptul că în cauză, după efectuarea raportului de expertiză de dl. expert în construcții Cosma Radu, din răspunsul la obiectiuni înregistrat la data de 24.ianuarie.2014 rezultă că terenul aferent exploatării normale ar fi de cel mult 108,73mp, situație în care terenul rămas liber ar fi în suprafață de 474,27mv.

La momentul de față, deși se învederează prin concluziile raportului de expertiză că există posibilitatea, având în vedere amplasarea construcției într-o zonă centrală a parcelei de teren și configurația terenului în pantă, ca în actualele condiții terenul rămas liber să nu poate fi folosit ca parcelă construibilă, însă se poate sistematiza cu funcțiuni de parcare, curte, grădină, ori cum bine știm proprietarul este cel care are atribuțiile de posesie, folosință și dispoziție asupra bunului său, situație în care are facultatea de a alege modalitatea în care va folosi, va dispune de bunul său în concordanță cu legislația în vigoare, și nu trebuie uitat nici faptul că această afirmație este o simplă presupunere, un răspuns ferm nu s-a putut obține nici de la organul abilitat în acest, Serviciul de Urbanism, deși reclamanții-apelanți au formulat o scrisoare de cereri în acest sens și prin intermediul instanței de judecată, așadar nu este exclus ca terenul rămas liber să fie o parcelă construibilă.

La fața locului s-a constatat că față de construcția vândută prin contractul de vânzare-cumpărare nr.31091 încheiat la data de 19.11.1996 reclamanții au realizat o extindere cu o cămară având o suprafață construită de 5,47mp, precum și un foisor cu o suprafață de 11,48mp., situație în care folosesc o suprafață totală construită de 44,36mp., față de suprafața casei inițiale de 38,89mp., adică o diferență de 16,95mp., și cu toate acestea pârâtele au tolerat până la ora actuală aceste aspecte.

Așadar reclamanții au mai dobândit suprafețe din terenul pârâtelor, și eventual o suprafață de cel mult 108,73mp. este suficientă pentru a se asigura buna și normala exploatare și folosință a construcției, deși acest drept nu le-a fost niciodată îngrădit în vreun mod, iar în caz contrar dreptul se poate asigura prin instituirea de servituti și cu toate acestea apelanții-reclamanți vin și susțin, că pentru normala exploatare a unei construcții cu suprafață de 40mp. este necesară atribuirea în proprietate a unei suprafețe de teren de 686mp.

Totodată în urma efectuării măsurărilor topografice efectuate de dna. expert Gheorghită Tatiana, a rezultat că suprafața reală a terenului este de 584mp. în loc 723mp. cât apare înscris pe cf. Această diferență poate fi cauzată de diverse motive, se poate regăsi /a vecini, diferența care eventual pe viitor poate fi redobândită prin exercitarea unor acțiuni care garantează dreptul de proprietate, iar prin întregirea dreptului de proprietate există posibilitatea ca parcela să devină chiar și construibilă, deși în momentul de față nu au nici act care ar atesta susținerea că pe parcela respective nu se poate edifica o construcție.

Susținerea apelanților-reclamanți în sensul că terenul excedentar pentru a putea fi restituit în natură, trebuie să fie construibil nu-și găsește nici un temei legal, această condiție nu se enumera în prevederile legii reparatorii.

128



Legea nr. 10/2001 stabilește expres și limitativ cerințele care trebuie avute în vedere cu ocazia soluționării cererilor de revendicare în vederea restituirii în natură: inexistența unor construcții noi autorizate, terenul să fie liber de orice sarcini; nefiind afectat de servituti legale și alte amenajări de utilitate publică, în același timp apelanții-reclamanți să contrazică în susțineri din moment ce inițial afirmă că dreptul de proprietate asupra terenului aferent unei normale folosințe a imobilului a fost transferat ope legis de la data vânzării construcției, cu efect erga omnes, iar ulterior revin și arată că terenul excedentar urmează să fie restituit fostului proprietar, dacă acesta este construibil, iar dacă nu să fie închiriat ori vândut cu prioritate riveranilor proprietar în vederea extinderii.

Având în vedere aspectele semnalate, concluzionază că reclamanții i-apelanți nu au putut preciza în acțiunea lor care sunt acele elemente care împiedică buna utilizare a construcției-dat fiind că ele nu există-, nici concluziile raportului de expertiză și completările efectuate la acest raport nu susțin poziția acestora, nici răspunsul autorității competente nu confirmă, nu susține punctul de vedere al apelanților, ci din contră, din toate actele dosarului rezultă că scopul urmărit de reclamanții-apelanți este unul exclusiv: dobândirea unui drept de proprietate asupra terenului pe baza interpretării legii reparatorii și nu prin cumpărarea, închirierea acestuia de la proprietari. Totodată concluziile raportului de expertiză atestă că înafară de servitutea prevăzută de Dispoziția de restituire nu ar fi nevoie și de stabilirea altora pentru folosirea neîngrădită a construcției, și la rândul lor reclamanții-apelanți au susținut că nu doresc stabilirea unor servituti ci vor terenul în proprietate, adică un teren în suprafață de 686mp. cu titlu de normala folosință a unei construcții cu suprafața de 38.89mp.

În ceea ce privește admiterea apelului sub aspectul cererii subsidiare, respectiv constatarea nulității absolute parțiale a Dispoziției de restituire nr.1846/10.martie.2008 emisă de Primarul Municipiului Cluj-Napoca în favoarea părâtelor Racz Ana-Maria, Tibad Marta-Iudit și Tibad Marta Cristina, și anume a art.1 din această Dispoziție prin care s-a dispus restituirea în natură a imobilului teren-curte în suprafață de 686mp, situat în Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 7-9, (în realitate nr. 11) înscris în cf. 18020 Cluj, nr. top 21171/5, și pe cale de consecință obligarea Primarului Municipiului Cluj-Napoca la emiterca unei noi dispoziții motivate cu propunerea de acordare de despăgubiri și pentru suprafața de teren aferentă construcției dobândite în baza Legii nr. 112/1995 prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 31091/19.11.1996, teren necesar bunicii și normalei folosințe și exploatare a construcției proprietatea reclamanților-apelanți, apreciem că este o cerere inadmisibilă, dat fiind că tîndc la modificarea acțiunii promovate, ori să înțelegem că apelanții revin și recunosc că construcția dobândită în proprietate poate fi folosită în condiții optime având în vedere servitutea instituită ori pentru buna și normala folosință a construcției este suficientă și o suprafață de cel mult 108,73mp.?

Construcția și terenul aferent dobândit prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare poate și este folosit în mod neîngrădit de către reclamanți, s-a instituit un drept de servitute de trecere pentru deținătorii construcției-reclamanții din prezantul dosar- iar în ipoteza în care folosința normală a construcției ar fi împiedicată ar avea posibilitatea de a se adresa instanțelor de judecată în vederea stabilirii altor servituti, a obliga părâții la asigurarea lucrărilor ori altor activități.

**Prin întâmpinarea formulată, intimatul Primarul municipiului Cluj-Napoca a solicitat respingerea recursului ca fiind nefondat și, pe cale de**

conscință menținerea Sentinței civile nr.9422/2014. Consideră că recursul formulat de către reclamanta este nefondat, pentru următoarele considerente:

Apreciază că hotărârea atacată este temeinică și legală, fiind pronunțată în concordanță cu prevederile legale în materie.

1. în ceea ce privește cererea principală, consideră solicitarea recurenților nefondată, raportat la următoarele considerente:

Legea nr. 10/2001 se înscrie în încercarea legiuitorului român de a reglementa măsuri reparatorii cât mai complete și mai adecvate proprietarilor, foștilor proprietari sau, după caz, moștenitorilor acestora, deposedate abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989. Legiuitorul a fost preocupat să acopere pe cât posibil toate situațiile de preluare a imobilelor de către stat în perioada de referință, acordând prevalența restituirii în natură a bunurilor preluate abuziv de către stat.

Numai în cazul în care această măsură nu este posibilă sau este expres înlăturată de la aplicare se va proceda la aplicarea celorlalte măsuri reparatorii.

În fapt, paratele în cauză, beneficiare ale dispoziției contestate în cauză, au formulat o notificare în temeiul Legii 10/2001, prin care au revendicat imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Uliului nr. 7-9 (11), înscris în CF 18020 Cluj, nr. Top 21171/5, preluat în mod abuziv de către Statul Român în baza Decretului nr. 92/1950.

Ca răspuns la aceasta notificare, întrucât revendicatoarele au făcut dovada proprietății și a calității de persoane îndreptățite în temeiul Legii 10/2001, a fost emisă Dispoziția Primarului mun. Cluj-Napoca nr. 1816/2008, prin care s-a propus restituirea în natură a terenului-curtă în suprafața de 686 mp, identificat cu datele de mai sus și de asemenea acordarea de despăgubiri în condițiile legii speciale pentru imobilul-construcție situat în Cluj-Napoca, str. Uliului 7-9, întrucât acesta nu mai putea fi restituit în natură, fiind înstrăinat în baza Legii 112/1995 în favoarea reclamantilor. De asemenea, potrivit art.2 din dispoziția atacată, s-a asigurat servitutea de trecere pentru deținătorii construcției.

În speță, prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995, reclamantii au dobândit un drept de proprietate asupra apartamentului deținut cu contract de închiriere și suprafața de 38 mp aferentă construcției.

Raportat la cele mai sus precizat, consideră că în mod temeinic și legal, Primarul municipiului Cluj Napoca, prin dispoziția în litigiu, a dispus restituirea în natură a terenului-curtă în suprafața de 686 mp, raportat la prevederile art.9 și 10 din Legea nr. 10/2001, considerând că imobilul restituit poate fi considerat liber din punct de vedere juridic.

Consideră că se impune compararea titlurilor reclamantilor și pârâților de rd.2-4, fără a ignora că raportul litigios a fost creat prin restituirea în natură a unui bun preluat abuziv de către stat, iar într-o asemenea speță nu se ridică doar problema titlului celui mai bine caracterizat, ci a atenuării consecințelor juridice ale actului nelegal al statului și a respectării jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului privitoare la existența unei reparații echitabile, în condițiile respectării principiului securității raporturilor juridice.

Astfel, întrucât prin Decretul nr.92/1950 autorul pârâților de rd.2-4 a pierdut în mod nelegal și fără o justă despăgubire dreptul de proprietate asupra bunului lor, se ridică problema prevalenței dreptului subiectiv afirmat, dar și a existenței speranței legitime a acestora de redobândire a bunului în materialitatea lui.

130

La data emiterii dispoziției litigioase, noțiunea de "suprafață aferentă construcției vândute" nu era definită de legiuitor în cuprinsul art.26 din Legea nr. 112/1995.

Accepțiunea sintagmei teren aferent, în sensul că nu vizează doar terenul pe care este amplasată construcția, ci și terenul din împrejurimile acesteia, necesar bunei utilizări a construcției este dată prin HG nr.923/2010, vizând completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001.

Or, HG nr.923/2010 nu are putere retroactivă.

Principiul neretroactivității legii noi este regula de drept potrivit căreia trecutul scapă, în principiu, acțiunii legii noi sau, altfel spus, legea nouă nu se aplică situațiilor juridice anterior constituite, modificate sau stinse și nici efectelor produse de asemenea situații juridice, dacă acestea au fost realizate înainte de intrarea în vigoare a legii noi; actele și faptele trecute (lata praeterita) nu pot genera decât efectele juridice prevăzute de legea în vigoare la momentul încheierii, ori, după caz, al săvârșirii sau producerii lor, fie că este vorba despre efectele produse înainte de intrarea în vigoare a legii noi.

Astfel, neretroactivitatea legii, ca principiu constituțional, este obligatorie, pentru toate ramurile de drept, fără excepție, nu numai pentru acelea care îl prevăd explicit. În afara excepției stabilite prin Constituție, care privește legea penală sau contravențională mai favorabilă, nicio altă excepție nu poate aduce limitări acestui principiu constituțional.

Acest principiu se prezintă ca o garanție fundamentală a drepturilor constituționale, îndeosebi a libertății și siguranței persoanei.

În consecință, raportat la cele mai sus expuse, solicitarea recurenților-reclamantși cu privire la constatarea nulității absolute parțiale a dispoziției de restituire menționate este neîntemeiată, având în vedere ca motivele menționate în susținerea acestuia nu sunt de nulitate absolută. Astfel, consideram ca, întrucât regimul nulităților este cuprins în texte de factura imperativa, în speța nu este îndeplinită niciuna dintre condițiile de nulitate invocate.

Nulitatea este acea sancțiune de drept civil, care lipsește actul juridic de efectele contrarii normelor juridice editate pentru încheierea sa valabilă. Cauzele care atrag nulitatea absolută pot fi următoarele: încălcarea regulilor privind capacitatea civilă a persoanelor în cazurile, lipsa totală a consimțământului, cum este cazul erorii-obstacol (error in negotio și error in corpore), nevalabilitatea obiectului actului juridic, când lipsește cauza ori este ilicită sau morală, nerespectarea formei ad validitatem, lipsa ori nevalabilitatea autorizației administrative, încălcarea ordinii publice, fraudă legii, ori, în speța, niciuna din aceste cauze ce pot atrage nulitatea absolută a actului dedus judecății nu se regăsește.

În ceea ce privește petitul privind emiterea unei noi dispoziții în favoarea revendicatarilor, de acordare a despăgubirilor pentru terenul-curte aflat în litigiu, motivat de faptul ca acesta nu putea face obiectul restituirii în natura, fiind afectat de o servitute legală, având în realitate o suprafață mai mică decât cea cuprinsă în dispoziția de restituire și fiind impropriu a fi utilizat în mod eficient datorită amplasamentului construcției pe acesta, arătăm în principal ca, în conformitate cu prevederile Legii 10/2001, regula de reparație instituită prin aceasta este restituirea în natura, iar faptul ca terenul în cauza este afectat de o servitute este cuprins în art. 2 al dispoziției contestate, în sensul obligativității asigurării servitutii de trecere pentru deținătorii construcției. Referitor la dimensiunea terenului, menționăm ca suprafața acestuia este în conformitate

131

cu inscrierile din CF și actele de preluare, nefăcându-se dovada vreunei diferențe de suprafață.

În ceea ce privește cererea subsidiară, consideră că această cerere este inadmisibilă, raportat la prevederile art.294 Cod Prod. Civ. potrivit căruia în apel nu se pot face alte cereri noi.

Prin această cerere, practic apelanții recunosc că pot folosi imobilul-construcție aflat în proprietatea lor și în condițiile în care suprafața terenului aferent acestuia este mai mică.

De altfel, prin dispoziția de restituire în natură, a fost instituit un drept de servitute de trecere pentru deținătorii construcției.

**Calea de atac a fost calificată ca fiind apel, la termenul de judecată din 28.01.2015.**

La termenul din 25.03.2015, fixat pentru pronunțare, nu s-a întrunit majoritatea, astfel încât cauza a fost repusă pe rol, pentru formarea completului de divergență.

**Analizând apelul, în opinia majoritară, se rețin următoarele:**

Susținerile apelanților că sunt proprietari asupra terenului aferent bunei și normalei folosințe și exploatarea a construcției amplasată pe terenul în litigiu, întrucât au dobândit acest drept de proprietate în temeiul Legii nr. 112/1995, sunt contrazise de prevederile Legii nr. 112/1995, care nu prevede că odată cu vânzarea locuințelor s-ar vinde și terenul aferent bunei și normalei folosințe a acesteia.

În plus, în cauză este de observat că în contractul de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/995 (f. 7, dos. fond), s-a stipulat în mod expres că se atribuie cumpărătorilor locuinței suprafața de 38 m.p. aferentă construcției, astfel încât reclamantii aveau încă de la acel moment reprezentarea suprafeței exacte pe care au dobândit-o în temeiul Legii nr. 112/1995, și anume 38 m.p.

Așadar, susținerile apelanților că Statul nu mai era proprietar asupra terenului ce a făcut obiectul dispoziției de restituire nu sunt întemeiate.

În schimb, se constată că, astfel cum au arătat apelanții, potrivit art. 7 alin. 5 din Legea nr. 10/2001, nu se restituie în natură foștilor proprietari terenul aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995.

Conform art. 7.3, alin. 2, din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001, modificate prin H.G. nr. 923/1.09.2010, prin noțiunea «teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995» se înțelege terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia.

Potrivit primului alineat din acest text de lege: «Sunt exceptate de la restituirea în natură terenurile aferente imobilelor care au fost înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare. Pentru aceste terenuri foștii proprietari beneficiază de măsuri reparatorii în echivalent acordate în condițiile legii.»

În lumina acestor prevederi, se constată că textul de lege se referă la terenul aferent imobilului înstrăinat în temeiul Legii nr. 112/1995, iar nu la terenul aferent construcției existentă azi.

Or, în cauză, construcția cumpărată în temeiul Legii nr. 112/1995 a fost ulterior extinsă, reclamantii construind o cămară (magazie) cu suprafața de 5,47 m.p., conform raportului de expertiză în construcții de la fila 181 fond. Cu toate acestea, variantele de stabilire a terenului necesar bunei utilizări a construcției au avut în vedere nu numai construcția cumpărată în temeiul Legii

nr. 112/1995, ci suprafața totală a construcției, în forma din prezent, incluzând camera.

La stabilirea terenului necesar bunei utilizări a casei cumpărată la Legea nr. 112/1995, se va avea în vedere, potrivit uzanțelor și practicii judiciare, doar un culoar de 1,5 metri în jurul casei, pentru reparații, zugrăveli. Nu se va avea în vedere terenul pe care se află foisorul construit ulterior de către părăți, întrucât foisorul nu a făcut obiectul Legii nr. 112/1995 și constituie doar o construcție ușoară, din schelet metalic, pe patru stâlpi din țevă și acoperiș din ondulin, conform descrierii din expertiza întocmită de expert Cosma Radu (f. 179). Nu se va avea în vedere nici terenul pe care se face accesul din stradă ori terenul pe care se află conductele de apă, gaz și canal, întrucât pentru accesul la locuință, reclamantii beneficiază de o servitute, iar conductele de utilități trec suprateran, respectiv subteran, fără ca folosința utilităților să fie îngădită de către părăți.

În consecință, recalculând suprafața indicată de d-ul expert Cosma Radu în Răspunsul la Obiecțiuni de la f. 225-227, astfel încât să fie exclusă suprafața camării și să existe un culoar de 1,5 metri pe toate laturile casei, iar nu de 2 metri pe o parte, astfel cum a propus expertul, rezultă că suprafața aferentă bunei utilizări a locuinței cumpărată în temeiul Legii nr. 112/1995 este de 89,65 m.p. Astfel, potrivit schiței anexă la raportul de expertiză întocmit de expert Cosma Radu, casa are lățimea de 3,87 metri și lungimea de 10,05 metri, la care se adaugă câte 1,5 metri pe fiecare parte, NV, SE, NE, SV:  $(1,5+3,87+1,5) \times (1,5+10,05+1,5) = 89,65$ .

În cauză, instanța are în vedere și faptul că, astfel cum a arătat d-na expert Gheorghită Tatiana (f. 104), suprafața reală măsurată a terenului cu nr. top. 21171/5, rezultată din măsurători, este de 583 m.p., și nu de 686 m.p. (echivalent a 201 stj) cât este înscris în cartea funciară.

Așadar, dispoziția de restituire se impune a fi modificată, atât prin prisma dispozițiilor art. 7 alin. 5 din Legea nr. 10/2001, menționate anterior, cât și prin prisma suprafeței efective de la fața locului, părății fiind îndreptățiți la restituirea în natură a terenului în suprafață de 493,35 m.p., rezultată din scăderea, din suprafața reală de 583 m.p., a suprafeței terenului aferent bunei utilizări a locuinței vândută în temeiul Legii nr. 112/1995, de 89,65 m.p. Pentru această din urmă suprafață, conform art. 7.3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001, părății sunt îndreptățiți la reparare prin echivalent.

Apelanții reclamantii au mai susținut că, întrucât suprafața reală a terenului este cea rezultată din măsurători, de 583 m.p., și nu cea înscrisă în CF, de 723 m.p., dacă se scade și suprafața de teren necesară bunei administrări a construcției cumpărată în temeiul Legii nr. 112/1995, rămâne o suprafață neconstruibilă, care astfel nu poate reprezenta o justă reparare pentru părăți.

În această privință, se constată că nicăieri în cuprinsul legilor de reparație și nici al Legii nr. 10/2001 nu se prevede că terenurile ce se restituie foștilor proprietari trebuie să fie construibile. De altfel, în practică, există numeroase cazuri de restituire în natură a suprafețelor rămase libere, chiar dacă nu îndeplineau cerințele pentru a fi construibile, întrucât principiul este cel al reparării în natură, iar restituirea nu se face neapărat în vederea construirii.

133

De altfel, din poziția procesuală exprimată de pârâții din prezenta cauză, nu rezultă că aceștia s-ar opune restituirii unei suprafețe de teren neconstruibilă.

Față de toate aceste considerente și în lemeiul art. 257 alin. 3 și art. 296 C.pr.civ., tribunalul, cu opinie majoritară, va admite în parte apelul declarat de reclamant și va schimba în parte sentința atacată, în sensul că:

Va admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamantii Suciuc Lucia Magdalena și Suciuc Valentin, în contradictoriu cu pârâții Primarul municipiului Cluj-Napoca, Racz Ana Maria, Tibad Marta Judith, Tibad Marta Cristina și în consecință:

Va dispune anularca în parte a Dispoziției de restituire și propunere privind acordare de despăgubiri nr. 1846/10.03.2008, emisă de Primarul municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește restituirea în natură a terenului ce face parte din parcela cu nr. top. 21171/5, înscris în CF nr. 18020 Cluj, situat în Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 7-9, urmând ca pârâților să li se restituie în natură teren în suprafață de 493,35 m.p., parte din imobilul descris anterior, iar pentru suprafața de 89,65 m.p., să primească despăgubiri, în condițiile legii speciale. Vor fi menținute art. 2, 3, 4, 5 din dispoziție.

Vor fi menținute restul dispozițiilor sentinței atacate.

În baza art. 276 C.pr.civ., cheltuielile de judecată din apel vor fi compensate.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
DECIDE**

Cu opinie majoritară, admite în parte apelul declarat de apelantii reclamantii Suciuc Lucia Magdalena și Suciuc Valentin, împotriva Sentinței civile nr. 9422/23.090.2014, pronunțată în dosarul nr. 17889/211/2009 al Judecătorei Cluj-Napoca, pe care o schimbă, în sensul că:

Admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamantii Suciuc Lucia Magdalena și Suciuc Valentin, în contradictoriu cu pârâții Primarul municipiului Cluj-Napoca, Racz Ana Maria, Tibad Marta Judith, Tibad Marta Cristina și în consecință:

Dispune anularea în parte a Dispoziției de restituire și propunere privind acordare de despăgubiri nr. 1846/10.03.2008, emisă de Primarul municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește restituirea în natură a terenului ce face parte din parcela cu nr. top. 21171/5, înscris în CF nr. 18020 Cluj, situat în Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 7-9, urmând ca pârâților să li se restituie în natură teren în suprafață de 493,35 m.p., parte din imobilul descris anterior, iar pentru suprafața de 89,65 m.p., să primească despăgubiri, în condițiile legii speciale.

Menține art. 2, 3, 4, 5 din dispoziție.

Menține restul dispozițiilor sentinței atacate.

Compensează cheltuielile de judecată în apel.

Cu drept de recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică din 06.05.2015.

Cu opinia separată în sensul admiterii apelului și schimbării în tot a sentinței, în sensul admiterii în întregime a acțiunii.

134

A

No. serial	No. topografic	+	Suprafata		NOTA
			Jag.	st. □	
1.	21171/1	Locuș, obștina scărișoara			B. 4-6.
		curtea cu stâlpi, etc.			
		La scărișoara, obștina scărișoara			
		curtea cu stâlpi, etc. în sta. scărișoara N. 11.	691.		
2.	21171/4	Loc de case în st. Uluciu nr. 1	106		B. 8.
3.	21171/2	Loc de case în st. Nr. 3.	417.		B. 10.
4.	21171/3	Loc de case în st. Nr. 5.	443		B. 7.
5.	21171/5	Locuș din scărișoara			B. 12-13
		curtea cu stâlpi, etc. în sta. scărișoara N. 7-9.	201.		
6.	21171/6	Locuș din st. Uluciu nr. 11	111		B. 9.
7.	21171/5/2	Locuș din st. Uluciu nr. 11	146 - 686		B. 9.

Foaie de posesiune.

B

(F)

No. seria		NOTA
	<p>Tratatul lui M. Lavin 1959 Nr. 270.            În baza imobilului din of. Gluj            Municipality Nr. 255, imobilul, se în-            socie imobilul primitiv în urma            realizării cu Nr. top. de ord. Nr. 200            A. 201, în favoarea:</p> <p>1. Titlu lui Teodor Ungureanu, în Titlu            lui din Mierina, în Gluj</p>	<p>NOTA</p> <p>B. 2-3.</p>
<p>2. 3.</p>	<p>Tratatul lui 2. Noembrie 1956 Nr. 5630.            În baza Decretului nr. 92/1950 pentru ma-            terializarea unor imobile și a actelor, se în-            socie dreptul de proprietate asupra imobilu-            lui de titlu, nr. 241, cu titlu de drept matie-            nalizare în favoarea:</p> <p>1. Titlului Român, în falăsiute            3. Titlului Șpular, al orașului Gluj.</p>	<p>5630 958</p> <p>Act            III</p>
	<p>Tratatul lui 12. Noembrie 1956 Nr. 5806 of.            În baza planului de împărțire aprobat de            Șeful Șpular, al orașului Gluj, I. A. Șoua            Nr. 60402/1955 din 5. Noembrie 1956, imobilul            de sub Nr. nr. 241, se desparte în următoarele            teste în următoarele părți:</p> <p>Nr. top. 2177/1 lot de coră în suprafața de 106 stp            Nr. top. 2177/2 lot de coră în suprafața de 117 stp            Nr. top. 2177/3 lot de coră în suprafața de 143 stp            Nr. top. 2177/4 teren pământ în suprafața de 14 stp            Nr. top. 2177/5 teren în coră în suprafața de 201 stp            Nr. top. 2177/6 teren viran în suprafața de 111 stp.</p>	<p>5806 956</p> <p>CF 1178</p>
<p>5.</p>	<p>Imobilul cu Nr. top. 2177/4 se transferă            în of. Nr. 1473 în favoarea orașului Gluj.</p>	

paia de proprietate.

Imp. E. P. Cui 61-197



No. \_\_\_\_\_

KOLOZI  
CLII

B

No. serial		NOTA
6	<p>Imobilizabile cu nr. act. 2171/1 - 2171/3, 2171/5, 2171/6 pronunțate în prezența of. public. nr. 24-2-6 în favoarea proprietarilor de pământuri.</p>	
7	<p>Intrat la 17 noiembrie 1956 nr. 5909 ef. In baza deciziei nr. 38830/1956 a of. pub. Pop. arez. Cluj-Gh. Comitat. - nr. 261, dat de sub nr. 44 de Tranzac. nr. 2698 cu situația funciara neechibată.</p>	
8	<p>Intrat la 16 August 1957 nr. 5471. In baza deciziei nr. 3444/1957 din 13 august 1957, a Statului Pop. al Consiliului Cluj Comitat. - Imobilul de sub nr. 208, act. 2, pe tranzac. nr. 23045 in situația funciara neechibată.</p>	
9	<p>Intrat la 24 februarie 1958 nr. 1473. In baza deciziei nr. 15791/1958 din 12 februarie 1958, a Consiliului Executiv al Statului Pop. al Consiliului Cluj, nr. 493-1958, instituit de sub nr. 6, pe tranzac. nr. 22382 de of. neechibată in fața nr. d. nr. 22382.</p>	
10	<p>Intrat la 5 martie 1959 nr. 1450. In baza deciziei nr. 13570/1959 din 28 februarie 1959, a Statului Pop. al Consiliului Cluj - Consiliul Executiv, imobilul de sub nr. 3, pe tranzac. nr. 102279, pe starea de of. neechibată.</p>	
	<p>Intrat la 1. oct. 1996          In baza deciziei nr. 10934/1996          la Judecătoria Cluj a reconstituit Tribunalul Măreș Jud. Sibiu</p>	

~~509~~  
956

~~509~~  
956

~~103~~  
958

~~103~~  
958

Foala de proprietate.

137

No. serial		NOTA
	<p>Sibiu, strada Crivina nr. 200  Dana ctava - Mero ctia Cou-  niliului local al. nru Cluj  pe recuzarea cheptului de  proprietate - imobil de nr.  11/45 - n. restituita lui nr.  Somonca fostilor proprietari  de c. f.</p>	
	<p>Justat la 4.03.1992 (At. 3742)  Ct. locala accepta cu ut. de  recl. sus de no. ctia actiunilor  recl. n. impozitate cu ut. 1474/1992  tribunale Cluj a recl. ct. te-  st. Sibiu, strada Justit, Sibiu  Marta Crivina nr. 200 Dana ctava  Maria ctia ct. ct. ct. ct. ct. ct.  pe recuzarea cheptului  de proprietate n. fostilor  fostilor proprietari.</p>	
13	<p>Justat la 27 ian. 2001 nr. 1057 f  De la data n. impozitate n. ct. ct. ct.  n. documente ct. ct. ct. ct. ct. ct.  nr. 4+5 n. ct. ct. ct. ct. ct. ct. ct.  dup. n. ct. ct. ct. ct. ct. ct. ct.  n. ct. ct. ct. ct. ct. ct. ct. ct. ct. ct.  suprafata 4 32 mp  n. ct. ct. ct. ct. ct. ct. ct. ct. ct. ct.  de 688 mp</p>	<p>Justat  wonder  G</p>

Foala de proprietate.

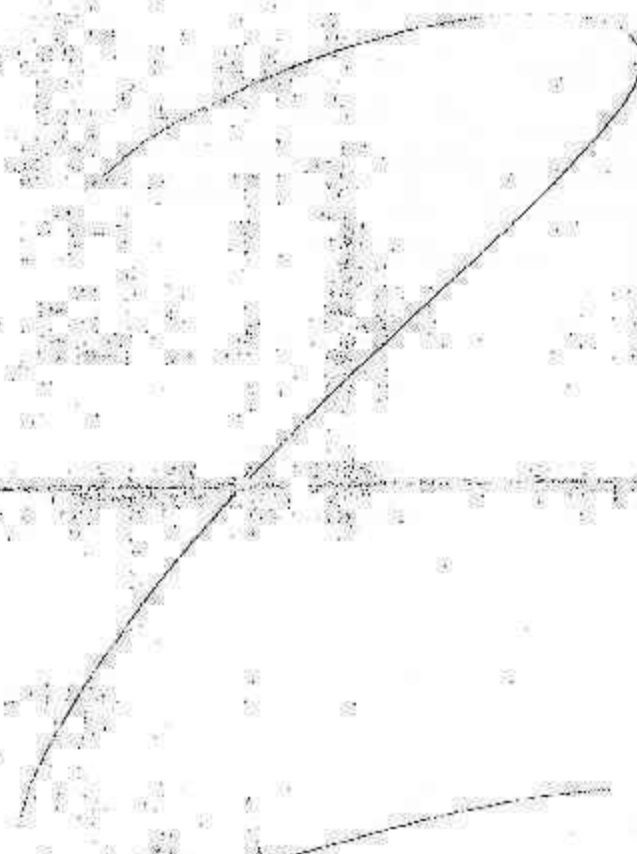
2/0

No. \_\_\_\_\_

KO/O  
GLU

No. \_\_\_\_\_

# B

No. serial		NOTA
14	<p>Imobilul cu nr. top nr. 2117/5/1 a fost construit în nr. 139324 non impozitat în fașada Hotelului Roman.</p>	
15	<p>Imobilul cu nr. top nr. 2117/5/2 a fost construit în nr. 139324 non impozitat în fașada Hotelului Roman, din nr. 62.</p>	<p>20/1 17</p>
17	<p>Decret de 23 ian. 2001 nr. 1057/1 și actiunile cuprinse în anexa completării localității nr. 139324 non impozitat în fașada imobilului nr. 62.</p>	
		

No. serial

cu de sarcini.

Foia de proprietate.

01

~~KOLOZSVAR  
CLUJ~~

C

No. serial	Suma	NOTA	
		Lei	B.
<i>[Handwritten signature]</i>			
<i>[Handwritten signature]</i>			

nia de sarcini.

NOTA

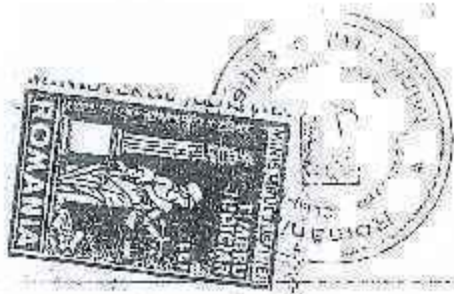
*[Handwritten signature]*

2

Certific că prezenta copie extras, corespunde în întregime cu pozițiile în vigoare din cartea de c.a. nr. 2000, cu nr. 2001

29.01 - 2001

CONDUCĂTOR C.F.



ACHITAT  
FISCAL

2

## BORDEROU

## Adresa imobilului: UAT CLUJ-NAPOCA

Adresă imobil							Nr. CF/
Localitate	Strada (Tara)	Număr (Parcelă)	Bloc	Scara	Etaj	Ap.	Nr. cad (IE)
CLUJ-NAPOCA	ULIULUI	11					CF 282345

## Proprietari:

Nume	Prenume	CIF												
		4	3	0	5	8	5	7						
CONSILIUL LOCAL	AL MUNICIPIULUI CLUJ- NAPOCA													
RACZ	ANNA-MARIA	2	4	6	0	1	1	7	1	2	0	6	5	5
TIBAD	MARTA-IUDIT	2	4	2	1	2	2	8	1	2	0	6	9	8
TIBAD	MARTA-KRISZTINA													

## Persoană autorizată:

Nume	Prenume	CNP												
MOLDOVAN	OVIDIU BOGDAN	1	8	6	0	4	0	7	1	2	5	7	9	2

- Număr pagini documentație:
- Numarul de ordine al documentației din registrul de evidență a lucrărilor:
- Conținutul documentației:

- borderou;
- dovada achitării taxei;
- cerere de recepție și înscriere;
- declarație pe proprie răspundere cu privire la identificarea imobilului măsurat;
- declarație preluare care;
- copie extras de carte funciara;
- FICL nr.....;
- adeverința adresă și categorie de locuință;
- inventarul de coordonate al punctelor;
- calculul analitic al suprafețelor;
- memorii tehnice;
- tabel de mișcare parcelare;
- copie plan vechi;
- plan de amplasament și delimitare;



Semnătură și ștampilă:  
MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN  
Aut. Seria CJ nr.184

Serviciu achitat cu chitanța nr.	Data	Suma	Cod serviciu

## Inventar coordonate puncte radiate

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
17	586836.888	389546.242
18	586830.723	389551.609
19	586822.125	389559.403
20	586813.082	389545.669
21	586803.024	389530.378
22	586815.187	389521.228
23	586816.411	389532.481
24	586823.015	389540.202
25	586813.507	389534.900
26	586820.104	389542.632
27	586826.642	389556.351

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Sistem de core Marea Neagra 1975

Data:  
Octombrie 2016

Intocmit:  
Ing. Moldovan Ovidiu Bogdan  
aut. seria CJ nr. 184



# Calculul suprafetelor

Parcela (10c+2A)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
17	586835.888	389545.242	8.799
18	586830.723	389551.609	5.537
27	586826.642	389555.351	6.068
19	586822.125	389559.403	34.746
21	586803.024	389530.378	15.220
22	586815.197	389521.228	31.705
S(10c+2A) = 583.16mp			P = 101.475m

Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i, i-1)
	X [m]	Y [m]	
24	586823.015	389540.202	3.792
26	586820.104	389542.632	10.164
25	586813.507	389534.900	3.780
23	586816.411	389532.431	10.160
S(C1) = 38.47mp			P = 27.835m

L-34-48-C-a-3-II



Intocmit: Moldovan Ovidiu Bogdan  
aut. CJ nr. 184

149



## Memoriu Tehnic

1. **Adresa imobil:** loc. Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 11, jud. Cluj.
2. **Tipul lucrării:** Documentație cadastrală pentru Modificare suprafață imobil.
3. **Scurta prezentare a situației din teren:**
  - Operațiuni în faza de documentare a lucrării. În faza de documentare a lucrării s-au studiat documentele puse la dispoziție de către solicitant și s-a consultat arhiva BCPI pentru verificare situației imobilului și vecinătăților.
  - Localizarea și identificarea imobilului: Terenul este localizat în intravilanul loc. Cluj-Napoca, str. Uliului, nr. 11, jud. Cluj, identificat prin CP nr. 282345 Cluj-Napoca, nr. top: 2117/5, cu suprafața din acte de 723mp și măsurată de 583mp, în favoarea lui **Statului Roman**, prin **Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca**, CIF 4305857, cu sediul în loc. Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, jud. Cluj, în cota de 229,65/723 parte, și **Racz Anna-Maria, Tibad Marta-Iudit și Tibad Marta-Krisztina**, în cota 493,35/723 parte, iar prin prezenta documentație se solicită Modificarea suprafeței imobilului de la 723mp la 583mp, conform realității din teren, și diminuarea cotei de proprietate a Statului Roman de la 229,65/723 parte, la 89,65/583 parte, conform HCl. nr. ...., și va rezulta după modificare, proprietatea **Statului Roman**, în cota de 89,65/583 parte, și a lui **Racz Anna-Maria, Tibad Marta-Iudit și Tibad Marta-Krisztina**, în cota 493,35/583 parte. În acest sens s-a emis HCl. nr. .... de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca care dispune Modificarea Suprafeței imobilului mai sus menționat și diminuarea cotei de proprietate a **Statului Roman**, prin **Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca**.
  - Descrierea generală a construcțiilor: Casa din cărămidă acoperită cu țiglă, cu 1 cameră, 1 bucatărie; aflată în proprietatea **Statului Roman**, prin **Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca**.
4. **Operațiuni topo-cadastrale:** Lucrarea a fost executată în sistem de proiecție WGS 84, iar prin tranșcalcul în sistem de coordonate Stereo 70 și Sistem de cote Marea Neagră 1975 folosind aparatură GPS-RTK Hi-Target V30, cu care s-a efectuat ridicarea corpului de proprietate prin metoda RTK cu utilizarea în timp real de corecții diferențiate provenind de la stația de referință RGN-GNSS Cluj-Napoca prin serviciul ROMPOS. Ridicarea punctelor de detaliu s-a efectuat cu ajutorul aparaturii GPS, și s-a determinat suprafața imobilului prin metoda analitică. Inventarul de coordonate și calculul suprafețelor se găsesc anexate.

DATA: Octombrie 2016

Intocmit:  
**Moldovan Ovidiu Bogdan**  
aut. seria C.I nr. 184

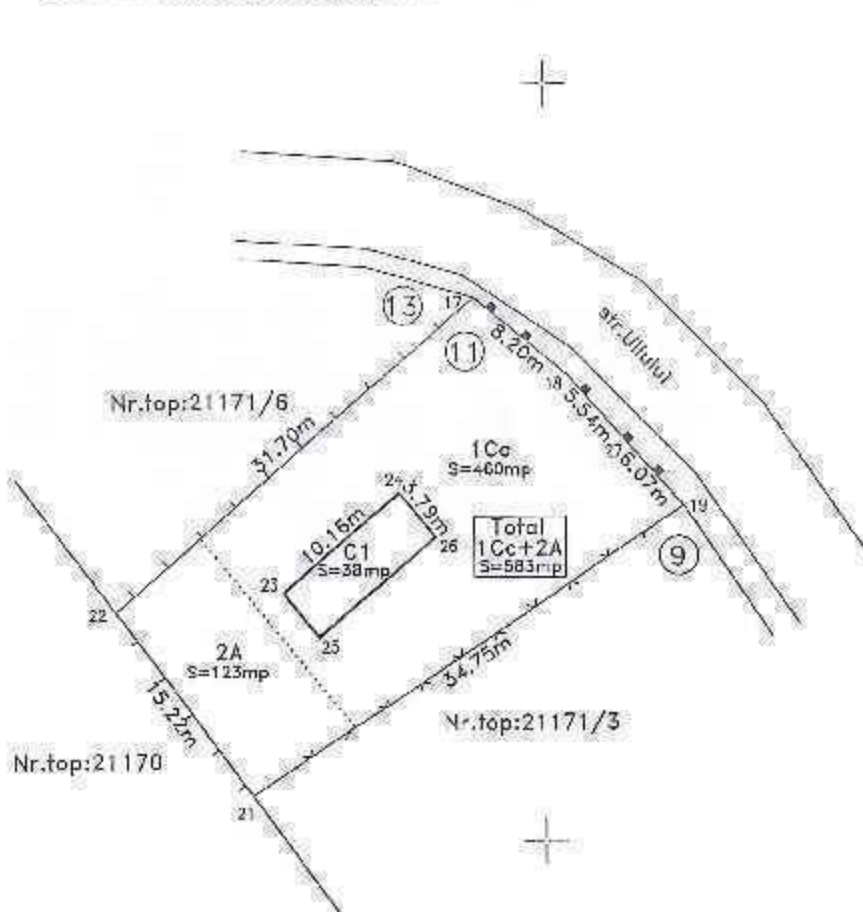


145

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

MARAȘULUI  
SCALA: 1:500

Nr. cadastral:	Suprafata masurata:	Adresa imobilului:
Nr. top: 21171/3	583mp	loc. Cluj-Napoca, str. Ululului, nr. 11, jud. Cluj
Nr. C.F.: 282348 Cluj-Napoca		UAT: Cluj-Napoca



### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1Cc	Curți, construcții	460	Teren împrejurit: CURTE și GRADINA
2A	Arabil	123	
Total		583	

### B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinatie	Suprafata constr. la sol (mp)	Mențiuni
C1	C1	38	Casa din caramida, acoperita cu tigla, cu 1 camera, 1 bucatarie
Total		38	

Suprafata totala masurata a imobilului=583mp  
Suprafata din act=723mp

Executanti: Măldoveanu Dănuț Bogdan  
aut. seria CJ nr. 184

Semnatura si stampila

INSPECTOR

Confirma introducerea in bazele de date integrate si atribuirea numerului cadastral.

Semnatura si parafa

Stampila BCPD

Curtea executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren



Nota

148

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Str. Scărițeșcu, Nr. 7, sector 1 București, 011158, România  
tel: +40 21 315 65 64, 05, fax: +40 21 311 13 40  
anevar@anevar.ro, www.anevar.ro



**ANEVAR**®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR  
AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA  
Nr. înregistrare: 847  
2003 Luna 10 - 2018

Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIUL ȘI CADASTRU**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
03.07.2018  
409141/145  
1781

*M. Iodoreanu - Copie 607  
08.10.2018  
M*

Referitor la adresa dumneavoastră nr. 395007/453/23.08.2018, înregistrată la ANEVAR cu nr. 359 din 03.09.2018 cu privire la raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat - membru titular ȘOMLEA MIHAELA RODICA versus raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul autorizat NEOCONSULT VALUATION SRL - membru corporativ, pentru terenul intravilan situat în Cluj Napoca, nr. 11, prin care ne solicitați punctul de vedere.

Menționăm că cele două rapoarte nu sunt comparabile. Datele de referință sunt diferite, astfel:

1. Raport de evaluare întocmit de ȘOMLEA MIHAELA RODICA  
- Data evaluării este **15.03.2017**  
- Obiectul evaluării este un teren în suprafață de **51,65 mp**
2. Raport NEOCONSULT VALUATION SRL  
- Data evaluării este **06.07.2018**  
- Obiectul evaluării este un teren în suprafață de **583 mp**.

Valoarea rezultată la finalul raportului NEOCONSULT VALUATION SRL, în două ipoteze, este valoarea justă, iar valoarea aleasă de dvs. și la care faceți referire, respectiv 286 euro/mp nu este adecvată scopului precizat în actul nr. 395007/453/23.08.2018.

În relație cu Standardele de Evaluare adoptate de către ANEVAR, conform art. 5, alin. (1), lit. c) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013, valabile la data evaluării, cu metodele și tehnicile consacrate în evaluarea de bunuri:

- am identificat neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării în raportul elaborat de către evaluatorul autorizat ȘOMLEA MIHAELA RODICA;

Vă stăm la dispoziție pentru orice alte informații.

Cu stimă,

Președinte ANEVAR,

Dana Ababei



*[Signature]*

*142*

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE  
ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL \*)**

Ca urmare a cererii d-lui/d-nei **SUCIU VALENTIN** nr.548657/data 16.11.2018, legitimat prin BI seria ..... cu CNP ..... domiciliat în ..... CLUJ-NAPOCA Jud CLUJ, având calitatea de proprietar / mandatar 1) / executor 2) / moștenitor 3) și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic 0010928C se atestă următoarele:  
**SUCIU VALENTIN ȘI MAGDALENA LUCIA (1** ) adresa rol: **STR. ULIULUI NR. 11 AP. 1, CLUJ-NAPOCA Jud CLUJ \*\*\***

PROPRIETARI	cod dețirare	
SUCIU MAGDALENA LUCIA	1 : 2	STR. ULIULUI NR. 11 AP. 1, CLUJ-NAPOCA Jud CLUJ
SUCIU VALENTIN	1 : 2	STR. ULIULUI NR. 11 AP. 1, CLUJ-NAPOCA Jud CLUJ

Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri (proprietate-folosință/alte situații).

Data  
înregistrării

CLĂDIRI	STR. ULIULUI NR. 11 AP. 1; detalii: Construcție 1: Rezidențial -corp principal, Supr. constr. 30.44 m.p. din cărămidă arsă, piatră sau alte materiale, fără cadre din beton armat, Val. imp. 1687 / 60 lei, An constr.: 1960; Zona: D; /-f/ Rezidențial -pivnița terenul: Supr. constr. 15.07 m o. din cărămidă arsă, piatră sau alte materiale, fără cadre din beton armat, Val. imp. 11603 90 lei, An constr.: 1960; Zona: D;
TEREN INTRAVILAN	STR. ULIULUI NR. 11 AP. 1 Categorie: Terenuri cu construcții, Suprafața: 51.65 mp; C/0282345Tobor211745
	STR. ULIULUI NR. 11 AP. 1 Categorie: Tărâni cu construcții, Suprafața: 38 mp;

La data de întărire a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, figurează în evidențele compartimentului "DIRECȚIA TAXE ȘI IMPOZITE LOCALE" cu următoarele creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data înregistrării:

Denumirea creanței bugetare	Curent	Rămășiia	Majorări întârziere	Penalități întârziere	Total
99 dtil-Impozit teren Fizice	0	0	0	0	0
40 dtil-Impozit clădiri Fizice	0	0	0	0	0
139 dtil-Taxa teren Fizico - inchiriat/concesionat	0	0	0	0	0
9776 Total Amenzi CNP 1650406120706 (Cod serviciu 495)	0	0	0	0	0
9776 Total Amenzi CNP 2750721120669 (Cod serviciu 495)	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

În cazul utilizării pentru coschicerea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu dobitală înregistrată până la data ducului în notariu, iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitorilor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: **PRIMARIE**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificatul de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistratul fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 169 alin. (5) din Legea nr. 207/2016 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Prezintă ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Alte mențiuni ale organului fiscal local: .....

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii

Pt. neconcordanțe legate de proprietari/bunuri luați în calcul se însoțește cu  
inspectorul de sector: **BACIU ADINA**.

Întocmit  
Vălasutean Alina  
prenume și nume



Supr.constr.desf = Suprafața construită desfășurată

- \*) Spre exemplu notariu public, conform delegării date de către contribuabil.
- Execuții fiscale și altele organe fiscale, executor judecătoresc/înregistrare
  - Moștenitori trebuie să facă dovada decesului decedatului în copie actului de deces.
  - Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri: proprietate-folosință din data: ... (vezi fluxul).
  - În cazul în care informațiile nu au loc în actele de înregistrare, organul fiscal local poate elibera o copie la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Acesta nu înlocuiește certificatul de atestare fiscală și va putea fi utilizat și ca exemplu organului fiscal local. Acesta este valabil doar însoțit de certificatul de deces.
  - Titlurile înregistrate până la data decesului vor completa pasul succesorale. Titlurile înregistrate după data decesului reprezintă de drept sursă fiscală a moștenitorilor.
  - Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic.

148

15.11.2018, cu ocazia întrunirii Comisiei de  
vânzare a terenurilor - urbi aferente locuințelor  
vândute în baza Legii nr. 112/1995, a Secretului -  
Lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992.

Sunt prezenti: Constantin Ioan Tomos, Raluca Terogan,  
Mihaela Miron, Bushina Popovici, Alina Rămăni,  
Totușăi, Andrei, Adrian Hinc, Iulia Ardeuș,  
Mircea Todoran, Gergely Balogh.

1. Se prezintă dl. Suciu Valentin, identificat cu  
C.I. seria CJ, nr. 207660.

Dl. Tomos Constantin înaintea ofertei  
de vânzare a terenului - urbi în suprafața de 51,65 mp.  
la suma de 65.000 lei fără TVA. (1258,47 lei/mp.)  
Dl. Suciu arată că terenul se află în ipotecă  
căsei conform celor dispuse de instanța de  
judecată.

Dl. Suciu acceptă oferta cu admiterea  
independentă

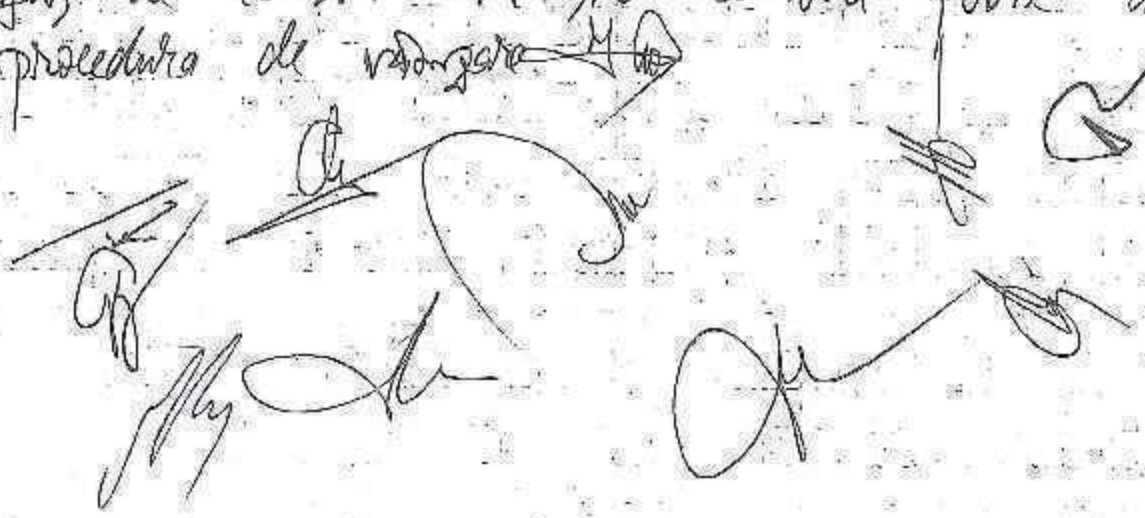
Sunt de acord cu prețul  
de 65000 lei fără TVA pe supra-  
fața de 51,65 mp  
cu plata prețului către integral

Se prezintă d. ma. Alek. *Alek*

Comisia va sa act de mandat  
procedurii în secunđa, și în  
Comisia înaintea spre aprobare  
vânzării terenurilor - urbi  
149  
cu se cinda  
deliberati-

Pe suprafața de 51,65 mp. la preț de  
65.000 lei (fapt) valoare este mai mare de  
TVA, cu plata integrală în termen de  
60 de zile de la data comunicării HCL  
de aprobare a vânzării.

2. Cu privire la sursa vânzării, rapor-  
tat la adresa Ministerului Finanțelor  
nr. 575416/06.08.2018, Comisia apreciază că  
se impune a se solicita un punct de vedere  
al Direcției Juridice cu privire la conformarea  
procedurilor de vânzare raportat la dispozițiile  
Legii nr. 98/1991 a Fondului Funciar a  
actualii M.F. amândouă precizat precum și a  
HCL 571/2013, respectiv a înțelegerea că  
nu s-a primit niciun punct de vedere  
asupra prezisei autorități locale la actual  
nr. 575416/06.08.2018. din partea Ministerului  
de Finanțe sau a Prefectului, respectiv dacă  
fapta de aceasta citată Comisia poate urmări  
procedura de vânzare.

The bottom section of the document contains several handwritten signatures and initials in black ink. There are approximately six distinct marks, some appearing to be full names and others as initials or abbreviations. The handwriting is cursive and somewhat stylized.

## NOTĂ DE OPINIE

### Către Comisia de vânzări terenuri

Prezenta notă de opinie se referă la proprietatea imobiliară "Teren-curte", proprietate imobiliară situată în str. Uliului nr. 11, în suprafață de 51,65 mp, aflat în proprietatea statului român, în administrarea mun Cluj- Napoca.

Imobilul este identificat prin nr. cadastral 282345, este înscris în Cartea funciară nr. 282345 Cluj-Napoca, fiind în suprafață de 583,0mp.

Pentru acest imobil s-a întocmit un raport de evaluare la solicitarea Comisiei de vânzări.

În Raportul întocmit de către Neoconsult Valuation SRL, acesta a opinia două valori juste, respectiv valoarea de de 286eur/mp, în ipoteza de sistare a stării de indiviziune cu plată sultă, valoarea terenului de 51,65mp fiind de 14.800eur și în ipoteza de sistării de indiviziune cu plata în natură(dezmembrare cadastrală) valoarea justă estimată este de 194 eur/mp respectiv 10.000eur pentru cel 51,65mp evaluați, valori care sunt fără TVA.

Pentru a elimina orice suspiciune cu privire la opinia societății, respectiv care este valoarea de tranzacționare a terenului ce face obiectul acestui raport de expertiză, s-a solicitat un punct de vedere pertinent prin adresa nr.347830/45/20.07.2018.

Conform răspunsului transmis, rezultă că opinia colectivului de evaluatori a acestei societăți, cu privire la valoarea de tranzacționare a terenului situat în Cluj- napoca, str. Uliului nr.11, identificat prin nr. cad 282345, în suprafață de 583mp este de 167.000euro, echivalent a 778.537 lei, iar valoarea pentru suprafața de 51,65mp este de 14.8000euro, echivalent a 68.996 lei, respectiv 286euro/mp.

În opinia mea, raportul este întocmit conform Standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR și nu există reconfirmități majore care să fi influențat rezultatul final.

Referitor la valoarea de tranzacționare a acestei proprietăți, cu referire strict la suprafața care urmează a fi tranzacționată de 51,65mp, în opinia mea, valoarea de 194 eur/mp, o consider că este o valoare justă pentru acest tip de proprietate.

Fac precizarea că solicitantul a depus un raport de evaluare prin care oferta transmisă instituția noastră era de 90eur/mp, respectiv 4.650eur.

Cu aleasă considerație,  
Todoran Mircea



151

Nr. înregistrare NCV 212/20.07.2018

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

În atenția: D-lui EMIL BOC  
D-na Iulia Ardeuș  
D-na Mihaela Miron

Ref: Adresa nr.347830/ 45 /20.07.2018

Notă de opinie din 20.07.2018 - referitor la raportul de evaluare nr.3770 din 10.07.2018 : Teren intravilan, str.Uliului nr.11, CF 282345

Stimată Doamnă,  
Stimat Domn,

Prin prezenta, vă transmitem opinia noastră privind valoarea de tranzacționare al terenului situat în Cluj-Napoca, pe strada Uliului nr.11, identificat prin nr.cadastral 282345 – suprafața totală conform CF 583 mp, și anume:

Valoare totală – suprafața de 583 mp : 167.000 euro, echivalent 778.537 lei

Valoare suprafața de 51,65 mp : 14.800 euro, echivalent 68.996 lei - 286 euro/mp

Cu stimă,

S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.

MARIUS ȘUFANĂ MAA

Evaluator autorizat ANEVAR - EI, EPI



*Mihail Nuta*







**NEOCONSULT**  
EVALUATION

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

---



Iulie 2018

153

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al NEDCONSULT VALUATION, și al solicitanților.

## SINTEZA EVALUĂRII

Numele solicitantului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA																																																																																																
Data inspecției	04.07.2018																																																																																																
Data evaluării	06.07.2018																																																																																																
Tipul proprietății	TEREN INTRAVILAN																																																																																																
Adresa proprietății	str.Uliului nr.11, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj																																																																																																
Descriere juridică - conform CF	Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan cu destinație „curți construcții”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren în suprafață de 583 mp, conform extrasului CF nr.282345 eliberat la data de 28.03.2018 avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexe).																																																																																																
Destinația zonei	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.																																																																																																
Caracterul zonei. Utilizarea preconizată a amplasamentului	Conform Certificatului de Urbanism nr.610 din 16.02.2018 : Zonă cu risc geomorfologic – zonă cu risc mare/carte mare de alunecări de teren; se va întocmi o expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert. Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora. Caracterul zonei: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică ( predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-20 m, adâncimea de 30-55 m și suprafața de 450- 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantic și a stilului internațional). Destinația zonei: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Regimul tehnic: UTR= Liiu conform PUG																																																																																																
Cea mai bună utilizare	Teren curte.																																																																																																
Descrierea zonei și amplasamentului	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proprietatea este amplasată în Cluj-Napoca, în cartierul Grigorescu, pe strada Uliului nr.11.</li> <li>Destinația zonei: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.</li> </ul> <div style="text-align: center;"> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="8">Date referitoare la teren</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>No. cadastral</td> <td>583</td> <td>583</td> <td>583</td> <td>583</td> <td>583</td> <td>583</td> <td>583</td> </tr> <tr> <td>Suprafață teren</td> <td>583</td> <td>583</td> <td>583</td> <td>583</td> <td>583</td> <td>583</td> <td>583</td> </tr> <tr> <td>Suprafață teren construit</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Suprafață teren disponibil</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Suprafață teren disponibil</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="8">Date referitoare la construcții</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>No. cadastral</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Suprafață teren</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Suprafață teren construit</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Suprafață teren disponibil</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Suprafață teren disponibil</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Date referitoare la teren								No. cadastral	583	583	583	583	583	583	583	Suprafață teren	583	583	583	583	583	583	583	Suprafață teren construit								Suprafață teren disponibil								Suprafață teren disponibil								Date referitoare la construcții								No. cadastral								Suprafață teren								Suprafață teren construit								Suprafață teren disponibil								Suprafață teren disponibil							
Date referitoare la teren																																																																																																	
No. cadastral	583	583	583	583	583	583	583																																																																																										
Suprafață teren	583	583	583	583	583	583	583																																																																																										
Suprafață teren construit																																																																																																	
Suprafață teren disponibil																																																																																																	
Suprafață teren disponibil																																																																																																	
Date referitoare la construcții																																																																																																	
No. cadastral																																																																																																	
Suprafață teren																																																																																																	
Suprafață teren construit																																																																																																	
Suprafață teren disponibil																																																																																																	
Suprafață teren disponibil																																																																																																	



Proprietatea este amplasată în cartierul Grigorescu din mun. Cluj-Napoca, pe o arteră secundară nou dezvoltată, denumită strada Uliului, aceasta fiind sistematizată superior, cu o bandă de circulație pe sens și luminat public.

Grigorescu este un cartier din nord vestul Clujului. Sunt mai puține blocuri în acest cartier față de alte cartiere ale orașului. Densitatea este mai mare în zona vestică a cartierului, unde s-au construit în perioada comunistă o serie de blocuri de zece etaje. Zona estică, spre centrul orașului, este dominată de case.

În apropierea cartierului se află Râul Someșul Mic, și Pădurea Hoia. La extremitatea vestică a cartierului, Someșul se bifurcă în Someșul propriu-zis și în Canalul Morii.

Cartierul deține, din februarie 2008 o primărie de cartier a municipiului Cluj-Napoca, aflată în incinta Liceului Onisifor Ghibu.

Zona este o zonă rezidențială, zonă matură, dezvoltată în partea de jos a străzii spre strada Dnnaah și urcând pe strada Uliului observăm o zonă în dezvoltare. Terenul este bine localizat, departe de sursele poluante industriale.

Rețea de transport în comun se află la o distanță relativ mică.

Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ medie.



Strada Uliului  
Cluj-Napoca

Terenul dispune de toate utilitățile - curent electric, apă caldă, canalizare și gaz metan.

Este o stradă circulară, asfaltată și sistematizată recent.

Caracterul zonei: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică

156

(predominant locuințe unifamiliale), de parcelar uniform și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-20 m, adâncimea de 30-55 m și suprafața de 450-1000 mp) și de regimul de construcție izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național-romantice și a stilului internațional).

Pentru terenul evaluat există restricții de construire: conform Certificatului de Urbanism avut la dispoziție, astfel o parcelă considerată constructibilă trebuie să îndeplinească cumulativ mai multe condiții:

#### AN.4. CARACTERISTICILE PARCELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(Se consideră condițiile barelele care înseamnă, cumulativ, următoarele condiții)

##### 1. Aspecte formale și spațiale

1.1. Lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m.

1.2. Adâncimea să fie mai mare decât înălțimea străzii

1.3. Suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp

1.4. Să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelor înfățișate în planșele de proiectare, în care nu s-a indicat condiționarea, trebuie să

se elaboreze un P.U.D. care să se verifice în mod clar, de conformare la prevederile prezentei legislații privind utilizarea funcțională, amenajarea, echiparea și echipajul, anexa și edificiul, staționarea și livrul și altele, posibilitățile de acces și utilizare și terminarea

1.5. Dacă parcela în existență data intrării în vigoare a P.U.D. solicitată în solicitare de construcție

trebuie să aibă o suprafață utilă în întregime, construită și echipată în conformanță cu scopul

utilizării și să fie echipată în conformanță cu planșele de proiectare și altele

1.6. Dacă parcela este în construcție sau în finalizare, trebuie să aibă toate condițiile de

construcție și echipare în conformanță cu planșele de proiectare și altele

Conform Certificatului de Urbanism nr.610 din 15.02.2018 : POT maxim= 35% și CUT max m = 0,9.

Utilizările admise sunt: "Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, iligurii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locale."

Utilizările interzise sunt: "Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiul public sau de pe parcelele adiacente."

#### AN.1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale unifamiliale și anexele acestora: garaje, iligurii, împrejuriri, platforme carosabile

și pietonale, amenajări exterioare, piscine

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locale

#### AN.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

1.1. Instalații exterioare (de aer condiționat, de încălzire, centrale de căldură etc.) și instalațiile funcționare

1.2. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

1.3. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

1.4. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

1.5. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

1.6. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

1.7. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

1.8. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

1.9. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

1.10. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

1.11. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

1.12. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

1.13. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

1.14. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

1.15. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

1.16. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

1.17. Instalații de aer condiționat, de încălzire și instalațiile funcționare

	<p>activitatea agricolă și de pază să se desfășoare numai în incinta și curtea și să nu producă poluare fonică, optică sau umidă, să nu afecteze interesul vecinilor pe raza terenului și pentru activități care nu se contaminează prevederile art. 61 din Legea nr. 347/2006 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Este de asemenea necesar acordul pentru orice intervenții asupra spațiilor și a drumurilor limitrofale ce ar fi posibil activități de natură comercială și de servicii.</p> <p>Funcțiuni de funcții: cu următoarele condiții:          - să nu includă amenajări publice;          - să se obțină acordul vecinilor;          - să nu includă activități de servicii, servicii publice și servicii de amenajare a spațiilor;          - să se desfășoare în PUOT și să nu realizeze ocuparea suprafeței;          - să se respecte suprafețele necesare (de teren, utilități, de așternut), funcțiile de cadastre, conținutul și conținutul privind protecția, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip și pe care să nu existe alte funcțiuni.</p> <p><b>Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE</b>          Sunt interzise orice utilizări, activități desfășurate asupra terenului și pe suprafața acestuia care sunt interzise prin PUOT și care sunt interzise prin legea de amenajare și sistematizare a teritoriului de natură să afecteze interesul din spațiile publice sau de pe raza terenului amenajat.</p> <p>Includând în zona de impozitare în conformitate cu art. 12 din Legea nr. 50/2006 modificată cu Legea nr. 285/2006.</p> <p><i>Acta prevede că terenul este în zona în care se află mobilul - în acest caz.</i></p> <p>Ținând cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil după legal, conform certificatului de urbanism nr. 610 din 16.02.2018 [pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă], valabil la data prezentei evaluări, terenul de 583 mp îndeplinește toate condițiile pentru a fi considerat constructibil.</p>
Acces:	<p>Accesul auto și pietonal este facil, se realizează direct din strada Uliului, care este o stradă circulantă, asfaltată și sistematizată.</p> <p>Regimul juridic al drumului de acces – strada Uliului este drum public, amenajat, asfaltat, cu o bandă pe sensul de mers.</p> <p>Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul dispune de acces neîngrădit.</p>
Abordări evaluare:	<p>în Abordare prin piață – metoda comparațiilor de piață (pentru suprafața de teren totală formată din teren curte și teren aferent imobilului – 583 mp și 51,65 mp)</p> <p>Abordare prin piață – metoda comparațiilor de piață (pentru suprafața de teren curte – 51,65 mp)</p>
<p>Valoarea totală – suprafața de 583 mp : 167.000 euro, echivalent 778.537 lei</p> <p>La solicitarea clientului s-a estimat valoarea justă a proprietății subiect, teren curte de 51,65 mp, în următoarele două ipoteze de lucru:</p> <p>1. în ipoteza de sistare a stării de indiviziune cu plată de sultă, valoarea justă estimată este: 14.800 euro, echivalent 68.996 lei - 286 euro/mp</p> <p>2. în ipoteza de sistare a stării de indiviziune cu plată în natură (dezmembrare cadastrală) valoarea justă estimată este: 10.000 euro, echivalent 46.619 lei - 194 euro/mp</p>	

Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR) curs BNR) 4,6619

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- Valoarea este fără TVA;
- Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;

- ✓ Cursul de schimb mediu LEU/EURO considerat este de 4,6619 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitare a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult Valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în acest proiect. Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect – Marius ȘUFANĂ, MA la nr. de telefon +40 786 130 650.



**NEOCONSULT**



Cu stimă,

S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.

Prin:

Marius ȘUFANĂ, MA  
Evaluator acreditat ANEVAR EI  
Evaluator autorizat ANEVAR EI EPI

Monika Iacob  
Evaluator autorizat ANEVAR EI EPI



159

## Declarația evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este SC NEOCONSULT VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizația C377, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că: afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale; nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate; suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul sau vreo parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluarea de față nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști; analizata, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

S-au primit informații și documente legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia; prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune Standardelor ANEVAR în vigoare la data evaluării, și poate fi exportizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat, în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorul care certifică prezentul raport de evaluare are competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare (tip proprietate, arie geografică, scop lucrare); la data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru autorizat al ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ - ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. Firma NEOCONSULT VALUATION S.R.L. are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate intern.

180



## CUPRINS

<b>SINTEZĂ EVALUĂRII</b> .....	<b>3</b>
<b>1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b> .....	<b>11</b>
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	11
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	11
1.3 SCOPUL EVALUĂRII.....	11
1.4 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE, IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII, IDENTIFICAREA JURIDICĂ, CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ.....	12
1.5 TIPUL VALORII.....	13
1.6 DATA INSPECȚIEI, DATA EVALUĂRII, DATA RAPORTULUI.....	13
1.7 MONEDA RAPORTULUI.....	13
1.8 DOCUMENTAȚIA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII, NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	13
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	16
1.10 RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	19
1.11 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2018.....	19
1.12 DESCRIEREA RAPORTULUI.....	20
<b>2. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>21</b>
2.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DESCRIEREA JURIDICĂ.....	21
2.2 DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE.....	22
2.3 INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT.....	25
2.4 DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE.....	30
2.5 ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COȚAȚIILE CURENTE.....	30
<b>3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b> .....	<b>31</b>
3.1 GENERALITĂȚI.....	31
3.2 DEFINIREA ȘI IDENTIFICAREA PIETEI SPECIFICE.....	35
3.3 CERCETAREA OFERTEI COMPETITIVĂ, ECHILIBRUL PIETEI.....	36
<b>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</b> .....	<b>39</b>
4.1 CELA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	39

4.2	EVALUAREA TERENULUI.....	40
4.3	OPINIA EVALUATORILOR.....	54
5	<u>ANEXE</u> .....	55

162

## 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de S.C. NECCONSULT VALUATION S.R.L., membru corporativ ANEVAR, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății.

Semnatarii acestui raport:

- sunt competenți să efectueze lucrarea și nu au primit asistență de la nicio altă persoană
- nu au nicio legătură sau implicare impuritană cu subiectul evaluării sau cu solicitantul evaluării
- pot oferi o evaluare obiectivă și imparțială

Cele prezentate mai sus sunt declarații ale evaluatorului și sunt susținute prin elaborarea prezentului raport.

### 1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Solicitanții prezentei lucrări și singurii utilizatori desemnați sunt: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA. Raportul de evaluare nu este destinat pentru oricare alte terțe persoane fizice sau juridice, iar evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate decât pentru utilizatorii desemnați, menționați anterior și pentru scopul menționat în continuare.

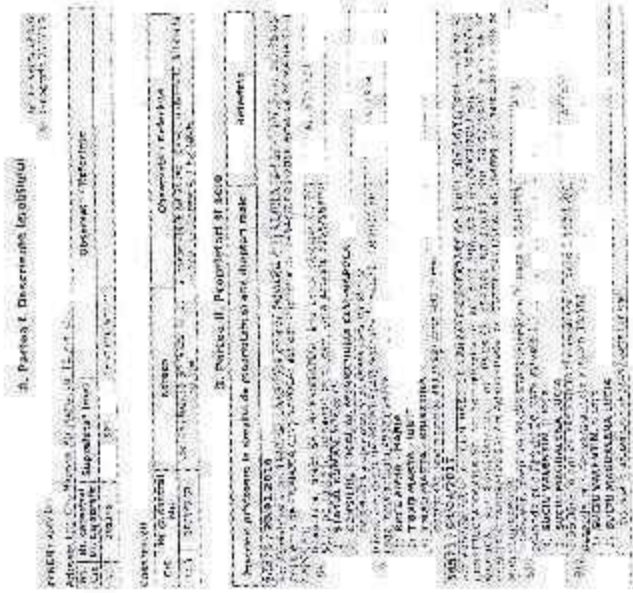
### 1.3 Scopul evaluării

Lucrarea de față a fost întocmită în vederea informării clientului privind valoarea justă a proprietății analizate, în scopul vânzării terenului. Menționăm în continuare că acest raport nu este destinat pentru niciun alt scop, altul decât cel menționat anterior.

1.4. Drepturi de proprietate evaluate. Identificarea activului supus evaluării. Identificarea juridică, cadastrală și faptică.

În cadrul raportului s-a evaluat dreptul de proprietate al proprietarilor în cote părți: Statul Român, în folosința Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca - cota actuală 51.65/58300, adică 51,65 mp din 583 mp, Racz Anna-Maria, Tibad Marta-Iudit, Tibad Marta-Krisztina - cota actuală 49335/58300, adică 493,35 mp din 583 mp și Suciu Valentin și soția Suciu Magdalena Lucia - cota actuală 38/583, adică 38 mp din 583 mp, coproprietari asupra proprietății imobiliare analizate. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan cu destinație „teren curte”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren în suprafață de 583 mp, conform extrasului CF nr.282345 eliberat la data de 28.03.2018 avut la dispoziție (dispunerea acestuia se regăsește în anexa), nr topo/cadastral 282345. Pe terenul evaluat există o construcție, care nu reprezintă obiectul evaluării.



189

identificarea în teren a fost realizată de către evaluatorii autorizați Marius Șufană și Monika Iacob, împreună cu reprezentantul solicitantului d-ul Mircea Toderaș.

### 1.5 Tipul valorii

Raportul de evaluare a fost întocmit în vederea exprimării unei opinii privind valoarea justă a proprietății imobiliare analizate.

Definiția valorii juste, conform SEV 100 – Cadrul general este următoarea: "Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți."

### 1.6 Data inspecției. Data evaluării. Data raportului

Proprietatea analizată a fost inspectată în data de 04.07.2018 denumită în continuare data inspecției. Cu ocazia inspecției s-a identificat proprietatea imobiliară și s-a verificat dacă situația juridică regăsită în documentele legale coincide cu cea reală, constatată.

Rezultatul evaluării reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă, a proprietății imobiliare analizate, la 06.07.2018 – data evaluării - dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile exprimate ce către evaluator.

Raportul a fost întocmit în luna iulie 2018, 10.07.2018 fiind considerată data raportului.

### 1.7 Moneda raportului

Conform solicitării clientului, opinia exprimată în prezentul raport este prezentată în lei și euro, conversia realizându-se la cursul oficial BNR, valabil la data evaluării - 4.6619 lei / 1 euro. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

### 1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării a presupus următoarele:

- Analiza documentelor avute la dispoziție, puse la dispoziție de proprietar/solicitant;

- o Extras de carte funciara
- o Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate
- o Certificat de Urbanism nr 610/ 6.07.2018
- Analiza informațiilor preluate cu ocazia realizării inspecției:
  - o Caracteristici fizice
  - o Evenuale necorespăriri între situația faptică, constatată, și cea preluată din documentele legale și documentația cadastrală
  - o Istoricul utilizării proprietății
  - o Funcționalitatea proprietății
- Analiza informațiilor preluate din surse terțe:
  - o Hărți digitale disponibile online cu scopul de a identifica suplimentar limitele proprietății, avantajele și dezavantajele amplasării în zonă, studierea vecinătăților și a căilor de acces la proprietate, gradul de acoperire al zonei, etc
  - o Baze de date online și scris (vânzări, închirieri, costuri de construcție, etc.), analize de piață publicate fie online, fie în scris de companii și instituții specializate în analiza pieței imobiliare, date statistice, previziuni etc
  - o Publicații de specialitate: Revista Valoarea, studii publicate de companii internaționale specializate în analiza pieței imobiliare
- Analiza informațiilor preluate din baza de date proprie:
  - o Proprietăți similare evaluate în trecut
  - o Tranzacții istorice pe piața specifică
  - o Proprietăți similare expuse pe piață, verificate telefonic

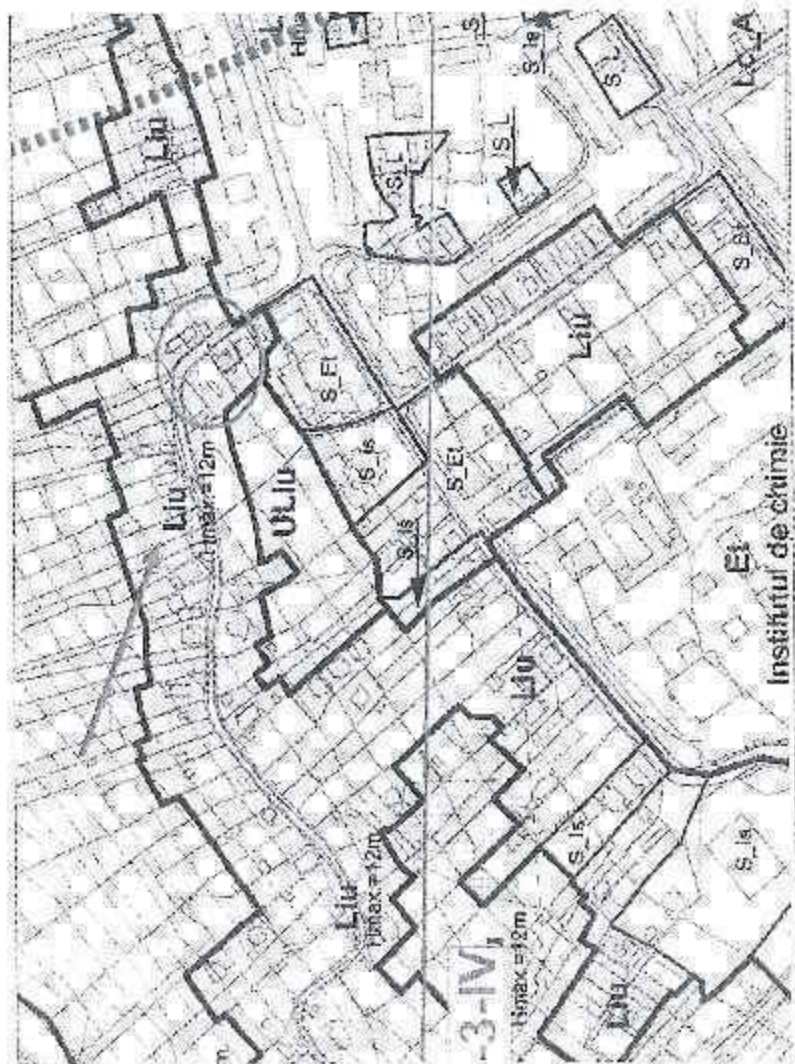
Restricții documentare:

-Am avut la dispoziție extrasul CF nr.2823/5 eliberat la data de 28.03.2018 în care este înscrisă suprafața terenului de 583 mp, teren cu destinație curți-construcții.

687

Informații cu privire la calitatea utilităților de care dispune amplasamentul evaluat.

Restricțiile din punct de vedere urbanistic au fost preluate din certificatul de urbanism și Planul Urbanistic General disponibil pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca, iar opinia privind valoarea justă a proprietății imobiliare analizate s-a exprimat în ipoteze în care nu există restricții deosebite generate de calitatea utilităților disponibile.



Concluzie privind documentarea: documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență mediu pentru realizarea evaluării.

168

## 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

### Ipoteze generale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referință mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiștii evaluatorului în aria competență în acest domeniu;

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății. Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identficată o ne-conformitate, cunoscută și luată în considerare în prezentul raport;

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asermearea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;



Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice al. grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;

Se consideră că proprietatea evaluată se confirmază tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat;

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietatea așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

Întrarea în posesie unei copii a acestui raport nu implică creșterea sau scăderea valoarea a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună măturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată. În afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport:

Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

poteze speciale

- ✓ La solicitarea clientului s-a estimat valoarea justă a proprietății subiect în următoarele două ipoteze de lucru:
  1. în ipoteza de stare a stării de indiviziune cu plată de sultă, valoarea justă estimată este: 14.800 euro, echivalent 68.996 lei - 286 euro/mp
  2. în ipoteza de stare a stării de indiviziune cu plată în natură (dezmembrare cadastrală) valoarea justă estimată este: 11.300 euro, echivalent 52.679 lei - 218 euro/mp
- ✓ Zona în care este amplasat terenul evaluat este o zonă cu risc geomorfologic - zona cu risc mare/foarte mare de alunecări de teren; se va întocmi o expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert.
- ✓ Am avut la dispoziție un extras CF nr.282345 din 28.03.2018, Certificatul de Urbanism nr.610/16.02.2018 și un plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate. Evaluarea s-a realizat în baza documentelor menționate anterior, considerate parte integrantă a prezentului raport.
- ✓ Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea nu este grevată de sarcini (juridice și/sau contractuale).
- ✓ Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este încadrat conform PUG în UTR=Liu, adică zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.
- ✓ Evaluatorul a examinat Planul de amplasament și delimitare a imobilului și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului; locația indicată și limitele proprietății indicate de reprezentanții clientului se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de reprezentantul clientului și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespundența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

140

- ✓ Terenul este împrejmuit. Delimitarea terenului se poate observa în planul anexat.
- ✓ Conform instrucțiunilor evaluării primite verbal de la solicitanți, evaluarea s-a realizat în prezența în care terenul dispune de acces neîngrădit, regimul juridic al drumului este public, respectiv strada Uliului.

#### 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia acestor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

#### 1.11 Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Evaluatorul prezentului raport este S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L., membru corporativ ANEVAR, autorizația 0377, prin colectivul de evaluatori autorizați în cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea FPI), respectiv cel (cei) care semnează prezentul raport de evaluare.

Prin prezenta, în limitele cunoștințelor și informațiilor de care dispunem, certificăm că: afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale; nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul sau vreo parte implicată și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior; evaluarea de față nu a împus evaluatorului să aplice la asistentă susțineră din partea altor specialiști; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt în concordanță cu ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

S-au primit informații și documente legate de identifierea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia;

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune Standardelor ANEVAR în vigoare la data evaluării, și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului, și verificat, în conformitate cu Standardul ANEVAR în vigoare la data evaluării, în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”;

Evaluatorii care semnează raportul de evaluare au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare (tip proprietate, arie geografică, scop lucrare);

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii autorizați ai ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și au competența necesară realizării prezentei evaluări;

Evaluatorii care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională, NEOCONSULT VALUATION are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.;

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate intern.

## 1.12 Descrierea raportului

Prin tema comenzii/solicitării și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru proprietatea subiect. În acest context, prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 – „Raportare”, convenit în prealabil cu

solicitantul, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru înțelegerea adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103 - "Raportare".

## 2 PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul prezentului raport reprezintă un teren intravilan cu destinație „teren curte”. Activul evaluat la solicitarea clientului reprezintă o parcelă de teren în suprafață de 583 mp, conform extrasului CF nr. 282345 eliberat la data de 28.03.2018 avut la dispoziție. Disponibilitatea acestuia se regăsește în anexa nr. topografică 282345. Pe terenul evaluat există o construcție, care nu reprezintă obiectul evaluării.

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF nr. 282345  
Nr. topografic 211715

TEREN intravilan

Adresă: Loc. Cluj-Napoca, Str. Ștefan, Nr. 13, 4005 Ștef.

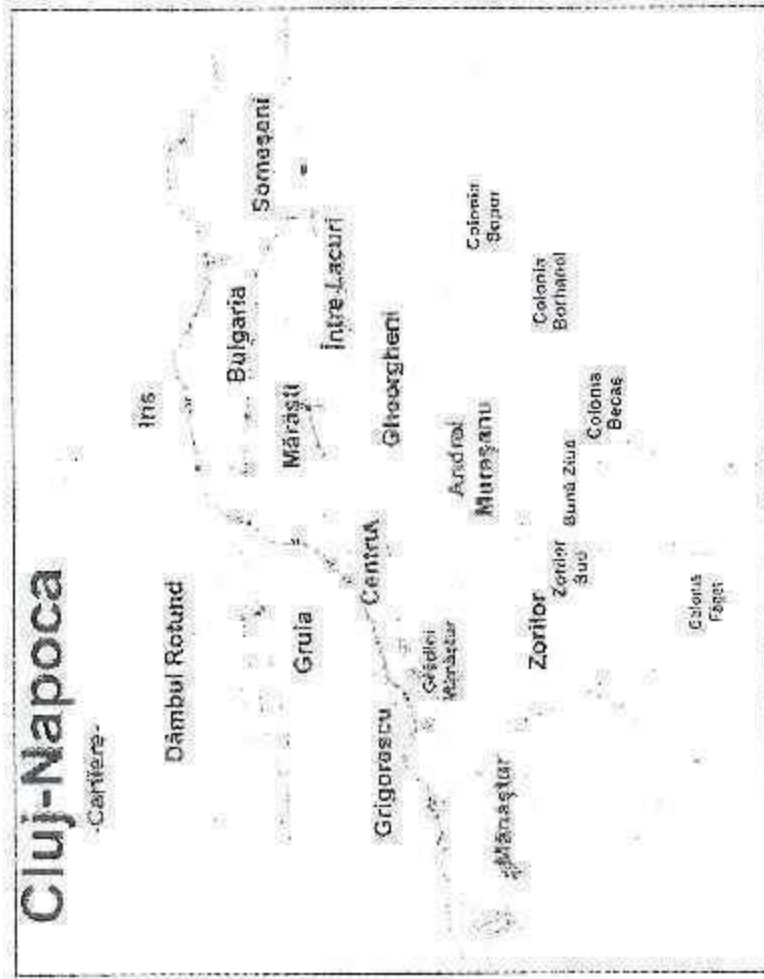
Nr. Cat. Nr. cadastrel	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
51	583,45	Supraînălțime

Construcții

Crt	Nr. cadastrel	Adresă	Observații / Referințe
1	7874404	Loc. Cluj-Napoca, Str. Ștefan, Nr. 13, 4005 Ștef.	Supraînălțime

## 2.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Municipiul Cluj-Napoca este reședința județului Cluj și se întinde pe o suprafață de 179,5 kmp. Clujul este împărțit în 20 de cartiere distincte (fără a lua în considerare localitățile din zona metropolitană), dispunerea acestora fiind următoarea:



Zona metropolitană a municipiului cuprinde, suplimentar, și 19 comune învecinate acestuia: Aiton, Așahida, Baciu, Bonțida, Borșa, Călanu, Chintani, Ciurila, Sojocria, Felcașu, Florești, Gârânu, Giău, Jucu, Părești de Jos, Sânpaul, Săvădisla, Turani, Vultureni. Suprafața totală a zonei metropolitane este de 1537,54 km<sup>2</sup>, iar populația ce 418.153 locuitori.

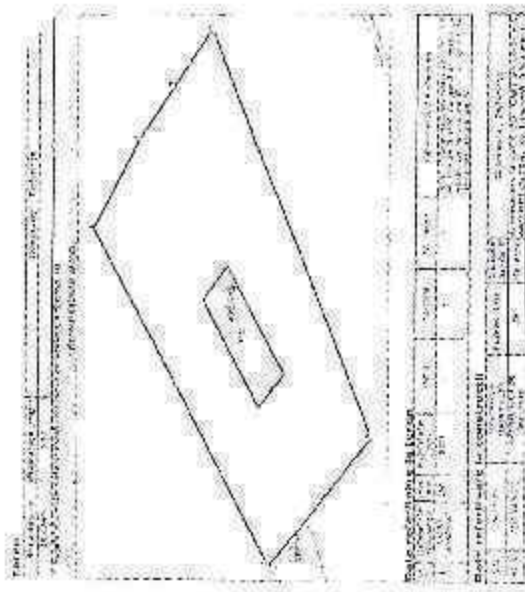
129

Cluj-Napoca are una dintre cele mai dinamice economii din România. Industria județului este concentrată în cea mai mare parte în Cluj-Napoca fiind extrem de variată. Sunt prezente industrii precum industria chimică, producătoare de ciment, construcțiile de mașini, prelucrarea metalelor, industria alimentară, încălțăminte, sticlă, porțelan, faianță, prelucrarea lemnului, extracția minereurilor, produse abrazive, celuloză și hârtie, cosmetice, textile, confecții. Cu peste 100 de companii de software și mai multe universități care oferă personal calificat de calitate, orașul a devenit un important centru IT.

În Cluj-Napoca există deschise mai multe centre comerciale: Vivo, Julius Mall, Sora Shopping Center, Sigma Shopping Center, Centrul comercial Central, Piața de retail este reprezentată prin hypermarket-urile Cora, Carrefour, Auchan, magazine cash and carry - Metro și Selgros, supermarket-uri și alte magazine mai mici - Lidl, Billa, Profi, Kaufland ș.a.

Fotrivit unui clasament efectuat de revista Capital, Cluj-Napoca este cel mai scump oraș din România, nivelul ridicat al prețurilor fiind încurajat de investitorii străini dar și de numărul mare de studenți (Clujul găzduiește cea mai mare universitate din România - Universitatea Babeș-Bolyai).

Proprietatea este amplasată în Cluj-Napoca, în cartierul Grigorescu, pe strada Uliului nr. 17.  
Destinația zonei: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parter de tip urban.



145



Proprietatea este amplasată în cartierul Grigorescu din mun. Cluj-Napoca, pe o arteră secundară nou dezvoltată, denumită strada Uliului, aceasta fiind sistematizată superior, cu o bandă de circulație pe sens și iluminat public.

În apropierea cartierului se află Kăul Someșul Mic, și Pădurea Hoia. La extremitatea vestică a cartierului, Someșul se bifurcă în Someșul propriu-zis și în Canalul Morii.

Cartierul deține, din februarie 2008 o primărie de cartier a municipiului Cluj-Napoca, aflată în incinta Liceului Onisifor Ghibou.

Zona este o zonă rezidențială, zonă matură dezvoltată în partea de jos a străzii și urcând pe strada Uliului observăm o zonă în dezvoltare. Terenul este bine încalzit, departe de sursele poluante industriale.

Rețea de transport în comun se află la o distanță relativ mică. Unități comerciale sunt amplasate la distanță relativ medie.

146



### 2.3 Informații despre amplasament

Proprietatea este amplasată în Cluj-Napoca, în cartierul Grigoresc-J, pe strada Uliului nr. 11.



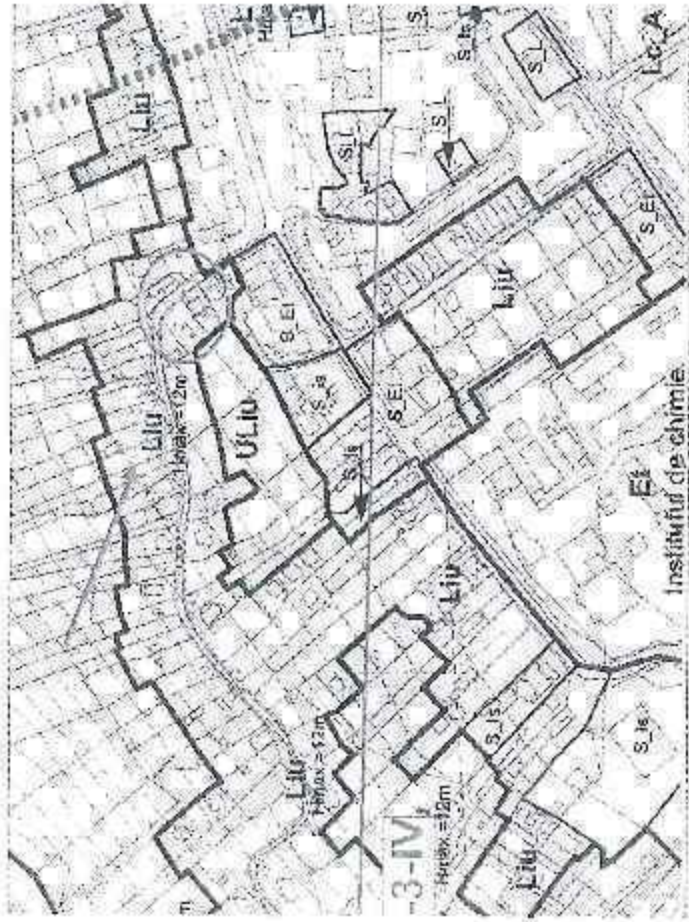
Strada Uliului  
Cluj-Napoca

188

Proprietatea imobiliară evaluată reprezintă un teren curte aflat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, dispus fizic după cum urmează:



85/1



Terenul dispune de toate utilitățile – curent electric, apă curentă, canalizare și gaz metan.

Este o stradă circulantă, asfaltată și sistematizată recent.

Caracterul zonei: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică ( predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat a unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-20 m, adâncimea de 30-55 m și suprafața de 450-1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracter: ul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantic și a stilului internațional).

Pentru terenul evaluat există eseriții de construire: conform Certificatului de Urbanism avut la dispoziție, astie, o parcelă considerată constructibilă trebuie să îndeplinească cumulativ mai multe condiții:

149



Raport evaluare teren curte

În activitatea profesională de evaluare terenurilor, s-a desfășurat activitatea în vederea întocmirii raportului de evaluare a terenului nr. 610/16.02.2018, în baza documentației tehnice și a informațiilor furnizate de către solicitant. În cadrul activității de evaluare, s-a ținut cont de toate aspectele relevante pentru obținerea rezultatului final, inclusiv de aspectele de natură tehnică și de natură economică.

În vederea obținerii rezultatului final, s-a ținut cont de toate aspectele relevante pentru obținerea rezultatului final, inclusiv de aspectele de natură tehnică și de natură economică. În cadrul activității de evaluare, s-a ținut cont de toate aspectele relevante pentru obținerea rezultatului final, inclusiv de aspectele de natură tehnică și de natură economică.

ANEXA 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări care nu sunt prevăzute în planul de urbanism nr. 610/16.02.2018 și în planul de urbanism nr. 610/16.02.2018 și în planul de urbanism nr. 610/16.02.2018.

În cadrul activității de evaluare, s-a ținut cont de toate aspectele relevante pentru obținerea rezultatului final, inclusiv de aspectele de natură tehnică și de natură economică.

Alte prevederi: prevederile din planul de urbanism nr. 610/16.02.2018 și în planul de urbanism nr. 610/16.02.2018 și în planul de urbanism nr. 610/16.02.2018.

Ținând cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil după legal, conform cartei funciului de urbanism nr. 610 din 16.02.2018 (pus la dispoziție de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă), valabil la data prezentei evaluări, terenul îndeplinește toate condițiile pentru a fi considerat constructibil.

Amplasamentul evaluat este format dintr-o parcelă de teren de 583 mp, a cărei descriere juridică a fost prezentată în capitolul 2.1.

Prezentăm în continuare caracteristicile importante ale amplasamentului:

- ✓ Suprafață totală : 583 mp, conform documentației avute la dispoziție
- ✓ Zonă cu risc geomorfologic – zonă cu risc mare/foarte mare de alunecări de teren; se va întocmi o expertiză geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert.
- ✓ Teren curte intravilan în cadrul conform PUG în UTR=Liuv.
- ✓ Restricții legale: POT max = 35%, CUT max = 0,7, conform Certificatului de Urbanism nr. 610/16.02.2018 și P.U.G. Cluj-Napoca

✓ Terenul de 583 mp are o formă regulată cu acces direct din strada Uluiului. Delimitarea terenului se poate observa în planul anexat,

181

✓ Topografie: Parcela de teren este situat ușor în pantă.

✓ Terenul este împrejmuit.

✓ Utilități disponibile: energie electrică, apă – canalizare, gaz metan

✓ Accesul auto și pietonal este facil, se realizează din strada Uliului. Strada Uliului este o arteră secundară din cartierul Grigorescu, pe care se regăsesc atât case rezidențiale cât și sedii de firme. Este o stradă nou dezvoltată, o stradă recent asfaltată și sistematizată.

✓ Regimul juridic al drumului de acces – drum public, amenajat, asfaltat, cu 1 bandă pe sensul de mers.

Locația și caracteristicile amblesamentului evaluat îl fac pretabil pentru teren curte.

#### 2.4 Date privind impozitele și taxele

Conform Certificatului de Urbanism terenul este încadrat în zona de impozitare "D".

#### 2.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și oferte sau cotațiile curente

Nu se cunosc informații cu privire la tranzacții anterioare în care să fie incluse integral sau o parte din parcela de teren evaluată.

### 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 3.1 Generalități

Termenul *analiză de piață* este folosit în general în economic, dar are un înțeles specific în domeniul evaluărilor. Analiza de piață investighează relațiile dintre cerere și oferta competitivă a proprietății imobiliare într-o piață definită.

Evaluatorii iau în considerare analiza de piață pe două nivele:

- ✓ din punct de vedere al pieței largi, fără ca o anumită proprietate să reprezinte obiectul de studiu – analiza macroeconomică;
- ✓ din punct de vedere al pieței în care o anumită proprietate concurează – analiza pieței specifice.

În cazul evaluării unei anumite proprietăți, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili relațiile între cerere și ofertă, poate investiga motivația pentru prețurile plătite și pentru prețurile acceptate și poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți.

În sensul său cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea abordărilor de evaluare.

#### Aspecte generale

După o perioadă în care elementul comun al analizelor de piață a fost contextul dificil generat de influențele crizei economice apărute în a doua parte a anului 2008, în 2013 a fost evidentă o îmbunătățire a fundamentelor pieței imobiliare. Activitatea reținută a ucătorilor pieței a fost mult diminuată, principalele cauze care au generat acest comportament fiind volatilitatea redusă a indicatorilor macroeconomici, îmbunătățirea contextului economic local și regional, precum și evaluarea pozitivă a piețelor imobiliare mature din Europa. În acest sens, datele statistice arată creșteri ale PIB-ului real generat al României de cea, 5,2% în 2016 și, previzional, 3,9% în 2017 și sa ajunga la 3,6% în 2018, după scăderile înregistrate în perioada 2012-2013 și stagnare în 2014.

Segmentul comercial al pieței imobiliare naționale a înregistrat cea mai importantă îmbunătățire a indicatorilor de piață, reflectată în creșterea activității de dezvoltare, stabilizarea ratelor de neocupare și fluctuațiile minore ale chiriilor. Această îmbunătățire este dovedită de ponderea proprietăților comerciale în

185

totalul investițiilor realizate în perioada 2013-2014. Segmentul rezidențial (exclusiv dependenți de cererea internă), a înregistrat unele progrese evidente în ceea ce privește dezvoltarea irrobilă și nivelul cererii pentru unitățile rezidențiale adresate clienților cu venituri medii. Piața imobiliară românească se află pe locul 5 în Europa când vine vorba de cele mai mari creșteri ale prețurilor pe metru pătrat pe segmentul rezidențial în primul semestru din 2016, potrivit unui studiu realizat de RE/MAX în 15 state europene. Aceasta a crescut cu 10,7% în 2016, comparativ cu anul precedent, atât în ceea ce privește valoarea, cât și volumul tranzacțiilor realizate, cu oreviziuni de păstrare a trendului ascendent și pentru 2017.

Perspectivetele pieței imobiliare s-au îmbunătățit în ultimii doi ani, altitudinea exilantă a jucătorilor pieței s-a diminuat, covadă fiind numărul ridicat al proiectelor de dezvoltare imobiliară, ritmul de absorbție a proiectelor finalizate, activitățile de prospecție a pieței și consolidarea portofoliilor de proprietăți a unor dezvoltatori și investitori străini. Creșterea încrederei dezvoltatorilor este evidentă pe toate segmentele de piață. Același atitudine este așteptată și în cazul investitorilor, inclusiv din partea celor instituționali. Consolidarea fundamentelor pieței, coroborată cu îmbunătățirea contextului economic, oferă motive pentru a considera piața locală ca destinație pentru potențiale investiții. Totuși, rămâne în continuare o serie de incertitudini, mai ales de ordin economic, care pot afecta încrederea investitorilor în piața locală.

În ceea ce privește așteptările pentru următorii ani, evenimentele care au declansat criza financiară din 2008 se regăsesc și în contextul acestui început de an. În plus s-au adăugat noi elemente care au generat îngrijorarea investitorilor.

Enunțăm în continuare evenimentele din 2018, similare cu 2008:

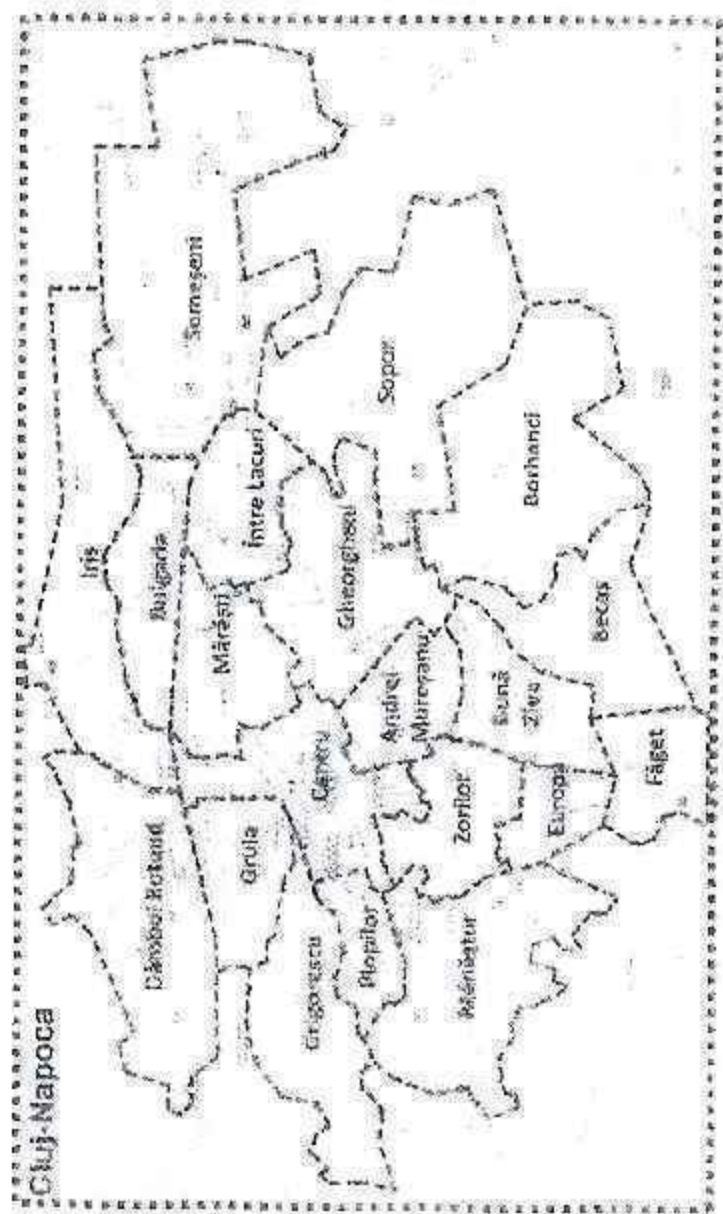
1. Bursă americană a scăzut de la începutul anului, la fel ca în 2008
2. Evoluția raportului dintre prețul acțiunilor și câștigul obținut, este similar cu cel din Q4 2008 (P/E price/earnings)
3. Valoarea de piață a companiilor este în ambele situații de 2,5 ori mai mare decât valoarea contabilă, iar scăderea este identică
4. Banca centrală a Statelor Unite a mărit pentru prima dată după 6 ani dobânda de referință
5. Implicarea fondurilor de hedging în ambele crize este foarte posibil ca scăderea pieței din China, începând cu prima zi a anului, să fie rezultatul pierderilor masive generate de contractele de hedging.
6. Potrivit cifrelor raportate de Institute of International Finance (IIF), al treilea trimestru al anului 2017 s-a încheiat cu datorii globale în valoare de 233 trilioane de dolari.



Piata rezidentială la nivelu. Municipiul Cluj-Napoca:

În prezent municipiul Cluj-Napoca este împărțit în următoarele cartiere: Centru, Zorilor, Mănăstur, Grigorescu, Gheorgheni, Andrei Mureșanu, Mărăști, Iris, Bulgaria, Dâmbul Rotund, Someșeni, Plopiilor, Grăia, Între Lacuri, Bună Ziua, Europa, Căminii Sopor, Coloria Borhandi și Colonia Becas.

Perioada de expansiune imobiliară a condus la aglomerarea cartierelor consacrate, respectiv Gheorgheni, Marast, Andrei Muresanu, Zorilor, Grăia, Grigorescu, Manastur, Plopiilor, precum și la caștarea unor zone mai puțin dense, propice pentru dezvoltare. S-au creat astfel zone precum Campului (Manastur), Buna Ziua, Europa, Plopiilor Noi. Această tendința, însă mai lentă, se manifestă și în zonele Faget, Becas, Borhandi și Sopor.



În prezent, Clujul experimentează o creștere semnificativă a prețului proprietăților imobiliare pe segmentul rezidențial. După un studiu al imobiliare.ro, în anul 2017, prețurile au crescut cu cca. 10% față de 2016, cu previziuni de păstrare a trendului ascendent și pe parcursul anului 2018.

Concret, piața imobiliară din Cluj a revenit la ritmuri de creștere comparabile cu cele din perioade anterioare crizei economice. Motoarele acestei creșteri sunt reprezentate de faptul că în Cluj vin în fiecare an zeci de mii de studenți, români și străini, iar unii dintre aceștia doresc să investească în cumpărarea unor apartamente, pentru că doresc să se stabilească în oraș la finalul studiilor. De asemenea, creșterea veniturilor pentru informaticieni le-a oferit acestora perspectiva cumpărării unor proprietăți. În oraș există aproximativ 20.000 de persoane care lucrează în acest domeniu sau care studiază pentru a deveni programatori. Media salariilor angajaților companiilor de IT este mai mare decât media salariilor din economie, de aceea, informaticienii rămân cu banii necesari pentru a face investiții în apartamente sau, în caz că, au contat și relansarea creditării, precum și creșterea economică înregistrată în ultimii ani. Toți acești factori au pus presiune pe prețuri.

Creșterea prețurilor a dus la relansarea pieței construcțiilor. Numărul autorizațiilor de construire a crescut semnificativ în anul 2016 și 2017.

Tendințe: specialiștii spun că județul Cluj ocupă un loc fruntaș la acordarea de credite pentru cumpărarea de locuințe. Clujul deține prima poziție și în ce privește clasamentul celor mai mari scumpiri consecutive la 12 luni, urmat de București și Timișoara. Potrivit analizelor realizate în ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele scase la vânzare, s-a arătat că acestea au cunoscut o evoluție ascendentă în ultimii 2 ani.

Piața terenurilor pentru construcții rezidențiale de la nivelu. Municipiului Cluj Napoca

Piața acestor terenuri este structurată, în general, în două segmente mari: piața primară (segmentul de piață compus din parcele mici de teren, pentru construire de case/duplexuri) și piața secundară (segmentul de piață compus din parcele mai mari de teren sau parcele mici comasate în parcele mari, pentru dezvoltare cu imobile de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime).

În prezent, achizițiile masive de terenuri realizate în vederea extinderii de către marii retaileri alimentari și de bricolaj sunt înlocuite treptat cu investițiile dezvoltatorilor imobiliari interesați de rezidențial. Piața terenurilor s-a deblocat încă din 2011, iar perioada 2011-2013 a fost marcată de o activitate relativ redusă comparativ cu cea din perioada de "boom", precum și de o atitudine prudențată din partea investitorilor. În prezent se observă o revenire a interesului din partea dezvoltatorilor pe segmentul terenurilor rezidențiale, iar piața este dominată de tranzacții mic și mijlocii, încheiate sub pragul de 1 milion euro, care implică investitori oportuniști. S-a intensificat activitatea de prospectare a pieței, tendința fiind încurajată de perspectivele bune venite din economie.

186

Tranzacțiile cu terenuri realizate în ultima perioadă au fost încheiate de investitori care cunosc foarte bine piața locală. Piața a început să se revigoreze cu cei care au experiență, investitorii noi fiind mai ezitanți și vrând să vadă înainte o tendință. Majoritatea tranzacțiilor au fost încheiate tot de investitorii deja activi pe piață - care au făcut și alte proiecte în trecut. Însă tendința este să apară și alți investitori care încep să intre pe piață.

Terenurile cu potențial de construire au revenit în topul tranzacțiilor imobiliare în acest an, principalii participanți fiind dezvoltatori mici și mijlocii. Poziționarea rămâne cel mai important criteriu în selectarea terenului potrivit, achiziția fiind determinată ulterior și de alte aspecte, precum accesul la utilități, drumuri, intrări și vecinătăți. De asemenea, în funcție de acestea și de potențialul de dezvoltare, prețurile pot diferi substanțial.

Investitorii ferindreaptă atenție către acele zone care oferă un potențial crescut de construire și coeficienți de urbanism cerți. Raportat la piața imobiliară de la nivelul municipiului Cluj Napoca, terenurile reprezintă investiția cu cel mai mare potențial de creștere.

În cadrul anexei "Extras din analiza de piață" sunt prezentate informații privind prețurile terenurilor pentru dezvoltare, selecție cu comparabilitate corespunzătoare pentru amplasamentul evaluat.

### 3.2 Definierea și identificarea pieței specifice

Întrucât nu există în piață oferte de terenuri „curte” și nici cote părți de teren, valoarea terenului a fost estimată prin abordarea prin piață al terenului total de 583 mp și abordarea prin piață al terenului "curte", având la bază tranzacții de terenuri curte.

Evaluatorul identifică în mod clar proprietatea imobiliară în cauză și piața imobiliară în care proprietatea se încadrează. Analizarea caracteristicilor și atribuzelor proprietății imobiliare este necesară pentru a identifica proprietățile competitive care formează piața și a înțelege modul în care factorii externi afectează proprietatea respectivă. Prin analiza de piață, se delimitază proprietatea imobiliară de evaluat de alte tipuri de proprietate. Se va analiza piața proprietăților imobiliare compuse din teren liber intravilan, încadrate conform PLG în UTR - Liu, adică zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Proprietatea subiect este amplasată în cartierul Grigorescu, pe strada Utiului și dispune de unele avantaje precum:

Proximitate față de zone de interes ale cartierului, instituții sanitare publice și particulare, instituții de cercetări și de învățământ și instituții bancare.

Infrastructură dezvoltată, facem referință aici la drumul de acces cu regim juridic drum public, astaltat, iluminat, dar și la utilități precum apa-canalizare, curent electric, gaz metan pe parcela de teren.

787

Zona este rezidențială, în zonă fiind amplasate preponderent case cu regimul de înălțime maxim S+P+E+M/Er.

- Au fost selectate comparabile, terenuri curte și terenuri cu destinație similară, situate în zona de amplasare a proprietății evaluate precum și în zone asimilabile – reprezentând tranzacții aferente anilor anteriori;
- Fiind o proprietate atipică, dar având în vedere încadrarea conform PUG în UTR= Liu, într-o zonă rezidențială, este de dificultate medie de găsit proprietăți comparabile similare și relevante, de aceea s-au căutat tranzacții cu terenuri cu încadrarea similară;
- A fost selectat un număr de oferte / tranzacții din care s-au utilizat ca și comparabile cele mai asemănătoare cu proprietatea subiect.

Identificarea pieței imobiliare a proprietății subiect:

- ✓ Tipul de proprietate/caracteristici: amplasament pentru dezvoltare de tip rezidențial cu regim mediu de înălțime, craș cu economie activă, interes scăzut datorit dreptului de proprietate în cote părți, și a caracteristicilor parcelei – teren destinate curte amplasat lângă construcții de tip casă familială, formă regulată;
- ✓ Aria imobiliară: urbană – zona mediară și alte zone asimilabile;
- ✓ Proprietăți comparabile: terenuri libere de suprafață medie și mică, cu destinație curte și / sau prelabile pentru dezvoltări imobiliare cu regim de înălțime și coeficienți urbanistici similari amplasamentului analizat, din aria descrisă mai sus;

### 3.3 Cererea. Oferta competitivă. Echilibrul pieței

Cererea:

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puțarea de cumpărare și preerițele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respectiv cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi a.rege. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

Cererea de astfel de proprietăți la nivelul zonei subiect nu a înregistrat creșteri importante în ultimii ani. În perioada imediat următoare nu se întrevede o dinamică semnificativă a pieței, ci mai degrabă se vor menține prețurile actuale, iar pe termen lung se pot înregistra scăderi.

În cazul proprietății analizate, cererea solvabilă este relativ scăzută pe piața specifică – segmentul de potențiali cumpărători interesați de cumpărarea unei astfel de proprietăți fiind redusă, reprezentată de proprietarii de locuințe din zona de amplasare, segment limitat între participanții pe piață.

#### Oferă competitivă

Oferă se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar.

Identificarea ofertei proprietăților competitive comparabile/asimilabile proprietății subiect:

- ✓ Cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil): oferte puține, gradul de ocupare al terenului în zona proprietății subiect fiind ridicat;
- ✓ Prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat): a se vedea Anexa – Extras din analiza ce piață, unde sunt prezentate selecții cu comparabilitate corespunzătoare;
- ✓ Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări: există posibilități diverse de finanțare din partea instituțiilor financiare;
- ✓ Impactul standardelor de construcție, al reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor: reglementări favorabile în zone subiect pentru dezvoltarea de amplasamente de tipul celui subiect, conform cu dezvoltarea urbanistică a zonei;
- ✓ Criteriile variază în funcție de localizare, dimensiune, restricțiile de utilizare, acces, existența unor utilități precum curent electric, gaz, apă – canalizare la limita proprietății sau posibilitățile de racordare la acestea, forma, accesul auto și pietonal și vecinătățile.

În urma analizei pieței imobiliare a terenurilor pentru construcții din zona subiect s-au identificat oferte plaja prețurilor fiind prezentată în Anexa Extras Analiza de Piață. Pragul superior al intervalului este specific proprietăților ce dispun de reglementări urbanistice favorabile, acces auto facil, utilități, formă regulată (ce oferă posibilitatea dezvoltării unor amplasamente la standarde moderne). Conform informațiilor avute de la dispoziție marja de negociere în cazul acestor proprietăți variază între 10% - 15% (maxim 20%), în funcție de dimensiuni, caracteristici și de avantajele de care dispun.

Datele suplimentare se regăsesc în Anexa - Extras Analiza de Piață, unde sunt prezentate selecții cu comparabilitate corespunzătoare.

**Echilibrul pieței**

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind ofertele de tranzacționare, în urma analizei și interpretării date, în continuare am realizat o sinteză a analizei. Datele cu relevanță mai mare sunt cele din tranzacțiile realizate în ultima perioadă. Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor, precum și nivalurile de preț percepute pe piață pentru diferitele dimensiuni ale proprietăților.

În urma analizei au rezultat următoarele intervale de vânzare (informații prezentate în Anexa - Extras Analiza de Piață), pentru proprietăți similare/asimilabile, în zona de emplasare a proprietății subiect și zone asimilabile:

TERENURI	
TEREN CURTE	Prețuri de tranzacționare (eur/mp) 150 -250
TEREN LIBER CONSTRUIBIL	250-400

190

## 4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

### 4.1 Cea mai bună utilizare

Analiza CMRU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile de piață relevante. În anumite situații, o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată. Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îl maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare - este definită ca „cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Aceste criterii trebuie îndeplinite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Practic, ținând cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil după lege, conform cerințelor legale, de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru suprafața de 583 mp este cea de teren cu destinație curte. Considerăm că această alternativă îndeplinește toate cele patru criterii urmărta, respectiv este permisibil legal, fizic posibil, fezabil financiar și maxim productivă.

#### 4.2 Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzării, alocarea, extracția, parcelearea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea netă funciara. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe, tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelearea combină cele trei metode.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica metoda alternativă, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Selecția și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

În cazul de față s-a aplicat abordarea prin piață, respectiv comparația directă, existând informații credibile la nivelul și/sau asimilabile proprietăților evaluate.

Abordarea prin piață - Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele comparabile.

Este o metoda globală care aplică în crmeite culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zone cu profil similar.

192



Premisa metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacționare.

Procesul de comparație a în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate/oferte spre tranzacționare, pe baza unor elemente de comparație.

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de: drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării; data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării; situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut; localizare; utilizarea permisă sau zonarea.

Elementele de comparație se referă în general la: drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării, localizarea, caracteristici fizice utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Abordarea este credibilă atunci când există tranzacții recente suficiente.

În cazul de față, a fost analizat un număr de terenuri din zona de amplasare a proprietății evaluate și zone asimilabile. Din acestea, pentru introducerea în grila de evaluare au fost selectate de către evaluator terenurile cele mai apropiate ca și caracteristici și informații cunoscute și credibile de proprietatea evaluată.

#### Particularități metodologice:

- Au fost selectate comparabile, terenuri cu destinație similară, situate în zona de amplasare a proprietății evaluate precum și în zone asimilabile – reprezentând tranzacții aferente anilor anteriori;
- Fără o proprietate atipică, dar având în vedere încadrarea conform PUG în UTR= Luj. într-o zonă rezidențială, este de dificultate medie de găsit proprietăți comparabile similare și relevante, de aceea s-au căutat tranzacții cu terenuri cu încadrarea similară.
- A fost selectat un număr de oferte / tranzacții prin care s-au utilizat ca și comparabile cele mai asemănătoare cu proprietatea subiect.

Am estimat o valoare de piață pentru suprafața totală de 583 mp și o valoare justă pentru cota parte de 51,65 mp, aflat în proprietatea Statului Român.



Identificarea proprietate	Cluj-Napoca, str. Ulgiului, colț cu str. Ion Neculce	Cluj-Napoca, str. Rosetti, drum privat	Cluj-Napoca, str. Rarău	Cluj-Napoca, str. Donath	Cluj-Napoca, str. Donath capăt
Suprafata [mp]	583	980	877	1,000	2,250
PREȚ VÂNZARE EUR	173,000	300,000	346,415	331,000	450,000
Preț de vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie	€ 286.42	€ 306.12	€ 395.00	€ 331.00	€ 200.00
LIP COMPARABILA					
Tip comparabila	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare unitară sau procentuală	-15%	-15%	-15%	-20%	-15%
Ajustare totală	-42.9%	45.92	59.25	-66.20	30.00
Preț de vânzare ajustat	243.46	260.20	335.75	264.80	170.00
DREPTURI DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 243.46	€ 260.20	€ 335.75	€ 264.80	€ 170.00
RESTRICTII LEGALE					
Restricții legale - coeficientii urbanistici	POT maxim 35%, CUT maxim 0.9, UTR = Liu	POT maxim 35%, CUT maxim 0.9	POT maxim 35%, CUT maxim 0.9, UTR= Liu	POT maxim 35%, CUT maxim 0.9, UTR= Liu	POT maxim 35%, CUT maxim 0.9, UTR= Liu
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0.0%
Ajustare totală	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 243.46	€ 260.20	€ 335.75	€ 264.80	€ 170.00
CONDITII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 243.46	€ 260.20	€ 335.75	€ 264.80	€ 170.00
CONDITII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Condiții unitare sau procentuale	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	€ 0.00	€ 0.00	€ 335.75	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 243.46	€ 260.20	€ 335.75	€ 264.80	€ 170.00
CONDITII DE PIATA					

195

Raport evaluare teren curte

	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Condiții ale pieței						
Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 743.46	€ 260.20	€ 335.75	€ 264.80	€ 170.00	€ 170.00
LOCALIZARE						
Localizare	Cluj-Napoca, str. Uluiului, colț cu str. Ion Neculce	Cluj-Napoca, str. Rosetii, drum privat	Cluj-Napoca, str. Rarău	Cluj-Napoca, str. Donati	Cluj-Napoca, str. Donati capăt	Cluj-Napoca, str. Donati capăt
Ajustare unitară sau procentuală	15%	0%	-15%	10%	20%	20%
Ajustare totală	€ 36.52	€ 0.00	€ 50.36	€ 26.48	€ 34.00	€ 34.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 279.98	€ 260.20	€ 285.39	€ 291.28	€ 204.00	€ 204.00
CARACTERISTICI FIZICE						
Mărimile (dimensiuni)	503	980	877	1.000	2.250	2.250
Ajustare unitară sau procentuală	0.0%	5.0%	5.0%	5.0%	25.0%	25.0%
Ajustare totală	€ 0.00	€ 13.01	€ 14.27	€ 14.56	€ 51.00	€ 51.00
Forma, raport dimensiunii, front la stradă	regulată, 30	regulată, la drum de acces privat 25	regulată, 16,73	regulată, 24	regulată, 30	regulată, 30
Ajustare unitară sau procentuală	L%	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Topografie	pană	pană abruptă	pană	pană ușoară	pană ușoară	pană ușoară
Ajustare unitară sau procentuală	0%	5%	5%	0%	0%	0%
Ajustare totală	€ 0.00	€ 13.01	€ 14.27	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 280	€ 286	€ 314	€ 306	€ 255	€ 255
UTILITĂȚI DISPONIBILE						
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / da / da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu / la frontul terenului	da / da / da / da / nu / nu / nu - la frontul terenului	da / da / da / da / nu / nu - la frontul terenului	da / da / da / da / nu / nu - la frontul terenului	da / da / da / da / nu / nu - la frontul terenului
Ajustare totală	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 279.98	€ 286.22	€ 313.93	€ 305.84	€ 255.00	€ 255.00
ZONAREA						
Zonarea - destinația legală permisă	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Ajustare unitară sau procentuală	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 279.98	€ 286.22	€ 313.93	€ 305.84	€ 255.00	€ 255.00
CEA MAI BUNA UTILIZARE						
Cea mai bună utilizare	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Ajustare unitară sau procentuală	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

196

Raport evaluare teren curte

Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pref. ajustat (Eur/mp)		€ 280	€ 314	€ 306	€ 255
Ajustare totală netă	absolut	€ 36.52	€ 21.82	€ 41.04	€ 85.00
	procentual	15%	-9%	17%	35%
Ajustare totală brută	absolut	€ 36.52	€ 78.91	€ 41.04	€ 85.00
	procentual	15.00%	23.50%	15.50%	50.00%

VALOARE DE PIAȚĂ TEREN ÎN UTILIZAREA ACTUALĂ	€ 286	euro/mp	
	167,000	euro la 583 mp	
	778,537	RON la 583 mp	
	17,800	euro la 51.65 mp	
	68,996	RON la 51.65 mp	
	4,6619	Curs valutar	
	06.07.2018	Data evaluării	

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabil. Deoarece terenul B1 au fost aduse cele mai puține ajustări lajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

Ajustările aplicate au fost următoarele:

- Pentru tipul comparabilei toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 15% și 20%, pentru că sunt oferte. Procentul utilizat reprezintă o medie obținută pe piață la negocierii similare.
- Pentru drepturi de proprietate transmise - nu au fost necesare ajustări
- Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări
- Condiții de plată: nu au fost necesare ajustări, ofertele fiind de dată recentă.
- Pentru localizare:

- comparabilelor A, D și E li s-au aplicat ajustări pozitive de 10%, 15% și 20%, fiind situate în zone mai puțin atractive, față de începutul străzii Uluiul și comparabilei C li s-a aplicat o ajustare negativă de 15% fiind situată într-o zonă mai atractivă din cartierul Grigorescu.

197

- Caracteristici fizice- mărime (dimensiune) și formă:
  - S-a aplicat o ajustare pozitivă de 5% comparabililor B, C și D și de 23% comparabilii E, datorate suprafeței de teren mai mare, în comparație cu proprietatea subiect;
  - Caracteristici fizice- front stradal: nu s-au aplicat ajustări.
- Caracteristici fizice- topografie: s-a aplicat o ajustare pozitivă la comparabilele B și C de 5%, aceasta fiind situată în pantă abruptă.
- Utilități disponibile: nu au fost necesare ajustări;
- Zonarea:
  - nu au fost necesare ajustări;
  - nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare :

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabil B deoarece terenului B i-au fost aduse cele mai putine ajustări lajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață este de 167.000 EURO ( 778.537 RON ) aferent 583 mp și 14.800 EURO ( 68.996 RON) aferent 51,65 mp.

VALOAREA JUSTĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	14.800 EUR echivalent 68.996 RON
---	-------------------------------------

857

**ABORDAREA PRIN PIATA** - în ipoteza de sistare a stării de indiviziune cu plata în natură (dezmembrare cadastrală) valoarea de piață estimată este: 194 euro/mp, adică 10.000 euro, echivalent 46.619 lei.

La estimarea valorii s-au luat în considerare următoarele aspecte privind parcela de 51,65 mp:

**Art. 4 CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**  
 Se consideră satisfăcătoare precizia datelor în scopul prezentării și evaluării terenului în condiții

**4.1.1.1. Forma terenului**

Forma terenului este în general regulată și este în conformitate cu planul cadastral. Forma terenului este în general regulată și este în conformitate cu planul cadastral. Forma terenului este în general regulată și este în conformitate cu planul cadastral.

Forma terenului este în general regulată și este în conformitate cu planul cadastral. Forma terenului este în general regulată și este în conformitate cu planul cadastral. Forma terenului este în general regulată și este în conformitate cu planul cadastral.

**4.1.1.2. Suprafața terenului**

Suprafața terenului este în general regulată și este în conformitate cu planul cadastral. Suprafața terenului este în general regulată și este în conformitate cu planul cadastral. Suprafața terenului este în general regulată și este în conformitate cu planul cadastral.

**4.1.1.3. Dimensiunile terenului**

Dimensiunile terenului sunt în conformitate cu planul cadastral. Dimensiunile terenului sunt în conformitate cu planul cadastral. Dimensiunile terenului sunt în conformitate cu planul cadastral.

Ținând cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil după legal, conform certificatului de urbanism pus la dispoziția de către reprezentantul clientului, atașat prezentului raport de evaluare și considerat parte integrantă, valabil la data prezentei evaluări, terenul, nu îndeplinește toate condițiile pentru a fi considerat constructibil și cea mai bună alternativă posibilă pentru suprafața de 51,65 mp este cea de teren cu destinație curte.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt vânzări de terenuri curți din 2017, vânzător Statul Român prin reprezentant și cumpărător proprietar al terenului și casei deservite de "curtea sau grădina" cumpărată, adică triniașul terenului curte subiect al tranzacției, sursă: tranzacții: <http://www.primar.act/jnapoca.ro/consiliul-local/hotarari-de-consiliu-local>

Nr crt.	Critică și elemente de comparație:	Teren de evaluat:		
		A	B	C
0	Tipul comparabilii	tranzacție	tranzacție	tranzacție
1	Drepturi de proprietate transmise:	fără restricții	fără restricții	fără restricții
2	Restricții legale	similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale
5	Condițiile statului	Aug-17	Mar-17	Mar-18
6	Localizare acces:	sir. Emil Racoviță nr.20	Calea Dorobanților nr.27	sir. Traian Moșoiu nr. 62
7	Caracteristici fizice			
	Suprafață implet	117	52	359
	Formă, raport front / adâncime:	dreptunghiular	ner Regulată	dreptunghiular
	Topografie:	plan	plan	plan
8	Utilitati teren si / apă / canalizare / gaz metan / termoficare / altel	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
9	Zona de:	rezidențială	mixta	mixta
10	Cea mai bună utilizare:	teren curte	teren curte	parcari / teren curte
	Pret total (EURO)	26.000	12.000	87.998
	Pret / mp (EURO)	202,22	230,77	245,12

Grija de comparații este următoarea:

200



Elementul de COMPARAȚIE		Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare			str. Emil Racovița nr. 20	Calea Dorobanților nr. 27	str. I. I. Moșoiu nr. 62
data		prezent	Aug-17	Mar-17	Mar-16
Suprafața (mp)		51,65	117	52	359
PREȚ VÂNZARE EUR			26.000	12.000	67.998
Prețul de vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparabil			€ 222,22	€ 230,77	€ 245,12
<b>0</b>	<b>TIP COMPARABILA</b>		tranzactie	tranzactie	tranzactie
	Tip comparabila		0%	0%	0%
	Ajustare unitara sau procentuala		0,00	0,00	0,00
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		<b>222,22</b>	<b>230,77</b>	<b>245,12</b>
	Preț de vânzare ajustat				
<b>1</b>	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	0	0	0
	Ajustare unitara sau procentuala		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 222,22	€ 230,77	€ 245,12
	Preț ajustat (EUR/mp)				
<b>2</b>	<b>RESTRICTII LEGALE</b>		similare	similare	similare
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	cf CU	0%	0%	0%
	Ajustare unitara sau procentuala		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 222,22	€ 230,77	€ 245,12
	Preț ajustat (EUR/mp)				
<b>3</b>	<b>CONDITII DE FINANȚARE</b>		similare	similare	similare
	Condiții de finanțare	normale			
	Ajustare unitara sau procentuala		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 222,22	€ 230,77	€ 245,12
	Preț ajustat (EUR/mp)				
<b>4</b>	<b>CONDITII DE VÂNZARE</b>		normale	normale	normale
	Condiții de vânzare	normale			
	Ajustare unitara sau procentuala				

	Ajustare totala pentru condiții de vânzare			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)			€ 222.22	€ 230.77	€ 245.12
<b>5</b>	<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>					
	Condiții ale pieței	prezent		Aug-17	Mar-17	Mar-16
	Ajustare unitară sau procentuala			2.5%	5%	5%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței			€ 5.56	€ 11.54	€ 12.76
	Preț ajustat (EUR/mp)			€ 227.78	€ 242.31	€ 257.38
<b>6</b>	<b>LOCALIZARE</b>					
	Localizare	Cluj-Napoca, str. Uliului nr.11	str. Emil Racovita nr.20	Calea Dorobanților nr.27	str. Traian Moșoiu nr. 62	
	Ajustare unitară sau procentuala		-20%	-20%	-20%	
	Ajustare totala pentru localizare		-€ 45.56	-€ 48.46	-€ 51.48	
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 182.22	€ 193.85	€ 205.90	
<b>7</b>	<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>					
a	Marime (dimensiune) și formă	51.65	117	52	359	
	Ajustare unitară sau procentuala		5%	0%	10%	
	Ajustare totala pentru topografie (planitate)		€ 9.11	€ 0.00	€ 20.59	
b	Topografie	plat	plan	plan	plan	
	Ajustare unitară sau procentuala		0%	0%	0%	
	Ajustare totala pentru topografie (planitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 191.33	€ 193.85	€ 226.49	
<b>8</b>	<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>					
	Utilități (energie / apă / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu la front	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	
	Ajustare unitară sau procentuala		0%	0%	0%	
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 191.33	€ 193.85	€ 226.49	
<b>9</b>	<b>ZONAREA</b>					
	Zonarea - destinația legală permisă	rezidențială	mixtă	mixtă	mixtă	
	Ajustare unitară sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	
	Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 191.33	€ 193.85	€ 226.49	

10	CEA MAI BUNA UTILIZARE	teren curte	teren curte	teren curte	parcări / teren curte
	Cea mai bună utilizare		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare unitara sau procentuala		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 191.33	€ 193.85	€ 226.49
	Preț ajustat		€ 191	€ 194	€ 226
	Preț ajustat (Eur/mp)		€ 30.89	€ 35.92	€ 18.53
	Ajustare totală netă	(absolut)	-14%	-16%	-8%
	Ajustare totală brută	(procentual)	€ 60.22	€ 60.00	€ 84.32
		(absolut)	27.1%	26.0%	34.4%
		(procentual)			
	Suprafata (mp)	52			
	Oprire euro/ mp	€ 194			
	Valoare estimata EURO	10,000			
	Valoare RON	46,619			
	Curs valutar	4.6619			
	Data evaluării	06.07.2018			

Ajustările aplicate au fost următoarele:

- Pentru tipul comparabiliei – nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele sunt tranzacții de terenuri cu destinație de curte aflate în proprietatea Statului Român.
- Pentru dreptur de proprietate transmise – nu au fost necesare ajustări
- Restricții legale: nu au fost necesare ajustări
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări
- Când și de vânzare: nu au fost necesare ajustări

203

➤ Condiții de piață: Comparabilele A, B și C au fost ajustate pozitiv cu un procent de cca. 2,5% și 5%, fiind tranzacții aferente anilor 2016- 2017, procent rezultat din analiza pieței imobiliare din anul 2018 la nivelul mun. Cluj-Napoca.

➤ Pentru localizare:

○ Toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 20% fiind situate într-o zonă considerată mai atractivă ca cea a proprietății subiect.

➤ Caracteristici fizice- mărime (dimensiune) și formă:

○ S-au aplicat ajustări pozitive de 5% și 10% asupra comparabilelor A și C, datorată suprafeței mai mari, în comparație cu proprietatea subiect;

➤ Caracteristici fizice- front strada/formă: nu au fost necesare ajustări.

➤ Caracteristici fizice- topografie: nu s-au aplicat ajustări

➤ Utilități disponibile: nu au fost necesare ajustări

➤ Zona: nu au fost necesare ajustări

➤ Cămin bună utilizare : nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asini letă pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabilei B deoarece terenului B i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață este de 10.000 euro, echivalent 46.619 lei.

VALOAREA TOTALĂ JUSTĂ DETERMINATĂ	10.000 EUR
PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	echivalent 46.619 RON

204

## Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

<p style="text-align: center;"><b>VALOAREA JUSTĂ RECOMANDATĂ</b></p>	<p>La solicitarea clientului s-a estimat valoarea justă a proprietății subiect în următoarele două ipoteze de lucru:</p> <p>1. În ipoteza de sistare a stării de indiviziune cu plată de sultă, valoarea justă estimată este: 14.800 euro, echivalent 68.996 lei - 286 euro/mp</p> <p>2. În ipoteza de sistare a stării de indiviziune cu plata în natură (dezmembrare cadastrală) valoarea justă estimată este: 10.000 euro, echivalent 46.619 lei - 194 euro/mp</p>
<p style="text-align: center;"><b>VALOAREA JUSTĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b></p>

### 4.3 Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață prezentată mai sus:

$V_{justă} = 14.800$  euro, echivalent  $68.996$  lei - în ipoteza de sistare a stării de indiviziune cu plată de sultă

$V_{justă} = 10.000$  euro, echivalent  $46.619$  lei - în ipoteza de sistare a stării de indiviziune cu plata în natură (dezmembrare cadastrală)

Considerentele privind valoarea sînt următoarele:

- ✓ Valoarea este fara TVA;
- ✓ Valoarea este valabilă numai în baza potezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport;
- ✓ Cursul de schimb meciu LEU/EURO considerat este de 4,6679 și este cursul BNR valabil la data evaluării;
- ✓ Estimările noastre sînt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitare a vânzabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în acest proiect. Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect - Marius ȘUFANĂ, via la nr. de telefon +40 786 130 650.

Cu stimă,

S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.

NEOCONSULT

Marius ȘUFANĂ, **MR**

Monika Iacob



## 5 ANEXE

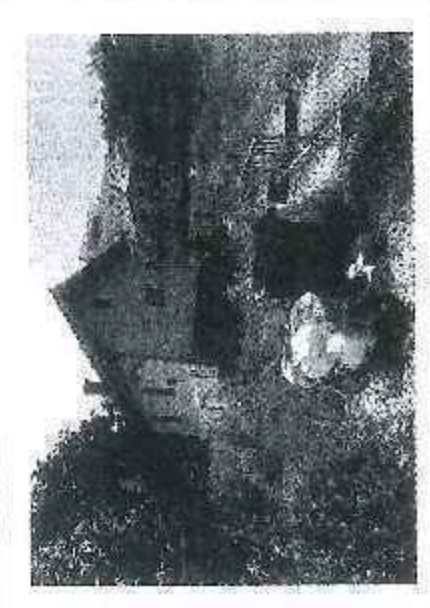
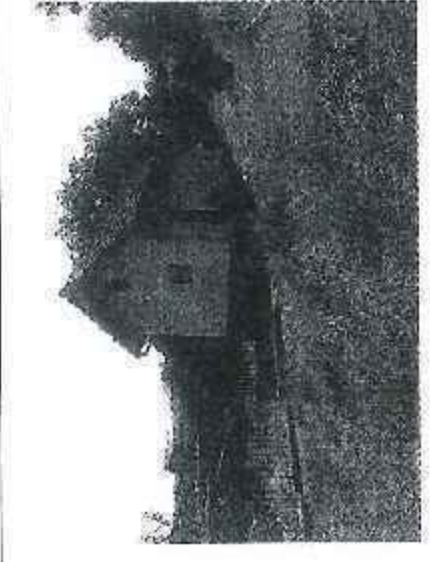
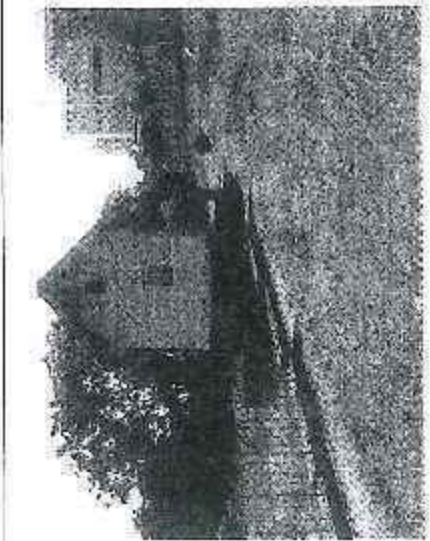
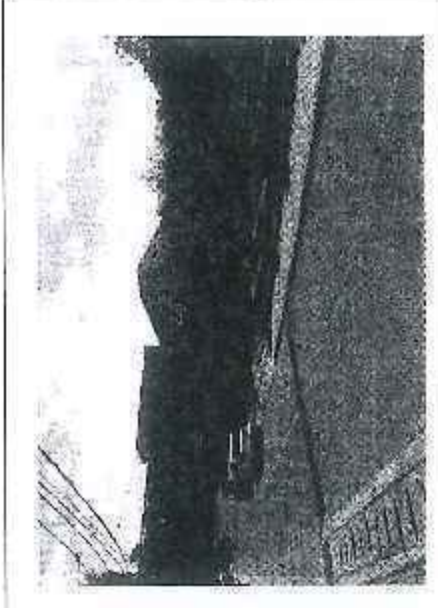
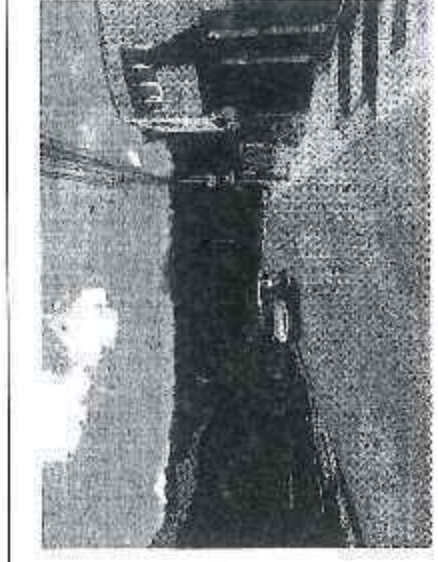
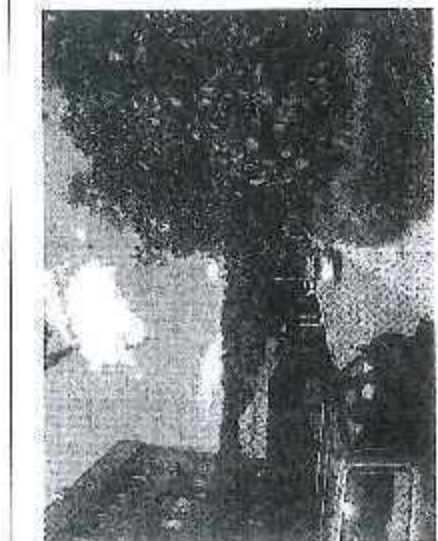
ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE

ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

ANEXA NR. 3 – EXTRAS DIN ANALIZA DE PIATĂ

ANEXA NR. 4 – PREZENTAREA EVALUATORULUI

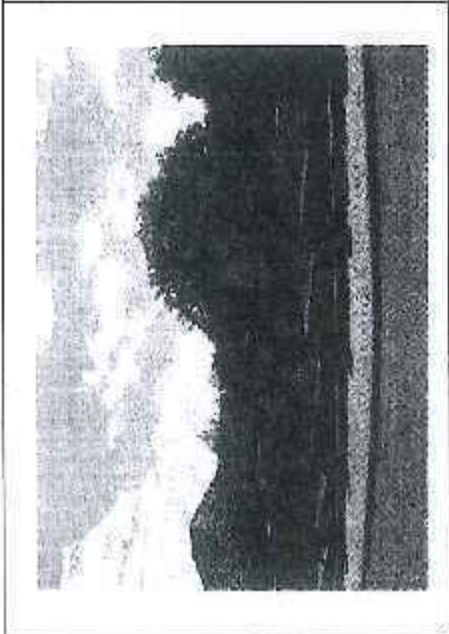
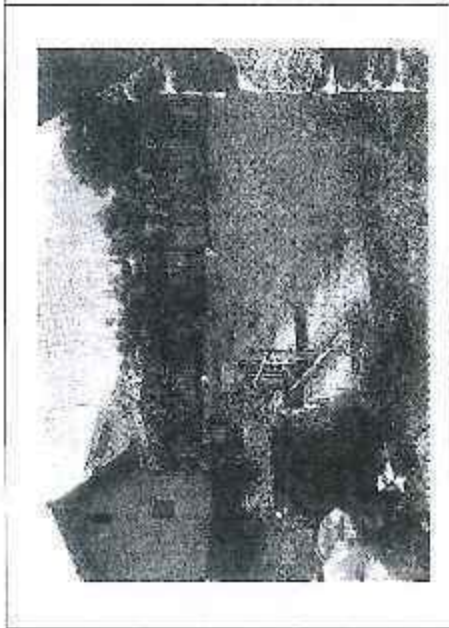
ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII RELEVANTE PROPRIETATE EVALUATĂ



208



Raport evaluare teren curte



502

ANEXA NR. 2 - DOCUMENTE ALF PROPRIETĂȚII



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FÂNTÂNA ALBĂ  
PJTHAS DE CURTE FUNCİAIPA  
PENTRU ÎNFRONȚARE



4. Partea I. Descrierea Imobilului

Formular de descriere a terenului, cu câmpuri pentru adresa, suprafața, observări și referințe.

Formular de descriere a terenului, cu câmpuri pentru adresa, suprafața, observări și referințe.

Formular de descriere a terenului, cu câmpuri pentru adresa, suprafața, observări și referințe.

Formular de descriere a terenului, cu câmpuri pentru adresa, suprafața, observări și referințe.

Formular de descriere a terenului, cu câmpuri pentru adresa, suprafața, observări și referințe.

Formular de descriere a terenului, cu câmpuri pentru adresa, suprafața, observări și referințe.

Formular de descriere a terenului, cu câmpuri pentru adresa, suprafața, observări și referințe.

Formular de descriere a terenului, cu câmpuri pentru adresa, suprafața, observări și referințe.



Table with 4 columns: Nr. cadastral, Suprafața, Observări, Referințe.

Table with 4 columns: Nr. cadastral, Suprafața, Observări, Referințe.

Table with 4 columns: Nr. cadastral, Suprafața, Observări, Referințe.

Sursele de date utilizate în cadrul prezentei evaluări sunt:

- Lucrul de cadastru
- Situația de proprietate funciară
- Planșele de evaluare
- Planșele de cadastru
- Planșele de cadastru
- Planșele de cadastru

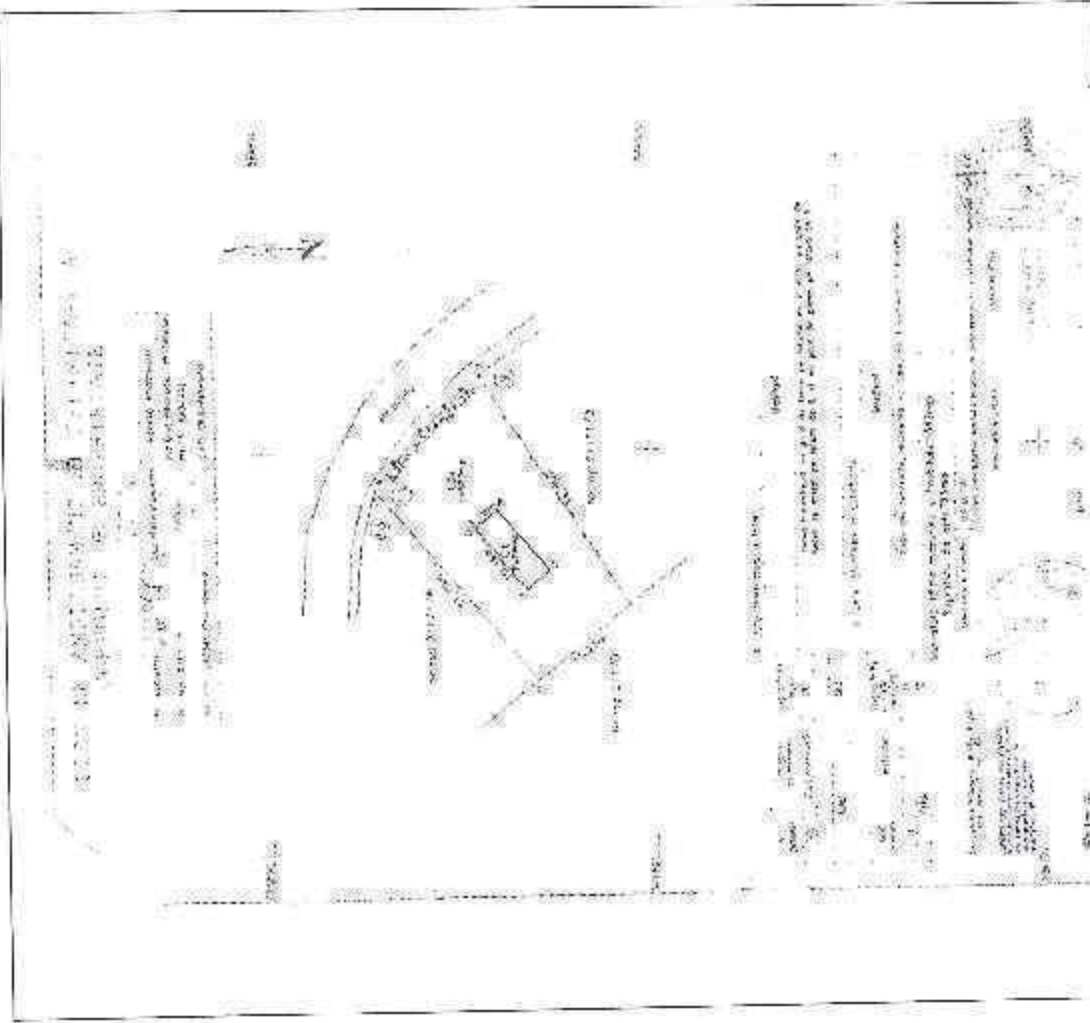
Se asigură că datele utilizate în cadrul prezentei evaluări sunt corecte și complete.

Se asigură că datele utilizate în cadrul prezentei evaluări sunt corecte și complete.

Se asigură că datele utilizate în cadrul prezentei evaluări sunt corecte și complete.

Se asigură că datele utilizate în cadrul prezentei evaluări sunt corecte și complete.

Se asigură că datele utilizate în cadrul prezentei evaluări sunt corecte și complete.



28

NUMAR  
SERIAL  
NUMARUL DE INREGISTRARE  
CASA 460/2016  
CASA 460/2016

CERTIFICAT DE URSARI SI

nr. 2/2016  
in cadrul URSARII nr. 2/2016

... MUNICIPIUL SIROMANIA, JUDEȚUL GALATI, COMUNA SIROMANIA, LOCALITATEA SIROMANIA, STRADA ...  
... nr. 2/2016 ...  
... nr. 2/2016 ...

... MUNICIPIUL SIROMANIA, JUDEȚUL GALATI, COMUNA SIROMANIA, LOCALITATEA SIROMANIA, STRADA ...  
... nr. 2/2016 ...  
... nr. 2/2016 ...

SE CERTIFICA

... MUNICIPIUL SIROMANIA, JUDEȚUL GALATI, COMUNA SIROMANIA, LOCALITATEA SIROMANIA, STRADA ...  
... nr. 2/2016 ...  
... nr. 2/2016 ...

SE RECUNOȘTE

... MUNICIPIUL SIROMANIA, JUDEȚUL GALATI, COMUNA SIROMANIA, LOCALITATEA SIROMANIA, STRADA ...  
... nr. 2/2016 ...  
... nr. 2/2016 ...

... MUNICIPIUL SIROMANIA, JUDEȚUL GALATI, COMUNA SIROMANIA, LOCALITATEA SIROMANIA, STRADA ...  
... nr. 2/2016 ...  
... nr. 2/2016 ...

CONECTAREA ZONELOR

... MUNICIPIUL SIROMANIA, JUDEȚUL GALATI, COMUNA SIROMANIA, LOCALITATEA SIROMANIA, STRADA ...  
... nr. 2/2016 ...  
... nr. 2/2016 ...

CONDITIILE PRIMARE

... MUNICIPIUL SIROMANIA, JUDEȚUL GALATI, COMUNA SIROMANIA, LOCALITATEA SIROMANIA, STRADA ...  
... nr. 2/2016 ...  
... nr. 2/2016 ...

UTILITARE FUNCTIONALA

... MUNICIPIUL SIROMANIA, JUDEȚUL GALATI, COMUNA SIROMANIA, LOCALITATEA SIROMANIA, STRADA ...  
... nr. 2/2016 ...  
... nr. 2/2016 ...

ART. 1 UTILIZAREA TERENULUI

... MUNICIPIUL SIROMANIA, JUDEȚUL GALATI, COMUNA SIROMANIA, LOCALITATEA SIROMANIA, STRADA ...  
... nr. 2/2016 ...  
... nr. 2/2016 ...

ART. 2 UTILIZAREA TERENULUI

... MUNICIPIUL SIROMANIA, JUDEȚUL GALATI, COMUNA SIROMANIA, LOCALITATEA SIROMANIA, STRADA ...  
... nr. 2/2016 ...  
... nr. 2/2016 ...

212

...sistemului de evaluare a terenurilor, prin aplicarea...

...de evaluare a terenurilor, prin aplicarea...

Art. 3. (1) **TERENUL DE EVALUARE** este terenul...

A evaluarea terenurilor de terenuri...

2. **DEFINIȚII**

2.1. **TEREN**

**RELEVANȚĂ PENTRU SPACIUL PUBLIC**

...terenului este terenul care este...

**TEREN DE EVALUARE**

...terenului este terenul care este...

**TEREN DE EVALUARE**

...terenului este terenul care este...

213

... de teren... teren curte... teren curte... teren curte...

Art. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor este unul din criteriile de bază pentru evaluarea terenului...

Art. 12. ASPECTUL INTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul interior al clădirilor este unul din criteriile de bază pentru evaluarea terenului...

Art. 13. CONDIȚIILE DE ÎNȚEBEREA TERENULUI ȘI ÎNȚEBEREA CLĂDIRILOR

Condițiile de înțeberea terenului și înțeberea clădirilor sunt factori importanți în evaluarea terenului...

Art. 14. SPAȚIUL LIBER ȘI SPAȚIUL PLAN

Spațiul liber și spațiul plan sunt factori importanți în evaluarea terenului...

Art. 15. ÎNȚEBEREA TERENULUI ȘI ÎNȚEBEREA CLĂDIRILOR

Înțeberea terenului și înțeberea clădirilor sunt factori importanți în evaluarea terenului...

Art. 16. ÎNȚEBEREA TERENULUI ȘI ÎNȚEBEREA CLĂDIRILOR

Înțeberea terenului și înțeberea clădirilor sunt factori importanți în evaluarea terenului...

... teren curte... teren curte... teren curte...

Art. 17. ÎNȚEBEREA TERENULUI ȘI ÎNȚEBEREA CLĂDIRILOR

Înțeberea terenului și înțeberea clădirilor sunt factori importanți în evaluarea terenului...

Art. 18. ÎNȚEBEREA TERENULUI ȘI ÎNȚEBEREA CLĂDIRILOR

Înțeberea terenului și înțeberea clădirilor sunt factori importanți în evaluarea terenului...

Art. 19. ÎNȚEBEREA TERENULUI ȘI ÎNȚEBEREA CLĂDIRILOR

Înțeberea terenului și înțeberea clădirilor sunt factori importanți în evaluarea terenului...

Art. 20. ÎNȚEBEREA TERENULUI ȘI ÎNȚEBEREA CLĂDIRILOR

Înțeberea terenului și înțeberea clădirilor sunt factori importanți în evaluarea terenului...

Art. 21. ÎNȚEBEREA TERENULUI ȘI ÎNȚEBEREA CLĂDIRILOR

Înțeberea terenului și înțeberea clădirilor sunt factori importanți în evaluarea terenului...

Art. 22. ÎNȚEBEREA TERENULUI ȘI ÎNȚEBEREA CLĂDIRILOR

Înțeberea terenului și înțeberea clădirilor sunt factori importanți în evaluarea terenului...

219

1.1.1. Scopul evaluării este determinarea valorii actuale a terenului în discuție, în conformanță cu legislația în vigoare și cerințele părților interesate.

1.1.2. Scopul evaluării este determinarea valorii actuale a terenului în discuție, în conformanță cu legislația în vigoare și cerințele părților interesate.

**1.1.3. METODE DE EVALUARE SI UTILIZAREA TERENULUI**

1.1.3.1. METODA DE EVALUARE: METODA DE EVALUARE PE BAZA DATEI DE BAZA (M.E.D.B.)

1.1.3.2. UTILIZAREA TERENULUI: TEREN DE BAZA

1.1.3.3. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): 0,15

**1.1.4. REZULTATUL EVALUĂRII SI DOCUMENTAȚIILE DE ÎNDRUMĂRI**

1.1.4.1. VALOAREA ACTUALĂ A TERENULUI: 1.500.000 RON

1.1.4.2. DOCUMENTAȚIILE DE ÎNDRUMĂRI: PLANUL DE ÎNDRUMĂRI

1.1.5. PLANUL DE ÎNDRUMĂRI

1.1.5.1. SCALA: 1:1000

1.1.5.2. DATE DE BAZA: DATE DE BAZA



1.1.6. CONCLUZII

1.1.6.1. VALOAREA ACTUALĂ A TERENULUI: 1.500.000 RON

1.1.6.2. DOCUMENTAȚIILE DE ÎNDRUMĂRI: PLANUL DE ÎNDRUMĂRI

1.1.7. OBSERVAȚII

1.1.7.1. TERENUL ESTE EVALUAT ÎN CONFORMANȚA CU LEGISLAȚIA ÎN VIGORE

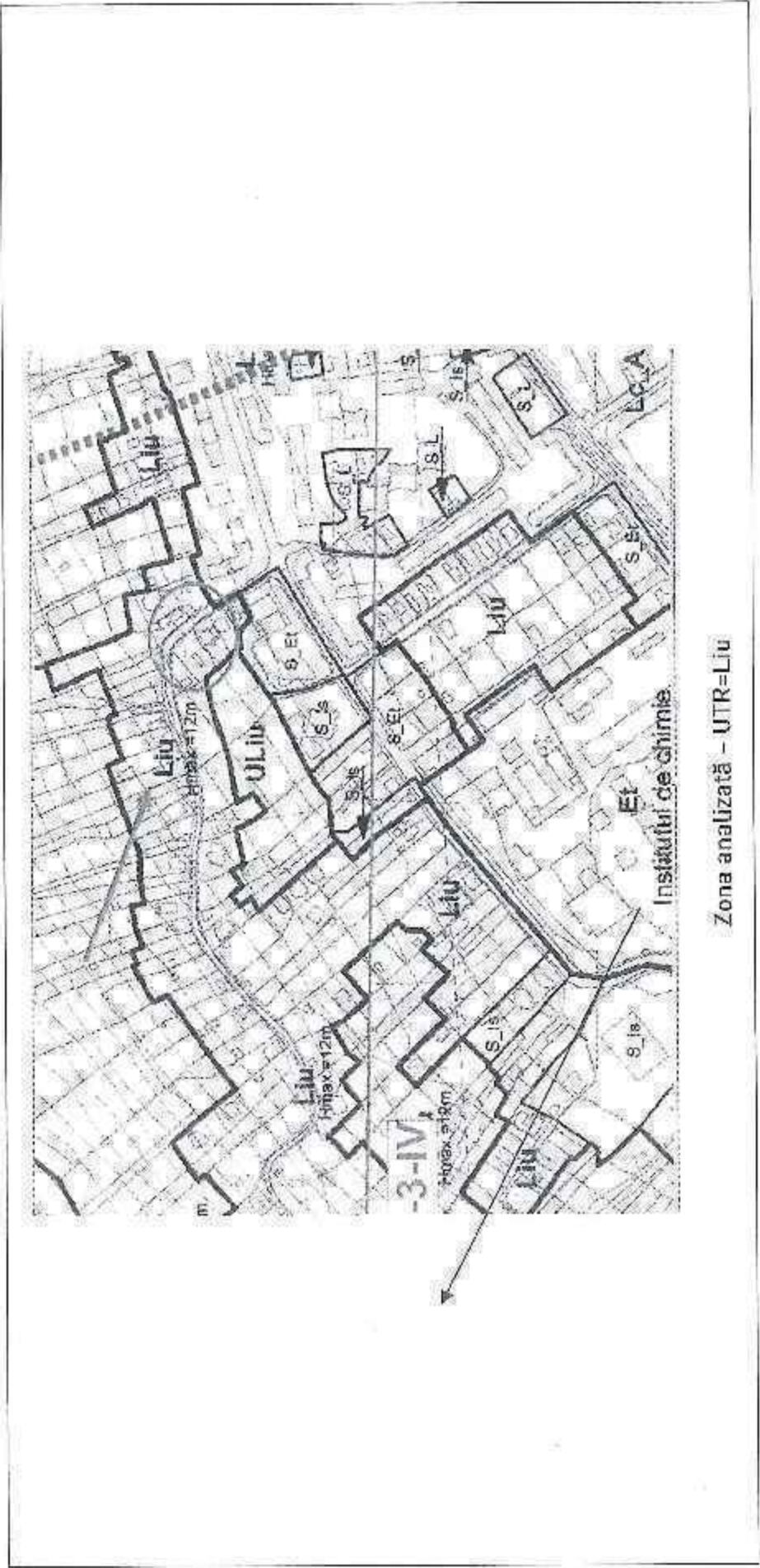
1.1.7.2. VALOAREA ACTUALĂ A TERENULUI: 1.500.000 RON

1.1.8. DATE DE BAZA

1.1.8.1. DATE DE BAZA: DATE DE BAZA

1.1.8.2. DATE DE BAZA: DATE DE BAZA

285



Zona analizată - UTR=Liu

216



ANEXA NR. 3 - EXTRAS DIN ANALIZA DE PIATA

Comparabile - teren curte:

Comparabila A:

REPUBLICA ROMANIA

Județul Iasi

Municipiul Iasi

Calea Iasi - Bucuresti

Parcela nr. 1234

Suprafata teren: 100 mp

Destinatie: teren curte

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

Valoarea terenului: 100000 RON

PROIECTANT

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

ING. IASU

Handwritten signature or initials

Comparabila B:

CONSULTAREA MENSURARILOR

1901/2014

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

Comparabila C:

CONSULTAREA MENSURARILOR

1901/2014

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

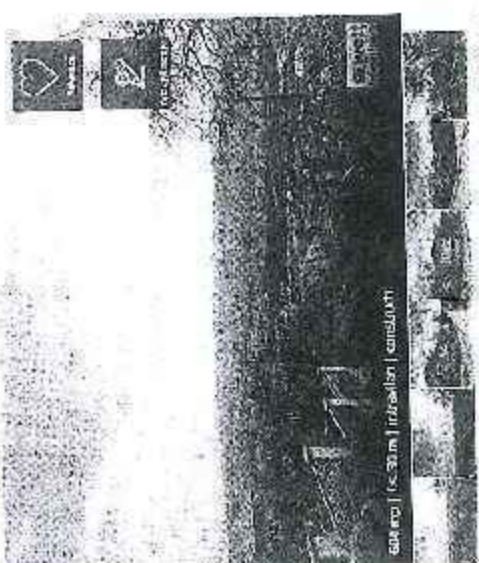

... ..

... ..

... ..



Comparabile – pentru terenul aferent întregii proprietăți imobiliare în suprafață de 583 mp

<p><b>Comparabila A:</b></p> <p>Vederea din aer a terenului aferent proprietății imobiliare în suprafață de 583 mp</p> <p>17.23000 EUR</p>  <p>600 m x 15,20 m   intrare în   canalizare</p> <p>0799 954 041</p> <p>AGENCIU IMOBILIAR</p> <p>Asigurați-vă că terenul este înregistrat în cartea funciară și că nu există sarcini sau ipotece asupra terenului.</p> <p>CEEA DETALII</p>	<p><b>Comparabila B:</b></p> <p>Teren de vânzare Casa de locuit în Cluj Napoca</p> <p>300.000 EUR</p>  <p>600 m x 15,20 m   intrare în   canalizare</p> <p>0745.640.420</p> <p>AGENCIU IMOBILIAR</p> <p>Asigurați-vă că terenul este înregistrat în cartea funciară și că nu există sarcini sau ipotece asupra terenului.</p> <p>CEEA DETALII</p>
--	--

**Opinia:**  
 Căminul este construit pe teren cu suprafață de 286 mp, în zona de dezvoltare urbană, în conformanță cu planul de urbanism și planul de amenajare a teritoriului urban. În prezent, terenul este ocupat de construcția existentă, care este în stare bună de întreținere și este în conformanță cu planul de urbanism și planul de amenajare a teritoriului urban.

**Caracteristici:**

Suprafață teren	286 mp
Suprafață construită	100 mp
Suprafață curte	186 mp
Tip teren	Teren de dezvoltare urbană
Stare teren	Bun
Utilitate teren	Locuință

**Specificații:**

**Utilități:**

- Curent
- Canalizare
- Gaz
- Apă caldă
- Apă caldă centrală

**Alte detalii:**

- Amplasament în zonă rezidențială
- Acces facil la școală și grădiniță

**Referințe:**

Adresa: Strada ... nr. ...

Coordonate: ...

**Opinia:**

Valoarea terenului este de 286 euro/mp, colț cu str. Ion Neculce.

**Alte detalii:**

Deoarece terenul este în posesia unei persoane care nu este în posesia terenului, este necesar să se clarifice starea terenului și să se determine valoarea terenului în funcție de starea acestuia.

Starea terenului este bună și este în conformanță cu planul de urbanism și planul de amenajare a teritoriului urban.

Valoarea terenului este de 286 euro/mp, colț cu str. Ion Neculce.

Adresa: Strada ... nr. ...

286 euro/mp, colț cu str. Ion Neculce

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ciuj-bucuresti/teren-286-mp-colt-cu-str-ion-neculce>

Japocai/CIJURESCU/TEREN-CONSTRUCȚII-DE-VANZARE-X16A1302H?lista=2993740

Vechitătăt

residențiale

Alte detalii

conform cu informație se pot consulta de la uncaz la uncaz

Alte detalii pret

1500000

Acte, avize


cu informație 2017, CF, cadastru

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ctul-  
napoca/qnlgorsc/teren-construcții-de-vanzare-  
X4DG13009?lista=2993740](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ctul-<br/>napoca/qnlgorsc/teren-construcții-de-vanzare-<br/>X4DG13009?lista=2993740)

**Comparabila D:**

PROSTOR DE JARDIN IN ZONA DE CALDURA  
S-au construit aici cele mai frumoase case  
4+1, teren 45x120m, 10000m<sup>2</sup>

335.000 EUR  
Teren + constructii  
Echipa de teren curte

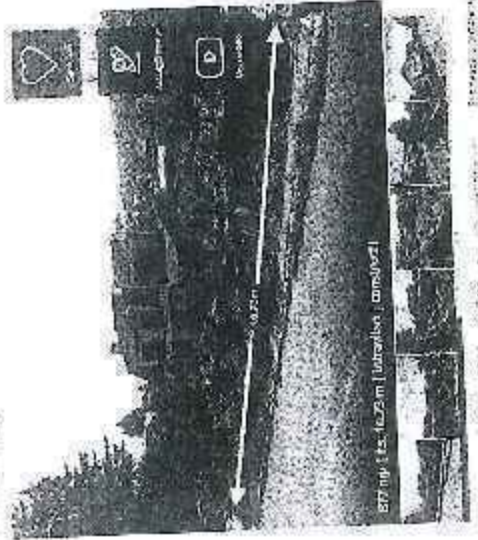


1 hectrup | 15-20 m | marșiești, sat dinflat

**Comparabila C:**

Un teren, teren si apartament in zona de caldura  
S-au construit aici cele mai frumoase case  
4+1, teren 45x120m, 10000m<sup>2</sup>

381.000 EUR  
Teren + constructii  
Echipa de teren curte



270 mp | 15-18,25 m | Urziceni, campuluzi

Report Evaluare teren curte

**Operativ**

Adresa terenului: Strada 118, Nr. 118, Sector 1, Municipiul Bucuresti

**Caracteristici**

Suprafata terenului: 1000m<sup>2</sup>  
Tipul terenului: teren curte  
Destinatia terenului: teren curte  
Starea terenului: bun  
Cantitatea terenului: 1000m<sup>2</sup>  
Starea terenului: bun  
Prezenta terenului: bun

**Caracteristici**

Suprafata terenului: 1000m<sup>2</sup>  
Tipul terenului: teren curte  
Destinatia terenului: teren curte  
Starea terenului: bun

**Specificatii**

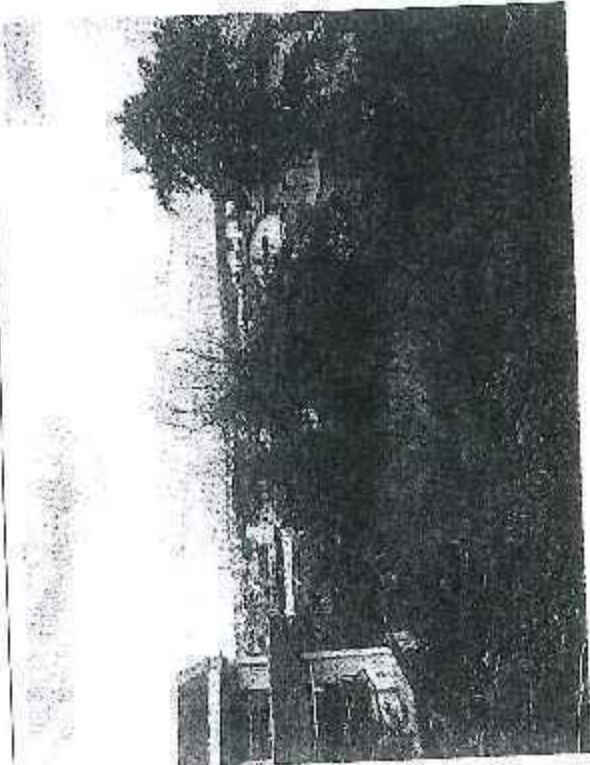
**Adresa**

Strada 118, Nr. 118, Sector 1, Municipiul Bucuresti

**Alte detalii**

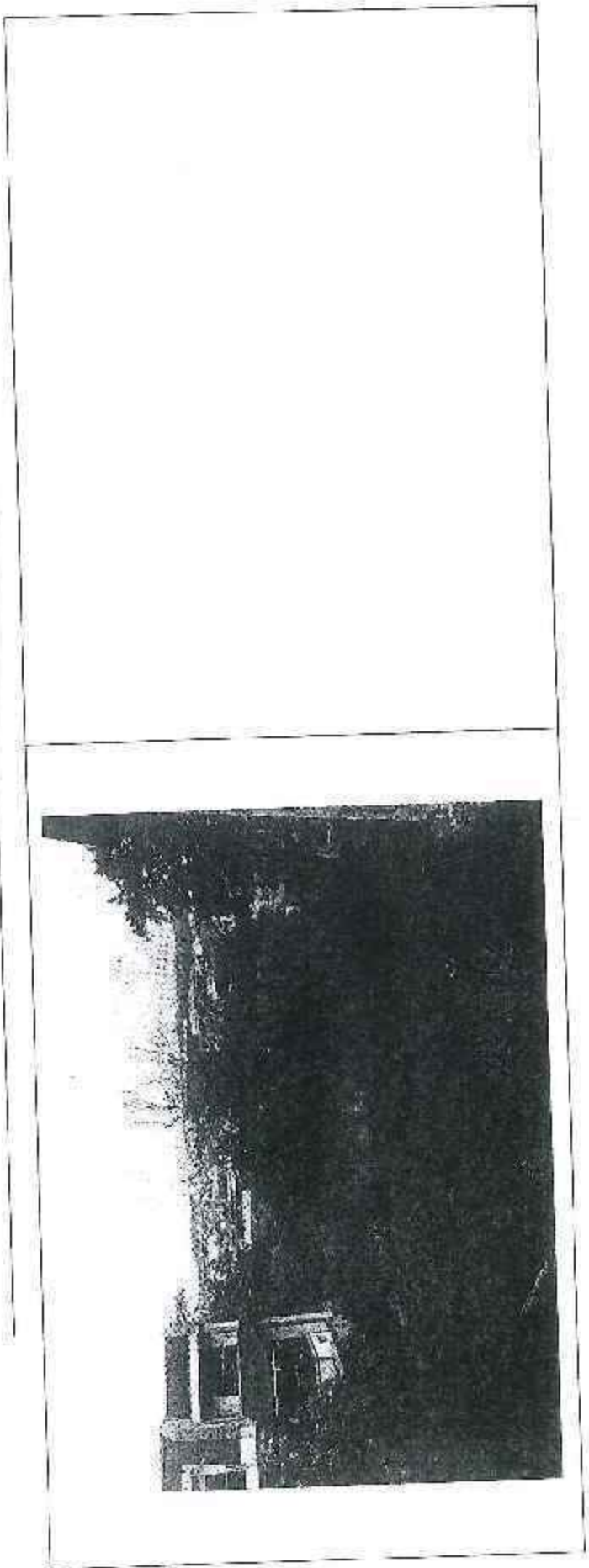
Starea terenului: bun  
Prezenta terenului: bun

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/celuj-napoca/oricoresti/teren-construcii-de-vanzare-X4HK1300K?lista=2993741>



224





<p><b>Serviciu de evaluare</b></p>	<p>1. Titlu de proprietate                  2. Titlu de proprietate                  3. Titlu de proprietate</p>	<p>1. Titlu de proprietate                  2. Titlu de proprietate                  3. Titlu de proprietate</p>	<p>1. Titlu de proprietate                  2. Titlu de proprietate                  3. Titlu de proprietate</p>
<p><b>Concluzii</b></p>	<p>1. Titlu de proprietate                  2. Titlu de proprietate                  3. Titlu de proprietate</p>	<p>1. Titlu de proprietate                  2. Titlu de proprietate                  3. Titlu de proprietate</p>	<p>1. Titlu de proprietate                  2. Titlu de proprietate                  3. Titlu de proprietate</p>

227

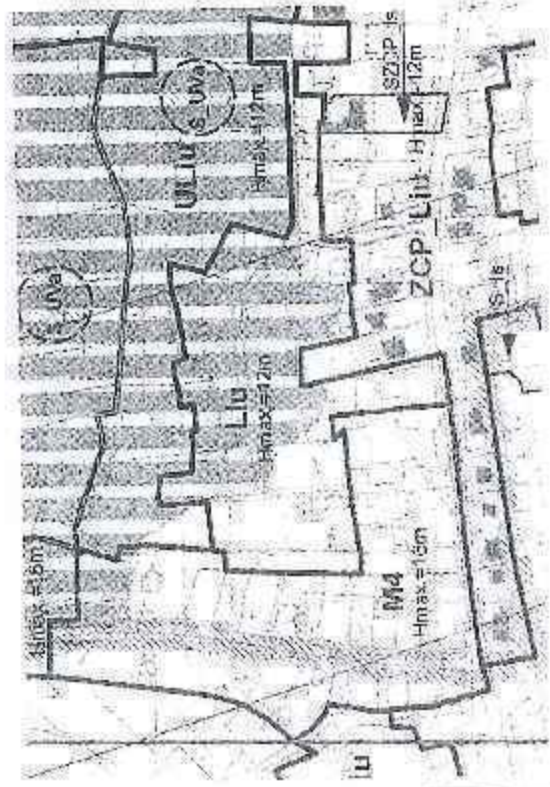
Scăderea în valoare a terenului este de 10% față de valoarea de referință, întrucât terenul este în posesia unui proprietar străin și are o suprafață de 1000 m<sup>2</sup>.

Scăderea în valoare a terenului este de 10% față de valoarea de referință, întrucât terenul este în posesia unui proprietar străin și are o suprafață de 1000 m<sup>2</sup>.

Scăderea în valoare a terenului este de 10% față de valoarea de referință, întrucât terenul este în posesia unui proprietar străin și are o suprafață de 1000 m<sup>2</sup>.

Scăderea în valoare a terenului este de 10% față de valoarea de referință, întrucât terenul este în posesia unui proprietar străin și are o suprafață de 1000 m<sup>2</sup>.

Scăderea în valoare a terenului este de 10% față de valoarea de referință, întrucât terenul este în posesia unui proprietar străin și are o suprafață de 1000 m<sup>2</sup>.



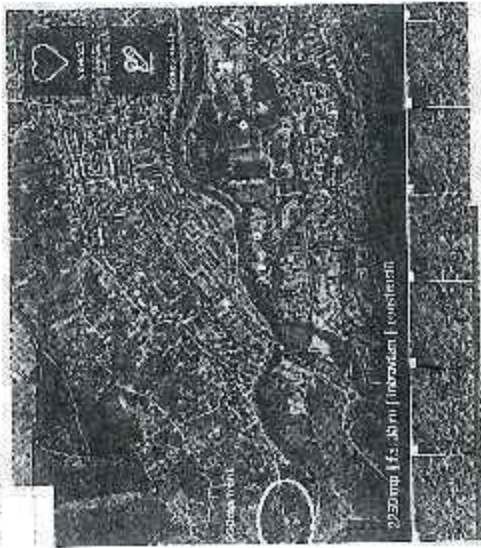
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/griguescu/teren-constructii-ce-vanzare-XV04031-A77.1sta=2993740>

228

**Comparabila E:**

RECELIANNOVA, 450000000  
P. 100/1000 3148

08560000 3148



THE OFFICE  
MIA

3736-908-605  
0364.730.212

Alte numere:  
0364.730.212

RECELIANNOVA, 450000000  
P. 100/1000 3148

0364.730.212

0364.730.212

0364.730.212

Numar de autorizare autoriz. nr. 14  
CASA P. 100/1000 3148  
P. 100/1000 3148

RECELIANNOVA, 450000000  
P. 100/1000 3148

CASA DETALI

**Introducere**

Scopul prezentei evaluări este să se determine valoarea de piață a terenului în discuție, în conformanță cu legislația în vigoare. Evaluarea este realizată în baza informațiilor furnizate de către solicitant și a vizitei de teren efectuate de evaluator. Valoarea de piață este valoarea estimată a unui teren în condiții normale de piață, la data evaluării, în baza informațiilor disponibile și a experienței evaluatorului. Valoarea de piață este exprimată în lei și este valabilă pentru o perioadă de timp limitată de timp.

**Caracteristici**

Suprafață: 2220 mp  
 Lungime: 50 m  
 Lățime: 44 m  
 Situație: în teren plat

**Aplicații**

Destinație: teren pentru construcții  
 Tipul: teren pentru construcții  
 Valoarea: teren pentru construcții

**Adresa imobilului**

Adresa: strada nr. 10, județul Cluj  
 Localitatea: Cluj Napoca  
 Cod poștal: 410010

<https://www.imobiliara.ro/vanzare-terenuri-construcții/cluj-napoca/griciorescu/teren-construcții-de-vanzare-X/L71300R?lista=2993740>

ASPECTE CHEZ NEA EVALUATORILOR

Suntem  
o companie  
de profesioniști  
în evaluare

- 1. Membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEAR)
- 2. Membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEAR)
- 3. Membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEAR)
- 4. Membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEAR)

- 5. Membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEAR)
- 6. Membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEAR)
- 7. Membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEAR)



Echipa

**35**

35 de evaluatori  
autORIZAȚI CURSURI



5 membri acreditați  
**ANEAR**

**RICS**

2 membri  
**Royal Institution of Chartered Surveyors**



Rețea

- 1. București
- 2. Timișoara
- 3. Constanța
- 4. Iași
- 5. Sibiu
- 6. Brașov
- 7. Cluj
- 8. Galați
- 9. Buzău
- 10. Ploiești



\* Rețea de evaluatori profesioniști în toată țara



Servicii oferite

- 1. Evaluarea terenurilor
- 2. Servicii de inginerie (RCS)
- 3. Servicii de proiectare și execuție a lucrărilor de construcții
- 4. Servicii de proiectare și execuție a lucrărilor de construcții
- 5. Servicii de proiectare și execuție a lucrărilor de construcții
- 6. Servicii de proiectare și execuție a lucrărilor de construcții
- 7. Servicii de proiectare și execuție a lucrărilor de construcții
- 8. Servicii de proiectare și execuție a lucrărilor de construcții
- 9. Servicii de proiectare și execuție a lucrărilor de construcții
- 10. Servicii de proiectare și execuție a lucrărilor de construcții



\* Rețea de evaluatori profesioniști în toată țara

230









### Suport logistic

Compania este o societate specializata in servicii logistice si de depozitare, oferind servicii de transport si depozitare pentru clientii sai. Serviciile sunt oferite in toate regiunile din Romania.

### Locate locale disponibile

Compania are in prezent mai multe locuri disponibile in toate regiunile din Romania. Pentru mai multe detalii, va rugam sa contactati agentul nostru.

### Contact

<b>Bara Miere</b>	Calea Bara Miere 1201001, Bara Miere	<b>Oradea</b>	Calea Oradea 4101001, Oradea
<b>Braşov</b>	Strada Braşov 5101001, Braşov	<b>Galati</b>	Strada Galati 6001001, Galati
<b>Buzău</b>	Strada Buzău 7001001, Buzău	<b>Iasi</b>	Strada Iasi 8001001, Iasi
<b>Bucureşti</b>	Strada Bucureşti 9001001, Bucureşti	<b>Piteşti</b>	Strada Piteşti 1001001, Piteşti
<b>Ciul-Hapeta</b>	Strada Ciul-Hapeta 1101001, Ciul-Hapeta	<b>Ploieşti</b>	Strada Ploieşti 1201001, Ploieşti
<b>Constanţa</b>	Strada Constanţa 1301001, Constanţa	<b>Sibiu</b>	Strada Sibiu 1401001, Sibiu
		<b>Timişoara</b>	Strada Timişoara 1501001, Timişoara