



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea încheierii unei tranzacții judiciare între Municipiul Oradea și societatea REIMOB SRL

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.09.2024;
Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii unei tranzacții judiciare între Municipiul Oradea și societatea REIMOB SRL;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 351947 din data de 25.09.2024;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 351960 din data de 25.09.2024, întocmit de Direcția Juridică, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

În conformitate cu dispozițiile Deciziei Penale nr. 317/A/2015 pronunțată de Curtea de Apel Oradea în dosarul penal nr. 3474/271/2010, definitivă prin care s-au menținut dispozițiile Sentinței Penale nr. 1426/2014 pronunțată de Judecătoria Oradea, Primarul Municipiului Oradea în calitate de președinte al Comisiei Municipale de Fond Funciar și Municipiul Oradea au sesizat instanța de judecată cu o acțiune civilă ce a făcut obiectul dosarului nr. 6301/271/2018, soluționată în primă instanță de Tribunalul Bihor în sensul respingerii ei, soluție ce a fost desființată de Curtea de Apel Oradea urmare a admiterii apelului exercitat de Primarul Municipiului Oradea în calitate de președinte al Comisiei Municipale de Fond Funciar, Municipiul Oradea respectiv SC Reimob SRL sens în care s-a dispus anularea în tot a sentinței pronunțată de Tribunalul Bihor și trimiterea cauzei spre rejudecare primei instanțe.

Astfel, în rejudecare la nivelul Tribunalului Bihor, s-a constituit dosarul nr. 3936/111/2023, avându-i reclamanti pe de Primarul Municipiului Oradea în calitate de președinte al Comisiei Municipale de Fond Funciar și Municipiul Oradea, pârâtii fiind [REDACTED] SC Tyche Development SRL, SC Reimob SRL, [REDACTED] termenul de judecată în dosar fiind fixat în data de 4.12.2024, procesul urmând a se judeca în trei grade de jurisdicție.

Obiectul acțiunii din dosarul nr. 3936/111/2023 al Tribunalului Bihor, este nulitate act și rectificare de carte funciara, scopul fiind recuperarea terenurilor aflate la dispoziția Comisiei Municipale de Fond Funciar, ocupate în mod nelegal, astfel că părțile semnate au convenit stingerea litigiului în condițiile plății în favoarea Municipiului Oradea a prețului de 644.000 euro ce se va plăti astfel, suma de 500.000 euro se va plăti până la data de 15.10.2024, fiind actualizată cu indicele de inflație la data plății efective iar diferența de 144.000 euro se va plăti până la data de 31.12.2024 fiind actualizată cu indicele de inflație la data plății efective, de către S.C. Reimob SRL.

Părțile au stabilit de comun acord încheierea prezentei tranzacții judiciare potrivit căreia:

- Primarul Municipiului Oradea în calitate de președinte al Comisiei Municipale de Fond Funciar și Municipiul Oradea se obligă să renunțe la judecarea cererii de chemare în judecată, ce face obiectul dosarului nr. 3936/111/2023 aflat pe rolul Tribunalului Bihor în rejudecare, cu termen de judecată în data de 4.12.2024, dacă sunt îndeplinite toate condițiile prevăzute în prezenta tranzacție.
- Societatea Reimob SRL se obligă să achite Municipiului Oradea, ca preț rezultat din negocierile purtate cu reprezentanții Municipiului Oradea, al terenului în suprafață de 18.400 mp, reprezentând cotă din suprafața totală de 63.675 mp aferentă numărului cadastral 189482 înscris în CF nr. 189482 Oradea, situat în intravilanul municipiului Oradea, jud. Bihor, suma de 644.000 euro (șasesutepepatruzecișipatru de euro) ce se va plăti astfel, suma de 500.000 euro se va plăti până la data de 15.10.2024, fiind actualizată cu indicele de inflație la data plății efective iar diferența de 144.000 euro se va plăti până la data de 31.12.2024 fiind actualizată cu indicele de inflație la data plății efective.
- Se stinge litigiul dintre părți cu consecința radierii lui din coala CF.

Ținând cont de prevederile:

- art. 2267 Noul Cod Civil,

În baza prevederilor art. 129 alin. (1) coroborat cu alin. (14), art. 139 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se aprobă încheierea unei tranzacții judiciare între Municipiul Oradea și societatea REIMOB SRL, prin reprezentant, având ca obiect:

- Renunțarea la judecată în :
 - Dosarul nr. 3936/111/2023, aflat în rejudecare pe rolul Tribunalului Bihor, având ca obiect anulare act.

- Achitarea de către SC REIMOB SRL , către Municipiul Oradea a prețului actualizat cu indicele de inflație , al terenului în suprafață de 18.400 mp, înscris în CF nr. 189482 Oradea având nr. cadastral 189482, situat în Oradea, jud. Bihor, în **sumă de 644.000 euro**. Plata prețului actualizat cu indicele de inflație pentru terenul indicat mai sus, se va face după aprobarea prezentei tranzacții judiciare prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea și se va plăti astfel, suma de 500.000 euro se va plăti până la data de 15.10.2024, fiind actualizată cu indicele de inflație la data plății efective iar diferența de 144.000 euro se va plăti până la data de 31.12.2024 fiind actualizată cu indicele de inflație la data plății efective. Dacă achitarea prețului actualizat cu indicele de inflație nu se realizează până la data de 15.10.2024 pentru suma de 500.000 euro respectiv până la data de 31.12.2024 pentru diferența de 144.000 euro, prezenta tranzacție se consideră desființată de drept fără a mai fi necesară o declarație de rezoluțiune din partea părților semnatare și fără a mai fi necesară punerea în întârziere ori îndeplinirea unor alte formalități prealabile, simpla împlinire a termenului de plată fiind suficientă în acest sens.

Art. 2. Se aprobă conținutul tranzacției judiciare, conform anexei nr. 1 la prezenta Hotărâre.

Art. 3. Se aprobă mandatarea domnului Birta Florin Alin – primar al Municipiului Oradea, să semneze tranzacția judiciară, în numele și pe seama Municipiului Oradea.

Art. 4. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Primarului Municipiului Oradea și Direcției Juridice.

Art. 5. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Primarul Municipiului Oradea;
- Instituția Prefectului Județului Bihor;
- Direcția Juridică;
- Direcția Economică, prin grija Direcției Juridice;
- Societatea Reimob SRL, prin grija Direcției Juridice;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dulca Camelia Mariana



Oradea, 26 septembrie 2024
Nr. 829

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

TRANZACȚIE JUDICIARĂ
aprobată prin HCL nr.829 din 26.09.2024

încheiată între:

1. SC REIMOB SRL, persoană juridică română, cu sediul social în **Municipiul Oradea, str, Lămâiței, nr. 7 jud. Bihor** înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. **J05/12072015**, având **Cod Unic de Înregistrare 34836028**

reprezentată legal prin administrator **Popovici Matei, cetățean român, CNP**

2. , [REDACTED] cu domiciliul în [REDACTED]

3. PRIMARUL MUNICIPIULUI ORADEA, cu sediul în **Municipiul Oradea, Piața Unirii, nr. 1, jud. Bihor**, în calitate de **Presedinte al Comisiei Municipale de Fond Funciar**,

5. MUNICIPIUL ORADEA, prin primar **Florin Birta**, cu sediul în **Municipiul Oradea, Piața Unirii, nr. 1, jud. Bihor**, având **CUI 4230487**;

Având în vedere că:

Prin Decizia Penală nr. 317/A/2015 pronunțată de Curtea de Apel Oradea în dosarul penal nr. 3474/271/2010, definitivă , s-au menținut dispozițiile Sentinței Penale nr. 1426/2014 pronunțată de Judecătoria Oradea , în sensul desființării ca fiind false a documentațiilor cadastrale înregistrate la O.C.P.I. Bihor sub nr. 5942/23.05.2005, nr. 5943/23.05.2005, nr. 5945/23.05.2005, nr. 2960/8.03.2005, nr. 2961/8.03.2005, nr. 2300/16.03.2004 și a Titlului de proprietate nr. 681/24.02.1994 privind parcela arabilă A 3937, dispunându-se totodată restabilirea situației anterioare săvârșirii infracțiunilor de către inculpații, [REDACTED]

De asemenea prin Sentința Penală nr. 1426/2014 pronunțată de Judecătoria Oradea în dosarul nr. 3474/271/2010 , instanța penală , urmare a expertizei topografice efectuată de către expertul tehnic Toma Dănuț, a reținut că prin formarea nr. cadastral 5595 s-a ocupat ilegal suprafața de 18.400 mp. din parcela A3937 , teren aflat la dispoziția Comisiei Municipale pentru aplicarea Legii 18/1991.

În realitate , prin Titlul de Proprietate nr. 681/24.03.1994 emis în favoarea lui [REDACTED] s-a reconstituit o suprafață de teren de 18.400 mp. , în parcela arabila A 3425., însă Titlul de Proprietate nr. 681/24.03.1994 emis pe seama defunctului [REDACTED] , a fost falsificat prin contrafacerea scrierii, atestându-se, astfel , în mod nereal , faptul că suprafața reconstituită de 18.400 mp. face parte din parcela arabila A 3937, acestea fiindu-i atribuit nr. cadastral 5595, potrivit documentației cadastrale întocmită.

Dupa achizitionarea terenului in anul 2005 , cumparatorii [REDACTED] si [REDACTED] au solicitat intocmirea unei documentatii cadastrale prin care nr. cadastral 5595 este radiat din evidentele cadastrale ale OCPI , constituindu-se 4 numere cadastrale noi pe o suprafata de 20.000 mp. ce includea si suprafata de 18.400 mp.

Astfel, nr. cadastrale constituite erau nr. cadastral 7235 - 5000 mp, nr. cadastral 7236 – 5000 mp. , nr. cadastral 7237-5000 mp. , nr. cadastral 7238- 5000mp. fiind inscise in evidentele de carte funciara .

Suprafata celor 4 nr. cadastrale mentionate mai sus , este instrainata de familia [REDACTED]

[REDACTED] vinde acest teren identificat prin cele 4 nr. cadastrale, către S.C.Selis Real Estate SRL, aceasta schimbându-si denumirea in S.C.Tyche Development SRL reprezentata prin administrator Popovici Matei , societatea fiind radiata din evidentele ONRC in anul 2018 .

Cumpărătoarea , S.C.Tyche Development SRL . a solicitat intocmirea actului de alipire si contopiree autentificat de BNP Igna George Horia , sub nr. 1020/30.04.2015 potrivit căruia mai multe nr. cadastrale , prin care si cele patru numere cadastrale , 7235, 7236, 7237, 7238., s-au constituit într-un nou numar cadastral 189482, in suprafata de 63.678 mp. după care a instrainat suprafata de 63.678 mp aferenta cadastralului 189482, catre S.C. Reimob SRL , actualul proprietar, avându-l administrator pe d-nul Popovici Matei.

Ca o consecință firească a dispozițiilor din hotărârile penale menționate prin care s-a statuat desființarea ca fiind falsă a documentației cadastrale înregistrată la O.C.P.I. Bihor sub nr. 2300/16.03.2004 întocmită de topograful Popovici Dumitru , ce a stat la baza constituirii nr. cadastral 5595 precum si a Titlului de proprietate nr. 681/24.02.1994 privind parcela arabilă A 3937, Primarul Municipiului Oradea in calitate de presedinte al Comisiei Municipale de Fond Funciar si Municipiul Oradea au sesizat instanta de judecata civila solicitandu-i acesteia in contradictoriu cu [REDACTED]

[REDACTED] SC Tyche Development SRL si SC Reimob SRL următoarele :

- constatarea nulității absolute a numărului cadastral 5595 , drept consecință a anulității documentatiei cadastrale înregistrată la O.C.P.I. Bihor sub nr. 2300/16.03.2004 ca fiind falsă , prin hotararile judecatoresti pronuntate in dosarul penal nr. 3474/271/2010 al Judecătoriei Oradea.

- constatarea nulității absolute a contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 364/1.03.2004 la B.N.P. Mihai Doina Sofia privind terenul aferent nr. cadastral 5595 , inscris in C.F.ndf 3620 Oradea si a Incheierii de intabulare nr. 6190/19.03.2004.

- constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3129/10.06.2004 la B.N.P. Drăgoiu Ilie privind terenul aferent nr. cadastral 5595 , înscris în C.F.ndf 3620 Oradea și a Încheierii de intabulare nr. 13269/11.06.2004.

- constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3201/15.06.2004 la B.N.P. Drăgoiu Ilie , privind terenul aferent nr. cadastral 5595 , înscris în C.F.ndf 3620 Oradea și a Încheierii de intabulare nr. 13469/15.06.2004.

- constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1762/23.11.2004 la B.N.P. Mihai Doina Sofia privind terenul aferent nr. cadastral 5595 , înscris în C.F.ndf 3620 Oradea și a Încheierii de intabulare nr. 26458/24.11.2004.

- constatarea nulității absolute a Actului de parcelare autentificat sub nr. 53/2005 la B.N.P. Mihai Doina Sofia și a Planului Cadastral înregistrat sub nr. 13472/2004 la O.C.P.I, înscrise în C.F.ndf 3620 Oradea și a Încheierii de intabulare nr. 804/14.01.2005, sistarea colii C.F.ndf 3620 Oradea, cu consecința restabilirii situației anterioare de carte funciară.

- constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2027/2006 la B.N.P. Ilie Drăgoiu privind terenurile cu nr. cadastrale 7235 7236, 7237, 7238, înscrise în C.F.ndf 5444 Oradea , C.F.ndf 5445 Oradea , C.F.ndf 5446 Oradea, C.F.ndf 5447 Oradea și a Încheierii de intabulare nr. 22326/14.06.2006.

- constatarea nulității absolute parțiale a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2117/2007 la B.N.P. Mos Gheorghe privind terenurile cu nr. cadastrale 7235 7236, 7237, 7238, înscrise în C.F.ndf 5444 Oradea și C.F.nr. 177835 Oradea , C.F.ndf 5445 Oradea și C.F.nr. 177842 Oradea , C.F.ndf 5446 Oradea și C.F.nr. 177856 Oradea , C.F.ndf 5447 Oradea și C.F.nr. 177840 Oradea și a Încheierii de intabulare nr. 84647/27.12.2007, sistarea colilor mai sus menționate cu consecința restabilirii situației anterioare de carte funciară.

- constatarea nulității absolute a Actului Notarial de Alipire și Contopire autentificat sub nr. 1020/30.04.2015 la BNP Igna George Horia înscris în C.F.nr. 189482 Oradea prin care s-a constituit nr. cadastral 189482 cu suprafața totală de 63.678 mp și a Încheierii de intabulare nr. 34425/4.05.2015.

-constatarea nulității absolute parțiale a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1093/24.03.2017 la B.N.P. Raluca Giorgia Bodea privind suprafața de 18.400 mp. din totalul de 63.678 mp. aferentă nr. cadastral 189482 și a Încheierii de intabulare nr. 25952/24.03.2017, sistarea colii C.F. nr. 189482 Oradea cu consecința restabilirii situației anterioare de carte funciară.

Actiunea a facut obiectul dosarului nr. 6301/271/2018 fiind solutionata in prima instanta de Tribunalul Bihor in sensul respingerii actiunii noastre , solutie ce a fost desfiintata de Curtea de Apel Oradea urmare a admiterii apelului exercitat de Primarul Municipiului Oradea in calitate de presedinte al Comisiei Municipale de Fond Funciar , Municipiul Oradea si SC Reimob SRL sens in care s-a dispus anulara in tot a sentintei pronuntata de Tribunalul Bihor si trimiterea cauzei spre rejudecare primei instante.

Astfel solutia ramânand definitivă , in rejudecare s-a constituit la nivelul Tribunalului Bihor dosarul nr. 3936/111/2023,avandu-i reclamanti pe de Primarul Municipiului Oradea in calitate de presedinte al Comisiei Municipale de Fond Funciar si Municipiul Oradea, pârâtii fiind [REDACTED] SC Tyche Development SRL , SC Reimob SRL, [REDACTED] termenul de judecata în dosar fiind fixat in data de 4.12.2024, procesul urmand a se judecata in trei grade de jurisdicție, sens în care, partile de comun acord, în temeiul dispozițiilor art. 2.267 și următoarele din Codul civil, s-a convenit încheierea prezentei:

TRANZACȚII JUDICIARE

În următoarele condiții:

I. Părțile semnatare ale tranzacției, Primarul Municipiului Oradea in calitate de presedinte al Comisiei Municipale de Fond Funciar si Municipiul Oradea convin să renunțe la judecarea cererii de chemare în judecată, ce face obiectul dosarului nr. 3936/111/2023 aflat pe rolul Tribunalului Bihor in rejudecare, având termen de judecată in data de 4.12.2024, dacă sunt îndeplinite toate condițiile prevăzute în prezenta tranzacție;

II. Societatea Reimob SRL se obligă să achite Municipiului Oradea, ca preț rezultat din negocierile purtate cu reprezentanții Municipiului Oradea, al terenului în suprafață de 18.400 mp, reprezentând cotă din suprafața totală de 63.675 mp aferentă numărului cadastral 189482 înscris în CF nr. 189482 Oradea, situat în intravilanul municipiului Oradea, jud. Bihor, suma de 644.000 euro (șasesutepatruezecișipatrudemii de euro) ce se va plăti astfel, suma de 500.000 euro se va plăti până la data de 15.10.2024, fiind actualizată cu indicele de inflație la data plății efective iar diferența de 144.000 euro se va plăti până la data de 31.12.2024 fiind actualizată cu indicele de inflație la data plății efective.

Prețul în sumă de 644.000 euro, a rezultat astfel cum s-a menționat, din negocieri purtate, acestea raportându-se la valorile terenurilor situate în zona străzii Ogorului stipulate de Ghidul Notarilor Publici precum și la valoarea despagubirilor acordate pentru terenurilor expropriate în cursul anului 2023, în vederea realizării obiectivului de investiții de utilitate publică reprezentând drum de legătură între Municipiul Oradea și Comuna Sânmartin.

În contextul în care, prin acțiunea civilă care formează obiectul dos. nr. 3936/111/2023 aflat pe rolul Tribunalului Bihor, în rejudecare. Primarul Municipiului Oradea și Municipiul

Oradea, au formulat, în principal, capete de cerere vizând redobândirea dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 18.400 mp, reprezentând cotă din suprafața totală de 63.675 mp înscrisă în CF 189482 având nr. cadastral 189482, situat în intravilanul municipiului Oradea, , jud. Bihor, obiectul acțiunii fiind nulitate act și rectificare de carte funciara, scopul fiind recuperarea terenurilor aflate la dispoziția Comisiei Municipale de Fond Funciar, ocupate în mod nelegal, astfel că părțile semnatare au convenit stingerea litigiului în condițiile plății de către SC Reimob SRL a prețului de 644.000 euro) ce se va plăti astfel, suma de 500.000 euro se va plăti până la data de 15.10.2024, fiind actualizată cu indicele de inflație la data plății efective iar diferența de 144.000 euro se va plăti până la data de 31.12.2024 fiind actualizată cu indicele de inflație la data plății efective, către Municipiul Oradea în condițiile menționate de prezentul înscris.

Plata prețului actualizat cu indicele de inflație la data plății efective pentru terenul indicat mai sus, se va face după aprobarea prezentei tranzacții judiciare prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea. Dacă achitarea prețului actualizat cu indicele de inflație nu se realizează până la data de 15.10.2024 pentru suma de 500.000 euro respectiv până la data de 31.12.2024 pentru diferența de 144.000 euro, prezenta tranzacție se consideră desființată de drept fără a mai fi necesară o declarație de rezoluțiune din partea părților semnatare și fără a mai fi necesară punerea în întârziere ori îndeplinirea unor alte formalități prealabile, simpla împlinire a termenului de plată fiind suficientă în acest sens.

III. Municipiul Oradea și Primarul Municipiului Oradea se obligă să predea cererea de renunțare la judecată ce o va formula în dosarul nr. 3936/111/2023, până la termenul de judecată din 04.12.2024, celorlalte părți ale prezentei tranzacții și să o înregistreze la registratura Tribunalului Bihor, acestea exprimându-și acordul cu privire la renunțarea la judecată a acțiunii ce face obiectul dosarului mai sus menționat.

Părțile declară că, concomitent cu predarea cererii de renunțare la judecarea cererii de chemare în judecată, va transmite celeilalte părți declarația scrisă, în original, semnată și ștampilată, prin care își exprimă acordul cu privire la renunțarea la judecarea cererii de chemare în judecată, pentru a se asigura îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 406 din Cod procedură civilă.

IV. Părțile declară că, prin semnarea prezentei tranzacții, nu mai au nicio pretenție una față de cealaltă, nu vor pretinde cheltuieli de judecată în dosarul aflat pe rolul instanței, și nici alte sume de bani ori despăgubiri.

V. Părțile convin asupra radierii notării acțiunii ce a făcut obiectul dosarului nr. 6301/271/2018 iar acutalmene a dosarului nr. 3936/111/2023 efectuate în Cartea Funciara nr. 189482 Oradea, sub B7, notare efectuată prin Încheierea CFnr. 46475/25.04.2019, sens în care Municipiul Oradea și Primăria Municipiului Oradea vor înregistra la O.C.P.I. Bihor, la data plății

sumei de 644.000 euro, actualizată cu indicele de inflație la data plății efective prevăzută la pct. II, o cerere pentru radierea notării acțiunii ce face obiectul dosarului nr. 3936/111/2023, iar un exemplar original al acestei cereri, semnat și ștampilat, va fi înmănat la aceeași dată reprezentantului legal al S.C. REIMOB SRL.

VI. Prezenta tranzacție produce efecte doar dacă sunt îndeplinite toate condițiile și dacă este aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea. Municipiul Oradea va comunica hotărârea consiliului local cu S.C. REIMOB SRL.

Tranzacția a fost încheiată în 5 exemplare originale.

Tranzacția se completează cu dispozițiile Codului Civil, cuprinse la art. 2.267 și următoarele din Codul civil.

Prezenta tranzacție s-a încheiat la data de _____.

SC REIMOB SRL
reprezentată legal prin administrator
POPOVICI MATEI
și

POPOVICI MATEI

PRIMARUL MUNICIPIULUI ORADEA
Florin Birta

MUNICIPIUL ORADEA
prin primar **Florin Birta**

DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV ADJ.
Bungău Dana-Marina