



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 UAT - Municipiul Oradea și societatea REIMOB SRL

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.06.2025;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii unei tranzacții judiciare între UAT - Municipiul Oradea și societatea REIMOB SRL;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 265983 din data de 24.06.2025;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 265988 din data de 24.06.2025, întocmit de către Direcția Juridică, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Ținând seama de constatările făcute de Compartimentul Fond Funciar - Agricol, prin care urma să fie sesizat Compartimentul Juridic al Direcției Juridice, în vederea promovării la instanța de judecată a unei acțiuni având ca obiect nulitatea titlurilor de proprietate modificate fraudulos și a documentațiilor cadastrale constituite pe amplasamentul aferent parcelei A 3937, în speță a numărului cadastral 189482 - Oradea și rectificarea situației de carte funciară.

Întrucât s-a reținut o serie de nereguli explicate în amănunt în conținutul Raportului de specialitate nr. 265988 din 24.06.2025, respectiv în propunerea de Tranzacție - anexa nr. 1 la prezenta Hotărâre;

Luând în considerare disponibilitatea părților de a colabora în vederea evitării unor litigii.

Ținând cont de prevederile art. 2267 Cod civil;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza art. 129 alin. (1) coroborat cu alin. (14), art. 139 alin.(1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

H o t ă r ă ș t e:

Art. 1. Se aprobă încheierea unei tranzacții judiciare între UAT - Municipiul Oradea și societatea REIMOB S.R.L., prin reprezentanți, având ca obiect:

- 1.1. preîntâmpinarea litigiului ce urma să fie aibă ca obiect acțiunea în nulitate și rectificarea de carte funciară, coroborată cu disponibilitatea de a repara prejudiciul produs Comisiei Municipale de Fond Funciar și UAT - Municipiul Oradea, de comun acord, în temeiul dispozițiilor art. 2.267 și următoarele din Codul civil,
- 1.2. societatea Reimob S.R.L., reprezentată prin administrator Popovici Matei, se obligă să plătească în favoarea UAT - Municipiul Oradea, prejudiciul existent din amplasarea suprafeței de 27.955 mp. teren în parcela A 3937, scara 1:10000, ce se suprapune cu amplasamentul terenului având nr. cadastral 189482,
- 1.3. părțile tranzacției, acceptă ca valoare a prejudiciului suma de 1.118.200 Euro (40 euro / mp), raportat la prețul aceluiși teren din Anteacontractul de vânzare (promisiune bilaterală de vânzare) încheiat de societatea REIMOB S.R.L., cu un terț, autentificat sub nr. 3354 din 06.11.2024 de notarul public Vălean Mihaela - Codruța, cu sediul în municipiul Oradea, ce face parte integrantă din prezenta tranzacție,

- 1.4. achitarea de către societatea REIMOB S.R.L. către UAT - Municipiul Oradea, a prejudiciului suferit, prin amplasarea suprafeței de 27.955 mp. teren în parcela A 3937 scara 1:10000, ce se suprapune cu amplasamentul terenului având în prezent nr. cadastral 189482, prejudiciu ce constă în plata sumei de 1.118.200 Euro (adică 40 euro / mp),
- 1.5. plata prejudiciului, în sumă de 1.118.200 Euro, să se facă în Lei, la cursul oficial comunicat de BNR, valabil la data plății, în termen de 30 de zile de la data comunicării Hotărârii Consiliului Local al municipiului Oradea privind aprobarea prezentei tranzacții,
- 1.6. părțile semnate ale tranzacției, Primarul Municipiului Oradea și UAT - Municipiul Oradea înțeleg să nu sesizeze, până la termenul stabilit mai sus, instanța de judecată cu o acțiune civilă, având ca obiect nulitate act și rectificare de carte funciară, vizând imobilul teren aferent numărului cadastral 189482 - Oradea,
- 1.7. în cazul în care, plata despagubirii nu se va face în termen de 30 de zile de la data comunicării Hotărârii Consiliului Local al municipiului Oradea privind aprobarea tranzacției, prezenta tranzacție se consideră desființată de drept, fără a mai fi necesară o declarație de rezoluțiune din partea părților semnate 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 primarului Municipiului Oradea sau a persoanei legal desemnată de către acesta, să semneze tranzacția judiciară, în numele și pe seama UAT - Municipiul Oradea.

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

Art. 5. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dulca Camelia- Mariana

Oradea, 26 iunie 2025
Nr. 457

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Hotărârea a fost adoptată cu 23 de voturi „pentru”, 2 voturi „împotriva” și 2 voturi „abținere”

Nr. înregistrare:

Data:

T R A N Z A C Ţ I E

aprobată prin H.C.L. nr. 457 din 26.06.2025

Încheiată între:

- 1. Societatea REIMOB S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Oradea, str. Lămâiței nr. 7, jud. Bihor, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J5/1207/2015, având Cod unic de înregistrare 34836028, reprezentată legal prin administrator Popovici Matei, cetățean român, CNP 1720906054671, cu domiciliul în municipiul Oradea, str. Matei Corvin nr. 33, jud. Bihor;
- 2. POPOVICI MATEI**, cu domiciliul în municipiul Oradea, str. Matei Corvin nr. 33, jud. Bihor, având CNP 1720906054671, identificat prin cartea de identitate seria ZH nr. 512623 emisă de SPCLEP Oradea la data de 08.09.2023;
- 3. PRIMARUL MUNICIPIULUI ORADEA**, cu sediul în municipiul Oradea, Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor, în calitate de Președinte al Comisiei Municipale de Fond Funciar;
- 4. UAT - 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/ 08.03.2005, nr. 2961/08.03.2005, nr. 2300/16.03.2004 și a Titlului de proprietate nr. 681 din 24.02.1994 privind parcela arabilă A 3937, dispunându-se, totodată, restabilirea situației anterioare săvârșirii infracțiunilor de către inculpații Luca Viorica, Șipos - Gug Florian și Calamar Francisc.

În realitate, prin Titlul de Proprietate nr. 681 din 24.03.1994 emis în favoarea numitului Balaton Răduț, s-a reconstituit o suprafață de teren de 18.400 mp., în parcela arabilă A 3425, însă Titlul de proprietate nr. 681 din 24.03.1994 a fost falsificat prin contrafacerea scrierii, atestându-se, astfel, în mod nereal, faptul că suprafața reconstituită de 18.400 mp. teren face parte din parcela arabilă A 3937, acesteia fiindu-i atribuit nr. cadastral 5595, potrivit documentației cadastrale întocmită.

În aceeași parcelă A 3937, conform comunicărilor făcute societății REIMOB S.R.L. de către Comisia Locală de Fond Funciar, au fost poziționate nelegal, mai multe suprafețe reconstituite de către Comisie în alte parcele, conform Titlurilor de proprietate emise. Astfel, verificându-se situația juridică a parcelei cadastrale 189482 - Oradea, având suprafața totală de 63.675 mp teren, s-a constatat că aceasta provine din alipirea parcelelor cu nr. cadastrale 16823, 7227, 7228, 7229, 7235, 7240, 7232, 7238, 7236, 7457/1, 177851, 7237, 7233, 7239, 7234, 12575, 12584, 12559, 15060 și 16528 - Oradea.

De asemenea, tot în urma verificărilor, s-a constatat că parcelele cadastrale mai sus menționate, provin din alipirea / dezmembrarea numerelor cadastrale 1075, 1750, 3166, 3425, 3424, 5595, 5987 și 1749 - Oradea.

Din verificarea situației juridice a fiecărui nr. cadastral de mai sus, s-au constatat următoarele:

1. potrivit înscrierilor din CF NDF 729 - Oradea, parcela cu nr. cadastral 1075 a fost constituită din suprafața de 5.800 mp teren, reconstituită prin Titlul de proprietate nr. 3281/1999, în parcela A 3937 scara 1:10000, Oradea, în favoarea persoanei îndreptățite Kiss Ana - Maria, amplasamentul parcelei cu nr. cadastral 1075 suprapunându-se cu parcela A 3937 scara 1:10000, Oradea, astfel cum a fost reconstituită prin Titlul de proprietate sus-menționat, ca atare **această suprafață corespunde cu amplasamentul reconstituit prin Titlul de proprietate.**
2. potrivit înscrierilor din CF NDF 85807 - Oradea, parcela cu nr. cadastral 15060 a fost constituită din suprafața de 2.931 mp, reconstituită prin Titlul de proprietate nr. 889/1994, în parcela A 3937 scara 1:10000, Oradea, în favoarea titulariei Torok Ileana, amplasamentul parcelei cu nr. cadastral 15060 suprapunându-se cu parcela A 3937 scara 1:10000, Oradea, astfel cum a fost reconstituită prin Titlul de proprietate sus-menționat, ca atare **această suprafață corespunde cu amplasamentul reconstituit prin Titlul de proprietate.**
3. potrivit înscrierilor din CF NDF 10089, 10092, 10093 - Oradea, parcelele cu nr. cadastrale 12575, 12584, 12559 au fost constituite din suprafețele de 1.096, 1.078, 1.860 mp, reconstituite prin Titlul de proprietate nr. 4424/2006, în parcela A 3937 scara 1:10000, Oradea, în favoarea titularilor Popoviciu Dorin - Aurel, Costa Dumitru, Popoviciu Cristian - Sabin, amplasamentul parcelor cu nr. cadastrale 12575, 12584, 12559 suprapunându-se cu parcela A 3937, scara 1:10000, Oradea, astfel cum a fost reconstituită prin Titlul de proprietate sus-menționat, ca atare **aceste suprafețe corespund cu amplasamentul reconstituit prin Titlul de proprietate.**
4. potrivit CF NDF 978 și 979 - Oradea, nr. cadastrale 1749 și 1750 au provenit din colile CF vechi 72882, 72883 și 72884 - Oradea.
 - 4.1. potrivit colii CF vechi 72882 - Oradea, suprafața de 10.000 mp a fost înscrisă în proprietatea titularului Bara Constantin, în baza Titlului de proprietate nr. 3106/1997. Suprafața de 10.000 mp a fost reconstituită prin Titlul de proprietate nr. 3106/1997, în parcela A 3827 scara 1:10000, Oradea, ce **nu se suprapune cu parcela A 3937, scara 1:10000, Oradea, unde se găsește nr. cadastral 189482 - Oradea.** Potrivit CF 2042/N - Oradea, suprafața de 10.000 mp a fost constituită în parcela cadastrală 3424 Oradea.
 - 4.2. potrivit colii CF vechi 72883 - Oradea, suprafața de 5.300 mp a fost înscrisă în proprietatea titularilor Gherdan Traian, Gherdan Corneliu și Gherdan Maria în baza Titlului de proprietate nr. 3107/1997. Suprafața de 5.300 mp a fost reconstituită prin Titlul de proprietate nr. 3107/1997, în parcela A 3827 scara 1:10000, Oradea, ce **nu se suprapune cu parcela A 3937, scara 1:10000, Oradea, unde se găsește nr. cadastral 189482 - Oradea.** Potrivit CF 2041/N - Oradea, suprafața de 5.300 mp a fost constituită în parcela cadastrală 3425 Oradea.

- 4.3. potrivit colii CF vechi 72884 - Oradea, suprafața de 10.000 mp a fost înscrisă în proprietatea titulariei Sărmășan Maria, în baza Titlului de proprietate nr. 3108/1997. Suprafața de 10.000 mp a fost reconstituită prin Titlul de proprietate nr. 3108/1997, în parcela A 3827, scara 1:10000, Oradea, ce **nu se suprapune cu parcela A 3937 scara 1:10000, Oradea, unde se găsește nr. cadastral 189482 - Oradea.**

Ca atare, cota de **25.300/63.675** mp teren aferentă nr. cadastral 189482 - Oradea, a fost reconstituită, în parcela A 3827, scara 1:10000, Oradea, fiind fraudulos poziționată în parcela A 3937, scara 1:10000, Oradea, unde se găsește nr. cadastral 189482 - Oradea.

5. potrivit colii CF vechi 1842/N - Oradea, suprafața de 10.000 mp a fost înscrisă în proprietatea titulariei Veres Ileana, în baza Titlului de proprietate nr. 3041/1997. Suprafața de 10.000 mp a fost reconstituită prin Titlul de proprietate nr. 3041/1997, în parcela A 3941, scara 1:10000, Oradea, ce nu se suprapune cu parcela A 3937, scara 1:10000, Oradea, unde se găsește nr. cadastral 189482 - Oradea. Titlul de proprietate nr. 3041/1997 **a fost întabulat de două ori, dublându-și suprafața pe raza Municipiului Oradea în A 3937.** Potrivit dispozițiilor Sentinței civile nr. 12918 din 21.11.2011 pronunțată de Judecătoria Oradea în dosarul nr. 12512/271/2010, definitivă și irevocabilă prin Decizia civilă nr. 1094/R/2012, a Tribunalului Bihor, s-a constatat nulitatea absolută a Titlului de proprietate nr. 3041/1997, în ceea ce privește suprafața de 10.000 mp **ce a fost întabulată în CF 1114 - Sînmartin aferentă nr. cadastral 2002 - Sînmartin.**
6. potrivit colii CF vechi 4116/N - Oradea, suprafața de 17.100 mp a fost înscrisă în proprietatea titulariei Perecsenyi Elisabeta, în baza Titlului de proprietate nr. 955/1994. Suprafața de 17.100 mp a fost reconstituită prin Titlul de proprietate nr. 955/1994, în parcela A 3420, scara 1:10000, Oradea, ce **nu se suprapune cu parcela A 3937, scara 1:10000, Oradea, unde se găsește nr. cadastral 189482 - Oradea.**
7. **suprafața de 18.400 mp teren, aferentă parcelei cu nr. cadastral 5595, ce a fost întabulată în CF 3620 - Oradea, a făcut obiectul Tranzacției Judiciare aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 829 din 26.09.2024, deoarece Titlul de proprietate nr. 681 din 24.03.1994 emis în favoarea numitului Balaton Răduț a fost falsificat prin contrafacerea scrierii în parcela A 3937 Oradea unde se găsește parcela cu nr. cadastral 189482 - Oradea.**

Conform discuțiilor îndelungate purtate cu reprezentantul societății REIMOB S.R.L., acesta solicită încheierea unei Tranzacții cu UAT - Municipiul Oradea, având ca obiect suprafața aferentă numărului cadastral 189482, în întindere de 63.675 mp, proprietatea societății REIMOB S.R.L.

Suprafața totală de 63.675 mp. teren se impune a fi diminuată cu:

- suprafața de 18.400 mp, ce a făcut deja obiectul unei tranzacții judiciare, încheiată cu societatea REIMOB S.R.L., aprobată prin HCL nr. 829/2024,
- suprafața de 5.800 mp, reconstituită prin TP nr. 3281/1999, corect amplasată în A 3937,

- suprafața de 1.516 mp, reconstituită prin TP nr. 889/1994 și TP nr. 4424/2006, corect amplasată în A 3937.

Rezultă, astfel, o diferență de 37.959 mp. teren, ce va mai fi diminuată cu suprafața de 9.631 mp. teren, afectată de viitoarele drumuri publice, respectiv cu suprafața de 373 mp. teren, ce va fi afectată de linia ferată Tram Train. Aceste suprafețe, de 9.631 mp. și 373 mp., vor trece oricum în proprietatea publică UAT - Municipiul Oradea, în baza unei declarații de renunțare la dreptul de proprietate formulată de către societatea Reimob, conform art. 556, 889 Cod civil.

Ca atare, rezultă o diferență de teren - în suprafață de 27.955 mp. - ce va face obiectul prezentei tranzacții.

În virtutea constatărilor efectuate, Compartimentul Fond Funciar - Agricol urma să sesizeze Compartimentul Juridic al Direcției Juridice, în vederea promovării la instanța de judecată a unei acțiuni, având ca obiect nulitatea titlurilor de proprietate modificate fraudulos și a documentațiilor cadastrale constituite pe amplasamentul aferent parcelei A 3937, în speță a numărului cadastral 189482 - Oradea și rectificarea situației de carte funciară.

Poziția părților din prezenta tranzacție, în vederea preîntâmpinării litigiului ce urma a fi sesizat de către Compartimentul Fond Funciar - Agricol, Compartimentului Juridic al Direcției Juridice din cadrul Primăriei Municipiului Oradea, având ca obiect acțiunea în nulitate și rectificarea de carte funciară, coroborată cu disponibilitatea acestora în a repara prejudiciul produs Comisiei Municipale de Fond Funciar și UAT - Municipiul Oradea,

de comun acord, în temeiul dispozițiilor art. 2.267 și următoarele din Codul civil, părțile au convenit să încheie prezenta:

T R A N Z A C Ț I E

În următoarele condiții:

Societatea Reimob S.R.L., reprezentată prin administrator Popovici Matei, se obligă să plătească în favoarea UAT - Municipiul Oradea, prejudiciul produs prin amplasarea suprafeței de 27.955 mp. teren în parcela A 3937, scara 1:10000, ce se suprapune cu amplasamentul terenului având nr. cadastral 189482.

Părțile semnatare ale prezentei tranzacții stabilesc valoarea prejudiciului la suma de 1.118.200 Euro (40 euro / mp), raportat la prețul terenului din Anteacontractul de vânzare (promisiune bilaterală de vânzare) încheiat de societatea REIMOB S.R.L., autentificat sub nr. 3354 din 06.11.2024 de notar public Vălean Mihaela - Codruța, cu sediul în municipiul Oradea, ce face parte integrantă din prezenta tranzacție.

Plata prejudiciului în sumă de 1.118.200 Euro, se va face în Lei, la cursul oficial comunicat de BNR, valabil la data plății, în termen de 30 de zile de la data comunicării Hotărârii Consiliului Local al municipiului Oradea privind aprobarea prezentei tranzacții.

Părțile semnatare ale tranzacției, Primarul Municipiului Oradea și UAT - Municipiul Oradea înțeleg să nu sesizeze, până la termenul stabilit mai sus, instanța de judecată cu o acțiune civilă, având ca obiect nulitate act și rectificare de carte funciară, vizând imobilul teren aferent numărului cadastral 189482 - Oradea.

În cazul în care, plata despagubirii nu se va face în termen de 30 de zile de la data comunicării Hotărârii Consiliului Local al municipiului Oradea privind aprobarea tranzacției, 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.

Prezenta tranzacție produce efecte doar dacă sunt îndeplinite toate condițiile și dacă este aprobată prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea.

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 _____, în 5 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte .

S E M N Ă T U R I

Societatea **REIMOB S.R.L.**
reprezentată legal prin administrator
POPOVICI MATEI

PRIMARUL MUNICIPIULUI ORADEA
Florin Birta

și

POPOVICI MATEI

UAT - MUNICIPIUL ORADEA
prin primar Florin Birta

DIRECȚIA PATRIMONIUL IMOBILIAR
Director executiv adjunct
Cristian Popescu

DIRECȚIA JURIDICĂ
Director executiv adjunct
Dana Bungău