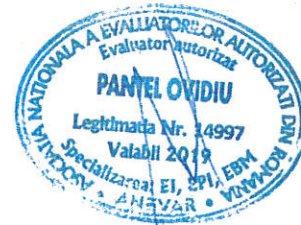
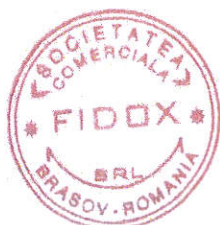


Solicitant
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
JUDEȚ TIMIȘ
Evaluare proprietăți imobiliare
Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24
Ap.3 – CF 417032 – C1 – U5
Ap.6 – CF 417032 – C1 – U7



Data: 25.03.2019

Referitor la: **EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE – STABILIRE CHIRIE IMOBIL,**

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.3 – CF 417032 – C1 – U5

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.6 – CF 417032 – C1 – U7

1. Identificarea și competența evaluatorului – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2019, reprezentată prin ing. PANȚEL OVIDIU – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Acord cadru nr.83/10.07.2018 și a contract subsecvent nr.85/27.07.2018 încheiate cu Primăria Municipiului Timișoara și a comenzii CT2018-3685/12.03.2019 emisă de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare al bunurilor imobile menționat mai sus.

2. Identificarea clientului – **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**.

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii chiriei de piață pentru imobilele situate în:

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.3 – CF 417032 – C1 – U5

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.6 – CF 417032 – C1 – U7

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietățile imobiliare** situate în:

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.3 – CF 417032 – C1 – U5 cu suprafața utilă de 69,69 mp

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.6 – CF 417032 – C1 – U7 cu suprafața utilă de 50,34 mp

5. Tipul valorii – este *valoarea de piață* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

6. Proprietarul imobilului – **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**

7. Data evaluării – 25.03.2019

Data inspectării bunurilor imobile – 12.03.2019

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
- CF 417032
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 25.03.2019

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină *valoarea chiriei de piață* și a fost solicitat în vederea stabilirii valorii chiriei și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator. Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori:

Valoarea de chiriei de piață este:

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.3 – CF 417032 – C1 – U5

14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună

976,00 Lei / lună ≈ 209,00 Euro / lună

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.6 – CF 417032 – C1 – U7

14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună

705,00 Lei / lună ≈ 151,00 Euro / lună

Valoarea nu conține TVA

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panțel Ovidiu



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării a fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panțel Ovidiu



Capitolul 1
TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietățile imobiliare situate în:

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.3 – CF 417032 – C1 – U5 cu suprafața utilă de 69,69 mp

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.6 – CF 417032 – C1 – U7 cu suprafața utilă de 50,34 mp

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii chiriei de piață pentru imobilele situate în:

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.3 – CF 417032 – C1 – U5

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.6 – CF 417032 – C1 – U7

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bd. C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**, în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 – Tipuri de valoare:

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 nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiția **valorii de piață** se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

„suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

„un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

„la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată *poate să fie* incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

„între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

„și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

„într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care *ar putea face* ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

„după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că *trebuie să fi existat* suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de *participanți pe piață*. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

„și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde *participanții* acționează în mod liber. Piața unui *activ* ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de *participanți de pe piață*. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi 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.

Natura și sursa datelor de intrare *trebuie* să fie consecvente cu tipul valorii, care, la rândul său, *trebuie* să țină cont de *scopul evaluării*. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii, se *pot* utiliza diferite abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe informații extrase din piață. Prin definiție, abordarea prin piață se bazează pe informații extrase din piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta *trebuie* să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de *participanții* de pe piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin cost să fie valoarea de piață, costul unui *activ* cu aceeași utilizare și o depreciere corespunzătoare ar trebui să fie determinate printr-o analiză a costurilor și depreciierilor de pe piață.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru *activul* subiect sunt factorii care *trebuie* să determine care metodă sau metode de evaluare sunt cele mai relevante și adecvate. Dacă se bazează pe analiza adecvată a informațiilor derivate din piață, fiecare dintre abordările sau metodele utilizate ar *trebui* să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață. Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică.

Informații din contractele de închiriere

Informațiile necesare aplicării metodelor înscrise în abordarea prin venit sunt preluate, în general, din contracte și din operațiuni de închiriere.

Majoritatea contractelor de închiriere pot fi încadrate în una din următoarele categorii:

a). Contracte cu chirie fixă – presupun un nivel constant al chiriei, menținut pe toată durata contractului;

b). Contracte cu clauze de ajustare periodică a chiriei – presupun o modalitate concretă de ajustare a chiriei la unul sau mai multe momente definite în cadrul perioadei totale de închiriere:

- în funcție de un criteriu specificat;

- în funcție de un indice.

Chiria poate fi calculată ca venit brut/chirie brută, când proprietarul achită cheltuielile de exploatare a proprietății sau ca venit net/chirie netă, când cheltuielile de exploatare a proprietății sunt suportate de chiriaș.

Colectarea informațiilor necesare abordării prin venit:

a). Chiria. Chiria pe care chiriașul o plătește proprietarului este un element important al contractului de închiriere. Analiza chiriei se face în funcție de forma precizată în contract: chiria minimă, de bază, procentuală, etc. Sursa din care vine chiria ar trebui clar identificată.

b). Concesii privind chiria. Atunci când piața imobiliară este suprasaturată, proprietarii acordă chiriașilor anumite avantaje cum ar fi scutirea de la plata chiriei pe o perioadă sau diverse amenajări suplimentare.

c). Repartizarea cheltuielilor. Fiecare contract cuprinde prevederi specifice privind suportarea cheltuielilor de exploatare și întreținere a proprietății de către chiriaș și proprietar (taxe, impozite, utilități, reparații, etc.)

d) Opțiunea de reînnoire. Aceste opțiuni permit chiriașului să prelungească perioada de ocupare a proprietății pentru una sau mai multe perioade prestabilite. Uzanța (cea mai des utilizată formulă) este ca un chiriaș să facă o notificare anticipată pentru manifestarea opțiunii de închiriere și stabilește durata pentru care se poate reînnoi contractul, precum și mărimea chiriei sau modul de determinare a chiriei în continuare. Chiria aferentă perioadei de reînnoire poate fi egală sau superioară chiriei inițiale, poate fi stabilită în contractul inițial sau se poate calcula pe baza unei anumite metodologii.

e). Clauze de escaladare. Aceste clauze prevăd că eventualele creșteri ale cheltuielilor de funcționare a proprietății cad în sarcina chiriașului.

f). Opțiunea de cumpărare. Anumite contracte prevăd clauze care acordă chiriașului posibilitatea de a opta pentru cumpărarea proprietății închiriate. Această opțiune poate fi manifestată la expirarea duratei de închiriere sau la anumite termene fixate în cadrul perioadei totale de închiriere sau chiar la orice moment.

g). Clauza de ieșire. O asemenea clauză permite rezilierea unilaterală a contractului în situații speciale.

h). Clauză de ocupare continuă. Pentru proprietăților închiriate mai multor chiriași, în contract poate fi inclusă o clauză care condiționează ocuparea în continuare de către un chiriaș de faptul ca un alt chiriaș să nu plece.

i). Amenajările făcute de chiriași. Investițiile mari făcute de chiriași într-un spațiu influențează semnificativ chiria. Atunci când investițiile sunt efectuate de proprietar, recuperarea lor se poate face prin creșteri de chirie, care permit amortizarea investițiilor într-o perioadă mai lungă. Dacă investițiile sunt făcute de chiriași, proprietarul poate diminua chiria.

Analiza chiriilor. Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în cazul în care aceasta este neobișnuită, chiria de piață.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. "Clauzele de închiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.

Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acestuia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce îi revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

Chiria excedentară reprezintă diferența dintre chiria contractuală și chiria de piață, la data evaluării. Acest excedent de chirie față de chiria de piață este generat de un contract avantajos pentru cel care dă cu chirie și poate fi rezultatul unui amplasament favorabil sau al faptului că un contract de închiriere a fost negociat pe o piață puternică. Excedentul de chirie poate fi menținut până la expirarea contractului, dar, din cauza riscului suplimentar asociat obținerii sale, cel mai adesea se calculează separat și se capitalizează cu o rată de capitalizare mai mare față de rata de capitalizare adecvată capitalizării chiriei de piață. Întrucât excedentul de chirie rezultă dintr-o clauză favorabilă a contractului de închiriere și nu dintr-o calitate a proprietății imobiliare, acest excedent este uneori considerat ca fiind o componentă extra imobiliară a valorii.

Analiza chiriilor începe cu un studiu asupra nivelului chiriilor curente ale proprietății imobiliare subiect. Evaluatorul poate verifica nivelul chiriilor prin examinarea situațiilor financiare, a contractelor de închiriere și prin interviuarea unor chiriași selectați în timpul inspecției proprietății. După analiza nivelului chiriilor existente pentru proprietatea imobiliară subiect, sunt analizate informațiile despre chirii pentru spații comparabile pe piață.

Când este solicitată estimarea unei chirii de piață, evaluatorul adună, compară și ajustează informațiile de piață pentru a forma o concluzie privind chiria de piață pentru proprietatea imobiliară subiect. Informațiile din contractele de închiriere care nu includ clauze de închiriere adecvate, nu asigură indicii de încredere privind chiria pe piață.

Chiriile proprietăților imobiliare comparabile pot asigura o bază pentru estimarea chiriei de piață a proprietății subiect, după ce acestea au fost exprimate pe baza unui criteriu de comparație echivalent cu cel folosit la proprietatea imobiliară subiect. Evaluatorul trebuie să ajusteze chiriile comparabile doar în măsura în care prețurile de tranzacție ale proprietăților imobiliare comparabile sunt ajustate în cadrul abordării prin piață.

Elementele de comparație pentru analiza chiriilor includ:

Drepturile asupra proprietății imobiliare care vor fi închiriate și condițiile de închiriere. Contractele de închiriere care nu reflectă negocieri nepărtinitoare vor fi eliminate din rândul comparabilelor.

Condițiile de piață. Condițiile economice se schimbă în timp, astfel încât chiriile negociate în trecut pot să nu reflecte chiriile curente predominante.

Localizarea. Localizarea proprietății în spațiu-timp.

Caracteristicile fizice. Dimensiune, înălțime, finisare interioară, amplasare funcțională, priveliștea amplasamentului, amenajările amplasamentului etc.

Repartizarea cheltuielilor stipulate în contract și în alte clauze de închiriere. Ce concesi (scutiri) de chirie s-au făcut? Cine plătește cheltuielile de exploatare? Care sunt prevederile referitoare la modificarea chiriei pe parcursul perioadei de închiriere?

Utilizarea proprietății. Chiriile de piață ar putea să fie ajustate pentru utilizarea desemnată sau pentru dimensiunile construcției, când acestea sunt diferite de cele ale proprietăților comparabile.

Componentele non-imobiliare. De exemplu, dacă este implicată o companie de leasing sau de management, venitul unui hotel, care face parte dintr-un lanț național, poate fi mai mare decât în cazul în care hotelul nu ar fi inclus în lanțul hotelier. Venitul mai mare provine din valoarea asociată cu numele hotelului francizor și nu din orice diferență a venitului potențial generat de proprietatea imobiliară.

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății imobiliare subiect se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului. (Standarde de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2018, GEV-630 Evaluarea bunurilor imobile, art.20)

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 12.03.2019, de ing.Panțel Ovidiu expert evaluator autorizat leg. 14997, dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografii ce pun în evidență starea proprietății și a vecinătăților la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este **25.03.2019**.

1.7. Proprietarul imobilului – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs de schimb **1euro = 4,7538 lei**

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a **valorii de piață** a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipul ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Adresele de pe internet www.imobiliare.ro

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării; Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale.

Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor. Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiții limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, **nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.**

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

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.

1.13. Clauza de nepublicare – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

1.14. Responsabilitatea față de terți – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate – Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

Drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

2.2. Situația juridică – Conform CF 417032, dreptul proprietarului este absolut.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află într-o zonă rezidențială. Tipul zonei - Cartier locuințe de tip casă, având regim de înălțime P, P+1, P+2

În zonă se află

Rețea de transport în comun în apropiere

Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, unități de învățământ, unități sanitare.

Unități edilitare: curent electric, apă, gaz metan, canalizare.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona de referință rezidențială, amplasare favorabilă. Poluare în limite normale. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietățile imobiliare** situate în:

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.3 – CF 417032 – C1 – U5 cu suprafața utilă de 69,69 mp

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.6 – CF 417032 – C1 – U7 cu suprafața utilă de 50,34 mp

Structura clădirii este formată din fundații continue, zidărie din cărămidă și planșeu din beton, acoperișul tip șarpantă cu învelitoare din țiglă. Starea tehnică a construcției este satisfăcătoare.

Capitolul 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței. Oferta competitivă. Cererea probabilă

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să facă un inventar de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, cele aflate în construcție, precum și cele aflate în stadiu de proiect.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul final pe care îl asigură proprietatea.

În cazul de față, piața imobiliară specifică se consideră piața proprietăților rezidențiale

În 2018 am putea observa o așezare a prețurilor pe segmentul rezidențial, după creșterile înregistrate în ultimii ani, este de părere managerul Eugene Estate. „În România este dificil să faci previziuni în orice domeniu având în vedere cadrul legislativ care este într-o permanentă schimbare neputând oferi confortul unei predictibilități. Evoluția prețurilor în ultimii ani a fost ascendentă și a fost determinată, în primul rând, de o cerere ridicată punând astfel presiune pe ofertă. Programul Prima Casă, care a avut o influență mare în piață în anii precedenți, va fi din ce în ce mai puțin prezent în piața de creditare. Privind acest aspect, precum și alți factori care pot influența cererea și oferta imobiliară, cred că anii următori vor fi determinați de o așezare a prețurilor cu fluctuații mici și corecții izolate.

Totodată, zonele care s-au dezvoltat vizibil pe parcursul ultimilor ani, cele periurbane, ar urma să fie privite în continuare cu interes de către dezvoltatori. Este vorba despre zonele arundate teritorial comunelor Giroc și Moșnița Nouă, aflate în sudul orașului, și despre cele arundate comunei Dumbrăvița, din nord.

Credem că acest trend va continua și în anul 2018 deoarece terenurile vizate spre dezvoltare au un preț mai accesibil și obținerea documentației aferente procesului de construcție este mai facilă.

Cât despre tipologia de apartamente predominantă în ansamblurile rezidențiale noi acesta a menționat că dezvoltările locale au urmărit în ultimii ani să targeteze cumpărătorii care accesează credite prin programul Prima Casă și că prețurile de vânzare în creștere și plafoanele de creditare limitate i-au determinat pe dezvoltatori să construiască locuințe cu o suprafață din ce în ce mai mică, dar că lucrurile au început deja să se schimbe.

În anul 2017, după apariția legii 143 care completează Legea locuinței nr 114/1996 am observat efectele transpuse în autorizațiile de construire unde avem suprafețe decente ale apartamentelor putând astfel oferi o calitate a locuirii îmbunătățită.

Cum vor evolua chiriile din Timișoara în 2018

În opinia lui noastră, ne putem aștepta ca anul viitor să vină cu o temperare a creșterii prețurilor chiriilor din Timișoara care s-a înregistrat pe parcursul anilor anteriori.

În anul 2018 se preconizează o temperare a creșterii prețurilor chiriilor, aceasta fiind determinată și de introducerea unui număr semnificativ de locuințe în această piață. Cererea pentru cumpărarea imobilelor destinate închirierii este în creștere fiind influențată și de desemnarea titlului de Capitală Europeană a Culturii pentru orașul Timișoara

Piața imobiliară a înregistrat o evoluție spectaculoasă în 2017, cu volume record de activitate în sectorul industrial și cel de birouri.

Nivelul chiriilor a fost în general stabil, cu ușoare creșteri în piața spațiilor comerciale și segmentul industrial, în timp ce prețurile rezidențiale s-au apreciat în medie cu 10%, conform unui raport de specialitate AGERPRES.

Segmentul industrial și logistic a înregistrat volume record de livrări și cerere la nivel național, 2017 devenind vârful evoluției pieței de până acum. A fost finalizat un stoc speculativ nou de 500.000 metri pătrați (mp), în creștere cu 42% față de anul precedent, dezvoltatorii internaționali (CTP Invest, WDP, P3, Logisor, Zacaria Group, Globalworth) răspunzând rapid la explozia cererii, conform raportului realizat de compania de consultanță imobiliară Activ Property Services.

Volumul tranzacțiilor majore de închiriere a crescut cu 70% într-un singur an, până la 730.000 mp la nivel național, peste 73% din cerere fiind reprezentată de activități de logistică/depozitare. Gradul de ocupare al stocului competitiv continua să depășească 95%, majoritatea parcurilor dominante fiind integral ocupate, în timp ce nivelul chiriilor pentru spații industriale/logistice de clasa A a avut o tendință de ușoară creștere, cu valori medii cuprinse între 3,5 - 4 euro/mp/luna la nivel național.

Piața de birouri a raportat de asemenea o activitate în creștere. Stocul nou finalizat în București, de 147.800 metri pătrați, a rămas la un nivel mediu al ultimilor 8 ani, în schimb în provincie livrările au

ajuns la 93.000 metri pătrați pe fondul activității record din Timișoara (42.000 mp), conform studiului. Tranzacții majore de închiriere însumând 460.000 mp au fost semnate la nivel național, cu peste 367.000 mp închiriați în București (al 2-lea nivel ca mărime din ultimii 10 ani) și un record de 90.000 mp în provincie. Cererea nouă a reprezentat aproape 50% din total, cea mai ridicată pondere a ultimilor ani. Sectorul IT&C și-a continuat creșterea, reprezentând 42% din volumul cererii în București și 50% în provincie.

Gradul de neocupare al principalelor piețe de birouri a scăzut sub 10%, în București disponibilitatea spațiilor libere micșorându-se de la 11,5% în 2016 la 9,1% din stocul existent la sfârșitul anului trecut. Nivelul chiriilor s-a menținut stabil, având valori 'prime', considerate pentru cele mai reprezentative clădiri centrale, de 17-19 euro/mp/lună în București, 12-14 euro/mp/lună (Cluj-Napoca, Timișoara), 10-12 euro/mp/lună (Iași, Brașov) și 8-10 euro/mp/lună în piețele secundare.

În schimb, piața spațiilor comerciale (piața de retail) a înregistrat o evoluție relativ contradictorie, cu un volum semnificativ de cerere potențială neacoperit de ofertă, în condițiile unor volume limitate de stoc nou finalizat. În 2017 au fost finalizate 66.700 mp de centre comerciale (-70% fata de 2016), respectiv 23.885 mp de spații în parcuri de retail, fiind primul an în care stocul de centre comerciale în funcțiune a înregistrat o ușoară scădere, volumul închiderilor depășind suprafața nouă inaugurată.

Volumul tranzacțiilor majore de investiții a crescut cu 56% în 2017, la peste 925 milioane euro, ca urmare a creșterii interesului din partea investitorilor internaționali, a majorării volumului de tranzacții cu spații comerciale (+65%) și a semnării a celei mai mari tranzacții hoteliere de până acum (complexul Radisson Blu/Park Inn).

Bucureștiul a concentrat 43% din volumul total, menținându-se ca principală destinație de achiziții a investitorilor internaționali, responsabili pentru 97% din totalul tranzacțiilor majore la nivel național. Nivelul randamentelor 'prime' (yield-urilor) a scăzut în medie cu 0,25%, ajungând în cazul centrelor comerciale și birourilor la valori de 7 - 7,5% în București și 8 - 8,25% în alte orașe majore.

În ceea ce privește piața rezidențială, statisticile oficiale arată ca au fost finalizate 53.301 unități locative la nivel național, în creștere cu 2% față de anul precedent.

Au fost majorări ale livrărilor în partea centrală, de nord-vest și vest a României, în timp ce zona București-Ilfov a înregistrat o surprinzătoare scădere anuală de 4,9%.

În condițiile în care volumul cererii a dat semne de creștere și vânzarile au accelerat, nivelul prețurilor a crescut în medie cu 10%, variind de la medii de 700 - 950 euro/mp util în reședințele de județ cu peste 100.000 locuitori, la medii de 1.100-1.350 euro/mp util în București și 1.300 - 1.400 euro/mp în Cluj-Napoca.

Proгноza evoluției pieței imobiliare în 2018 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investiționale.

Livrările de spații comerciale sunt anuntate să includă 93.200 metri pătrați de centre comerciale și să accelereze pe segmentul de parcuri de retail până la un potențial total de 135.000 metri pătrați, însă nu toate proiectele sunt estimate să fie finalizate în termen.

Stocul nou de birouri în construcție, cu finalizare anunțată pentru 2018, depășește 200.000 metri pătrați în București și un volum-record de peste 155.000 metri pătrați în provincie.

Pe piața industrială stocul în construcție depășește 315.000 metri pătrați, din care 75% este concentrat în zona Bucureștiului.

Contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare în anul 2018, cu toate că situația la nivel macro nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arată într-o analiză realizată de o companie de consultanță imobiliară internațională.

Situația economică din România anului 2017 pune presiune pe așteptările din acest an, ca urmare a înregistrării celor mai bune rezultate din perioada post criză, spun analiștii imobiliari care apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar.

Principalele 10 tendințe asociate anului 2018 în analiza realizată de Colliers International vizează

evoluția pieței de investiții, rezultatele economice mai bune decât în majoritatea țărilor din UE, piața forței de muncă, retailul la nivel național, cererea pentru terenuri.

Luând în considerare reducerea stimulentele fiscale și înăsprirea politicii monetare începând cu 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analiștii imobiliari.

Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă. După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde euro și amânarea unor tranzacții pentru anul viitor, analiștii de la Colliers International se așteaptă în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro. O alta tendință, migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. Tiparul migrației interne sugerează o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași, în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei.

Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare.

În 2018, cererea chiriilor pe segmentul industrial va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce dezvoltările speculative vor crește în număr. Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. În 2017, au fost livrați 24 km de autostradă, de aproximativ patru ori mai puțin decât au promis autoritățile. Expeții în domeniu avertizează că 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel puțin 156 km.

Piața de birouri din București se va concentra pe noi poli. Livrările de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piața Presei/Expoziției, vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți.

Piața forței de muncă va fi mai încordată anul acesta. Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor.

Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial: Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate.

Anul 2017 a fost unul bun pentru dezvoltările imobiliare din Timișoara, atât pe segmentul rezidențial, cât și pe cel comercial, iar prețurile locuințelor s-au aflat pe un trend ascendent. Totodată, zonele care s-au dezvoltat vizibil pe parcursul ultimilor ani, cele periurbane, ar urma să fie privite în continuare cu interes de către dezvoltatori. Este vorba despre zonele arondate teritorial comunelor Giroc și Moșnita Nouă, aflate în sudul orașului, și despre cele arondate comunei Dumbrăvița, din nord.

Credem că acest trend va continua și în anul 2018 deoarece terenurile vizate spre dezvoltare au un preț mai accesibil și obținerea documentației aferente procesului de construcție este mai facilă. Când despre tipologia de apartamente predominantă în ansamblurile rezidențiale noi acesta a menționat că dezvoltările locale au urmărit în ultimii ani să targeteze cumpărătorii care accesează credite prin programul Prima Casă și că prețurile de vânzare în creștere și plafoanele de creditare limitate i-au determinat pe dezvoltatori să construiască locuințe cu o suprafață din ce în ce mai mică, dar că lucrurile au început deja să se schimbe.

În anul 2017, după apariția legii 143 care completează Legea locuinței nr 114/1996 am observat efectele transpuse în autorizațiile de construire unde avem suprafețe decente ale apartamentelor putând astfel oferi o calitate a locuirii îmbunătățită

Ne putem aștepta ca anul viitor să vină cu o temperare a creșterii prețurilor chiriilor din Timișoara care s-a înregistrat pe parcursul anilor anteriori.

În anul 2018 preconizăm o temperare a creșterii prețurilor chiriilor, aceasta fiind determinată și de introducerea unui număr semnificativ de locuințe în această piață. Cererea pentru cumpărarea imobilelor destinate închirierii este în creștere fiind influențată și de desemnarea titlului de Capitală Europeană a Culturii pentru orașul Timișoara.

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării nu există câteva oferte pentru tipul de imobil supus evaluării (boxă la subsol)

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și oferta. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

Proгноza evoluției pieței imobiliare în 2018 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investiționale.

Cartiere și zone din Timișoara

Cu un avans general de 1,2% la prețurile apartamentelor, capitala Banatului a ajuns, în ultimele trei luni din 2018, la o valoare medie de listare de 1.200 de euro pe metru pătrat util – păstrându-și, astfel, locul în clasamentul național al orașelor cu cele mai scumpe apartamente. În orașul de pe Bega, marjele de creștere consemnate pe zone au fost mai mici decât în București, dar și decât în Cluj-Napoca. Astfel, cel mai mare avans, de 1,8%, a fost consemnat în arealul Bucovina-Simion Bărnuțiu-Gării-Dorobanților-Mircea cel Bătrân, o creștere similară (de 1,7%) având loc și în Girocului-Soarelui-Buziașului. Pe următoarele locuri se situează zonele Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua (+1%), Lipovei-Aradului (+0,7%), dar și Complex Studențesc -Dacia-Elisabetin-Olimpia-Stadion (+0,2%).

La fel ca în celelalte două mari piețe imobiliare ale țării, București și Cluj-Napoca, și în Timișoara au fost consemnate trimestrul trecut scăderi de prețuri pe segmentul apartamentelor. Cel mai semnificativ declin (-4,1%) a avut loc în Torontalului, această zonă fiind urmată de Central-Bălcescu-Take Ionescu-Piața Maria (-2,2%) și, respectiv, Braytim (-0,6%). De menționat este și că, după un declin de 2,1% înregistrat trimestrul trecut, prețurile au

stagnat în arealul Ultracentral-Medicină-Piața Unirii.

Față de București și Cluj-Napoca, orașul de pe Bega se diferențiază și prin diferențele relativ mici de preț dintre cartiere, valorile medii de listare pentru un apartament variind între un maximum de 1.460 de euro pe metru pătrat și un minimum de 1.150 de euro pe metru pătrat. Cel mai mare nivel de preț se găsește, ca și trimestrul trecut, în zona Ultracentral-Medicină-Piața Unirii, unde pretențiile vânzătorilor s-au menținut la același nivel.

La polul opus, cele mai accesibile apartamente din Timișoara sunt cele din Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua, pe următorul loc situându-se cele din Braytim, cu o valoare medie de listare de 1.170 de euro pe metru pătrat util. Nu cu mult mai scumpe sunt și locuințele din Girocului- Soarelui-Buziașului (1.180 de euro pe metru pătrat), cele din Bucovina- Simion Bărnuțiu-Gării -Dorobanților- Mircea cel Bătrân (tot 1.180 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Torontalului (1.200 de euro pe metru pătrat util).

„310 de euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Timișoara (Ultracentral-Medicină - P-ța Unirii/1460€) și cea mai ieftină zonă (Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua/1.150€).”

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Capitolul 4

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

abordarea prin piață;

abordarea prin venit;

abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurilor activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnice cantitative:

analiza pe perechi de date; analiza pe grupe de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor; capitalizarea diferențelor de venit.

tehnice calitative:

analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Abordarea prin venit

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).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

capitalizarea venitului;

fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client.

În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/ rata de actualizare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv. Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul

brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include: construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.

Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;

nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

recuperabilă;

nerecuperabilă;

deprecierea externă (economică).

Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

Capitolul 5 EVALUAREA BUNULUI IMOBIL

5.1. Generalități – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietățile imobiliare** situate în:

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.3 – CF 417032 – C1 – U5 cu suprafața utilă de 69,69 mp

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.6 – CF 417032 – C1 – U7 cu suprafața utilă de 50,34 mp

5.2. Cea mai bună utilizare – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe unde se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie fizic posibilă (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să reprezinte cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Cea mai bună utilizare a unui activ evaluat pe bază de sine-stătătoare poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția acelui activ la valoarea totală a grupului de active.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil. Pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar și în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în

două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: **admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.**

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

5.3. Evaluarea proprietății

5.3.1. Evaluarea chiriei de piață Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.3 – CF 417032 – C1 – U5

- Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți închiriable similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu chiriile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între

elementele care influențează prețurile de închiriere. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte chirii deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii chiriei prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din închirierile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru chirii de piață care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț (euro/mp/lună)		4,38	7,00	5,00	5,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019
	Curs valutar leuro =	4,7538				
4	Adresă					
5	Localizare	Splaiul T.Vladimirescu nr.24 ap.3	zona Sinaia	zona Girocului	zona Sagului	zona Balcescu
6	Caracteristici					
	Tip imobil	Casă	Casa	Casa	Casă	Casa
	Etaj	P+3E	P	P	D+P+M	P
	Teren aferent	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate
	PIF	înainte de 1989	similar	similar	similar	similar
	Finisaje	medii	similar	similar	similar	similar
	Sistem climatizare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Vitrină	Nu	Da	Da	Da	Da
	Grup sanitar propriu	Da	Da	Da	Da	Da
	Suprafață de închiriat	69,69	80,00	28,00	80,00	100,00
7	CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
	Preț chirie/lună		350,40	196,00	400,00	500,00

valoarea chiriei proprietății evaluate = chiria proprietăților comparabile ± corecții

Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:

14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună

976,00 Lei / lună ≈ 209,00 Euro / lună

Valoarea nu conține TVA

Justificarea corecțiilor :

Tipul informației – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o ajustare de – 15% fiind considerată marja de negociere în stabilirea prețului de închiriere

Dreptul la proprietate - ajustările sunt nule deoarece subiectul și comparabilele sunt considerate cu dreptul de proprietate absolut.

Condiții de închiriere – nu s-au aplicat ajustări deoarece la momentul ofertării comparabilele sunt libere la închiriat

Cheltuieli efectuate imediat după închiriere - nu s-au aplicat ajustări

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Localizarea – încadrarea spațiului în funcție de zonă; comparabilele fiind în zone diferite, s-au aplicat ajustări reieșite din studiul pieței

Caracteristici - criteriile de comparație sunt suprafață, tip imobil, regim de înălțime, teren aferent, an PIF, finisaje.

Suprafață – s-au aplicat ajustări pentru diferențele de suprafață

Tip imobil – nu s-au aplicat ajustări

An PIF – nu s-au aplicat ajustări

Finisaje – nu s-au aplicat ajustări, comparabilele fiind similare

Dotări suplimentare – sistem climatizare, centrală proprie, grup sanitar propriu, nu s-au aplicat ajustări

Cea mai bună utilizare (CMBU) – nu s-au aplicat ajustări comparabilele având aceeași CMBU

Criterii și elemente de comparație	Apartament de evaluat	Comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro)		4,38		7,00		5,00		5,00	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-15%		-15%		-15%		-15%	
Preț tranzacție (Euro/mp)		3,72		5,95		5,00		4,25	
Drepturi de proprietate	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de închiriere	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Localizare	Splaiul T.Vladimirescu nr.24 ap.3	zona Sinaia		zona Girocului		zona Sagului		zona Balcescu	
Ajustare		-5,00%	-0,19	-10,00%	-0,60	-10,00%	-0,50	-5,00%	-0,21
Pret ajustat		3,54		5,36		4,50		4,04	
Caracteristici									
Suprafață, mp	69,69	80,00		28,00		80,00		100,00	
Ajustare		-1,03%	-0,04	4,17%	0,25	-1,03%	-0,05	-3,03%	-0,13
Tip imobil	Casă	Casa		Casa		Casă		Tip imobil	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Etaj	P+3E	P		P		D+P+M		P	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Teren aferent	în proprietate	în proprietate		în proprietate		în proprietate		în proprietate	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
PIF	înainte de 1989	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Finisaje	medii	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Sistem climatizare	Nu	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Vitrină	Nu	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		-5,00%	-0,19	-5,00%	-0,30	-5,00%	-0,25	-5,00%	-0,21
Grup sanitar propriu	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,31		5,31		4,20		3,70	
Ajustare totală netă	Euro	-0,41		-0,64		-0,80		-0,55	
Ajustare totală netă	%	-11,03%		-10,83%		-16,03%		-13,03%	
Ajustare totală brută	Euro	0,41		1,14		0,80		0,55	
Ajustare totală brută	%	11,03%		19,17%		16,03%		13,03%	
Numar ajustări		2		2		2		2	
Valoare de chirie piață	Euro/mp/lună	3,00							
Valoare de chirie piață	Euro/lună	209,00							
Valoare de chirie piață	Lei/mp/lună	14,00							
Valoare de chirie piață	Lei/lună	976,00							
Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 3.00 Euro/mp/lună									

5.3.2. Evaluarea chiriei de piață Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.6 – CF 417032 – C1 – U7

- Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți închiriable similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu chiriile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de închiriere. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte chirii deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii chiriei prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din închirierile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru chirii de piață care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Pret (euro/mp/lună)		4,38	7,00	5,00	5,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019
	Curs valutar leu =	4,7538				
4	Adresă					
5	Localizare	Splaiul T.Vladimirescu nr.24 ap.6	zona Sinaia	zona Girocului	zona Sagului	zona Balcescu
6	Caracteristici					
	Tip imobil	Casă	Casa	Casa	Casă	Casa
	Etaj	P+3E	P	P	D+P+M	P
	Teren aferent	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate
	PIF	înainte de 1989	similar	similar	similar	similar
	Finisaje	medii	similar	similar	similar	similar
	Sistem climatizare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Vitrină	Nu	Da	Da	Da	Da
	Grup sanitar propriu	Da	Da	Da	Da	Da
	Suprafață de închiriat	50,34	80,00	28,00	80,00	100,00
7	CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
	Preț chirie/lună		350,40	196,00	400,00	500,00

valoarea chiriei proprietății evaluate = chiria proprietăților comparabile ± corecții

Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:

14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună

705,00 Lei / lună ≈ 151,00 Euro / lună

Valoarea nu conține TVA

Justificarea corecțiilor :

Tipul informației – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o ajustare de – 15% fiind considerată marja de negociere în stabilirea prețului de închiriere

Dreptul la proprietate - ajustările sunt nule deoarece subiectul și comparabilele sunt considerate cu dreptul de proprietate absolut.

Condiții de închiriere – nu s-au aplicat ajustări deoarece la momentul ofertării comparabilele sunt libere la închiriat

Cheltuieli efectuate imediat după închiriere - nu s-au aplicat ajustări

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Localizarea – încadrarea spațiului în funcție de zonă; comparabilele fiind în zone diferite, s-au aplicat ajustări reieșite din studiul pieței

Caracteristici - criteriile de comparație sunt suprafață, tip imobil, regim de înălțime, teren aferent, an PIF, finisaje.

Suprafață – s-au aplicat ajustări pentru diferențele de suprafață

Tip imobil – nu s-au aplicat ajustări

An PIF – nu s-au aplicat ajustări

Finisaje – nu s-au aplicat ajustări, comparabilele fiind similare

Dotări suplimentare – sistem climatizare, centrală proprie, grup sanitar propriu, nu s-au aplicat ajustări

Cea mai bună utilizare (CMBU) – nu s-au aplicat ajustări comparabilele având aceeași CMBU

Criterii și elemente de comparație	Apartament de evaluat	Comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro)		4,38		7,00		5,00		5,00	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-15%		-15%		-15%		-15%	
Preț tranzacție (Euro/mp)		3,72		5,95		5,00		4,25	
Drepturi de proprietate	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de închiriere	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,72		5,95		5,00		4,25	
Localizare	Splaiul T.Vladimirescu nr.24 ap.6	zona Sinaia		zona Girocului		zona Sagului		zona Balcescu	
Ajustare		-5,00%	-0,19	-10,00%	-0,60	-10,00%	-0,50	-5,00%	-0,21
Pret ajustat		3,54		5,36		4,50		4,04	
Caracteristici									
Suprafață, mp	50,34	80,00		28,00		80,00		100,00	
Ajustare		-2,97%	-0,11	2,23%	0,13	-2,97%	-0,15	-4,97%	-0,21
Tip imobil	Casă	Casa		Casa		Casă		Tip imobil	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Etaj	P+3E	P		P		D+P+M		P	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Teren aferent	în proprietate	în proprietate		în proprietate		în proprietate		în proprietate	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
PIF	înainte de 1989	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Finisaje	medii	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Sistem climatizare	Nu	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Vitrină	Nu	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		-5,00%	-0,19	-5,00%	-0,30	-5,00%	-0,25	-5,00%	-0,21
Grup sanitar propriu	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
CMBU	Spatiu comercial	Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial		Spatiu comercial	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,24		5,19		4,10		3,61	
Ajustare totală netă	Euro	-0,48		-0,76		-0,90		-0,64	
Ajustare totală netă	%	-12,97%		-12,77%		-17,97%		-14,97%	
Ajustare totală brută	Euro	0,48		1,03		0,90		0,64	
Ajustare totală brută	%	12,97%		17,23%		17,97%		14,97%	
Numar ajustări		2		2		2		2	
Valoare de chirie piață	Euro/mp/lună	3,00							
Valoare de chirie piață	Euro/lună	151,00							
Valoare de chirie piață	Lei/mp/lună	14,00							
Valoare de chirie piață	Lei/lună	705,00							
Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 3.00 Euro/mp/lună									

COMPARABILE FOLOSITE

4/1/2019

SPATIU COMERCIAL SINAIA - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X9BR14005 - 0 EUR



SPATIU COMERCIAL SINAIA

Timisoara, zona Sinaia

De inchinat Spatiu comercial

4,38 EUR / mp / lună**350,4 EUR / lună**Suprafață totală
disponibilă: 80 mp

Tip imobil: Casa/Vila

Suprafață totală
proprietate: 80 mp

An construcție: 1925

Modificat la: 27/03/2019

[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafață comercială: 80 mp

Chirie / mp / lună: **4,38 EUR/mp** (total: 350,4 EUR/lună), Comision: standard

Disponibil: imediat

Vitrină: Da

Alte detalii despre proprietate

De inchiriat Spatiu comercial in zon Sinaia-16 Decembrie, la demisol, aprox 80mp.

Suprafata construita: 85 mp

pretinchinere: 350

monedainchinere: EUR

pretinchinereunitar: 4,38

monedainchinereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Localizare și puncte de interes

[Mijloace de transport](#) [Învățământ](#) [Supermarket/Mall](#) [Recreere](#) [Parcări](#)Anunț publicat de:
GB IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate

Dragos Toma (Consultant Imobili)

0760.654.899

Alte telefoane:

0723 271 862

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
X9BR14005, de pe SpatiiComerciale.roNumele tău: Telefon: Email: Vă rog să mă contactați, sunt
interesat de această proprietate.☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
[SpatiiComerciale.ro](#).

4/1/2019

Spatiu Zona Girocului 28 mp - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X86004001 - 0 EUR



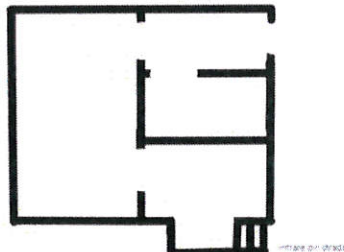
Spatiu Zona Girocului 28 mp

Timisoara, zona Girocului

De inchiriat Spatiu comercial

7 EUR / mp / lună**196 EUR** / lunăSuprafață totală
disponibilă: 28 mpTip imobil: Bloc de apartamente
(Spatiu Comercial)Suprafață totală
proprietate: 35 mp

Modificat la: 19/02/2019

[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Denumire spațiu:	Spatiu Comercial
Suprafață comercială:	28 mp
Chirie / mp / lună:	7 EUR/mp (total: 196 EUR/lună) + alte cheltuieli, Comision: 80%
Disponibil:	imediat
Înălțime spațiu:	250 m

Alte detalii despre proprietate

Inchiriez Spatiu Comercial Sad cu toate actele in regula wc bun pentru minimarchet cabinet medical coafura cu intrare din strada aproape de Lidl

Localizare și puncte de interes

StreetView Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mail Recreere Parcări

Anunț publicat de:
IMOCAS[Cere detalii despre această proprietate](#)

Administrator

0723.695.223

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
X86004001, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt
interesat de această proprietate.

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
SpatiiComerciale.ro

4/1/2019

Spatiu comercial de 80mp de inchiriat in zona Sagului - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X9BR14006 - 0 EUR



Spatiu comercial de 80mp de inchiriat in zona Sagului

Timisoara, zona Sagului

De inchiriat Spatiu comercial

5 EUR / mp / lună**400 EUR** / lună

Suprafata totală disponibilă	80 mp
Tip imobil:	Casa/Vila
Suprafata totală proprietate:	80 mp
Regim înălțime:	D+P+M
Nr. locuri parcare	2
An construcție	2000
Modificat la:	27/03/2019

[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafata comercială:	80 mp
Chirie / mp / lună:	5 EUR/mp (total: 400 EUR/lună). Comision: standard
Disponibil:	imediat
Înălțime spațiu:	2,5 m
Vitrină:	Da

Alte detalii despre proprietate

Inchiriez spatiu comercial pe Ciprian Porumbescu la intersectia cu 16 Decembrie. Pretabil pentru orice fele de activitate. 80MP utili.

Nr terase: 1
 Nr grupuri sanitare: 1
 Suprafata construita: 90 mp
 Nr incaperi: 3
 Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

pretinchiriere: 400
 monedainchiriere: EUR
 pretinchiriereunitar: 5
 monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat



Anunț publicat de:
GB IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Iulian Citu (Consultant Imobiliar)

0752.096.090

Alte telefoane:
0723 271 862

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
X9BR14006, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt
interesat de această proprietate.

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
SpatiiComerciale.ro.

4/1/2019

Spațiu comercial de închiriat în Timisoara, Balcescu - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X7PS04009 - 0 EUR



Spațiu comercial de închiriat

Timisoara, zona Balcescu
Balcescu

De închiriat Spațiu comercial

5 EUR + TVA / mp / lună

500 EUR + TVA / lună

Suprafață totală
disponibilă: 100 mp

Tip imobil: Casa/Vila

Suprafață totală
proprietate: 100 mp

Modificat la: 21/01/2019



[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1

Suprafață comercială: 100 mp

Chirie / mp / lună: 5 EUR/mp (total: 500 EUR/lună) + TVA

Disponibil: imediat

Alte detalii despre proprietate

IM Imobiliare inchiriaza spatiu comercial de 100 mp destinat activitatii de birou.

Pentru informatii :

IM Imobiliare

0720... [vezi tot numărul](#)

Localizare și puncte de interes

StreetView

Mijloace de transport

Învățământ

Supermarket/Mall

Recreere

Parcări



Anunț publicat de
IM IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate



Truica Raul (Broker imobiliar)

0720.023.592

Alte telefoane:

0256 706 111

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
X7PS04009, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tau:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt
interesat de această proprietate.

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
[SpatiiComerciale.ro](#).

Capitolul 6
RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea valorii finale. Pentru a fi pregătit pentru reconciliere, eu, evaluator am făcut o reexaminare, o recapitulare a întregii evaluări, asigurându-mă că datele disponibile sunt autentice, pertinente și suficiente, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente.

Opinia mea este bazată pe adecvarea abordărilor care sunt cele mai aplicabile; **precizia** măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile și **cantitatea** informațiilor.

Valoarea chiriei de piață a spațiului cu altă destinație, în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin abordarea prin piață**, care reflectă cel mai bine valoarea chiriei.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

În concluzie :

Valoarea de chiriei de piață este:

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.3 – CF 417032 – C1 – U5

14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună

976,00 Lei / lună ≈ 209,00 Euro / lună

Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24 Ap.6 – CF 417032 – C1 – U7

14,00 Lei / mp / lună ≈ 3,00 Euro /mp / lună

705,00 Lei / lună ≈ 151,00 Euro / lună

Valoarea nu conține TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI
CT2018-3685/12.03.2019



CĂTRE,
S.C. FIDOX S.R.L.

Referitor la "Serviciul de consultanță/expertiză privind întocmirea de rapoarte privind evaluare, reevaluare imobilelor aflate în proprietatea Municipiului Timișoara, a Statului Român și a celor pentru care Municipiul Timișoara are un interes"

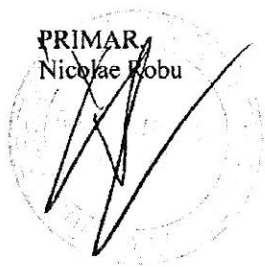
Având în vedere adresa înregistrată cu numărul CT2018-3685/25.02.2019, transmisă de către Compartiment Spații cu Altă Destinație II Vest, cu privire la imobilul situat în Timișoara, Spl. Tudor Vladimirescu nr. 24, ap. 3 și ap. 6, vă rugăm să întocmiți raportul de evaluare în vederea închirierii.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Adresa înregistrată cu numărul CT2018-3685/25.02.2019;
- Extras de carte funciară;
- Adresa înregistrată cu numărul CT2018-3685/30.10.2018;
- Adresa înregistrată cu numărul CT2018-3685/03.01.2019;
- Adresa înregistrată cu numărul SC2018-3685/30.10.2018.

Menționăm că termenul pentru predarea lucrării este de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii comenzii care cuprinde toate documentele în vederea întocmirii raportului.

PRIMAR,
Nicolae Robu



DIRECTOR ECONOMIC,
Steliana Stanciu



ȘEF BIROU,
Slavița Dubleș

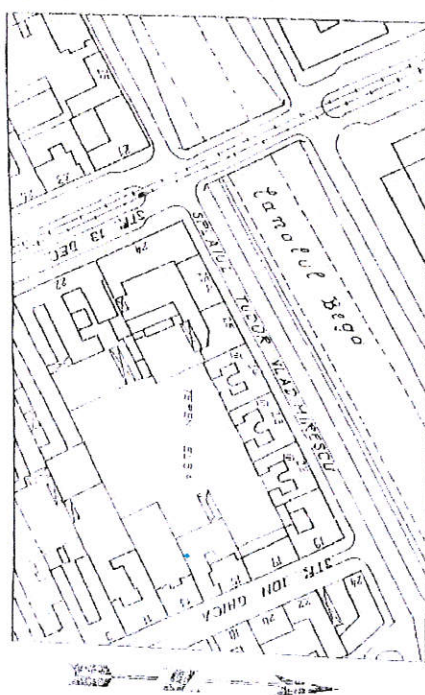


CONSILIER,
Loredana Moga

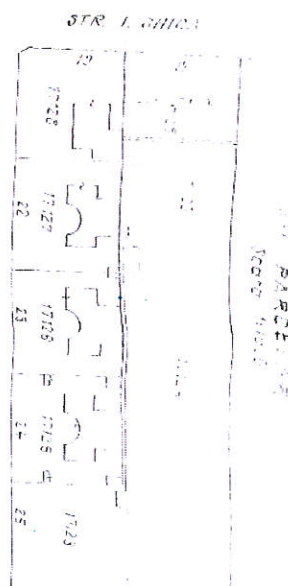


2 21

Timișoara 2021
Capitală Europeană a Culturii

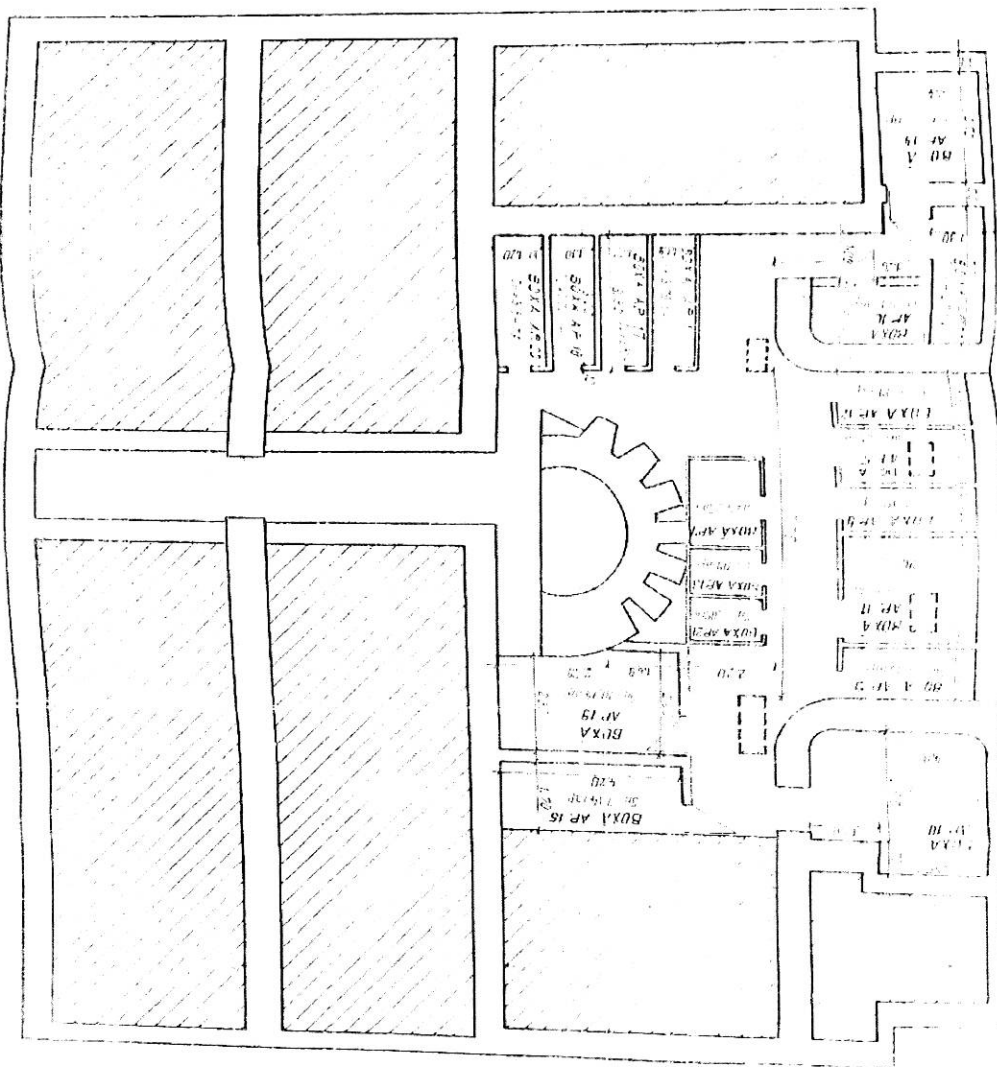


PLAN DE INCADRARÉ IN ZONA
Score 1:2000



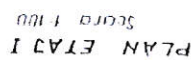
PROIECT DE AFASINARE		SOCIETATE COMERCIALA	
LOCAL CONSTRUCTII, MONTAJ		EICIENT S.A.	
MOBIL STR. 1 MADRIDESCU NR. 25		in Bucuresti, in API	
GENITIA, ASOCIATA S. 1000		in Bucuresti, in API	
PLANSA PLAN SUBSOL		in Bucuresti, in API	
PLANSA NR. 37113/97		in Bucuresti, in API	

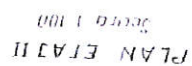
01 APR 2019



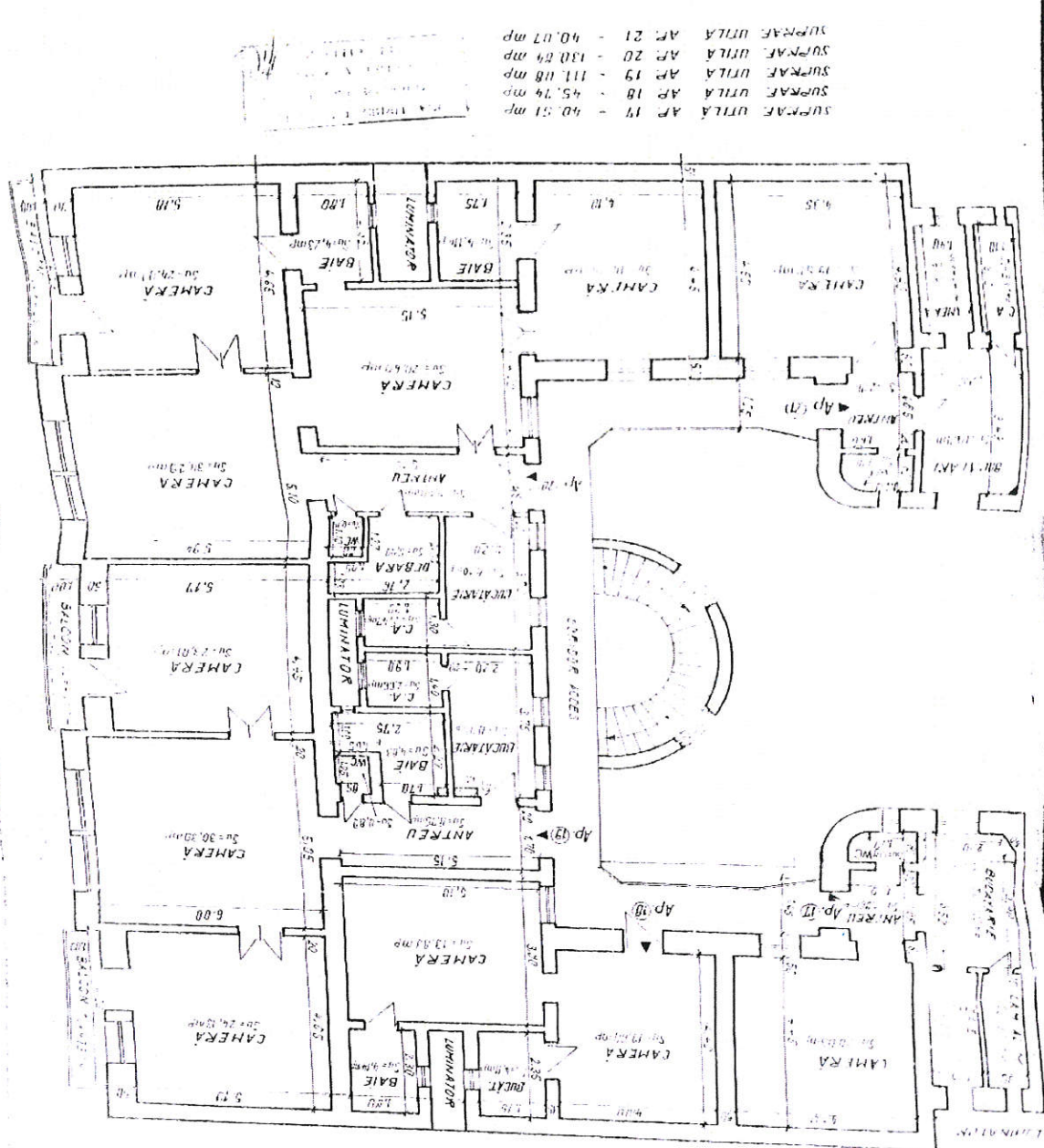
PLAN SUBSOL
Scara 1:100







PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA
PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA
PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA
PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA
PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA
PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA
PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA
PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA
PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA
PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA	PROIECT DE ARHITECTURA



SUPRAFA. UTILA	AP. 17	-	40.51 mp
SUPRAFA. UTILA	AP. 18	-	45.74 mp
SUPRAFA. UTILA	AP. 19	-	111.08 mp
SUPRAFA. UTILA	AP. 20	-	130.64 mp
SUPRAFA. UTILA	AP. 21	-	40.07 mp

PLAN ETIA III
Scara 1:100

Timisoara
15/11.03.2019

MUNICIPIUL TIMISOARA
DIRECTIA CLADIRI, TERENURI SI DOTARI DIVERSE II VEST
COMPARTIMENT SPATII CU ALTA DESTINATIE II VEST
CT2018-3685/25.02.2019

790 25.02.2019

CATRE,
DIRECTIA ECONOMICA
BIROUL EVIDENTA PATRIMONIU

Prin prezenta adresa va rugam sa demarati procedura de evaluare in vederea inchirierii, pentru spatiile cu alta destinatie din Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu nr24, ap.3 si ap.6, identificate in CF nr.8053, nr.topo 417032-C1-U5 si nr. Topo 417032-C1-U7.

Alaturat prezentei va comunicam urmatoarele acte:

- Copia Extrasului de Carte Funciara 8053;
- Verificare Compartimentul Administrare Fond Funciar nr.CT2018-3685/30.10.2018;
- Verificare Serviciul Juridic CT2018-3685/03.01.2019;
- Verificare Biroul Cladiri terenuri II Vest nr. SC2018-3685/30.10.2018

DIRECTOR,
MIHAI BONCEA



CONSILIER
DANIELA BEATRICE BOGYIS



CARTEA FUNCIONARĂ

Nr. 8053

Satul

Comuna

Targu Jiu

TERITORIUL

Cadastral
Neecadastral

PARTEA I-a IMOBILUL

Nr. curent	NUMĂRUL TOPOGRAFIC AL PARCELEI	DESCRIEREA IMOBILULUI	INTINDEREA		VENITUL CADASTRAL LEI	OBSERVAȚII
			Ha.	M ²		
1	15115	Parcela cu 2 etape, situată în Spălând Sădău Vladimirescu Nr. 24 Partile comune indivizibile sunt: Seconul construit în mezon, gardul înconjurător, într. mică, fundaturile, fântânile, casa scolare, co- nstrucțiile de beton la op. de la st. S.B. 11, construcțiile de beton la baza și la vatră din pământ, pământ, închiriat, iluminat, și chirie de fier, pomul electric, buncur de apă, canal, și imob. de telefonie. Cf. ind. 118054 MODEUL DE SRI A-1. A FOST CONVERTIT ÎN E-BAZĂ ÎN C. NR. 118052 UAT. TM ÎN BAZA CERERE CU NR. 118054 ÎN DATA 09 DIN OFICIUL SEMNĂTURĂ 43 151159 CONFORM CU ORIGINALUL	572			

C. 101.14.000 ex - Imob. Chis. Func. Buc. 1947

PARTEA II-a

PROPRIETATEA

Nr. curent	INSCRIERILE PRIVITOARE LA PROPRIETATE	OBSERVAȚIUNI
1	<i>Imobiliz. Lyubica, nr. 1, Arad</i> <i>En titlul de cumparare nr. 302 din 28 Mai 1918</i> Intrat la 20 august 1956. Nr. 1721. In baza cererii Statului Popular al Orașului Timișoara, întreprinderea de Locuințe și Localuri cu nr. 7633/1956, se înaburează dreptul de proprietate, în conformitate cu decretul nr. 52/1950, cu titlul de naționalizare în favoarea: STATULUI în folosința Statului Popular al Orașului Timișoara	I.C.
2	<i>Auto. la 10 sept. 1947 nr. 23835-23842</i> <i>Imob. de sub nr. 1 de apartam. art. 1:</i> <i>Ap. 1 cu 3,787 pc n 22/572 mp teren în fol.</i> <i>Ap. 3 cu 4,917 pc n 28/572 mp teren în fol.</i> <i>Ap. 5 cu 3,491 pc n 14/572 mp teren în fol.</i> <i>Ap. 6 cu 3,541 pc n 20/572 mp teren în fol.</i> <i>Ap. 7 cu 2,694 pc n 15/572 mp teren în fol.</i> <i>Ap. 8 cu 3,667 pc n 24/572 mp teren în fol.</i> <i>Ap. 9 cu 4,537 pc n 26/572 mp teren în fol.</i> <i>Ap. 10 cu 8,267 pc n 47/572 mp teren în fol.</i> <i>Ap. 15 cu 8,051 pc n 46/572 mp teren în fol.</i> <i>Ap. 17 cu 3,137 pc n 18/572 mp teren în fol.</i> <i>Ap. 18 cu 3,477 pc n 20/572 mp teren în fol.</i> <i>Ap. 20 cu 9,781 pc n 56/572 mp teren în fol.</i> <i>în fol. prop. de sub nr. 2</i>	<i>23835-23842 (apartament)</i> <i>23835-23842 (apartament)</i> <i>ap. 1, 2, 16, 11, 12, 14, 13)</i> O 15-16 8. 13-20 CF 118054
4.	<i>FURCA DONATA în fol.</i>	
5.	<i>FURCA LUDOVIC - bun comun</i> <i>cumparare L 112/1995</i>	CF 118058
6.	<i>Ap. 12 cu 4,191 pc n 24/572 mp teren în fol.</i> <i>ALEXANDRU RADU IONEL i. art. 1</i>	
7.	<i>ALEXANDRU EUFROSINA - bun comun</i> <i>cumparare L 112/1995</i>	CF 118059
8.	<i>Ap. 13 cu 4,451 pc n 26/572 mp teren în fol.</i> <i>VASILESCU EUGENIU - nec, bun fol.</i> <i>cumparare L 112/1995</i>	CF 118061

8053

Localitatea

TIMISOARA

Partea a II-a
PROPRIETATEA

nr. crt.	Inscrierile privitoare la proprietate	Obs.
9.	Ap. 14 cu 9,92% p.c. 57/572 mp teren R. f. p.	
10.	GAVRA GHEORGHE A. - f. p. 8/16 p.	
10.	GAVRA ELISABETA - f. p. comun	
	Cumparare L 112/1995	CF. 118050
11.	Ap. 16 cu 14,76% p.c. 27/572 mp teren R. f. p.	
12.	TRINGA IOSEF ERNO - nec. bun f. p.	II. 14-18.
	Cumparare L 112/1995	CF. 118057
13.	Ap. 19 cu 18,53% p.c. 44/572 mp teren R. f. p.	
12.	NEDELA DECEBAL DOMPILIU - f. p.	
13.	NEDELA MARIA - f. p. comun	
	Cumparare L 112/1995	CF. 118055
14.	Ap. 21 cu 24,61% p.c. 141/572 mp teren R. f. p.	
	CIOBANETE VERONICA - nec. bun f. p.	
	Cumparare L 112/1995	CF. 118056
	Intare la 23.07.92 m. 19654	
15.	Ap. m. 17 cu 3,13% p.c. 10/572 mp teren	
16.	RASCI ANDREA - Mignon 9. stele	
	RASCI DRAGOMIR - bun calos	
	Cumparare L 112/95	CF. 122901.
	Intare la 06.05.2004 m. 16.074.	
17.	Ap. 16 cu 4,76% p.c. 27/572 mp teren	
18.	TERES NICOLAE - 1/12 p.c. stele	
19.	TERES GYONGYI GABRIELA - 1/27 p.c. stele	1324.
	Intare la 29.05.2004 m. 20.945.	CF. 118057
19.	Ap. 18 cu 3,44% p.c. 10/572 mp teren	
20.	ANCAU RADU - GORIN n. f. p.	
	ANCAU CRISTINA - f. p. comun	
	Cumparare L 112/1995	CF. ind. 132912
	Int. 18.10.2002 m. 14.617	
	Ap. 14 cu 9,92% p.c. 57/572 mp teren	CF. 118060
21.	GAVRA GHEORGHE DOT cu 2/16 p.	
22.	GAVRA MARIN - GHEORGHE f. p. cu 3/16 p.	
23.	GAVRA COSMIN f. p. cu 3/16 p.	
	Intare la 01.FEB.2005 m. 2511	
24.	Ap. 16 cu 4,76% p.c. 27/572 mp teren	
	PREUER VIOERICA - nec. la bun prop. bun f. p.	CF. 118059



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

CARTE FUNCİARĂ NR. 417032 COPIE

Carte Funciară Nr. 417032 Timisoara

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 8033

Adresa: Loc. Timisoara, Str Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 24, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 17125	572	Constructia C1 inscisa in CF 417032-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1721 / 20/08/1956 Act nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE nationalizare D.92/1950; dobândit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN-ÎN FOLOSINTA SFATULUI POPULAR AL ORASULUI TIMISOARA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6053)	A1 / B.2
151704 / 20/09/2013 Act Normativ nr. HG NR. 849, din 19/10/2009 emis de GUVERN;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL TIMISOARA, domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
162434 / 25/10/2012 Hotarare Judecatoreasca nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALA asupra cotei de 56/572 mp. teren aferent ap.20 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA, -1/2 parte 2) KOVACEVIC IRINA, -1/2 parte OBSERVATII: Radiata prin cererea nr.171068/25.10.2013, act nr.act.iesire din indiviziune si partaj aut.1631/24.10.2013	A1
162435 / 25/10/2012 Hotarare Judecatoreasca nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);	
C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALA asupra cotei de 46/572 mp. teren aferent ap.15 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA 2) KOVACEVIC IRINA, -1/2 parte OBSERVATII: si iesire din indiviziune cu nr. 171055/2013	A1
162436 / 25/10/2012 Hotarare Judecatoreasca nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);	
C3 Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALA asupra cotei de 47/572 mp. teren aferent ap.10 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA 2) KOVACEVIC IRINA, -1/2 parte	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular nr.398/1.1

drepturi reale de garanție și sarcini		
OBSERVAȚII: și ieșire din indiviziune cu nr. 171059/2013		
162437 / 25/10/2012		
Hotărâre Judecătorească nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ SPECIALĂ asupra cotei de 26/572 mp. teren aferent ap.9 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA, -1/2 parte 2) KOVACEVIC IRINA, -1/2 parte	A1 / C.16
162438 / 25/10/2012		
Hotărâre Judecătorească nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);		
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ SPECIALĂ asupra cotei de 22/572 mp. teren aferent ap.1 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA, -1/2 parte 2) KOVACEVIC IRINA, -1/2 parte	A1 / C.12
162439 / 25/10/2012		
Hotărâre Judecătorească nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ SPECIALĂ asupra cotei de 14/572 mp. teren aferent ap.5 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA, -1/2 parte 2) KOVACEVIC IRINA, -1/2 parte	A1 / C.13
162440 / 25/10/2012		
Hotărâre Judecătorească nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);		
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ SPECIALĂ asupra cotei de 15/572 mp. teren aferent ap.7 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA, -1/2 parte 2) KOVACEVIC IRINA, -1/2 parte	A1 / C.11
162441 / 25/10/2012		
Hotărâre Judecătorească nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);		
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ SPECIALĂ asupra cotei de 21/572 mp. teren aferent ap.8 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA, -1/2 parte 2) KOVACEVIC IRINA, -1/2 parte	A1 / C.14
177043 / 21/11/2012		
Înscris Sub Semnatura Privată nr. cerere de reexaminare a încheierii nr. 162434, din 25/10/2012 emis de BCP TIMIȘOARA;		
C9	În urma admiterii cererii de reexaminare a încheierii nr. 162434/25.10.2012. se corectează înscrisul de sub C1, în sensul modificării cotei terenului cu drept special de folosință din 22/572 mp teren aferent ap. 1 în 56/572 mp teren aferent ap. 20	A1
171068 / 25/10/2013		
Act Notarial nr. act ieșire din indiviziune și partaj aut.1631, din 24/10/2013 emis de BNP BORA MARIA;		
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ SPECIALĂ asupra cotei de 56/572 mp. teren aferent ap.20 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA	A1
127465 / 06/08/2014		
Act Notarial nr. 1035, din 04/08/2014 emis de BORA MARIA;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ SPECIALĂ ieșire din indiviziune și partaj, dobândit prin Convenție, cota actuală 15/1144, cota inițială 15/1144 1) NOVIC- CULJAK LJUBICA, bun propriu OBSERVAȚII: 1/2 din cota de 15/572 mp.teren aferent ap.7	A1
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ SPECIALĂ ieșire din indiviziune și partaj cu rangul încheierii nr.127463/2014, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/52, cota inițială 22/1144 1) NOVIC- CULJAK LJUBICA, bun propriu OBSERVAȚII: 1/2 din cota de 22/572 mp.teren aferent ap.1	A1
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ SPECIALĂ ieșire din indiviziune și partaj cu rangul încheierii nr.127464/2014, dobândit prin Convenție, cota actuală 7/572, cota inițială 14/1144 1) NOVIC- CULJAK LJUBICA, bun propriu OBSERVAȚII: 1/2 din cota de 14/572 mp.teren aferent ap.5	A1
127466 / 06/08/2014		
Act Notarial nr. 1035, din 04/08/2014 emis de BORA MARIA;		
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ SPECIALĂ ieșire din indiviziune și	A1

Document care conține date cu caracter personal / protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 4

extrase pentru informare și înțelegere la adresa epay.ancpi.ro

Formular varianta 1.1

drepturi reale de garanție și sarcini		
C14	partaj, dobândit prin Convenție, cota actuala 21/1144, cota initiala 21/1144 1) NOVIC- CULJAK LJUBICA, bun propriu OBSERVATII: 1/2 din cota de 21/572 mp.teren aferent ap.8	
131139 / 13/08/2014		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CERERE DE INDREPTARE EROARE MATERIALA, din 13/08/2014 emis de OCPI TIMIS:		
C15	Se indreapta eroarea materiala savarsita sub nr. de incheiere 127467/2014, in sensul inscrierii dreptului de folosinta speciala asupra cotei de 13/572 mp.teren aferent ap.9 dobanzdite prin iesire din indiviziune si partaj conform actului aut.nr.1035/2014 NP Bora Maria	A1
Act Notarial nr. 1035, din 04/08/2014 emis de BORA MARIA;		
C16	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALA iesire din indiviziune si partaj cu rangul incheierii nr.127467/2014, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/44, cota initiala 26/1144 1) KOVACEVIC IRINA, bun propriu OBSERVATII: 1/2 din cota de 26/572 mp.teren aferent ap.9	A1
136017 / 21/08/2014		
Act Notarial nr. act de iesire din indiviziune si partaj aut. sub nr. 1631, din 24/10/2013 emis de NP BORA MARIA;		
C17	Se indreapta eroarea materiala survenita la solutionarea dosarelor nr 171055 si 171059/2013 in sensul inscrierii dreptului de folosinta speciala asupra intregii cote de teren aferente apartamentelor 10 si 15 in fav. NOVIC-CULJAK LJUBICA.	A1
147144 / 05/09/2014		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere de indreptare eroare materiala, din 05/09/2014 emis de OCPI TIMIS:		
C18	Se indreapta eroarea materiala in sensul inscrierii numelui corect al titularului dreptului de folosinta speciala de sub C11 - C14.	A1

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 17125	572	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parce.ă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	572	-	-	17125	


CARTE FUNCİARĂ COLECTIVĂ NR. 417032-C1
COPIE

 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Timisoara, Str. Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 24, jud. Timis

Nr. CF vechi: 8053

Electronic: 417032-C1; Nr. Topo: 17125; Suprafata: -

Părți comune: Terenul construit și reconstruit, gardul împrejmuit, intrarea uscată, fundatiile, fațadele, casa scării, coridoarele de acces la ap. de la et.I,II,III, coridoarele de acces la boxe și la uscătorii din pod, podul, înveltoarele, luminatoarele și cosurile de fum, bransamentul electric, racordul de apă, canal și instalația de telefonie

Observații: Casa cu 2 etaje

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf. individ	Supraf. utila	Cota part	Cota teren	Observatii
		iii	17	1	417032-C1-U1		3,13%	18/572 mp. teren in folosinta	compus din una camera, antreu, bucatarie, camera alimente, baie, wc si boxa la subsol
		iii	19	2	417032-C1-U2		8,53%		compus din 3 camere, antreu, bucatarie, wc, baie, camera alimente, 2 balcoane, boxa la subsol si 49/572 mp. teren in folosinta
		2	14	3	417032-C1-U3				compus din 4 camere, antreu, bucatarie, cam. alimente, baie, debara, WC, 2 balcoane, 1 boxa la subsol cu 9,92% p.c. si 57/572 mp. teren in folosinta
		parter	1	4	417032-C1-U4				apartamentul 1, la parter, in dreapta intrarii, compus din 2 camere, antreu, bucatarie, baie, camera alimente, WC, boxa la subsol, cu 3,78% p.c. si 22/572 mp. teren in folosinta
		parter	3	5	417032-C1-U5				apartamentul 3, la parter, in dreapta intrarii, compus din 5 incaperi cu destinatia de sediu, cu 4,91% p.c. si 23/572 mp. teren in folosinta
		parter	5	6	417032-C1-U6				apartamentul 5, la parter in dreapta intrarii, compus din 1 camera, WC, bucatarie, camera alimente si boxa la subsol, cu 2,49% p.c. si 14/572 mp. teren in folosinta
		parter	6	7	417032-C1-U7				apartamentul 6, la parter, in stanga intrarii, compus din 4 incaperi pt. atelier de creatie, cu 3,54% p.c. si 20/572 mp. teren in folosinta
		parter	7	8	417032-C1-U8				apartamentul 7, la parter, in stanga intrarii, compus din 1 camera, bucatarie, debara, cu 2,69% p.c. si 15/572 mp. teren in folosinta
		parter	8	9	417032-C1-U9				apartamentul 8, la parter, in stanga intrarii, compus din 2 camere, antreu, bucatarie, camera alimente, WC, baie, boxa la subsol, cu 3,66% p.c. si 21/572 mp. teren in folosinta
		i	9	10	417032-C1-U10				apartamentul 9, la etaj I, compus din 3 camere, antreu, camera alimente, baie, WC, bucatarie, boxa la subsol, cu 4,53% p.c. si 26/572 mp. teren in folosinta
		i	10	11	417032-C1-U11				apartamentul 10, la etaj I, compus din 4 camere, antreu, baie, debara, WC, bucatarie, camera alimente, boxa la subsol, cu 8,26% p.c. si 47/572 mp. teren in folosinta
		ii	15	12	417032-C1-U12				apartamentul 15, la etaj II, compus din 3 camere, camera de servicii, antreu, bucatarie, camera alimente, baie, WC, balcon, boxa la subsol, cu 8,05% p.c. si 46/572 mp. teren in folosinta
		iii	20	13	417032-C1-U13	134,7	978/10000	56/572	Apartmentul 26, la etaj III, compus din 4 camere, antreu, bucatarie, camera alimente, 2 bai, debara, WC, balcon, 2 boxe la subsol, cu 9,75% p.c. si 56/572 teren in folosinta
		iii	21	14	417032-C1-U14		296/10000	17/572	compus din 2 camere, bucatarie, antreu, WC, camera alimente, boxa la subsol, cu 2,06% p.c. și comune indivize și cu 17/572 mp. teren cu drept de folosinta

son	clasa de inveci	Ap.	U.I.	individ	utila	parti	teren	Observatii
		20/A	15	417032-C1-U15	112.34	816/10000	47/572	Apartamentul nr.20, situat la etaj III, compus din 3 camere, antreu, bucatarie, camera alimente, baie, debara, Wc, balcon, 2 boxe la subsol cu suprafata utila 112,34 mp cu 8,16 % parti comune indivize si 47/572 mp teren
		20/B	16	417032-C1-U16	22.36	162/10000	9/572	Apartamentul nou, situat la etaj II, compus din 1 camera, baie, cu suprafata utila 22,36 mp cu 1,62 % parti comune indivize si 9/572 mp teren
	3	18	17	417032-C1-U17		347/10000	20/572	compus din 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 boxa la subsol, cu 3,47% din parti comune indivize si 20/572 mp din teren cu drept de folosinta
	3	21	18	417032-C1-U18	64.84	458/10000	25/572	Apartament nr.21, situat la etaj III, compus din 3 camere, bucatarie, baie, antreu, wc, camera alimente, boxa la subsol cu suprafata utila 64,84 mp cu 4,58 % parti comune indivize si 25/572 mp teren in folosinta
	I	11	19	417032-C1-U19				compus din 3 camere, 1 antreu, 1 baie, 1 sas, 1 wc, 1 bucatarie, 1 cam.alimente, 1 boxa la subsol cu 6,90% p.c.i. si cu 39/572 mp teren in folosinta
	I	12	20	417032-C1-U20				compus din 2 camere, 1 bucatarie, 1 antreu, 1 baie, 1 wc, 1 cam.alimente, 1 boxa la subsol, cu 4,19% p.c.i. si cu 24/572 mp teren in folosinta
	II	13	21	417032-C1-U21				compus din 2 camere, cam.alimente, camera de servicii, bucatarie, hol, wc, baie, 1 boxa la subsol, cu 4,45% p.c.i. si cu 26/572 mp teren in folosinta
	II	16	22	417032-C1-U22				compus din 2 camere, camera servicii, antreu, bucatarie, baie, wc, cam.alimente, boxa la subsol cu 4,76% p.c.i. si cu 27/572 mp teren in folosinta

B. Partea II. Proprietar si acte

CONSTRUCTIE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
NU SUNT	

Unitate individuala 417032-C1-U1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
NU SUNT	

19654 / 03/09/1998

Contract De Cumparare nr. 0 (conf.L.112/1995);

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/2, cota initiala 1/2 1) RASICI ANDREEA-MIGNON, si sotul 2) RASICI DRAGOSLAV, - bun comun <i>Observatii: (provenita din conventia CF 122991)</i>	A1 / B-2, B-3
----	--	------------------

166621 / 26/11/2010

Act Notarial nr. 4309, din 25/11/2010 emis de NP ROMANU SILVIA (hotarare judecatoreasca nr. SC 20736 (conforma cu originalul)/12-11-2002 emis de JUDECATORIA TIMISOARA);

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, sistarea comunitatii de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) RASICI ANDREEA-MIGNON, div, bun propriu	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, sistarea comunitatii de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/2, cota initiala 1/2 1) RASICI DRAGOSLAV, div, bun propriu	A1 / B-4
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) RASICI DEIAN, bun propriu	A1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
23836 / 10/09/1997		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) NEDELA DECEBAL-POMPILIU-PANTELIMON, si sotia 2) NEDELA MARIA, , bun comun <i>Observatii:(provenita din conversia CF 118055)</i>	A1
162326 / 10/08/2017		
Act Administrativ nr. 1 la contractul de vanzare nr.9789/22.10.1996, din 07/08/2017 emis de MUNICIPIUL TIMISOARA;		
B2	In baza actelor de la dosar se rectifica numele de sub B1, din NEDELA DECEBAL POMPILIU in NEDELA DECEBAL POMPILIU PANTELIMON.	A1
Unitate individuala 417032-C1-U3		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
71105 / 13/05/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 824/2008 emis de BN Bora Maria;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) EBERS FRANK, necasat, bun propriu <i>Observatii:(provenita din conversia CF 118050)</i>	A1
B2	Se noteaza ca imobilul de sub A1 este inclus in Situl Urban " vechiul Cartier Iosefin" poz. 63, cod TM-II-S-B-06098. <i>Observatii:(provenita din conversia CF 118050)</i>	A1
Unitate individuala 417032-C1-U4		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
23835 / 10/09/1997		
Act nr. 0 (apartamentare, anterior nationalizare nr.1721/956 conf.D.92/1950);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii:(provenita din conversia CF 118054)</i>	A1 / 5-2, 8-3
162438 / 25/10/2012		
Hotarare judecatoreasca nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10581/30/2010);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) KOVACEVIC IRINA	A1
127463 / 06/08/2014		
Act Notarial nr. 1035, din 04/08/2014 emis de BORA MARIA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, iesire din indiviziune si partaj, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NOVIC- CULJAK LJUBICA, bun propriu	A1
136010 / 21/08/2014		
Act Notarial nr. 1035, din 04/08/2014 emis de BORA MARIA;		
B5	Se increapta eroarea materiala survenita in urma dosarului cu nr.127463/2014, in sensul ca, numele corect al proprietarei de sub B4 este "NOVIC-CULJAK LJUBICA" gresit fiind in scris "NOVIC- CULJAK LJUBICA".	A1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
23835 / 10/09/1997		
Act nr. 0 (apartamentare, anterior naționalizare nr.1721/956 conf.D.92/1950);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara <i>Observatii:(provenita din conversia CF 118054)</i>	A1
92489 / 11/06/2013		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 6472/30/2013, din 11/06/2013 emis de TRIBUNALUL TIMIS;		
B2	Se noteaza actiune civila formulata de NOVIC-CULJAK LJUBICA (nase NOVIC) si KOVACEVIC IRINA (nase NOVIC) c/a PRIMARUL MUN TIMISOARA si STATUL ROMAN prin CONSILIUL LOCAL AL MUN TIMISOARA privind intabulare drept de proprietate	A1
115453 / 15/07/2014		
Actiune in Instanta nr. certificat de grefa nr.2366, din 11/07/2014 emis de JUDECATORIA TIMISOARA (actiune civila dos.nr.21570/325/2014);		
B3	Se noteaza actiune civila formulata de Novic-Culjak Ljubica si Kovacevic Irina in contradictoriu cu Municipiul Timisoara prin Primar si Statul Roman prin Consiliul Local al Mun.Timisoara, in dos.nr.21570/325/2014 Judecatoria Timisoara, avand ca obiect obligatia de a face;	A1
118837 / 12/06/2017		
Hotarare Judecatoreasca nr. 3772/Pl, din 08/12/2015 emis de TRIBUNALUL TIMIS; Hotarare Judecatoreasca nr. 40, din 07/03/2016 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA;		
B4	Se radiaza actiunea civila de sub B3	A1
142675 / 13/07/2017		
Hotarare Judecatoreasca nr. 2768/2013, din 04/12/2013 emis de TRIBUNALUL TIMIS; Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIA CIVILA NR.83/A, din 12/06/2014 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA;		
B5	Se radiaza actiunea civila de sub B2	A1
180125 / 28/08/2018		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere de îndreptare eroare materială, din 28/08/2018 emis de MUNICIPIUL TIMISOARA;		
B6	Se îndreaptă eroarea materială survenită la conversia CF 118054 Timișoara în format electronic în sensul rectificării proprietarului.	A1
Unitate Individuala.417032-C1-U6		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
23835 / 10/09/1997		
Act nr. 0 (apartamentare, anterior naționalizare nr.1721/956 conf.D.92/1950);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii:(provenita din conversia CF 118054)</i>	A1 / B-2, B-3
162439 / 25/10/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) KOVACEVIC IRINA	A1 / B-4
127464 / 06/08/2014		
Act Notarial nr. 1035, din 04/08/2014 emis de BORA MARIA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, iesire din indiviziune si partaj, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NOVIC- CULJAK LJUBICA, bun propriu	A1
136009 / 21/08/2014		
Act Notarial nr. 1035, din 04/08/2014 emis de BORA MARIA;		
B5	Se îndreapta eroarea materiala în sensul rectificării numelui de sub B.4	A1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
23835 / 10/09/1997		
Act. nr. 0 (apartamentare, anterior nationalizare nr.1721/956 conf.D.92/1950);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN, în folosința Statului Popular al Orasului Timișoara <i>Observatii:(provenita din conversia CF 118054)</i>	A1
92485 / 11/06/2013		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 6472/30/2013, din 06/06/2013 emis de TRIBUNALUL TIMIS;		
B2	Se noteaza actiune civila formulata de NOVIC CULJAK LJUBICA (nasc. NOVIC) si KOVACEVIC IRINA (nasc. NOVIC) c/a PRIMARUL MUN. TIMISOARA si STATUL ROMAN prin CONSILUL LOCAL AL MUN. TIMISOARA privind intabulare drept de proprietate	A1
115452 / 15/07/2014		
Actiune In Instanta nr. certificat de grefa nr.2366/A, din 11/07/2014 emis de JUDECATORIA TIMISOARA (dos. nr.21570/325/2014);		
B3	Se noteaza actiune civila formulata de Novic Culjak Ljubica si Kovacevic Irina in contradictoriu cu Municipiul Timisoara prin Primar si Statul Roman prin Consiliul Local al Mun. Timisoara, in dos. nr.21570/325/2014 Judecatoria Timisoara, avand ca obiect obligatia de a face;	A1
118838 / 12/06/2017		
Hotarare Judecatoreasca nr. 3772/PI, din 07/12/2015 emis de TRIBUNALUL TIMIS; Hotarare Judecatoreasca nr. 40, din 06/03/2016 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA;		
B4	Se radiaza actiunea civila de sub B3	A1
142674 / 13/07/2017		
Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIA CIVILA NR.83/A, din 12/06/2014 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA; Hotarare Judecatoreasca nr. 2768/2013, din 04/12/2013 emis de TRIBUNALUL TIMIS;		
B5	Se radiaza actiunea civila de sub B2	A1
180125 / 28/08/2018		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere de îndreptare eroare materială, din 28/08/2018 emis de MUNICIPIUL TIMISOARA;		
B6	Se îndreaptă eroarea materială survenită la conversia CF 118054 Timișoara în format electronic în sensul rectificării proprietarului	A1
Unitate Individuala 417032-C1-U8		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
23835 / 10/09/1997		
Act. nr. 0 (apartamentare, anterior nationalizare nr.1721/956 conf.D.92/1950);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii:(provenita din conversia CF 118054)</i>	A1 / B.2, B.3
162440 / 25/10/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) KOVACEVIC IRINA	A1 / B.4
127465 / 06/08/2014		
Act Notarial nr. 1035, din 04/08/2014 emis de BORA MARIA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, iesire din indiviziune si partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NOVIC- CULJAK LJUBICA, bun propriu	A1
136005 / 21/08/2014		
Act Notarial nr. 1035, din 04/08/2014 emis de BORA MARIA;		
B5	INDREPTARE de EROARE MATERIALA , prenumele proprietarei de la B.4 este LJUBICA, eronat Ljubica	A1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
23835 / 10/09/1997		
Act nr. 0 (apartamentare, anterior nationalizare nr.1721/956 conf.D.92/1950);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii: (provenita din conversia CF 110654)</i>	A1 / B.2, B.3
162441 / 25/10/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) KOVACEVIC IRINA	A1 / B.4
127466 / 06/08/2014		
Act Notarial nr. 1035, din 04/08/2014 emis de BORA MARIA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, iesire din indiviziune si partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NOVIC- CULJAK LJUBICA, bun propriu	A1
136014 / 21/08/2014		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere indreptare eroare materiala, din 04/08/2014 emis de BORA MARIA;		
B5	Se indreapta eroarea materiala savarsita la operatiunea cu nr.127466/2014, in sensul corectarii prenumelui proprietarei de sub B.4 din "LJUBICA" in "LJUBICA"	A1

Unitate individuala 417032-C1-U1.0

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
23835 / 10/09/1997		
Act nr. 0 (apartamentare, anterior nationalizare nr.1721/956 conf.D.92/1950);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii: (provenita din conversia CF 110654)</i>	A1 / B.2, B.3
162437 / 25/10/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA	A1 / B.4
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) KOVACEVIC IRINA	A1
127467 / 06/08/2014		
Act Notarial nr. 1035, din 04/08/2014 emis de BORA MARIA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, iesire din indiviziune si partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) KOVACEVIC IRINA, bun propriu	A1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
23835 / 10/09/1997		
Act nr. 0 (apartamentare, anterior naționalizare nr.1721/956 conf.D.92/1950);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 5/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii: (provenita din conversia CF 118054)</i>	A1 / B.2, B.3
162436 / 25/10/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) KOVACEVIC IRINA	A1 / B.4
171055 / 25/10/2013		
Act Notarial nr. 1631, din 24/10/2013 emis de BORA MARIA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, partaj, dobândit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA, bun propriu	A1
Unitate individuala 417032-C1-U12		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
23835 / 10/09/1997		
Act nr. 0 (apartamentare, anterior naționalizare nr.1721/956 conf.D.92/1950);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii: (provenita din conversia CF 118054)</i>	A1 / B.2, B.3
162435 / 25/10/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA	A1 / B.4
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) KOVACEVIC IRINA	A1 / B.4
171059 / 25/10/2013		
Act Notarial nr. 1631, din 24/10/2013 emis de BORA MARIA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, ant incheiere nr 162435 / 25.10.2012 ; Hotarare judecatoreasca nr. 5761, din 06.12.2011, emis de TRIBUNALUL TIMIS, dosar nr. 10681/30/2010, dobândit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA, bun propriu	A1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
23835 / 10/09/1997		
Act nr. 0 (apartamentare, anterior nationalizare nr.1721/956 conf.D.92/1950);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>Observatii: (provenita din conversia CF 118054)</i>	A1 / B.2, B.3, B.2, B.2
162434 / 25/10/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) KOVACEVIC IRINA	A1 / B.5, B.3, B.3
110247 / 08/07/2013		
Act Administrativ nr. 168370, din 06/11/2012 emis de ocpi Timis (documentatie tehnica de actualizare date U);		
B4	Se actualizeaza datele imobilului conform documentatiei tehnice.	A1
171068 / 25/10/2013		
Act Notarial nr. act iesire din indiviziune și partaj aut.1631, din 24/10/2013 emis de BNP BORA MARIA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA	A1
201307 / 11/12/2013		
Act Notarial nr. 2330, din 10/12/2013 emis de ALBU ADRIAN CAIUS (act administrativ nr. 1697/26-09-2013 emis de DIRECTIA PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU; si doc tehnica aviz sub nr 122389/2013 ocpi timis);		
B6	Se sisteaza cf. 118054 (identificator electronic 417032-C1-U13) a imobilului cu nr. cad. 417032-C1-U13/Timisoara ca urmare a dezmembrării acestuia in urmatoarele 2 imobile: ~~ nr.cad.417032-C1-U15\cf.417032-C1-U15; ~~ nr.cad.417032-C1-U16\cf.417032-C1-U16;	A1

Unitate individuala 417032-C1-U14 (SISTATA)

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
23837 / 10/09/1997		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. L 112/1995;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GROTTI VERONICA, bun propriu <i>Observatii: (provenita din conversia CF 118056)</i>	A1
123442 / 29/07/2013		
Act Administrativ nr. 86369, din 21/05/1997 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. TIMISOARA;		
B2	In baza certificatului de casatorie nr.86369/1997 se schimba numele proprietarei de sub B1 din "Ciobanete", in "Grott"	A1
28293 / 21/02/2014		
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE NR.293(avizat OCPI Timis sub nr.1496/17.01.2014), din 20/02/2014 emis de ALBU ADRIAN CAIUS;		
B3	Se sisteaza cartea funciara 118056 (id electronic 417032-C1-U14) a imobilului cu nr. cadastral 417032-C1-U14/Timisoara ca urmare a alipirii acestuia cu imobilul/imobilele in imobilul cu nr. cadastral 417032-C1-U18/Timisoara. Inscris in cartea funciara cu nr. 417032-C1-U18;	A1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
201307 / 11/12/2013		
Act Notarial nr. 2330, din 10/12/2013 emis de ALBU ADRIAN CAIUS (act administrativ nr. 1697/26-09-2013 emis de DIRECTIA PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU; si doc tehnica aviz sub nr 122389/2013 ocpi timis);		
B1	Se infinteaza cartea funciara 417032-C1-U15 a imobilului cu numarul cadastral 417032-C1-U15/Timisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 417032-C1-U13 inscris in cartea funciara 118054 (identificator electronic 417032-C1-U13);	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA	A1
Act Notarial nr. act iesire din indiviziune si partaj aut.1631, din 24/10/2013 emis de BNP BORA MARIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA	A1
Act Administrativ nr. 1697, din 26/09/2013 emis de DIRECTIA PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU;		
B4	Se noteaza Imobil inclus in situl urban Vechiul Cartier Iosefin cod TM-II-s-B-06098 poz 63 in Lista Monumentelor Istorice -2010	A1
Unitate individuala 417032-C1-U16 (SISTATA)		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
201307 / 11/12/2013		
Act Notarial nr. 2330, din 10/12/2013 emis de ALBU ADRIAN CAIUS (act administrativ nr. 1697/26-09-2013 emis de DIRECTIA PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU; si doc tehnica aviz sub nr 122389/2013 ocpi timis);		
B1	Se infinteaza cartea funciara 417032-C1-U16 a imobilului cu numarul cadastral 417032-C1-U16/Timisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 417032-C1-U13 inscris in cartea funciara 118054 (identificator electronic 417032-C1-U13);	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 5761, din 06/12/2011 emis de TRIBUNALUL TIMIS (dosar nr.10681/30/2010);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA <i>Observatii: pozitie transcrisa din CF 417032-C1/Timisoara, inserisa prin incheierea nr. 162434 din 25/10/2012;</i>	A1
Act Notarial nr. act iesire din indiviziune si partaj aut.1631, din 24/10/2013 emis de BNP BORA MARIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) NOVIC-CULJAK LJUBICA <i>Observatii: pozitie transcrisa din CF 417032-C1/Timisoara, inserisa prin incheierea nr. 171068 din 25/10/2013;</i>	A1
Act Administrativ nr. 1697, din 26/09/2013 emis de DIRECTIA PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU;		
B4	Se noteaza Imobil inclus in situl urban Vechiul Cartier Iosefin cod TM-II-s-B-06098 poz 63 in Lista Monumentelor Istorice -2010	A1
Act Notarial nr. 2330, din 10/12/2013 emis de ALBU ADRIAN CAIUS (act administrativ nr. 1697/26-09-2013 emis de DIRECTIA PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU; si doc tehnica aviz sub nr 122389/2013 ocpi timis);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GROTTI VERONICA, bun propriu	A1
28293 / 21/02/2014		
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE NR.293 (avizat OCPI Timis sub nr.1496/17.01.2014), din 20/02/2014 emis de ALBU ADRIAN CAIUS;		
B6	Se sisteaza cartea funciara 417032-C1-U16 a imobilului cu nr. cadastral 417032-C1-U16/Timisoara ca urmare a alipirii acestuia cu imobilul/imobilele in imobilul cu nr. cadastral 417032-C1-U18/Timisoara, inscris in cartea funciara cu nr. 417032-C1-U18;	A1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
26945 / 29/10/2001		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ANCAU RADU-SORIN, si sotia 2) ANCAU CRISTINA, bun comun <i>Observatii:(provenita din conversia CF 133952)</i>	A1
B2	Interdictie de instrainare pe o perioada de 10 ani conf.art.9 din L.112/1995. <i>Observatii:(provenita din conversia CF 133952)</i>	A1

Unitate individuala 417032-C1-U13

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
28293 / 21/02/2014		
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE NR.293(avizat OCPI Timis sub nr.1496/17.01.2014), din 20/02/2014 emis de ALBU ADRIAN CAIUS;		
B1	Se infinteaza cartea funciara 417032-C1-U18 a imobilului cu numarul cadastral 417032-C1-U18/Timisoara, rezultat din alipirea urmatoarelor imobile: --nr.cad.417032-C1-U14 din cf.118056 (Id electronic 417032-C1-U14) care se sisteaza; --nr.cad. 417032-C1-U16 din cf.417032-C1-U16 care se sisteaza;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. L.112/1995;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 148/229, cota initiala 1/1 1) GROTTI VERONICA, bun propriu <i>Observatii:pozitie transcrisa din CF 417032-C1-U14/Timisoara, incheierea nr. 23837din 10-09-1997</i>	A1
Act Notarial nr. 2330, din 10/12/2013 emis de ALBU ADRIAN CAIUS (act administrativ nr. 1697/26-09-2013 emis de DIRECTIA PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU; si doc tehnica aviz sub nr 122389/2013 ocpi timis);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 81/229, cota initiala 1/1 1) GROTTI VERONICA, bun propriu <i>Observatii:pozitie transcrisa din CF 417032-C1-U15/Timisoara, incheierea nr. 201307din 11-12-2013</i>	A1
Act Administrativ nr. 1697, din 26/09/2013 emis de DIRECTIA PENTRU CULTURA SI PATRIMONIU;		
B4	Se noteaza imobil inclus in situl urban Vechiul Cartier Iosefin cod TM-II-s-B-06098 poz 63 in Lista Monumentelor Istorice -2010	A1

Unitate individuala 417032-C1-U19

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
23839 / 10/09/1997		
Contract De Cumparare nr. 0 (L112/1995);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) FURCA DONATA, si sotul 2) FURCA LUDOVIC, bun comun <i>Observatii:(provenita din conversia CF 118058)</i>	A1

Unitate individuala 417032-C1-U20

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
23840 / 10/09/1997		
Contract De Cumparare nr. 0 (L112/1995);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ALEXANDRU RADU IONEL, si sotia 2) ALEXANDRU EUFROSINA, bun comun <i>Observatii:(provenita din conversia CF 118059)</i>	A1
143955 / 01/09/2014		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CERERE DE INDEPTARE EROARE MATERIALA, din 01/09/2014 emis de OCPI TIMIS;		
B2	Se indreapta eroarea materiala strecurata la conversia cartii funciare, in sensul rectificarii top-ului din "XIII" in "XII"	A1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
23842 / 10/09/1997		
Contract De Cumparare nr. 0 (L112/1995):		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) VASILESCU EUGENIU, necasatorit, bun propriu	
	Observatii:(provenita din conversia CF 118061)	
Unitate individuala 417032-C1-U22		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
2811 / 01/02/2005		
Contract De Cumparare nr. 0:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) BREUER VIORICA, divortata, bun propriu	
	Observatii:(provenita din conversia CF 118057)	

C. Partea III. Sarcini

CONSTRUCTIE		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U1		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U2		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referințe
NU SUNT		
23836 / 10/09/1997		
Act. nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:9349000-ROL	A1
	1) RA-URBIS	
	Observatii:(provenita din conversia Cf. 118055)	
	Radiata prin cererea nr.25581/24-02-2011, act.nr.060238/31-01-2011	
Unitate individuala 417032-C1-U3		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate Individuala 417032-C1-U4		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U5		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U6		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U7		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de		Referințe

	garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U8		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de	garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U9		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de	garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U10		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de	garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U11		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de	garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U12		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de	garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U13 (SISTATA)		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de	garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U14 (SISTATA)		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de	garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U15		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de	garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U16 (SISTATA)		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de	garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U17		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de	garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U18		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de	garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U19		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de	garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT		
Unitate individuala 417032-C1-U20		
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de	garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT		

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referințe
NU SUNT	

Unitate individuala 417032-C1-U22

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referințe
NU SUNT	

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA SECRETARIAT GENERAL
COMPARTIMENTUL ADMINISTRARE
FOND FUNCİAR
Nr. CT2018-3685/30.10.2018
(D.B.B.)

ph. Lana.

Către,

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE
BIROUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Referitor la adresa dvs., înregistrată sub numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, potrivit evidențelor Compartimentului Administrare Fond Funciar, în momentul de față, respectiv din dosarele depuse în temeiul art. 36, alin.(5) din Legea nr. 18/1991, republicată, art. 34 din Legea nr.1/2000 și Titlul IV, V și VI din Legea nr. 247/2005, completate până în prezent cu actele solicitate de către Comisia municipală de fond funciar, rezultă faptul că parcela cu nr. top. 17125, înscrisă în C.F. Nr. 417032- Timișoara; Nr. C.F. vechi: 8053, situată în Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 24, **nu este solicitată** de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

Responsabil compartiment
CONSILIER,
CRISTIAN JOSAN



CONSILIER,
GHEORGHE DIMITRESCU



Red./Dact./Verificat J.C.
Ex 2



România
Municipiul Timișoara / Consiliul Local al Municipiului Timișoara
Primarul Municipiului Timișoara
Serviciul Juridic
Biroul Contencios / Biroul Consultanță Juridică
Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 - Timișoara, tel/fax: +40 256 - 408300,
www.primariatm.ro



Nr.CT2018 - 3685/03.01.2019

**CĂTRE,
DIRECȚIA CLĂDIRI TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE II VEST
COMPARTIMENT SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE II VEST**

Referitor la adresa dumneavoastră cu numărul de mai sus, vă comunicăm că în prezent, în evidențele Serviciului Juridic nu figurează litigii pe rolul instanțelor de judecată în curs de soluționare, cu privire la imobilul situat în Timișoara, str. Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24 înscris CF nr. 417032 Timișoara, respectiv CF nr. 417032-C1 Timișoara, (nr. CF vechi 8053, nr. top. 17125).

Menționăm faptul că verificarea s-a făcut strict după elementele comunicate de dumneavoastră, nu și după numărul eventualelor dispoziții emise în baza Legii nr. 10/2001 sau a altui act normativ de restituire, fiind necesar ca pe viitor să ne comunicați și acest aspect.

ȘEF BIROU,
MIHAELA DUMITRU

CONSILIER JURIDIC,
VESNA NESTOROVICI

CONSILIER JURIDIC,
AMELIA FAUR

NV/2 EX.

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
Timișoara 2021 Capitală Europeană a Culturii



B-dul Constantin Diaconovici Loga nr.1 300030 - Timișoara, Tel. 0256-408300, fax. 0256-204177

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE II VEST
BIROUL CLĂDIRI TERENURI II VEST
NR. SC2018-003685/30.10.2018

[Signature]
30.10.2018

CĂTRE:
COMPARTIMENT SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE II VEST

Referitor la adresa dvs., înregistrată la Biroul Clădiri Terenuri II Vest sub numărul de mai sus, privind imobilul din Spl.Tudor Vladimirescu nr.24 Timișoara, înscris în CF.417032-C1 și nr.top.17125 Timișoara (C.F. vechi col.nr.8053), vă comunicăm următoarele:

- în evidența noastră informatizată figurează depuse cereri de revendicare, prin notificare, conform prevederilor Legii nr. 10/2001, art.21, alin.2,3 -pentru imobilul situat în Timișoara, Spl.Tudor Vladimirescu nr.24;
- dosarele administrative nr. 2664 și 1677 aferente notificărilor, au fost soluționate prin emiterea Dispoziției nr. 1195/12.10.2012.

Imobilul din Spl.Tudor Vladimirescu nr.24 Timișoara, înscris în CF.col. nr.417032 - C1 nr.top.17125 Timișoara (C.F. vechi col.nr.8053), nu a fost notificat în baza O.U.G.nr. 94/2000, republicată, modificată și completată prin O.U.G.nr. 209/2005 - privind retrocedarea unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România.

Anexăm în copie xerox Dispoziția nr. 1195/12.10.2012.

DIRECTOR,
Mihai Boncea

[Signature]

ÎNTOCMIT,
Manuela Ana Müller

[Signature]

Red./Dact.2 ex M.A.M.

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
PRIMAR

DISPOZIȚIA NR. 1195 din data: 12.10.2012
privind acordarea de despăgubiri pentru imobilul situat în
Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24

Privind soluționarea dosarului întocmit în baza notificării nr. 624 din 09.11.2001 la Biroul Executor Judecătoresc Matei Sorin-Romeo, înregistrată la Prefectura Județului Timis cu nr. 10237 din 13.11.2001 și la Primaria Municipiului Timisoara cu nr. D72002-003566 din 27.04.2002, de către Novic Vlajko, cetățean iugoslav, domiciliat în Jugoslavia, Novi Sad, ul. Banatska 2, Novic-Culjak Ljubica, cetățean iugoslav, domiciliată în Jugoslavia, Novi Sad, ul. Selj. Buna 53, și Kovacevic Irina, cetățean iugoslav, domiciliată în Jugoslavia, Beograd, Bulevar INA 82/1, prin care se solicita restituirea în natură a imobilului (casa și curte cu suprafață de 550 mp și grădina cu suprafață de 166 mp) situat în Timisoara, splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24, înscris în C.F. nr. 8053 Timisoara, nr. top. 17125 ;

Având în vedere Sentința Civilă nr. 5761 din 06 decembrie 2011 a Tribunalului Timis, definitivă și irevocabilă prin Decizia Civilă nr. 1323 din 8 mai 2012 a Curții de Apel Timisoara, prin care se dispune restituirea în natură, în cote egale de 1/2, numitelor Novic-Culjak Ljubica și Kovacevic Irina, a apartamentelor nr. 1, nr. 5, nr. 7, nr. 8, nr. 9, nr. 10, nr. 15, nr. 20, cu partile comune și terenul aferent, și a SAD înscris în CF nr. 403829-C1-U13 Timisoara, înscrierea în cartea funciara a apartamentelor și a SAD restituite și emiterea unei dispoziții în temeiul Legii nr. 10/2001 prin care să se propună acordarea de despăgubiri în condițiile Titlului VII din Legea nr. 247/2005, numitelor Novic-Culjak Ljubica și Kovacevic Irina, în limita cotei de 1/2 pentru fiecare, pentru apartamentele nr. 11, nr. 12, nr. 13, nr. 14, nr. 16, nr. 17, nr. 18, nr. 19, nr. 21, cu partile comune aferente și terenul aferent, situate în imobilul din Timisoara, splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24, înscris în C.F. nr. 8053 Timisoara, nr. top. 17125 ;

Ținând cont de cele reținute în Sentința Civilă nr. 5761 din 06.12.2011 în sensul că numitul Novic Vlajko este decedat ;

Având în vedere referatul nr. D72002-003566 din 12.09.2012 al Comisiei de aplicare a Legii 10/2001 prin care se propune acordarea de despăgubiri în condițiile Titlului VII din Legea nr. 247/2005, numitelor Novic-Culjak Ljubica cetățean iugoslav, domiciliată în Jugoslavia, Novi Sad, ul. Selj. Buna 53, și Kovacevic Irina, cetățean iugoslav, domiciliată în Jugoslavia, Beograd, Bulevar INA 82/1, în limita cotei de 1/2 pentru fiecare, pentru apartamentele nr. 11, nr. 12, nr. 13, nr. 14, nr. 16, nr. 17, nr. 18, nr. 19, nr. 21, cu partile comune aferente și terenul aferent, situate în imobilul din Timisoara, splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24, înscris în C.F. nr. 8053 Timisoara, nr. top. 17125 ;

Cod FP - 52 - 01, ver. 1



În conformitate cu prevederile art. 63 și 68 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată și modificată ;

**Primarul Municipiului Timișoara,
DISPUNE :**

Art. 1. Acordarea de despăgubiri în condițiile Titlului VII din Legea nr. 247/2005, numitelor Novic-Culjak Ljubica cetatean iugoslav, domiciliată în Jugoslavia, Novi Sad, ul. Selj. Buna 53, și Kovacevic Irina, cetatean iugoslav, domiciliată în Jugoslavia, Beograd, Bulevar INA 82/1, în limita cotei de $\frac{1}{2}$ pentru fiecare, pentru apartamentele nr. 11, nr. 12, nr. 13, nr. 14, nr. 16, nr. 17, nr. 18, nr. 19, nr. 21, cu partile comune aferente și terenul aferent, situate în imobilul din Timișoara, splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24, înscris în C.F. nr. 8053 Timișoara, nr. top. 17125 .

Art. 2. Prezenta dispoziție poate fi atacată în termen de 30 de zile de la comunicarea ei, în conformitate cu prevederile art.26 alin.3 din Legea 10/2001, republicată și modificată, la Secția Civilă a Tribunalului Timiș.

Art. 3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei dispoziții se încredințează Direcția Patrimoniu-Serviciul Administrare Imobile și Instituția Arhitectului Șef, Serviciul Banca de Date Urbane.

Art. 4. Prezenta dispoziție se comunica :

- Instituției Prefectului-Județul Timiș ;
- Cabinet Primar ;
- Secretarului Municipiului Timișoara ;
- Direcției Patrimoniu- Serviciul Administrare Imobile ;
- Instituția Arhitectului Șef ;
- Doamnei Novic-Culjak Ljubica, domiciliată în Jugoslavia, Novi Sad, ul. Selj. Buna 53 ;
- Doamnei Kovacevic Irina, domiciliată în Jugoslavia, Beograd, Bulevar INA 82/1 ;
- Cabinet de avocat Opris Snejana Mara, Timișoara, Piața Unirii nr. 5.

**PRIMAR,
NICOLAE ROBU**

**SECRETAR,
IOAN COJOCARI**



Cod FP - 52 - 01, ver. 1

Dosar nr. 6472/30/2013

ROMÂNIA

TRIBUNALUL TIMIȘ
SECȚIA I-A CIVILĂ

Sentința Nr. 2768/2013

Ședința publică de la 04 Decembrie 2013

Completul compus din:

PREȘEDINTE LUCICA DOBRIN

Grefier CIPRIAN CONSTANTIN POPOVICI

Pe rol pronunțarea cauzei civile formulate de reclamantii NOVIC CULJAC LJUBICA și KOVACEVIC (NOVIC) IRINA, în contradicție cu pârâții PRIMARUL MUN.TIMIȘOARA și STATUL ROMÂN PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUN.TIMIȘOARA, având ca obiect obligație de a face.

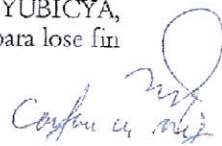
Mersul dezbaterilor și concluziile părților au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 27.11.2013, când având nevoie de timp pentru a delibera și pentru a da părților posibilitatea de a formula concluzii scrise, s-a amânat pronunțarea pentru termenul din 04.12.2013, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

La data de 06.06.2013 reclamantele NOVIC - CULJAK LJUBICA și KOVACEVIC IRINA în contradicție cu pârâții Primarul Municipiului Timișoara și Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara au solicitat obligarea pârâților de a restitui în natură imobilele SAD evidențiate în CF nr. 417032-CI-U5 Timișoara top. 17125/IH (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 118054 Timișoara, evidențiat în CF colectiv 8053 Timișoara) constând în apartamentul nr. 3 situat în Mun.Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24, situat la parterul imobilului, în dreapta intrării, compus din 6 încăperi cu destinație de sediu, cu 4,91 % p.c. și 28/572 mp teren în folosință, precum și a celui evidențiat în CF 417032-CI-U7 Timișoara, top. 17125/VI (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 118054 Timișoara, evidențiat în CF colectiv 8053 Timișoara top. 17125) constând în apartamentul nr.6 situat în mun. Timișoara Splaiul T. Vladimirescu nr. 24, situat la parter, în stânga intrării, compus din 4 încăperi pentru atelier de creație, cu 3,54% p.c. și 20/572 mp teren în folosință, în cotă de 1/2 către fiecare dintre ele, constatându-se că din eroare aceste imobile (SAD - uri) aflate în proprietatea Statului Român nu le-au fost retrocedate prin sentința civilă nr. 5761/2011 pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 10681/30/2010, definitivă și irevocabilă prin decizia civilă nr. 1323/R pronunțată de Curtea de Apel Timișoara în dosar nr. 10681/30/2010; înscrierea în CF nr. 417032 - CI - U5 Timișoara top. 17125/III și în CF nr. 417032-CI-U7 Timișoara top. 17125/VI a dreptului de proprietate în cotă de 1/2 pentru fiecare și acordarea unui drept de folosință special asupra terenului aferent spațiilor, în temeiul prevederilor art. II din OUG 184/2002 ;obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare, au aratat că în fapt prin notificările nr. 621/09.11.2001 și 623/09.11.2001 înregistrate la Biroul Executorului Judecătoresc Matei Sorin Romeo, expediate Consiliul Local al mun. Timișoara, NOVIC CULJAK LJUBICA și fratele NOVIC VLAJKO (în prezent decedat) în calitate de moștenitori rezervatari, copii ai defunctului NOVIC (NOVICI) JEFTA decedat la 18.08.1971 în Novi Sad și KOVACEVIC IRINA (născută NOVIC) în calitate de fiică a defunctului NOVIC BOZIDAR decedat la 28.11.1989 în oraș Zrenjanin, au solicitat în conformitate cu prevederile Legii 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, în conformitate cu prevederile art. 9 pct. 1 din sus indicata lege, restituirea în natură a imobilului evidențiat în CF nr. 5171 Timișoara nr. top. 11777 (vechi 86 Timișoara - Elisabetin) constând în casă cu un etaj în Piața Nicolae Bălcescu nr.1 (fostă Lahovary) și curte în suprafață de 995 mp teren proprietate a defunctei PAVLOVIC LJUBICA născută NOVIC (sau în ortografierea maghiară PAVLOVIC LYUBICYA, născută NOVICH), precum și restituirea în natură a imobilului evidențiat în CF nr. 45 Timișoara lose fin



Dosar nr. 6472/30/2013

nr. top. 54 și 663/54 - actual CF 8053 Timișoara, constând în casă în Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24, curte în suprafață de 550 mp și grădină în suprafață de 166 mp, proprietate a defunctei PAVLOVIC LJUBICA, născută NOVIC (sau în ortografierea maghiară PAVLOVIC LYUBICYA, născută NOVICH).

De asemenea prin notificarea nr. 623/09.11.2001 expediată prin Biroul Executorului Judecătoresc Matei Sorin Romeo au solicitat pentru apartamentele care nu pot fi restituite în natură, situate în imobilul din mun. Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24, echivalentul bănesc al acestora, corespunzător valorii actuale de circulație.

Au menționat că aceste imobile au fost cumpărate de PAVLOVIC LJUBICA (născută NOVIC) în anul 1918 iar imobilul din Piața N. Bălcescu nr. 1 a fost intabulat la 15 iunie 1918, că prin decretul de naționalizare nr. 92/1950, aceste imobile au trecut în proprietatea Statului Român și că PAVLOVIC LJUBICA (născută NOVIC) s-a născut în anul 1878 și a decedat la 29 iunie 1959 în Pancevo, Iugoslavia. Totodată în urma naționalizării imobilelor, aceasta s-a stabilit în Iugoslavia unde avea rude, dobândind cetățenia iugoslavă.

Prin testamentul din 25 februarie 1956 (punctul 2 și 3 din testament) întocmit la Pancevo, Iugoslavia, PAVLOVIC LJUBICA (născută NOVIC) - în ortografia română se citește PAVLOVICI LJUBIȚA, născută NOVICI - le testa fiilor verișorului ei VLAJKO NOVIC, lui JEFTA NOVIC și lui BOZIDAR NOVIC, în părți egale indivize, printre alte bunuri și « două case ale mele care se află în Timișoara și care sunt înscrise în cartea funciară a comunei cadastrale Timișoara sub nr. 45 și 86 ».

Întrucât imobilele erau naționalizate, nu s-a putut intra în posesia lor, deși succesiunea după defuncta a fost dezbătută și legatarii au acceptat succesiunea.

Au precizat că NOVIC-CULJAK LJUBICA (născută NOVIC) împreună cu fratele NOVIC VLAJKO (decedat) sunt copii defunctului JEFTA NOVIC și conform testamentului venind prin reprezentarea tatălui nostru, le revine 1/2 din fiecare imobil respectiv 1/4 la fiecare. Urmare a dezbaterii succesiunii rămase de pe urma fratelui NOVIC VLAJKO, fiind unica moștenitoare a acestuia, NOVIC-CULJAK LJUBICA îi revine cota de 1/2 din fiecare imobil.

S-a precizat că KOVACEVIC IRINA (născută NOVIC) este fiica defunctului NOVIC BOZIDAR și conform testamentului îi revine 1/2 din fiecare imobil.

Având în vedere că Decretul de naționalizare 92/1950 a fost aplicat abuziv în cazul lui PAVLOVIC LJUBICA (născută NOVIC) care a fost verișoara bunicului VLAJKO NOVIC iar ei sunt copii celor cărora le-a fost lăsat prin testament imobilul, au solicitat ca acesta să le fie restituit în natură și cu totul în subsidiar au solicitat acordarea de despăgubiri bănești.

Cu totul în subsidiar au făcut precizarea că deși solicitau și erau îndreptățite la restituirea în natură a întregului imobil, în situația în care nu se poate face restituirea în natură a întregului imobil acesta fiind între timp apartamentat și unele apartamente vândute în temeiul L. 112/1995, să le fie restituite în natură apartamentele care se mai află în prezent în proprietatea Statului Român, pentru restul urmând a li se acorda despăgubiri bănești juste și echitabile întrucât imobilele sunt într-o stare foarte bună, cu toate dotările necesare și se află în zonă centrală a mun. Timișoara.

Au menționat că în dosarele întocmite (urmare a notificărilor noastre) de către Primăria mun. Timișoara - Direcția Patrimoniu, cu nr. 1672/2665 (privind imobilul din mun. Timișoara Piața Bălcescu nr. 1) și nr. 1677/2665 (privind imobilul din mun. Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24), mai exact în dosar nr. 1677 s-a efectuat un raport de expertiză tehnică evaluare al imobilului din mun. Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24, prin care s-a stabilit valoarea de piață a apartamentelor ce compun imobilul în litigiu la data de 19.05.2006 și care au fost înstrăinate foștilor chiriași în baza L. 112/1995 precum și care anume apartamente urmează a fi restituite în natură, respectiv ap.l. 5, 7, 8, 9,10,15 și 20.

Deși s-au conformat de fiecare dată solicitărilor pârâtei depunând nenumărate completări constând în acte de stare civilă, traduceri legalizate cu apostilă, diverse înscrisuri (care se aflau deja la dosar) solicitate de către pârâta de rang 1 iar urmare a înscrisurilor depuse în completarea dosarelor, considerând că se tergiversează în mod abuziv emiterea dispoziției de restituire a imobilelor ce le aparțin de drept, au depus în dosarele pârâtei și memorii prin care au solicitat emiterea de urgență a dispoziției de restituire.

Întrucât după 9 ani de zile nu s-a emis de către pârâtul de rang 1 Dispoziție de restituire în temeiul L. 10/2001 deși s-au conformat tuturor solicitărilor, au promovat pe rolul Tribunalului Timiș,

Conf. cu not.

Dosar nr. 6472/30/2013

cerere ce a făcut obiectul dosarului nr. 10.681/30/2010 care a fost soluționată prin sentința civilă nr. 5761/06.12.2011, irevocabilă prin Decizia civilă nr. 1323/R/9 mai 2012 pronunțată de Curtea de Apel Timișoara, statuându-se cu putere de lucru judecat că au vocație succesorală după defuncta LJUBICA HAGI PAVLOVIC (născută Novici) și sunt persoane îndreptățite la măsuri reparatorii în sensul art. 3 și 4 din L. 10/2001.

Au susținut că cert este că, în ceea ce privește solicitarea de restituire a imobilului situat în mun. Timișoara str. Tudor Vladimirescu nr. 24, pornind de la concluziile greșite ale raportului de expertiză efectuat de dl. expert Bădescu Mihai care menționa că pot fi restituite în natură doar apartamentele cu nr. 1, 5, 7, 8, 9, 10, 15 și 20 din imobil, au solicitat prin cererea adresată instanței de a le fi restituite în natură doar aceste apartamente, constatând apoi, după intabularea hotărârilor pronunțate în dosar nr. 10681/30/2010 în cartea funciară și după încheierea proceselor verbale cu locatarii din apartamentele ce le-au fost restituite, că apartamentele cu nr. 3 și 6 din imobil care au destinația de SAD-uri sunt în proprietatea Statului Român și le pot fi restituite în natură așa cum inițial au solicitat prin notificările adresate cât și prin memoriile avansate.

Având în vedere vârsta acestora, faptul că toate aceste operațiuni au durat (redactarea deciziei de către Curtea de Apel, intabularea hotărârilor, declararea la serviciul taxe și impozite a apartamentelor, notificarea locatarilor pentru încheierea proceselor verbale de predare primire și încheierea contractelor de închiriere cu aceștia, doar cu prilejul venirii în România la 28 mai 2013 și al permiterii accesului nostru în imobil, au putut constata că sunt îndreptățite la restituirea în natură și a acestor 2 spații cu altă destinație, respectiv a apartamentului 3 și 6, motiv pentru care sau solicitat admiterea cererii.

În drept, au invocat dispozițiile art. 23 din L. 10/2001, art. 34 din Legea nr. 77/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, art. 44 din Constituția României, art. 480, art. 481 din Codul civil, art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, decizia nr. XX/19 martie 2007 a Secțiilor Unite ale Înaltei Curți de Casație și Justiție, jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materie (Hotărârile Păduraru c. României, Stăpîn c. României, ș.a.).

În probațiune, au depus: sentința civilă nr. 5761/2011 a Tribunalului Timiș în dosar nr. 10681/30/2010 și decizia civilă nr. 1323/R/9 mai 2012 pronunțată de Curtea de Apel Timișoara, extras CF nr. 417032 - CI- U5 Timișoara; extras CF nr. 417032 - CI- U7 Timișoara; copii ale notificărilor nr. 621 și 623/09.11.2001 expediate prin Biroul Executorului Judecătoresc Matei Sorin Romeo ce au făcut obiectul dosarelor administrative nr. 1671 și 1677/2001; memoriile adresate în care solicită restituirea în natură a imobilului din mun. Timișoara, Splaiul T. Vladimirescu nr. 24; extras CF colectiv nr. 8053 Timișoara top. 17125; raportul de expertiză tehnică evaluare imobil din mun. Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24 efectuat de dl. expert Bădescu Mihai și copii ale pașapoartelor acestora.

Primarul Municipiului Timișoara și Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara au depus *întâmpinare*, invocând în principal, excepția necompetenței materiale a Tribunalului Timiș având în vedere dispozițiile art. 94 pct.1 lit. j din Codul de Procedura Civilă, potrivit căreia judecătorii judeca în prima instanță „orice alte cereri evaluabile în bani în valoare de până la 200.000 lei; inclusiv, indiferent de calitatea partilor, profesioniști sau neprofesioniști”. Ținând cont de faptul că reclamantele nu au dovedit faptul că cele două unități imobiliare revendicate de către acestea ar avea o valoare mai mare decât cea stipulată în conținutul textului de lege mai sus amintit, au considerat că competența materială de soluționare a prezentei cauze aparține Judecătoriei Timișoara.

Au învederat faptul că, acțiunea promovată de către reclamantele NOVIC CULJAK LJUBICA și KOVACEVIC IRINA este o acțiune în revendicare, specifică sistemului de carte funciară, iar reclamantele urmăresc restituirea unui imobil preluat de către stat. O astfel de cerere poate fi soluționată numai pe calea legii speciale care guvernează astfel raporturi juridice, respectiv Legea nr. 10/2001, conform principiului de drept „specialia generalibus derogant”, cu respectarea procedurilor și competențelor reglementate de acest act normativ, procedura pe care reclamantele au uzat-o, cererea de restituire a acestora fiind soluționată prin Dispoziția Primarului nr. 1195/12.10.2012 prin care s-a propus acordarea de despăgubiri în condițiile Titlului VII din Legea 247/2005, în limita cotei de V2 fiecare pentru apartamentele nr. 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21 și pentru terenul aferent acestora, din Timișoara str. T. Vladimirescu nr. 24, înscris ce nu a fost contestat în fața instanțelor de judecată de către reclamante, recunoscându-se astfel legalitatea și temeinicia acestuia.

Au menționat că, referitor la celelalte unități locative din imobilul situat în Timișoara str. T. Vladimirescu nr. 24, Comisia de Aplicare a Legii 10/2001, nu s-a pronunțat intrucat pe cale contencioasă,

Conf. cu orig. Q

Dosar nr. 6472/30/2013

respectiv prin Sentința Civilă nr. 5761/06.12.2011 definitivă și irevocabilă prin Decizia Civilă nr. 1323/09.05.2012, reclamantele au obținut restituirea în natură în cota de 1/2 fiecare a apartamentelor nr.15, 7, 8, 9, 10,15, 20 precum și un drept de folosință specială asupra cotei parti de teren aferent acestor unități locative.

În acest sens au precizat că desi reclamantele au cunoscut atât la data formulării demersului litigios inițiat, soluționat irevocabil prin Sentința Civilă nr. 5761/06.12.2011 în șnur cu Decizia Civilă nr. 1323/09.05.2012, cât și la data emiterii Dispoziția Primarului nr. 1195/12.10.2012, situația de carte funciara a imobilului din Timișoara str. T. Vladimirescu nr.24, acestea nu au solicitat respectiv contestat înscrisul administrativ emis în temeiul Legii 10/2001 sub aspectul nerestituirii celor două unități înscrise în CF nr. 417032-C1-U5 nr. top. 17125/III și în CF nr. 417032-C1-U7 nr. top. 17125/VI, pe care le revendică prin prezenta cerere de chemare în judecată, motiv pentru care acest demers are un caracter inadmisibil.

În susținerea caracterului inadmisibil al demersului litigios inițiat de reclamantele NOVIC CULJAK LJUBICA și KOVACEVIC IRINA, au solicitat instanței de judecată a observa petitele cererii acestora, respectiv restituirea a imobilelor înscrise în CF nr. 417032-C1-U5 nr. top. 17125/III și în CF nr. 417032-C1-U7 nr. top. 17125/VI, demersul nerând niciun petă în care sa se solicite instanței reținerea calității lor cu privire la cele două unități revendicate precum și caracterul abuziv al preluării de către Statul Român, în condițiile în care nu exista nicio hotărâre judecătorească care sa le retina calitatea de persoane îndreptățite ale reclamantelor ori caracterul abuziv al preluării.

Având în vedere faptul că reclamantele își întemeiază demersul litigios pe dispozițiile dreptului comun, au considerat că, cererea formulată are un caracter inadmisibil, invocând în acest sens Deciziile Curții Supreme de Casație și Justiție nr. 5933/10.11.2010 și nr. 6008/11.11.2010 (pe care le anexăm în copie).

Mai mult, Înalta Curte de Casație și Justiție prin Decizia nr. 33/2008 a stabilit că după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001 cu privire la acțiunile întemeiate pe dispozițiile dreptului comun, având ca obiect revendicarea imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 - 22 decembrie 1989 concursul dintre legea specială și legea generală, se rezolvă în favoarea celei speciale conform principiului "specialia generalibus derogant", chiar dacă acesta nu este prevăzut în legea specială.

Faptul că legea specială a instituit un termen în care să fie contestată valabilitatea unor asemenea titluri corespunde nevoii de securitate și stabilitate a raporturilor juridice, imperativ ce se degajă și din jurisprudența CEDO.

Astfel, în cazul Atanasie ș.a contra României (hotărârea din 12.10.2010) se arată că un bun actual există în patrimoniul proprietarilor deposezați abuziv de către stat, doar dacă s-a pronunțat în prealabil o hotărâre judecătorească definitivă și executorie prin care nu numai că s-a recunoscut calitatea de proprietar ci s-a și dispus expres în sensul restituirii bunului.

Așadar, în speță nu poate fi recunoscută reclamantelor decât cel mult o creanță constând în despăgubirile prevăzute de Legea nr. 10/2001.

Astfel, reclamantele în ceea ce privește restituirea imobilelor înscrise în CF nr. 417032-C1-U5 nr. top. 17125/III și în CF nr. 417032-C1-U7 nr. top. 17125/VI, au avut posibilitatea sa se adreseze instanțelor de judecată prin modalitatea de contestare a înscrisului emis în temeiul Legii 10/2001, însă acestea nu au urmat aceasta procedura, recunoscându-se astfel temeinicia și legalitatea acestuia.

În acest context, purtând asupra retrocedării proprietății unui imobil circumscris domeniului de aplicare a Legii 10/2001, cererea reclamantilor este nefondată, de vreme ce, în orice sistem de drept, accesul la justiție se realizează după reguli procedurale cu caracter general sau special.

Au invocat prevederile art.6 din Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Au precizat astfel că, titlul, în accepțiunea acestei legi, reprezintă aplicarea la o situație anume determinată a prevederilor unui act normativ în baza căruia s-a dispus trecerea în proprietatea statului (prin urmare este suficient ca actul administrativ de preluare sa fi fost emis în baza unui act normativ în vigoare la acea data, indiferent de conformitatea preluării cu dispozițiile actului normativ respectiv), și nu situația când s-a procedat la o simplă preluare în fapt a imobilelor.

În doctrina și practica judiciară s-a arătat că valabilitatea titlului de proprietate al statului nu poate fi verificată decât în raport de reglementările existente la data nașterii acestui titlu, deoarece numai așa se respecta principiul neretroactivității legilor.

Cay cu Cay

Dosar nr. 6472/30/2013

În drept, dispozițiile legale evocate.

A fost încuviințată și administrată proba cu înscrisurile evidențiate.

Din analiza materialului probatoriu aflat la dosarul cauzei, instanța reține următoarele:

Prin notificările nr. 621/09.11.2001 și 623/09.11.2001 înregistrate la Biroul Executorului Judecătoresc Mătei Sörin Romeo, expediate Consiliul Local al mun. Timișoara, NOVIC CULJAK LJUBICA și fratele NOVIC VLAJKO (în prezent decedat) în calitate de moștenitori rezervatari ai defunctului NOVIC (NOVICI) JEFTA decedat la 18.08.1971 în Novi Sad și KOVACEVIC IRINA (născută NOVIC) în calitate de fiică a defunctului NOVIC BOZIDAR decedat la 28.11.1989 în oraș Zrenjanin, au solicitat în temeiul Legii 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 restituirea în natură a imobilului evidențiat în CF nr. 5171 Timișoara nr. top. 11777 (vechi 86 Timișoara - Elisabetin) constând în casă cu un etaj în Piața Nicolae Bălcescu nr.1 (fostă Lahovary) și curte în suprafață de 995 mp teren, precum și restituirea în natură a imobilului evidențiat în CF nr. 45 Timișoara Iosefin nr. top. 54 și 663/54 - actual CF 8053 Timișoara, constând în casă în Splaiul Tudor Vladimirescu nr.24, curte în suprafață de 550 mp și grădina în suprafață de 166 mp.

Consiliul a tergiversat soluționarea menționatei notificări, pe rolul Tribunalului Timiș a fost înregistrată contestația ce a făcut obiectul dosarului nr. 10.681/30/2010, soluționată prin sentința civilă nr. 5761/06.12.2011, irevocabilă prin Decizia civilă nr. 1323/R/9 mai 2012 pronunțată de Curtea de Apel Timișoara, statuându-se cu putere de lucru judecat că au vocație succesorală după defuncta LJUBICA HAGI PAVLOVIC (născută Novici) și sunt persoane îndreptățite la măsuri reparatorii în sensul art. 3 și 4 din L. 10/2001 exclusiv cu privire la apartamentele cu nr. 1, 5, 7, 8, 9, 10, 15 și 20 din imobilul înscris în CF nr. 8053 Timișoara și la imobilul SAD înscris în CF nr. 403829-C1-U13 Timișoara, nr. top 11777/VI, dispunându-se obligarea primarului la emiterea dispoziției prevăzute de lege prin care să propună despăgubiri pentru apartamentele cu nr. 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 și 21, ca și pentru imobilul înscris în CF nr. 5171 Timișoara, nr. top 11777. Subsecvent, cu respectarea hotărârii judecătorești a fost emisă Dispoziția Primarului nr. 1195/12.10.2012.

Cu precadere, tribunalul va respinge excepțiile necompetenței materiale și a inadmisibilității prezentului demers judiciar invocate prin întâmpinare, în raport de termenul juridic indicat în principal de către reclamant, respectiv art. 23 din Legea nr. 10/2001.

Au susținut că cert este că, în ceea ce privește solicitarea de restituire a imobilului situat în mun. Timișoara str. Tudor Vladimirescu nr. 24, pornind de la concluziile greșite ale raportului de expertiză efectuat de dl. expert Bădescu Mihai care menționa că pot fi restituite în natură doar apartamentele cu nr. 1, 5, 7, 8, 9, 10, 15 și 20 din imobil, au solicitat prin cererea adresată instanței de a le fi restituite în natură doar aceste apartamente, constatând apoi, după întabularea hotărârilor pronunțate în dosar nr. 10681/30/2010 în cartea funciară și după încheierea proceselor verbale cu locatarii din apartamentele ce le-au fost restituite, că apartamentele cu nr. 3 și 6 din imobil care au destinația de SAD-uri sunt în proprietatea Statului Român și le pot fi restituite în natură așa cum inițial au solicitat prin notificările adresate cât și prin memoriile avansate.

Reclamantii solicita acordarea de măsuri reparatorii pentru diferența de imobile ce au făcut obiectul notificărilor, fără a face însă și obiectul procedurii jurisdicționale declansate împotriva refuzului primarului de soluționare a acestor notificări, în condițiile în care, în baza principiului disponibilității, reclamantii astfel au înțeles să formuleze contestația promovată în temeiul art. 23 din legea nr. 10/2001.

Odata epuizată procedura jurisdicțională reglementată de legea specială, în modalitatea aratăată, nu este posibilă reluarea aceleiași proceduri - și cu atât mai puțin declansarea unui demers judiciar cu caracter general -, în condițiile în care, așa cum s-a arătat, notificările formulate au fost soluționate prin hotărâri judecătorești irevocabile și dispoziție a primarului, aceasta din urmă necontestată.

Soluția ce se impune a fi data prezentului demers judiciar este necesar a respecta puterea de lucru judecat de care se bucură sentința civilă nr. 5761/2011 pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 10681/30/2010, definitivă și irevocabilă prin decizia civilă nr. 1323/R pronunțată de Curtea de Apel Timișoara în dosar nr. 10681/30/2010 în soluționarea unui litigiu declansat de către reclamantii din prezenta cauză, situație în care menționata hotărâre judecătorească le este pe deplin opozabilă acestora.

Principiul autorității de lucru judecat corespunde necesității de stabilitate juridică și ordine socială, fiind interzisă repunerea în discuție a chestiunii litigioase deja rezolvate și nu aduce atingere dreptului la un proces echitabil, întrucât dreptul de acces la justiție nu este unul absolut, el poate cunoaște limitări decurgând din aplicarea altor principii, printre care și cel evocat.

Cap cu reg. B

Dosar nr. 6472/30/2013

În speta, hotărârea judecătorească evocată are, în temeiul art.1200 pct.4 și art.1202 C.civ.(în vigoare la data pronunțării), valoarea probatorie de prezumție legală absolută irefragabilă sub aspectele evocate, nu admite proba contrară din partea unei părți angrenate în respectivul litigiu (în temeiul principiului relativității efectelor autorității de lucru judecat a hotărârii judecătorești) și nu poate fi contrazisă prin hotărârea judecătorească ulterioară.

Nu poate fi reținut ca pertinent argumentul reclamantilor în sensul că acțiunea promovată de domniile lor împotriva refuzului primarului de soluționare a notificărilor nu a vizat și imobilele în litigiu date fiind concluziile unui raport de expertiză extrajudiciară, întrucât în cadrul procedurii judiciare declanșate aceștia aveau posibilitatea dovedirii temeiniciei dreptului lor, prin administrarea tuturor probelor prevăzute de lege, inclusiv a unui nou raport de expertiză. A fost decizia reclamantilor de a achiesă la concluziile respectivei lucrări și aceștia nu își pot invoca propria culpă pentru a obține protecția unui drept.

În privința temeiurilor juridice cu caracter general, cu puterea evidentei, este incident principiul specialia generalibus derogant soluția fiind sprijinită atât de jurisprudența națională, cât și de cea comunitară în materie, apreciindu-se în mod constant că prin aceasta nu se aduce atingere dreptului la un proces echitabil ori la un recurs efectiv, drepturi fundamentale consacrate prin pacte și convenții ratificate de România.

Din punctul de vedere al admisibilității unei astfel de acțiuni, sunt de observat și de interpretat sistematic prevederile art.6 din Legea nr.213/1998, potrivit cărora o astfel de cenzură era posibilă până la intrarea în vigoare a legilor speciale de reparație, în speta Legea nr.10/2001.

Ulterior acestei date, se impunea ca persoanele care se considera îndreptățite la reparație în temeiul acestui act normativ cu caracter special să urmeze procedura administrativă astfel instituită.

Pentru toate aceste considerente, instanța va respinge acțiunea formulată, ca nefondată.

În temeiul art.453 N.C.proc.civ., în raport de soluția de respingere a acțiunii, instanța va respinge și cererea cu obiect cheltuieli de judecată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Respinge excepțiile necompetenței materiale și a inadmisibilității acțiunii.

Respinge acțiunea formulată de reclamantul NOVIC CULJAC LIUBICA domiciliată în Novi Sad, str. Svetozara Miletica 39, Republica Serbia, având CNP 0108942805042, legitimată cu pașaport seria 007528692 eliberat de Autoritățile Sârbe la 26.06.2009 și KOVACEVIC (NOVIC) IRINA, domiciliată în Belgrad, Bulevar Oslobođenja 82, Republica Serbia, având CNP 1802947715456, legitimată cu pașaport seria 009391604 eliberat de Autoritățile Sârbe la 07.09.2010, cu domiciliul ales în mun. Timișoara Piața Unirii nr.5, jud. Timiș, în contradictoriu cu pârâșii PRIMARUL MUN.TIMIȘOARA și STATUL ROMÂN PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUN.TIMIȘOARA, cu sediul în mun. Timișoara B-dul CD Loga nr. 1, jud. Timiș, ca nefondată.

Respinge cererea cu obiect cheltuieli de judecată.

Susceptibilă numai de apel în termen de 30 zile de la comunicare care se depune în mod obligatoriu la Tribunalul Timiș.

Pronunțată în ședință publică, azi 4 decembrie 2013.

Președinte
LUCICA DOBRIN

Grefier
CIPRIAN POPOVICI

Red. LD /Teinored CP

ROMANIA
CURTEA DE APEL TIMISOARA
SECTIA I CIVILA
DOSAR NR. 6472/30/2013

OPERATOR 2928

DECIZIA CIVILA NR.83/A

Sedința publică din 12 iunie 2014
PRESEDINTE: MARINELA GIURGINCA
JUDECATOR: ANA-MARIA NICA
GREFIER: ROXANA POPA-DIACONESCU

Pe rol se află soluționarea apelului declarat de reclamantele Novic Culjac Liubica și Kovacevic (Novic) Irina împotriva sentinței nr. 2768/04.12.2013 pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 3472/30/2013, în contradictoriu cu pârâții Primarul Municipiului Timișoara și Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara, având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică, se prezintă pentru reclamantele-recurente lipsă, avocat Opreș Srejana Mara și pentru pârâții intimați consilier juridic Simona Virlea.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

După deschiderea dezbaterilor, verificarea actelor și lucrărilor de la dosar, s-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care la solicitarea instanței reprezentanta reclamantelor-recurente declară că își menține solicitarea de a se atașa dosarul nr. 10681/30/2010 al Tribunalul Timiș, ca fiind o probă necesară, utilă, pertinentă și concludentă. Prezenta cerere este o completare la cererea formulată prin dosarul solicitat a fi atașat, arătând că prin expertiza efectuată în cauză expertul a omis a le cuprinde și aceste două apartamente, ele fiind identificate doar la momentul intabulării. Mai arată că apartamentele sunt goale, că pot fi retrocedate în natură și că dat fiind particularitatea situației, nu se poate pune problema puterii de lucru judecat. În susținere depune la dosar un set de acte.

Reprezentanta pârâților-intimați arată că se opune cererii de acvire a dosarului nr. 10681/30/2010 ca fiind inutilă.

Instanța, în deliberare, cu privire la cererea formulată de reprezentanta reclamantelor de acvire a dosarului nr. 10681/30/2010 al Tribunalul Timiș în raport cu care prezenta acțiune se subliniază a fi o completare, o respinge având în vedere că la dosarul cauzei există hotărârea pronunțată în acest dosar, obiectul cauzei de față care nu este contestat de pârât precum și soluția pronunțată de instanța de fond care nu antamează fondul cauzei ci s-a pronunțat pe excepție.

Reprezentantele părților declară că nu mai sunt de formulat alte cereri.

Reprezentanta reclamantelor apelante solicită instanței admiterea apelului așa cum a fost formulat, schimbarea hotărârii pronunțate de instanța de fond nr. 2768/04.12.2013 în sensul de a admite cererea introductivă astfel cum a fost formulată.

Prima instanță nu a soluționat cererea pe fond, astfel că singura soluție care se impune este anularea hotărârii pronunțată de această instanță și trimiterea cauzei pentru rejudecare pe fond.

Conf. cu act. J

Apartamentele sunt în proprietatea Statului Român, sunt goale, s-a formulat și în privința acestora notificare, la care nu s-a răspuns conform legii. În faza administrativă legea a impus efectuarea unei expertize, prin care, din eroare și din faptul că nu s-a permis accesul în clădire, expertul le-a omis a le avea în vedere. Despre existența acestor apartamente s-a aflat abia la intabularea celor dobândite în instanță, însă la momentul notificării acestea au fost avute în vedere, prin formularea generică de retrocedare sau compensare, chiar dacă prin prima acțiune, în mod nefericit, au fost omise.

În cazul de față nu operează autoritatea de lucru judecat, având în vedere că despre cele două apartamente nu s-a făcut vorbire. Astfel s-a formulat o acțiune în baza Legii nr. 10/2001, având la bază notificarea generică de retrocedare sau compensare formulată anterior, reclamantele sunt persoane îndreptățite la restituire conform dispozițiilor art. 21 din lege. Față de aceste considerente prima instanță a reținut în mod greșit puterea de lucru judecat.

Reprezentanța părților-intimați solicită instanței respingerea apelului ca nefondat, menținerea ca temeinică și legală a hotărârii instanței de fond.

CURTEA

Deliberând asupra apelului de față reține următoarele:

Prin cererea înregistrată la data de 06.06.2013, reclamantele Novic - Culjak Ljubica și Kovacevic Irina în contradictoriu cu pârâții Primarul Municipiului Timișoara și Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara au solicitat obligarea pârâților de a restitui în natură imobilele SAD evidențiate în CF nr. 417032-C1-U5 Timișoara top. 17125/IH (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 118054 Timișoara, evidențiat în CF colectiv 8053 Timișoara) constând în apartamentul nr. 3 situat în Municipiul Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24, situat la parterul imobilului, în dreapta intrării, compus din 6 încăperi cu destinație de sediu, cu 4,91 % p.c. și 28/572 mp teren în folosință, precum și a celui evidențiat în CF 417032-C1-U7 Timișoara, top. 17125/VI (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 118054 Timișoara, evidențiat în CF colectiv 8053 Timișoara top. 17125) constând în apartamentul nr. 6 situat în mun. Timișoara Splaiul T. Vladimirescu nr. 24, situat la parter, în stânga intrării, compus din 4 încăperi pentru atelier de creație, cu 3,54% p.c. și 20/572 mp teren în folosință, în cotă de 1/2 către fiecare dintre ele, constatându-se că din eroare aceste imobile (SAD - uri) aflate în proprietatea Statului Român nu le-au fost retrocedate prin sentința civilă nr. 5761/2011 pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 10681/30/2010, definitivă și irevocabilă prin decizia civilă nr. 1323/R pronunțată de Curtea de Apel Timișoara în dosar nr. 10681/30/2010; înscrierea în CF nr. 417032 -C1-U5 Timișoara top. 17125/III și în CF nr. 417032-C1-U7 Timișoara top. 17125/VI a dreptului de proprietate în cotă de 1/2 pentru fiecare și acordarea unui drept de folosință special asupra terenului aferent spațiilor, în temeiul prevederilor art. II din OUG 184/2002 ;obligarea părților la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare, au arătat că în fapt prin notificările nr. 621/09.11.2001 și 623/09.11.2001 înregistrate la Biroul Executorului Judecătoresc Matei Sorin Romeo, expediate Consiliul Local al mun. Timișoara, NOVIC CULJAK LJUBICA și fratele NOVIC VLAJKO (în prezent decedat) în calitate de moștenitori rezervatari, copii ai

Cap. cu rug.
10

defunctului NOVIC (NOVICI), JEFTA, decedat la 18.08.1971 în Novi Sad și KOVACEVIC IRINA (născută NOVIC) în calitate de fiică a defunctului NOVIC BOZIDAR decedat la 28.11.1989 în oraș Zrenjanin, au solicitat în conformitate cu prevederile Legii 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, în conformitate cu prevederile art. 9 pct. 1 din sus indicata lege, restituirea în natură a imobilului evidențiat în CF nr. 5171 Timișoara nr. top. 11777 (vechi 86 Timișoara - Elisabetin) constând în casă cu un etaj în Piața Nicolae Bălcescu nr. 1 (fostă Lahovary) și curte în suprafață de 995 mp teren proprietate a defunctei PAVLOVIC LJUBICA născută NOVIC (sau în ortografierea maghiară PAVLOVIC LYUBICIA, născută NOVICH), precum și restituirea în natură a imobilului evidențiat în CF nr. 45 Timișoara Iosefin nr. top. 54 și 663/54 - actual CF 8053 Timișoara, constând în casă în Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24, curte în suprafață de 550 mp și grădină în suprafață de 166 mp, proprietate a defunctei PAVLOVIC LJUBICA, născută NOVIC (sau în ortografierea maghiară PAVLOVIC LYUBICIA, născută NOVICH).

De asemenea prin notificarea nr. 623/09.11.2001 expediată prin Biroul Executorului Judecătoresc Matei Sorin Roméo au solicitat pentru apartamentele care nu pot fi restituite în natură, situate în imobilul din mun. Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24, echivalentul bănesc al acestora, corespunzător valorii actuale de circulație.

Cu totul în subsidiar au făcut precizarea că deși solicitau și erau îndreptățite la restituirea în natură a întregului imobil, în situația în care nu se poate face restituirea în natură a întregului imobil acesta fiind între-timp apartamentat și unele apartamente vândute în temeiul Legii nr. 112/1995, să le fie restituite în natură apartamentele care se mai află în prezent în proprietatea Statului Român, pentru restul urmând a li se acorda despăgubiri bănești juste și echitabile întrucât imobilele sunt într-o stare foarte bună, cu toate dotările necesare și se află în zonă centrală a municipiului Timișoara.

Au menționat că în dosarele întocmite (urmare a notificărilor noastre) de către Primăria mun. Timișoara - Direcția Patrimoniu, cu nr. 1672/2665 (privind imobilul din mun. Timișoara Piața Bălcescu nr. 1) și nr. 1677/2665 (privind imobilul din mun. Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24), mai exact în dosar nr. 1677 s-a efectuat un raport de expertiză tehnică evaluare al imobilului din mun. Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24, prin care s-a stabilit valoarea de piață a apartamentelor ce compun imobilul în litigiu la data de 19.05.2006 și care au fost înstrăinate foștilor chiriași în baza L. 112/1995 precum și care anume apartamente urmează a fi restituite în natură, respectiv ap. 1, 5, 7, 8, 9, 10, 15 și 20.

Deși s-au conformat de fiecare dată solicitărilor pârâtei depunând nenumărate completări constând în acte de stare civilă, traduceri legalizate cu apostilă, diverse înscrisuri (care se aflau deja la dosar) solicitate de către pârâta de rang 1 iar urmare a înscrisurilor depuse în completarea dosarelor, considerând că se tergiversează în mod abuziv emiterea dispoziției de restituire a imobilelor ce le aparțin de drept, au depus în dosarele pârâtei și memoriile prin care au solicitat emiterea de urgență a dispoziției de restituire.

Întrucât după 9 ani de zile nu s-a emis de către pârâta de rang 1 Dispoziție de restituire în temeiul Legii nr. 10/2001 deși s-au conformat tuturor solicitărilor, au promovat pe rolul Tribunalului Timiș, cerere ce a făcut obiectul dosarului nr. 10.681/30/2010 care a fost soluționată prin sentința civilă nr. 5761/06.12.2011, irevocabilă prin Decizia civilă nr. 1323/R/9 mai 2012 pronunțată de Curtea de Apel

Caf cu drag

Timișoara, statuându-se cu putere de lucru judecat că au vocație succesorală după defuncta LJUBICA HAGI PAVLOVIC (născută Novici) și sunt persoane îndreptățite la măsuri reparatorii în sensul art. 3 și 4 din Legea nr. 10/2001.

Au susținut că cert este că, în ceea ce privește solicitarea de restituire a imobilului situat în mun. Timișoara str. Tudor Vladimirescu nr. 24, pornind de la concluziile greșite ale raportului de expertiză efectuat de dl. expert Bădescu Mihai care menționa că pot fi restituite în natură doar apartamentele cu nr. 1, 5, 7, 8, 9, 10, 15 și 20 din imobil, au solicitat prin cererea adresată instanței de a le fi restituite în natură doar aceste apartamente, constatând apoi, după întabularea hotărârilor pronunțate în dosar nr. 10681/30/2010 în cartea funciară și după încheierea proceselor verbale cu locatarii din apartamentele ce le-au fost restituite, că apartamentele cu nr. 3 și 6 din imobil care au destinația de SAD-uri sunt în proprietatea Statului Român și le pot fi restituite în natură așa cum inițial au solicitat prin notificările adresate cât și prin memoriile avansate.

Având în vedere vârsta acestora, faptul că toate aceste operațiuni au durat (redactarea deciziei de către Curtea de Apel, întabularea hotărârilor, declararea la serviciul taxe și impozite a apartamentelor, notificarea locatarilor pentru încheierea proceselor verbale de predare primire și încheierea contractelor de închiriere cu aceștia), doar cu prilejul venirii în România la 28 mai 2013 și al permiterii accesului nostru în imobil, au putut constata că sunt îndreptățite la restituirea în natură și a acestor 2 spații cu altă destinație, respectiv a apartamentului 3 și 6, motiv pentru care sau solicitat admiterea cererii.

În drept, au invocat dispozițiile art. 23 din Legea nr. 10/2001, art. 34 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, art. 44 din Constituția României, art. 480, art. 481 din Codul civil, art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, decizia nr. XX /19 martie 2007 a Secțiilor Unite ale Înaltei Curți de Casație și Justiție, jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materie (Hotărârile Păduraru c. România, Strpin ș.a. c. România, ș.a.).

Primarul Municipiului Timișoara și Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara au depus întâmpinare, invocând în principal, excepția necompetenței materiale a Tribunalului Timiș având în vedere dispozițiile art. 94 pct. I lit. j din Codul de Procedura Civilă, potrivit cărora judecătorii judeca în prima instanță „orice alte cereri evaluabile în bani în valoare de până la 200.000 lei, inclusiv, indiferent de calitatea părților, profesioniști sau neprofesioniști”. Ținând cont de faptul că reclamantele nu au dovedit faptul că cele două unități imobiliare revendicate de către acestea ar avea o valoare mai mare decât cea stipulată în conținutul textului de lege mai sus amintit, au considerat că competența materială de soluționare a prezentei cauze aparține Judecătoriei Timișoara.

S-a învederat faptul că, acțiunea promovată de către reclamantele Novic Culjak Ljubica și Kovacevic Irina este o acțiune în revendicare, specifică sistemului de carte funciară, iar reclamantele urmăresc restituirea unui imobil preluat de către stat. O astfel de cerere poate fi soluționată numai pe calea legii speciale care guvernează astfel raporturi juridice, respectiv Legea nr. 10/2001, conform principiului de drept "specialia generalibus derogant", cu respectarea procedurilor și competențelor reglementate de acest act normativ, procedura pe care reclamantele au uzat-o, cererea de restituire a acestora fiind soluționată prin Dispoziția Primarului nr. 1195/12.10.2012 prin care s-a propus acordarea de despăgubiri în condițiile Titlului VII din Legea 247/2005, în limita cotei de V2, fiecare pentru apartamentele nr. 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21 și pentru terenul aferent acestora, din Timișoara str. T. Vladimirescu nr. 24, înscris ce nu a fost

Car/ cu nr. 27

contestat în fața instanțelor de judecată de către reclamante, recunoscându-se astfel legalitatea și temeinicia acestuia.

De asemenea, s-a menționat că, referitor la celelalte unități locative din imobilul situat în Timișoara str. T. Vladimirescu nr.24, Comisia de Aplicare a Legii 10/2001, nu s-a pronunțat întrucât pe cale contencioasă, respectiv prin Sentința Civilă nr. 5761/06.12.2011 definitivă și irevocabilă prin Decizia Civilă nr. 1323/09.05.2012, reclamantele au obținut restituirea în natură în cota de 1/2 fiecare a apartamentelor nr.1,5, 7, 8, 9, 10,15, 20 precum și un drept de folosință special asupra cotei părți de teren aferent acestor unități locative.

În acest sens au precizat că deși reclamantele au cunoscut atât la data formulării demersului litigios inițiat, soluționat irevocabil prin Sentința Civilă nr. 5761/06.12.2011 în șnur cu Decizia Civilă nr. 1323/09.05.2012, cât și la data emiterii Dispoziția Primarului nr. 1195/12.10.2012, situația de carte funciara a imobilului din Timișoara str. T. Vladimirescu nr. 24, acestea nu au solicitat respectiv contestat înscrisul administrativ emis în temeiul Legii 10/2001 sub aspectul nerestituirii celor două unități înscrise în CF nr. 417032-C1-U5 nr. top. 17125/III și în CF nr. 417032-C1-U7 nr. top. 17125/VI, pe care le revendica prin prezenta cerere de chemare în judecată, motiv pentru care acest demers are un caracter inadmisibil.

În susținerea caracterului inadmisibil al demersului litigios inițiat de reclamantele Novic Culjak Ljubica și Kovacevic Irina, au solicitat instanței de judecată a observa petitele cererii acestora, respectiv restituirea a imobilelor înscrise în CF nr. 417032-C1-U5 nr. top. 17125/III și în CF nr. 417032-C1-U7 nr. top. 17125/VI, demersul neavând niciun petiț în care sa se solicite instanței reținerea calității lor cu privire la cele două unități revendicate precum și caracterul abuziv al preluării de către Statul Roman, în condițiile în care nu exista nicio hotărâre judecătorească care sa le rețina calitatea de persoane îndreptățite ale reclamantelor ori caracterul abuziv al preluării.

Având în vedere faptul că reclamantele își întemeiază demersul litigios pe dispozițiile dreptului comun, au considerat că, cererea formulată are un caracter inadmisibil, invocând în acest sens Deciziile Curții Supreme de Casație și Justiție nr. 5933/10.11.2010 și nr. 6008/11.11.2010 (pe care le anexăm în copie).

Mai mult, Înalta Curte de Casație și Justiție prin Decizia nr. 33/2008 a stabilit că după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001 cu privire la acțiunile întemeiate pe dispozițiile dreptului comun, având ca obiect revendicarea imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 - 22 decembrie 1989 concursul dintre legea specială și legea generală, se rezolvă în favoarea celei speciale conform principiului "specialia generalibus derogant", chiar dacă acesta nu este prevăzut în legea specială.

Părții au concluzionat că faptul că legea specială a instituit un termen în care să fie contestată valabilitatea unor asemenea titluri corespunde nevoii de securitate și stabilitate a raporturilor juridice, imperativ ce se degajă și din jurisprudența CEDO.

Astfel, în cazul Atanasu și a contra Românei (hotărârea din 12.10.2010) se arată că un bun actual există în patrimoniul proprietarilor deposezați abuziv de către stat, doar dacă s-a pronunțat în prealabil o hotărâre judecătorească definitivă și executorie prin care nu numai că s-a recunoscut calitatea de proprietar ci s-a și dispus expres în sensul restituirii bunului.

Așadar, s-a mai subliniat că în speță nu poate fi recunoscută reclamantelor decât cel mult o creanță constând în despăgubirile prevăzute de Legea nr. 10/2001.

Astfel, reclamantele în ceea ce privește restituirea imobilelor înscrise în CF nr. 417032-C1-U5 nr. top. 17125/III și în CF nr. 417032-C1-U7 nr. top. 17125/VI, au avut

Conf. cu sig. 28

de a achiesa la concluziile respectivei lucrări și aceștia nu își pot invoca propria culpa pentru a obține protecția unui drept.

În privința temeiurilor juridice cu caracter general, cu puterea evidenței, instanța de fond a reținut că este incident principiul specialia generalibus derogant soluția fiind sprijinită atât de jurisprudența națională, cât și de cea comunitară în materie, apreciindu-se în mod constant că prin aceasta nu se aduce atingere dreptului la un proces echitabil or la un recurs efectiv, drepturi fundamentale consacrate prin pacte și convenții ratificate de România.

Din punctul de vedere al admisibilității unei astfel de acțiuni, prima instanță a precizat că sunt de observat și de interpretat sistematic prevederile art. 6 din Legea nr. 213/1998, potrivit cărora o astfel de cenzura era posibilă până la intrarea în vigoare a legilor speciale de reparație, în speță Legea nr. 10/2001.

Ulterior acestei date, se impunea ca persoanele care se considera îndreptățite la reparație în temeiul acestui act normativ cu caracter special să urmeze procedura administrativă astfel instituită.

Pentru toate aceste considerente, prima instanță a respins acțiunea formulată, ca nefondată.

Împotriva sentinței civile pronunțate de Tribunalul Timiș, ca instanță de fond, reclamantele Novic Culjac Liubica și Kovacevic (Novic) Irina au declarat, inițial, la 20 decembrie 2013, recurs (f. 2), pentru ca ulterior, în data de 05.02.2014, în termen legal (în raport cu data de 16.01.2014 – data comunicării hotărârii atacate) să declare, în condițiile legii – apel, solicitând admiterea lui, schimbarea hotărârii atacate în sensul admiterii acțiunii civile astfel cum a fost formulată în scris, cu cheltuieli de judecată.

În motivare, reclamantele au susținut că Tribunalul Timiș nu a reținut corect starea de fapt dedusă judecății, aplicând astfel greșit legea, neînțelegând corect demersul judiciar inițiat de reclamante.

Astfel, se susține că cererea acestora care a făcut obiectul dosarului nr. 10.681/30/2010, soluționată prin sentința civilă nr. 5761/06.12.2011, irevocabilă prin Decizia civilă nr. 1323/R/9 mai 2012 pronunțată de Curtea de Apel Timișoara, nu a avut ca obiect contestație ci obligarea Primarului Municipiului Timișoara la emiterea dispoziției de restituire în natură către reclamante a ap. nr. 1, 5, 7, 8, 9, 10, 15 și 20 din imobilul situat în Municipiul Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24 evidențiat în CF nr. 8053 Timișoara (vechi nr. 45 Timișoara Iosefin top. 54 și 663/54), iar pentru apartamentele care au fost înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995 către chiriași, respectiv pentru ap. 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 și 21 să li se acorde despăgubiri (măsuri reparatorii), constatarea trecerii abuzive a imobilelor din mun. Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24 și Piața Bălcescu nr. 1 în proprietatea Statului Român, restituirea acestor imobile către reclamante, moștenitoare ale proprietarei tabulare anterioare trecerii abuzive a imobilelor în proprietatea Statului Român și rectificarea cărților funciare nr. 8053 Timișoara și CF 5171 Timișoara, în sensul radierii dreptului de proprietate al Statului Român și restabilirea situației de CF anterioare trecerii imobilelor în proprietatea acestuia apoi înscrierea dreptului nostru de proprietate asupra imobilelor, cu cheltuieli de judecată.

Se subliniază faptul că promovarea acțiunii civile ce a avut ca obiect obligație de a face, dosar nr. 10681/30/2010 al Tribunalul Timiș, a fost generată de nesoluționarea timp de 9 ani a celor două notificări nr. 621/2001 și 623/2001, în ciuda depunerii – la cererea Comisiei – a tuturor actelor de stare civilă și alte documente solicitate. În plus reclamantele arată și faptul că s-au izbit de ostilitate din partea locuitorilor imobilului,

Căpitan
- n. 11

care le-au interzis accesul în el și astfel, ele nu au putut viziona configurația interioară a imobilelor, având acces în interiorul lor abia după finalizarea procesului sus menționat.

Prin urmare, reclamantele susțin că prezenta cerere ce face obiectul dosarului de față nr. 6472/30/2013, este o completare a cererii ce a făcut obiectul dosarului nr. 10681/30/2010; întrucât prin notificările cu nr. 621/09.11.2001 și 623/09.11.2001 au solicitat restituirea în natură atât a imobilului din mun. Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu 24 cât și Piața N. Bălcescu nr. 1, respectiv a tuturor apartamentelor care se mai află în proprietatea Statului Român, iar pentru cele înstrăinate acordarea de măsuri reparatorii. Reclamantele au subliniat că la momentul promovării cererii ce a făcut obiectul dosarului nr. 10681/30/2010, au omis a solicita restituirea și a apartamentelor 3 și 6, cu destinația de SAD-uri din imobilul situat în mun. Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24, solicitând a le fi restituite în natură doar ap. 1, 5, 7, 8, 9, 10, 15 și 20 iar pentru ap. 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 și 21 au solicitat despăgubiri.

S-a susținut că dat fiind că apartamentele 2 și 4 erau comasate (unite) la alte apartamente s-a crezut că aceeași situație s-a întâmplat cu ap. 3 și 6 întrucât în raportul de expertiză efectuat de dl. expert în specialitatea evaluare construcții Bădescu Mihai, s-a stabilit valoarea de piață a apartamentelor ce compun imobilul din mun. Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24, la data de 19.05.2006 și care au fost înstrăinate foștilor chiriași în temeiul Legii nr. 112/1995 precum și care anume apartamente urmează a fi restituite în natură reclamantelor, respectiv ap. 1, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 20.

S-a mai arătat că apartamentele 3 și 6 nu apar menționate nici pentru acordarea despăgubirilor și nici pentru a ne fi restituite în natură.

Pornind de la această omisiune a expertului, ap. 3 și 6 au fost total neluate în seamă, nu au făcut obiectul cererii din dosar nr. 10681/30/2010 (deși au făcut obiectul notificării) și prin urmare sentința civilă nr. 5761/06.12.2011 a Tribunalului Timiș pronunțată în acest dosar, nu conține nici o referire la ele. În această situație, referitor la aceste 2 apartamente cu nr. 3 și 6 având destinația de SAD-uri reclamantele au concluzionat că nu operează nici autoritatea de lucru judecat reglementată de art. 1201 C.civil și 163 pct.I C.pr.civilă (în vigoare la data promovării cererii) și nici nu există putere de lucru judecat (exceptia reglementată de art. 166 C.pr.civilă) care au fost reținute greșit a fi incidente în cauză.

S-a precizat că intabularea reclamantelor asupra apartamentelor cu nr. 1, 5, 7, 8, 10, 15 și 20 a avut loc în baza sus-indicatei hotărâri.

În plus, s-a arătat că Dispoziția nr. 1195/12.10. 2012 (comunicată în 2013) privind acordarea de despăgubiri pentru imobilul situat în mun. Timișoara Splaiul T. Vladimirescu nr. 24 a fost emisă în baza sentinței civile nr. 5761/06.12.2011 a Tribunalului Timiș și nu dispune nimic referitor la ap. 3 și 6 (nici nu se putea, întrucât sentința civilă sus-indicată care a stat la baza emiterii ei, nu prevede nimic legat de aceste 2 apartamente).

Prin urmare, raportat la faptul că Dispoziția a fost emisă în temeiul sentinței civile nr. 5761/06.12.2011 și nu putea să facă referire decât la ce era menționat în dispozitivul acesteia, reclamantele au subliniat că nu pot remedia omisiunea privind restituirea ap.3 și 6, pe calea contestației formulate în temeiul art. 26 alin.3 din Legea nr. 10/2001 înaintată la Tribunalul Timiș, nefiind calea juridică corectă, viabilă ce se impunea.

În raport de corecta stare de fapt invocată mai sus, reclamantele susțin că instanța de fond în mod eronat a calificat demersul lor judiciar, susținând greșit că ele nu au înțeles să solicite în cadrul dosarului nr. 10681/R/09 mai 2012 al Tribunalului Timiș și aceste apartamente.

Carja nr. 102
m

S-a mai precizat că puterea de lucru judecat de care se bucură sentința civilă nr. 5761/2011 a Tribunalului Timiș pronunțată în dosar nr. 10.681/30/2010 trebuie corect înțeleasă în contextul existent și anume acela că s-a constatat preluarea abuzivă a imobilului în temeiul Decretului nr. 92/1950 de către Statul Român, că reclamantele sunt succesoarele fostei proprietare tabulare a imobilului de la care acesta a fost naționalizat și sunt îndreptățite la măsurile reparatorii stabilite de Legea nr. 10/2001 respectiv la restituirea în natură către noi a apartamentelor care se află în proprietatea Statului Român și la despăgubiri pentru cele înstrăinate către chiriași în temeiul Legii nr. 112/1995 (prin urmare puterea de lucru judecat a fost invocată eronat raportat la solicitarea noastră din prezentul dosar).

S-a precizat că instanța de fond, în mod greșit în considerentele hotărârii pronunțate a reținut că „în speță, hotărârea judecătorească evocată are, în temeiul art. 1200 pct. 4 și art. 1202 C.civil (în vigoare la data pronunțării) valoarea probatorie de prezumție legală absolută irefragabilă sub aspectele evocate, nu admite proba contrarie din partea unei părți angrenate în respectivul litigiu (în temeiul principiului relativității efectelor autorității de lucru judecat a hotărârii judecătorești) și nu poate fi contrazisă prin hotărârea judecătorească ulterioară”.

Reclamantele au concluzionat că hotărârea ce se pronunță în prezentul dosar, raportat la obiectul cererii, nu are cum să contrazică hotărârea pronunțată în dosar nr. 10681/30/2010 întrucât ap. 3 și 6 din imobilul situat în mun. Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24 nu au făcut obiectul acestui dosar și nici preocupările instanței nu au vizat aceste 2 apartamente.

În drept, au fost invocate prevederile art. 470 și următoarele N. c.pr.civ..

Prin întâmpinarea depusă la data de 03.04.2014, intimații Primarul Municipiului Timișoara și Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara au solicitat respingerea apelului ca nefondat și menținerea ca legală și temeinică a hotărârii instanței de fond, care, în raport cu dispozițiile legii speciale – Legea nr. 10/2001 urmată de reclamante, a soluționat irevocabil demersul judiciar privind restituirea imobilelor preluate abuziv.

Împrejurarea invocată de reclamante privind nesolicitarea în demersul judiciar anterior și a celor două spații reprezentate de apartamentele 3 și 6 din imobil, reprezintă o culpă exclusivă a reclamantelor care trebuiau să cunoască la momentul respectiv situația reală a imobilului și astfel, să își formuleze o cerere completă.

Prin urmare, în mod corect s-a invocat de către prima instanță excepția puterii de lucru judecat, relativ la revendicarea în condițiile legii speciale a celor două imobile, reclamantele nemaiavând posibilitatea ca, ulterior soluționării irevocabile a acestuia, să mai formuleze o nouă acțiune, în temeiul dreptului comun.

Examinând apelul prin prisma motivelor invocate de reclamante, raportat la obiectul cauzei, temeiul de drept indicat și actele depuse în susținere, Curtea constată este nefondat pentru următoarele considerente:

Reclamantele Novic Culjac Liubica și Kovacevic (Novic) Irina, în calitate de succesoare ale fostei proprietare tabulare a imobilelor situate în Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24 și Piața Nicole Bălcescu nr. 1, au formulat în condițiile Legii nr. 10/2001, notificările cu nr. 621/09 noiembrie 2001 și 623/09 noiembrie 2001, solicitând, în principal, restituirea în natură a tuturor apartamentelor ce se mai află în proprietatea Statului Român, iar pentru cele înstrăinate, acordarea de măsuri reparatorii.

Conf. a. n. j.
[Signature]

Așa cum rezultă din înscrisurile depuse la dosar și potrivit susținerilor reclamantelor, în procesul civil anterior ce a făcut obiectul dosarului civil nr. 10681/30/2010 al Tribunalului Timiș (obligația de a face, respectiv de soluționare pe fond a celor două notificări menționate), reclamantele Novic Culjac Liubjca și Kovacevic (Novic) Irina au solicitat restituirea în natură doar a apartamentelor nr. 1-5-7-8-9-10-15 și 20, iar pentru apartamentele nr. 11-12-13-14-16-17-18-19 și 21, (înstrăinate) au solicitat despăgubiri.

În raport cu cererile de investire a instanței, astfel cum au fost formulate și susținute, instanța de judecată s-a pronunțat pe fondul pretențiilor deduse judecătii conform sentinței civile nr. 5761/06.12.2011 a Tribunalului Timiș, dată în dosar nr. 10681/30/2010.

Sub acest aspect, în mod corect prima instanță a reținut că în cauza civilă de față (care, potrivit susținerilor reclamantelor, reprezintă o completare a cererii ce a făcut obiectul dosarului civil nr. 10681/30/2010), se opune excepția puterii lucrului judecat ce rezultă fără dubiu din sentința civilă nr. 5761/2011 a Tribunalului Timiș, atât sub aspectul calității reclamantelor de beneficiare a dispozițiilor legii speciale, ca și succesoare legale ale fostului proprietar tabular al imobilelor revendicate, cât și pe fondul pretențiilor, respectiv a Dispoziției de restituire în natură a apartamentelor „libere” (în sensul legii), solicitate ca atare (1-5-7-8-9, 15 și 20), și acordarea de despăgubiri pentru cele înstrăinate de Statul Român (respectiv apartamentele 11-12-13-14-16-17-18-19 și 21).

Puterea de lucru judecat reprezintă o prezumție legală absolută, irefragabilă, ce dispensează de orice dovadă pe acela în favoarea căruia operează, respectiv, dacă într-un proces anterior s-a recunoscut un drept, titularul acestuia nu va mai trebui să dovedească, într-un litigiu ce ar pune în discuție existența acelui drept, faptele pe care se sprijină dreptul său, și, deci, o să repete probele deja administrate într-un alt cadru procesual, fiind suficient a proba că dreptul i-a fost recunoscut printr-o hotărâre definitivă și irevocabilă.

Prezumția de lucru judecat reprezintă manifestarea pozitivă a autorității de lucru judecat, în sensul că ceea ce a fost dezlegat jurisdicțional nu mai poate fi combătut, și constituie instrumentul juridic ce consacră regulile potrivit cărora, pe de o parte, o acțiune nu poate fi judecată în mod definitiv decât o singură dată, iar pe de altă parte, o constatare făcută printr-o hotărâre judecătorească este prezumată a exprima adevărul și nu trebuie contrazisă printr-o altă hotărâre.

În raport de aceste considerente teoretice, Curtea reține că instanța de fond a pronunțat o hotărâre legală și temeinică, apreciind ca nefondat demersul judiciar de față, inițiat de reclamante, pentru redobândirea în proprietate a celor două apartamente nr. 3 și nr. 6 situate în imobilul din Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 24, pe care, *din eroare*, au omis să le solicite la restituire în dosarul civil anterior.

Sub acest aspect, nu pot fi reținute ca pertinente în cauză susținerile reclamantelor potrivit cu care au fost în imposibilitate de a vizualiza imobilul și de a identifica, alături de apartamentele solicitate la restituire în natură, și pe cele de față – nr. 3 și 6 -, întrucât, pe de o parte, aceste două apartamente (3 și 6) sunt compuse din 6 și respectiv 4 încăperi, deci o suprafață mult prea mare pentru a nu putea fi identificată ca atare. Pe de altă parte, în cadrul procesului civil nr. 10681/30/2010 al Tribunalului Timiș s-au desfășurat și admis toate probele necesare și utile cauzei pentru identificarea (în primul rând) a imobilelor revendicate (expertiză tehnică de specialitate), stabilirea exactă a apartamentelor libere (încă proprietate a Statului

Carl cu oia
LA

Român) și a celor înstrăinate (conform situației de CF și a contractelor de vânzare cumpărare), astfel încât, nu se poate reține că din eroare, s-au omis a se analiza cele două apartamente ce fac obiectul cauzei de față.

Instanța de judecată investită cu soluționarea dosarului civil nr. 10681/30/2010 al Tribunalului Timiș a soluționat pricina în limitele investiției sale, atât prin cele două notificări, cât și prin cererile formulate în fața instanței, iar omisiunea solicitării la restituire a apartamentelor nr. 3 și nr. 6, formulată. Ulterior soluționării irevocabile a dosarului sus-menționat – nr. 10681/30/2010 al Tribunalului Timiș – corect a fost respinsă, de instanța de fond, opunându-se excepția puterii lucrului judecat ce interzice repunerea în discuție a chestiunii litigioase deja soluționate.

Pentru toate aceste considerente, Curtea constată că apelul reclamantelor este nefondat și în baza art. 480 alin. 1 N. c.pr.civ., îl va respinge ca atare.

Văzând că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

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

Respinge apelul declarat de reclamantele Novic Culjac Liubica (născută Novic) domiciliată în Novi Sad, str. Svetozara Miletica 39, Republica Serbia, având CNP 0108942805042, legitimată cu pașaport seria 007528692 eliberat de Autoritățile Sârbe la 26.06.2009 și Kovacevic Irina (născută Novic), domiciliată în Belgrad, Bulevar Oslobođenja 82, Republica Serbia, având CNP 1802947715456, legitimată cu pașaport seria 009391604 eliberat de Autoritățile Sârbe la 07.09.2010, ambele cu domiciliul ales în mun. Timișoara Piața Unirii nr. 5, jud. Timiș împotriva sentinței nr. 2768/04.12.2013 pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 6472/30/2013, în contradictoriu cu pârâții Primarul Municipiului Timișoara și Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara ambii cu sediul în Timișoara, Bv. C. D. Loga, nr. 1 Județ Timiș.

Fără cheltuieli de judecată.

Definitivă.

Pronunțată în ședința publică, azi, 12.06.2014.

**PREȘEDINTE,
MARINELA GIURGINCĂ**

Pentru
**JUDECĂTOR,
ANA-MARIA NICA**
Aflat în C.O.
Semnează
Vicepreședinte C.A.T.
CAMELIA LUCACIUC


ROXANA POPA-DIAONESCU

Dosar nr. 21570/325/2014

Document finalizat

ROMÂNIA

TRIBUNALUL TIMIȘ
SECȚIA I-A CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 3772/PI

Ședința publică din data de 8 decembrie 2015

Completul compus din:

PREȘEDINTE ALINA CRĂINICEANU

Grefier CĂTĂLIN TRĂISTARU



Pe rol soluționarea cauzei civile formulată de **reclamantele** NOVIC-CULJAC LJUBICA (născută Novic), KOVACEVIC IRINA (născută Novic) în contradictoriu cu **pârâții** MUNICIPIUL TIMIȘOARA prin PRIMAR, STATUL ROMÂN prin CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, având ca **obiect** obligație de a face.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, se prezintă pentru reclamante avocat Alina Vucescu, lipsind pârâții.

Procedura de citare îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care, în temeiul disp. art. 131 N. C.proc.civ. tribunalul constată că este competent material și teritorial să soluționeze prezenta cauză raportat la disp. art. 95 pct. 1 și 107 N. C.proc.civ.

La interpelarea instanței, apărătorul ales al reclamantelor estimează durata procesului la 2 luni de zile.

În temeiul disp. art. 238 N. C.proc.civ. tribunalul estimează durata procesului la 2 luni de zile.

Instanța pune în discuție excepția excepției autorității de lucru judecat și excepția inadmisibilității invocate de pârâți prin întâmpinarea depusă în fața Judecătoriei Timișoara.

Avocat Alina Vucescu solicită respingerea excepțiilor invocate de pârât, arătând că bunul este câștigat conform art. 1 din Protocolul Adițional la CEDO, în plus, reclamantele sunt moștenitoare și proprietari tabulari ai imobilului litigios.

Instanța rămâne în pronunțare pe excepțiile invocate de pârâți prin întâmpinare.

După dezbateri, dar înainte de ridicarea ședinței de judecată, se prezintă consilier juridic Cristian Jenariu în reprezentarea pârâților care susține excepțiile invocate.

TRIBUNALUL

Deliberând, constată:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Timișoara la data de 11.07.2014 sub nr. 21570/325/2014, reclamantele Novic-Culjak Ljubica (născută Novic) și Kovacevic Irina (născută Novic), au solicitat instanței, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Timișoara prin Primar și Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara, obligarea la restituirea în natură a imobilelor SAD evidențiate în CF nr. 417032-C1-U5 Timișoara top 17125/III evidențiat în CF colectiv 8053 Timișoara, constatând în apartamentul nr. 3 situat în mun. Timișoara, splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 24, situat la parterul imobilului, în dreapta intrării, compus din 6 încăperi cu destinație de sediu, cu 4,91% p.c. și 28/572mp teren în folosință, precum și a celui evidențiat în CF 417032-C1-U7 Timișoara, top 17125/VI, constând în apartamentul nr. 6 situat în Mun. Timișoara Splaiul T. Vladimirescu, nr. 24, situat la parter, în stânga intrării, compus din 4 încăperi pentru atelier de creație, cu 3,54% p.c. și 20/572 mp teren în folosință, în cotă de 1/2 către fiecare din reclamante aflate în proprietatea Statului Român, care din eroare nu au fost retrocedate prin Sentința civilă nr. 5761/2011 pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 10681/30/2010, definitivă și irevocabilă prin decizia civilă nr. 1323/R pronunțată de Curtea de Apel Timișoara în dosar nr.

Dosar nr. 21570/325/2014

10681/30/2010; să se dispună înscrierea în CF nr. 417032-C1-U5 Timișoara top 17125/III și în CF nr. 417032-C1-U7 Timișoara top 17125/VI a dreptului lor de proprietate în cotă de $\frac{1}{2}$ pentru fiecare zi și acordarea unui drept de folosință special asupra terenului aferent spațiilor, în temeiul prevederilor art. II din OUG nr. 182/2002; cu cheltuieli de judecată.

În motivare, reclamantele au arătat că au solicitat restituirea imobilelor menționate mai sus, întrucât sunt îndreptățite a face această solicitare, fiind copiii defuncților Iefta Nociv și Bozidar Novic, moștenitorii de drept ai proprietarei cumpărătoare Ljubica Pavlovic.

De asemenea, au arătat că s-au adresat anterior formulării cererii Tribunalului Timiș, care a statuat cu autoritate de lucru judecat că au vocație succesorală, însă nu le-au putut fi retrocedate în natură imobilele de la apartamentele cu nr. 3 și 6 întrucât acestea sunt imobile cu destinația de SAD-uri, deși acestea fac parte din imobilul cu nr. 24 din str. Tudor Vladimirescu, în cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Timiș nu au fost menționate și aceste imobile.

Reclamantele au arătat că prin notificările nr. 621/09.11.2001 și 623/09.11.2001 înregistrate la Biroul Executorului Judecătoresc Matei Sorin Romeo, Novic Culjak Ljubica și fratele său Novic Vlajko (în prezent decedat) în calitate de moștenitori rezervatari, copii ai defunctului Novic (Novici) Iefta decedat la 18.08.1971 în Novi Sad și reclamanta Kovacevic Irina (născută NOVIC) în calitate de fiică a defunctului Novic Bozidar decedat la 28.11.1989 în oraș Zrenjanin, au solicitat restituirea în natură a imobilelor evidențiate în CF nr. 5171 Timișoara nr. top. 11777 (vechi 86 Timișoara - Elisabetin) constând în casă cu un etaj în Piața Nicolae Bălcescu, nr.1 (fostă Lahovary) și curte în suprafață de 995 mp teren proprietate a defunctei PAVLOVIC LJUBICA născută NOVIC, precum și restituirea în natură a imobilului evidențiat în CF nr. 45 Timișoara Iosefin nr. top. 54 și 663/54 - actual CF 8053 Timișoara, constând în casă în Splaiul Tudor Vladimirescu, nr.24, curte în suprafață de 550 mp și grădină în suprafață de 166 mp, proprietate a defunctei Pavlovic Ljubica, născută Novic.

Prin testamentul din 25 februarie 1956 Pavlovic Ljubica (născută Novic) le-a testat fiilor verișorului ei Vlaiko Novic, lui Iefta Novic și lui Bozidar Novic, în părți egale indivize, printre alte bunuri și două case care se află în Timișoara și care sunt înscrise în cartea funciară a comunei cadastrale Timișoara sub nr. 45 și 86.

Aceste imobile au fost cumpărate de Pavlovici Ljubica în anul 1918, iar imobilul din Piața Bălcescu, nr.1 a fost intabulat la 1.06.1918.

Prin Decretul de naționalizare nr. 92/ 1950 aceste imobile au trecut în proprietatea Statului Român.

Reclamanta Novic-Culjak Ljubica (născută Novic) împreună cu fratele său Novic Vlajko (decedat) sunt copiii defunctului Iefta Novic și conform testamentului venind prin reprezentarea tatălui lor, le revine $\frac{1}{2}$ din fiecare imobil respectiv $\frac{1}{4}$ la fiecare. Urmare a dezbaterii succesiunii rămase de pe urma fratelui său Novic Vlajko, reclamanta fiind unica moștenitoare a acestuia, reclamantei NOVIC-CULJAK LJUBICA îi revine cota de $\frac{1}{2}$ din fiecare imobil.

Reclamanta KOVACEVIC IRINA (născută NOVIC) este fiica defunctului NOVIC BOZIDAR și conform testamentului îi revine $\frac{1}{2}$ din fiecare imobil.

Întrucât Primarul Mun. Timișoara nu a soluționat notificările mai sus menționate, timp de 9 ani, încălcând flagrant prevederile art. 25 alin.1 din Legea nr. 10/2001, în temeiul dispozițiilor art. 23-26 din Legea nr. 10/2001 și a Deciziei nr. XX/19.03.2007 a Secțiilor Unite a ÎCCJ (decizie publicată în Monitorul Oficial al României -Partea I, nr. 764/12.11.2007) în dosar nr. 37/2006, s-au adresat Tribunalului Timiș - secția civilă prin cererea ce a făcut obiectul dosarului nr. 10681/30/2010 care a fost soluționat prin sentința civilă nr. 5761/06.12.2011, irevocabilă prin Decizia civilă nr. 1323/R/9 mai 2012 pronunțată de Curtea de Apel Timișoara, statuându-se cu putere de lucru judecat că au vocație succesorală după defuncta LJUBICA HAGI PAVLOVIC (născută Novici) și sunt persoane îndreptățite la măsuri reparatorii în sensul art. 3 și 4 din Legea nr. 10/2001.

În ceea ce privește solicitarea de restituire a imobilului situat în mun. Timișoara str. Tudor Vladimirescu, nr. 24, pornind de la concluziile greșite ale raportului de expertiză efectuat de dl. expert Bădescu Mihai care a menționat că pot fi restituite în natură doar apartamentele cu nr. 1, 5, 7,

Dosar nr. 21570/325/2014

8, 9, 10, 15 și 20 din imobil, s-a solicitat prin cererea adresată instanței de a le fi restituite în natură doar aceste apartamente, constatând apoi, după întabularea hotărârilor pronunțate în dosar nr. 10681/30/2010 în cartea funcară și după încheierea proceselor verbale cu locatarii din apartamentele ce le-au fost restituite, că apartamentele cu nr. 3 și 6 din imobil care au destinația de SAD-uri sunt în proprietatea Statului Român și le pot fi restituite în natură așa cum inițial s-a solicitat prin notificările adresate, cât și prin memoriile avansate.

Având însă în vedere că mereu au fost obstrucționate (pârâte nedând curs solicitărilor reclamantelor de a încheia procesele verbale de predare primire a imobilelor ce l-au fost retrocedate și neavând acces la aceste spații) s-a ajuns la situația de a nu le fi restituite în natură cele 2 SAD-uri (apartamentele 3 și 6) care în mod legal ar fi trebuit să le fie retrocedate.

Prin notificările cu nr. 621/09.11.2001 și 623/09. 11. 2001 reclamantele au solicitat restituirea în natură atât a imobilului din mun. Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu 24, cât și Piața N. Bălcescu, nr. 1, respectiv a tuturor apartamentelor care se mai află în proprietatea Statului Român, iar pentru cele înstrăinate acordarea de măsuri reparatorii.

Când au promovat cererea ce a făcut obiectul dosarului nr. 10.681/30/2010, au omis a solicita restituirea și a apartamentelor 3 și 6 cu destinația de SAD-uri din imobilul situat în mun. Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 24, solicitând a le fi restituite în natură doar ap. 1, 5, 7, 8, 9, 10, 15 și 20, iar pentru ap. 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 și 21 au solicitat despăgubiri.

Întrucât apartamentele 2 și 4 erau comasate (unite) la alte apartamente au crezut că aceeași situație s-a întâmplat cu ap. 3 și 6, întrucât în raportul de expertiză efectuat de dl. expert în specialitatea evaluare construcții Bădescu Mihai, s-a stabilit valoarea de piață a apartamentelor ce compun imobilul din mun. Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 24, la data de 19.05.2006 și care au fost înstrăinate foștilor chiriași în temeiul Legii nr. 112/1995, precum și care anume apartamente urmează a fi restituite în natură reclamantelor, respectiv ap. 1, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 20.

Apartamentele 3 și 6 nu apar menționate nici pentru acordarea despăgubirilor și nici pentru a le fi restituite în natură.

Pornind de la această omisiune a expertului, ap.3 și 6 au fost total neluate în seamă, nu au făcut obiectul cererii din dosar 10681/30/2010 (deși au făcut obiectul notificării) și prin urmare, sentința civilă nr. 5761/06.12.2011 a Tribunalului Timiș pronunțată în acest dosar, nu conține nici o referire la ele.

Dispoziția nr.1195/12.10.2012 (comunicată în 2013) privind acordarea de despăgubiri pentru imobilul situat în mun. Timișoara Splaiul T. Vladimirescu, nr. 24 a fost emisă în baza sentinței civile nr. 5761/06.12.2011 a Tribunalului Timiș și nu dispune nimic referitor la ap. 3 și 6 (nici nu se putea, întrucât sentința civilă susindicată care a stat la baza emiterii ei, nu prevede nimic legat de aceste 2 apartamente).

Prin urmare, raportat la faptul că Dispoziția a fost emisă în temeiul sentinței civile nr. 5761/06.12.2011 și nu putea să facă referire decât la ce era menționat în dispozitivul acesteia, nu se putea remedia omisiunea privind restituirea ap.3 și 6, pe calea contestației formulate în temeiul art. 26 alin.3 din Legea nr. 10/2001 înaintată la Tribunalul Timiș, nefiind calea juridică corectă, viabilă ce se impunea.

Este evident că reclamantele s-au aflat în eroare din motivele obiective mai sus expuse, nu au cunoscut configurația reală a imobilului și datorită obstrucționărilor exercitate asupra lor timp de 9 ani de zile în soluționarea dosarului administrativ.

Puterea de lucru judecat de care se bucură sentința civilă nr. 5761/2011 a Tribunalului Timiș pronunțată în dosar nr. 10.681/30/2010 trebuie corect înțeleasă în contextul existent și anume acela că s-a constatat preluarea abuzivă a imobilului în temeiul Decretului nr. 92/1950 de către Statul Român, că sunt succesoarele fostei proprietare tabulare a imobilului de la care acesta a fost naționalizat și sunt îndreptățite la măsurile reparatorii stabilite de Legea nr. 10/2001, respectiv la restituirea în natură a apartamentelor care se află în proprietatea Statului Român și la despăgubiri pentru cele înstrăinate către chiriași în temeiul Legii nr. 112/1995.

Având în vedere cele mai sus arătate și faptul că solicitarea reclamantelor de complinire a cererii ce a făcut obiectul dosarului nr. 10.681/30/2010 al Tribunalului Timiș, întemeiată tot pe

Dosar nr. 21570/325/2014

prevederile art. 23 din Legea nr. 10/2001, cerere ce a făcut obiectul dosarului nr. 6472/30/2013 al Tribunalului Timiș a fost respinsă pe considerentul că „odată epuizată procedura jurisdicțională reglementată de legea specială Legea nr. 10/2001, nu este posibilă reluarea acestei proceduri în condițiile în care notificările formulate au fost soluționate prin hotărâri judecătorești irevocabile și dispoziție a Primarului”, prezenta cerere întemeiată pe dreptul comun în materie, constituie unica posibilitate de remediere a erorii stocurate și la restabilirea legalității.

În atare situație, dată fiind starea de fapt concret existentă, respectiv că prin sentința civilă nr. 5761/06.12.2011 pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 1068/30/2010 definitivă și irevocabilă prin decizia civilă nr. 1323/R/09 mai 2012 pronunțată de Curtea de Apel Timișoara în dosar nr. 10681/30/2010, s-a statuat cu putere de lucru judecat faptul că „reclamantele (subsemnatele) sunt persoane îndreptățite la restituirea imobilelor preluate de statul român în baza Decretului nr. 92/1950 în conformitate cu dispozițiile art.2 alin.1 lit.a din Legea nr. 10/2001 și art.3 alin.1 din același act normativ”, respectiva hotărâre beneficiază de efectul pozitiv al lucrului judecat.

Printr-o altă hotărâre nu se poate stabili o situație juridică contrară acestei hotărâri.

În speță, toate corpurile (apartamente de locuit și SAD-uri) care alcătuiesc imobilul situat în mun. Timișoara str. T. Vladimirescu, nr. 24 evidențiat în CF colectiv 8053 Timișoara (CF vechi 45 Timișoara Iosefin, top. 54 și 663/54) constând în casă, curte în suprafață de 550 mp și grădină în suprafață de 166 mp, constituie un tot unitar și s-ar încălca efectul pozitiv al lucrului judecat dacă nu s-ar stabili aceeași situație juridică și pentru celelalte corpuri - ap.3 și 6 cu destinația de SAD-uri cuprinse în același CF colectiv 8053 Timișoara, părți componente ale imobilului la a cărui restituire suntem îndreptățite.

Astfel, deși expertiza efectuată de dl. expert evaluator bunuri imobile Bădescu Mihai face vorbire în cuprinsul ei despre cele 2 SAD-uri aflate la data efectuării expertizei (și în prezent) în proprietatea Statului Român, ele nu au fost cuprinse în concluziile raportului de expertiză din eroare ca fiind posibil a fi restituite în natură către reclamante, făcându-se referire doar la apartamentele cu destinația de locuință, nevândute în temeiul Legii nr. 112/1995.

Datorită acestui fapt, a acestei erori, hotărârea (sentina civilă nr. 5761/2011) pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 10681/30/2010 a fost pronunțată în baza cererii reclamantelor întemeiate pe concluziile cronate ale raportului de expertiză și nu face nici o referire la aceste corpuri (ap. 3 și 6 cu destinația de SAD-uri) care astfel nu le-au fost restituite în natură și nici nu s-a dispus acordarea despăgubirilor.

Raportat la cele mai sus arătate, la faptul că reclamantele sunt beneficiare unei hotărâri cu putere de lucru judecat, sentința civilă nr. 5761/06.12.2011 a Tribunalului Timiș, reclamantele dețin un „bun” în sensul art. 1 din Protocolul adițional nr.1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, având deschisă calea acțiunii în revendicare /retrocedare a bunului litigios, îndeplinind și condiția ca cererea să nu aducă atingere vreunui drept dobândit de terți de bună credință.

Reclamantele se pot prevala de un bun în sensul Convenției și al protocoalelor sale adiționale, aflându-se în situația excepțională de care face vorbire decizia nr. 33/2008 pronunțată în recursul în interesul legii de ICCJ.

Înalta Curte de Casație și Justiție a statuat că nu se poate aprecia că existența Legii nr. 10/2001 ar exclude în toate situațiile, posibilitatea de a se recurge la acțiunea în revendicare întemeiată pe dreptul comun, deoarece este posibil ca reclamantul într-o atare acțiune să se poată prevala la rândul său de un bun în sensul art.1 din Primul Protocol adițional și trebuie să i se asigure accesul la justiție, fiind necesar a se analiza în funcție de circumstanțele concrete ale cauzei, în ce măsură legea internă intră în conflict cu Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

În cazul de față, raportat la cele deja statuate cu putere de lucru judecat, reclamantele au arătat că se pot prevala de un bun în sensul art.1 din Primul protocol adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, sens în care solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești cu privire și la ap.3 și 6 cu destinația de SAD-uri din imobilul situat în mun. Timișoara str. T. Vladimirescu, nr. 24.

Dosar nr. 21570/325/2014

Reclamantele au menționat că în notificările adresate, în memoriile formulate în cei 9 ani de la expedierea notificărilor au făcut referire în mod generic la aceste 2 corpuri (SAD-uri) în sensul că tot ce nu a fost vândut de Statul Român să le fie restituit în natură conform și principiului consacrat de art. 21 alin.1 din Legea nr. 10/2001 (la data formulării notificării nu cunoșteau care apartamente sunt vândute și care le pot fi restituite în natură) identificarea acestora în cazul imobilului din mun. Timișoara str. T.Vladimirescu, nr. 24 având loc în cadrul dosarului administrativ prin expertiza efectuată de dl. expert Bădescu Mihai care a stat și la baza cererii promovate la Tribunalul Timiș în temeiul dispozițiilor art. 23 și 26 alin.3 din Legea nr. 10/2001).

Conform practicii CEDO, reclamantele au un „bun” în sensul art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenție, întrucât prin hotărârea pronunțată s-a consacrat necesitatea restituirii în natură a corpurilor care nu au fost vândute și s-a recunoscut calitatea lor de persoane îndreptățite la a beneficia de dispozițiile Legii nr. 10/2011, astfel încât se impune admiterea prezentei acțiuni și cu privire la cele 2 apartamente 3 și 6 cu destinația de SAD-uri, fiind unica soluție temeinică și legală ce s-ar putea pronunța la aceste spații.

Or, o soluție contrară ar echivala cu o nouă naționalizare.

În drept, cererea reclamantelor a fost întemeiată pe prevederile art.1 din Protocolul Adițional nr. 1 la CEDO, art. 555-557 Noul Cod Civil (art. 480, 481 și urm. vechiul Cod civil).

În probațiune, reclamantele au solicitat proba cu înscrisuri, atașarea dosarului administrativ nr.1677/2001 și orice alte probe a căror administrare ar necesita din dezbateri.

Reclamantele au depus la dosar următoarele înscrisuri: CF nr. 417032-C1-U5 Timișoara; CF nr. 417032-C1-U7 Timișoara; CF col. 8053 Timișoara; copie pașaport Novic Culjak Ljubica; copia pașaport Kovacevic Irina; copii notificări nr. 621 și 623/2001; copie concluzii raport de expertiză; sentința civilă nr. 5761/06.12.2011 a Tribunalului Timiș; decizia civilă nr. 1323/R/09.05.2012; dispoziția nr. 1195/12.10.2012 privind acordarea de despăgubiri pentru imobilul situat în mun. Timișoara str. T. Vladimirescu, nr. 24; sentința civilă nr. 2768/04.12.2013 a Tribunalului Timiș; extras de pe site-ul Ministerului Justiției, privind respingerea recursului subsemnatelor de Curtea de Apel Timișoara în dosar nr. 6472/30/2013.

Pârâții Municipiul Timișoara prin Primar și Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara au formulat întâmpinare, solicitând respingerea acțiunii reclamantelor, în principal pentru excepția autorității de lucru judecat și ca inadmisibilă, iar în subsidiar ca netemeinică și nelegală pentru următoarele motive:

Prin acțiunea de chemare în judecată, reclamantele au solicitat obligarea la restituirea în natură către acestea a imobilelor SAD evidențiate în CF nr. 417032-C1-U5 Timișoara, nr. top. 17125/III (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 118054 Timișoara) evidențiat în CF col. 8053 Timișoara constând în apartamentul 3 situat în Timișoara, Spl. T. Vladimirescu, nr. 24 compus din 6 încăperi cu 4,91% p.c și 28/572 mp teren în folosință, precum și a celui evidențiat în CF nr. 417032-C1-U7 Timișoara, nr. top. 17125/VI constând în ap. 6 compus din 4 încăperi cu 3,54% p.c și 20/572 mp teren în folosință în cotă de 1/2 către fiecare, întrucât nu le-au retrocedate prin sentința civilă nr. 5761/2011 pronunțată de Tribunalul Timiș în dosarul nr. 10681/30/2010 definitivă și irevocabilă prin decizia civilă nr. 1323/R/08.05.2012 a Curții de Apel Timișoara.

De asemenea, reclamantele au mai solicitat înscrierea în CF nr. 417032-C1-U5 Timișoara, nr. top. 17125/III și în CF nr. 417032-C1-U7 Timișoara, nr. top. 17125/VI a dreptului de proprietate în cotă de 1/2 fiecare și acordarea unui drept de folosință special asupra terenului aferent spațiilor.

Pârâții au înțeles să invoce excepția autorității de lucru judecat întrucât prezenta cauză a mai fost soluționată de către Tribunalul Timiș prin sentința civilă nr. 2768/4.12.2013 pronunțată în dosarul nr. 6472/30/2013 rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 83/A/12.06.2014 a Curții de Apel Timișoara pronunțată în dosarul nr. 6472/30/2013.

Astfel, prin sentința civilă nr. 2768/4.12.2013 a Tribunalului Timiș s-a respins acțiunea formulată ca nefondată. Ulterior, Curtea de Apel Timișoara prin decizia civilă nr. 83/A/12.06.2014 a respins ca nefondat apelul declarat de către reclamante.

Dosar nr. 21570/325/2014

2768/4.12.2013, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 83/A/12.06.2014 a Curții de Apel Timișoara pronunțată în dosar nr. 6472/30/2013.

Această cerere s-a întemeiat pe prevederile Legii nr. 10/2001 și, așa cum s-a specificat prin însăși cererea de chemare în judecată, aceasta reprezenta o completare a cererii ce a făcut inițial obiectul dosarului nr. 10.681/30/2010 al Tribunalului Timiș, soluționat prin sentința civilă nr. 5761/06.12.2011, irevocabilă prin decizia civilă nr. 1323/R/09.05.2012 pronunțată de Curtea de Apel Timișoara în care s-a statuat că reclamantele au vocație succesorală după defuncta Ljubica Hagi Pavlovici (născută Novic) și sunt persoane îndreptățite la măsurii reparatorii în sensul art. 3 și 4 din Legea nr. 10/2001 cu privire la apartamentele care nu au fost înstrăinate aflându-se în proprietatea Statului Român pe care reclamantele le-au identificat a fi cele cu nr. 1, 5, 7, 8, 9, 10, 15 și 20 din imobilul înscris în CF nr. 8053 Timișoara str. Splaiul T. Vladimirescu, nr. 24 (omîțând a solicita prin cerere și cele 2 SAD-uri cu nr. 3 și 6 care, de asemenea, se puteau restitui în natură, nefiind înstrăinate, dar despre care raportul de expertiză efectuat în cadrul procedurii administrative - obligatoriu la acea dată - efectuată de expert Bădescu Mihai, nu face vorbire că ar fi posibilă restituirea lor în natură, omîțând să le menționeze și pentru acordarea de despăgubiri).

Această cerere s-a întemeiat pe prevederile art. 23 din Legea nr. 10/2001, competent fiind în soluționarea acesteia în primă instanță Tribunalul Timiș, motiv pentru care a și fost respinsă excepția necompetenței materiale invocate de pârâți.

În dosarul nr. 6472/30/2013 al Tribunalului Timiș în care s-a pronunțat sentința civilă nr. 2768/4.12.2013, nu s-a intrat în cercetarea fondului pricinii, cererea fiind respinsă pe considerentul că « Odată epuizată procedura jurisdicțională reglementată de legea specială, în modalitatea arătată, nu este posibilă reluarea aceluiași proceduri în condițiile în care, așa cum s-a arătat, notificările formulate au fost soluționate prin hotărâri judecătorești irevocabile și Dispoziție a Primarului, aceasta din urmă necontestată.

Soluția ce se impune a fi dată prezentului demers judiciar este necesar a respecta puterea de lucru judecat de care se bucură sentința civilă nr. 5761/2011 pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 10681/30/2010... ».

S-a omis însă a se analiza aspectul că dispoziția nr.1195/12.10.2012 privind acordarea de despăgubiri pentru imobilul situat în mun. Timișoara str. Tudor Vladimirescu, nr. 24, a fost emisă de Primar în temeiul sentinței civile nr. 5761/06.12.2011 pronunțată de Tribunalul Timiș și se referea doar la ceea ce era menționat în dispozitivul acesteia care nu cuprindea nici o referire la cele 2 SAD -uri cu nr. 3 și 6 care din eroare nu au făcut obiectul cererii în susindicatul dosar, în aceste condiții, Dispoziția Primarului fiind emisă în baza sentinței și referindu-se doar la despăgubiri pentru apartamentele înstrăinate în temeiul Legii nr.112/1995 din imobilul din str.Tudor Vladimirescu, nr. 24, formularea unei contestații împotriva acesteia era nejustificată și inefficientă deoarece aceasta nu a dispus și nici nu putea dispune nimic referitor la cele 2 spații cu altă destinație cu nr. 3 și 6 despre care sentința civilă nr. 5761/06.12.2011 a Tribunalului Timiș nu face nici o referire în considerente, nici în dispozitiv.

Pentru remedierea acestei situații, s-a promovat cererea ce a făcut obiectul dosarului nr. 6472/30/2013 al Tribunalului Timiș ca o completare la cererea privind restituirea în natură, pe deplin posibilă și realizabilă a celor 2 SAD-uri care se află și în prezent în proprietatea Statului Român (nu era nevoie de nici o altă Dispoziție a Primarului care în mod corect a vizat acordarea doar de despăgubiri pentru apartamentele înstrăinate, în temeiul titlului VII din Legea nr. 247/2005 - intabulările asupra SAD-urilor s-ar fi făcut oricum în baza hotărârii ce s-ar fi pronunțat).

Or, atîta timp cît s-a considerat că procedura în temeiul legii speciale nr. 10/2001 s-a încheiat prin emiterea Dispoziției Primarului cu nr. 1195/12.10.2012, demersul judiciar s-a apreciat a fi inefficient, fiind respins.

Prezenta cerere este întemeiată pe dreptul comun în materie, pornește de la alte premise și intrucât în nici una din hotărârile judecătorești irevocabile la care face referire pârâții (și exemplificate de subsemnatele în cele mai sus enunțate) nu face referire la cele 2 SAD-uri cu nr. 3 și 6 din imobilul situat în mun. Timișoara Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 24, nu operează autoritatea de lucru judecat.

Dosar nr. 21570/325/2014

Referitor la excepția inadmisibilității cererii, reclamantele au solicitat respingerea acesteia pentru următoarele considerente:

Reclamantele sunt beneficiarele unei hotărâri cu putere de lucru judecat (sentința civilă nr. 5761/06.12.2011 a Tribunalului Timiș), dețin un „bun” în sensul art. 1 din Protocolul adițional nr.1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, având deschisă calea acțiunii în revendicare /retrocedare a bunului litigios, îndeplinind și condiția ca cererea să nu aducă atingere vreunui drept dobândit de terți de bună credință.

Reclamantele nu se pot prevala de un bun în sensul Convenției și al protocoalelor sale adiționale, aflându-se în situația excepțională de care face vorbire decizia nr. 33/2008 pronunțată în recursul în interesul legii de ICCJ.

Înalta Curte de Casație și Justiție a statuat că nu se poate aprecia că existența Legii nr. 10/2001 ar exclude în toate situațiile, posibilitate de a se recurge la acțiunea în revendicare întemeiată pe dreptul comun, deoarece este posibil ca reclamantul într-o atare acțiune să se poată prevala la rândul său de un bun în sensul art.1 din Primul Protocol adițional și trebuie să i se asigure accesul la justiție, fiind necesar a se analiza în funcție de circumstanțele concrete ale cauzei, în ce măsură legea internă intră în conflict cu Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

În cazul de față, raportat la cele deja statuate cu putere de lucru judecat, reclamantele arată că se pot prevala de un bun în sensul art.1 din Primul protocol adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, sens în care solicitarea de pronunțare a unei hotărâri judecătorești cu privire și la ap.3 și 6 cu destinația de SAD-uri din imobilul situat în mun. Timișoara str. T. Vladimirescu, nr. 24, este admisibilă și legală.

Conform practicii CEDO, reclamanta au un „bun” în sensul art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenție, întrucât prin hotărârea pronunțată s-a consacrat necesitatea restituirii în natură a corpurilor care nu au fost vândute și s-a recunoscut calitatea acestora de persoane îndreptățite la a beneficia de dispozițiile Legii nr. 10/2011, astfel încât se impune admiterea prezentei acțiuni și cu privire la cele 2 apartamente 3 și 6 cu destinația de SAD-uri, fiind unica soluție temeinică și legală ce s-ar putea pronunța la aceste spații.

Chiar pârâții în întâmpinarea depusă evidențiază că cele 2 SAD-uri se află și în prezent în proprietatea Statului Român, respectiv SAD-ul cu nr. 6 în suprafață de 51,36 mp cu destinație (Atelier creație) a fost eliberat și predat pârâtelor, « fiind în prezent neînchiriat » cum se specifică în pag. 5 din întâmpinare, iar SAD-ul cu nr. 3 « ocupat de Organizația pentru Apărarea Drepturilor Omului cu destinație de sediu organizație în suprafață de 76,48 mp nu a fost predat Primăriei Municipiului Timișoara » (se omite a se arăta că cele 2 spații se află într-o stare jalnică, că și cel cu nr.3 este nefolosit în realitate -fapt ce le-a fost comunicat de Președintele Asociației de Proprietari din Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 24, după ce au preluat apartamentele care le-au fost retrocedate).

În atare situație, având în vedere că 2 SAD-uri cu nr. 3 și 6 sunt în proprietatea Statului nefiind înstrăinate, revendicarea lor este pe deplin justificată, iar restituirea lor în natură realizabilă fără a « afecta » vreun circuit civil sau cumpărătorii de bună credință.

În acest sens, trimiterea la practica CEDO din întâmpinare, respectiv la cazul Atanasie c/a România nu sunt elocvente pentru cazul în speță, întrucât în cazul de față s-a recunoscut printr-o hotărâre irevocabilă că sunt succesoarele proprietății tabulare de la care imobilul a fost naționalizat și sunt îndreptățite la măsuri reparatorii (în speță, restituirea în natură fiind pe deplin realizabilă).

Din considerentele mai sus arătate, reclamantele au solicitat respingerea celor două excepții invocate de pârâți.

Pe fondul cauzei, s-a solicitat respingerea susținerile pârâților întrucât acestea sunt neconforme cu realitatea.

Reclamantele, persoane în etate, cu venituri modeste, în termen au formulat cerere de revendicare în temeiul Legii nr.10/2001 a întregului imobil din mun. Timișoara, Splaiul T. Vladimirescu, nr. 24 fostă proprietate a antecesoarei lor, Ljubica Hagi Pavlovici (născută Novic).

Timp de 9 ani de zile soluționarea dosarului pe cale administrativă a trenat deși s-au conformat tuturor solicitărilor Comisiei de aplicare a Legii nr. 10/2001 de pe lângă Primăria mun.

Dosar nr. 21570/325/2014

Timișoara depunând chiar de mai multe ori traduceri legalizate cu apostilă, ale înscrisurilor necesare emiterii Dispoziției.

Reclamantele au fost nevoite să se adreseze instanței, Tribunalului Timiș în anul 2010, exasperate că nu li se soluționează Notificarea și doar din eroare, bazându-se pe concluziile raportului de expertiză efectuat, au omis a solicita restituirea în natură a celor 2 SAD-uri aflate și în prezent în proprietatea Statului Român, SAD-uri care nu au făcut în nici un fel nici obiectul Dispoziției Primarului emisă în anul 2012.

Raportarea corectă la speța dedusă judecății și nu o abordare a ei simplistă, rigidă și deformată așa cum o fac pârâții, este de natură a duce la îndeplinirea dezideratului suprem al actului de justiție care este cel al aflării adevărului și implicit și a celui privind « restitutio in integrum » ce a guvernat dreptul românesc după decembrie 1989.

Astfel, reclamatele au solicitat admiterea acțiunii.

Prin sentința civilă nr.11163/13.10.2015 pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosar nr.21570/325/2014 a fost admisă excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Timișoara; a fost declinată competența de soluționare a cererii având ca obiect obligație de a face formulată de reclamatele Novic – Culjak Ljubica (născută Novic), în contradictoriu cu pârâții Municipiul Timișoara prin Primar și Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara, în favoarea Tribunalului Timiș.

Analizând cu prioritate, conform dispozițiilor art. 248 C.proc.civ., excepția necompetenței materiale, invocată din oficiu, instanța a constatat că cererea reclamantelor are natura unei acțiuni în revendicare prin care se ține la protejarea unui drept patrimonial, fiind o cerere evaluabilă în bani în sensul prevederilor art. 94 pct. 1 lit. k) C.proc.civ., prin raportare la valoarea pecuniară a celor două imobile a căror restituire se solicită, valoare care se ridică la suma de 345.715 lei, conform concluziilor raportului de expertiză evaluatorie a celor două imobile depus la dosarul cauzei.

Potrivit art. 129 alin. 2 C.proc.civ., "necompetența este de ordine publică: (...) 2. în cazul încălcării competenței materiale, când procesul este de competența unei instanțe de alt grad".

Conform dispozițiilor art. 94 pct. 1 lit. k) Cod procedură civilă „judecătoriile judecă, în primă instanță, următoarele cereri al căror obiect este evaluabil sau, după caz, neevaluabil în bani: lit. k) orice alte cereri evaluabile în bani în valoare de până la 200.000 lei inclusiv, indiferent de calitatea părților, profesioniști sau neprofesioniști”, iar potrivit art. 95 pct. 1 C.proc.civ., tribunalul judecă „în primă instanță, toate cererile care nu sunt date prin lege în competența altor instanțe”.

Pentru aceste considerente, văzând că cererea reclamantelor are natura unei acțiuni în revendicare, acțiune care este evaluabilă în bani și valoarea obiectului ei se situează peste pragul de 200.000 lei, așa cum s-a arătat mai sus, instanța, în temeiul dispozițiilor art. 132 alin. 1 Cod procedură civilă, a admis excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Timișoara invocată din oficiu, și, în consecință, a declinat soluționarea cauzei în favoarea Tribunalului Timiș.

Urmare a declinării cauzei, pricina a fost înregistrată pe rolul Secției I civile a Tribunalului Timiș la data de 02.11.2015 sub dosar nr. 21570/325/2014.

Analizând cu prioritate excepția autorității lucrului judecat, în conformitate cu dispozițiile art. 248 alin.1 C.proc.civ., tribunalul constată că aceasta este întemeiată.

Deși pârâții Municipiul Timișoara prin Primar, Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara au invocat și excepția inadmisibilității acțiunii, tribunalul constată că în funcție de efectele pe care le produc, aceea a autorității lucrului judecat are prioritate, întrucât împiedică, în caz de admitere, verificarea oricăror alte condiții de fond ale acțiunii în revendicare, inclusiv admisibilitatea.

Obiectul acțiunii cu care reclamatele Novic-Culjak Ljubica, Kovacevic Irina au investit instanța în prezenta cauză constă în esență în revendicarea pe calea dreptului comun a apartamentelor cu nr. 3 și 6 cu destinația de SAD-uri din imobilul situat în mun. Timișoara str. T. Vladimirescu, nr. 24, care au aparținut autoarei lor, Pavlovic Ljubica, născută Novic.

Dosar nr. 21570/325/2014

Cererea reclamantelor a fost întemeiată pe prevederile art.1 din Protocolul Adițional nr. 1 la CEDO, art. 555-557 Noul Cod Civil (art. 480, 481 și urm. vechiul Cod civil).

În dosarul nr. 6472/30/2013 așa cum rezultă din sentința civilă nr. 2768/4.12.2013 pronunțată de Tribunalul Timiș rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 83/A/12.06.2014 a Curții de Apel Timișoara s-a respins acțiunea formulată ca nefondată. Ulterior, Curtea de Apel Timișoara prin decizia civilă nr. 83/A/12.06.2014 a respins ca nefondat apelul declarat de către reclamante.

În cererea anterioară reclamantele au revendicat aceleași imobile, fapt necontestat de acestea, în contradictoriu cu pârâții Primarul Municipiului Timișoara, Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

În drept, au invocat dispozițiile art. 23 din Legea nr. 10/2001, art. 34 din Legea nr. 7/1996, art. 44 din Constituția României, art. 480, 481 C.civ., decizia nr. XX/19.03.2007 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Tribunalul constată că există tripla identitate de părți, reclamantele Novic-Culjak Ljubica, Kovacevic Irina și pârâții, autorități locale ale municipiului Timișoara figurând în proces în ambele cauze, obiect –revendicarea unor imobile ce au fost proprietatea autoarei reclamantelor, precum și cauză, calitatea de bun a imobilului aflat în proprietatea reclamantelor, conform dispozițiilor naționale și internaționale care garantează dreptul de proprietate privată. Există o deosebire de cauză, în sensul că anterior, reclamantele au solicitat restituirea spațiilor cu nr. 3 și 6 și în temeiul legii speciale de restituire, Legea nr. 10/2001, astfel că în cauza de față temeiul de drept este restrâns, dar acela invocat în prezent, dreptul comun, a fost analizat și în speța anterioară.

Autoritatea de lucru judecat este prevăzută ca o prezumție legală absolută, irefragabilă.

Atât prezumția, cât și excepția lucrului judecat, reprezintă instrumente juridice menite să servească instituția puterii de lucru judecat, care are la baza două reguli, respectiv o cerere nu poate fi judecată în mod definitiv decât o singură dată și soluția cuprinsă în hotărâre este prezumată a exprima adevărul.

Această produce un efect pozitiv în favoarea pârâților în sensul că se prevalează de aceste hotărâri judecătorești în prezenta cauză, instanța de judecată nemaiputând lua în discuție existența dreptului de proprietate pe care îl solicită reclamantele, astfel că drepturile recunoscute printr-o hotărâre irevocabilă nu pot fi contrazise printr-o altă hotărâre judecătorească ulterioară, în caz contrar încălcându-se siguranța și stabilitatea juridică.

Tribunalul apreciază față de starea de fapt constatată supra că există premisele reținerii în speță a incidenței excepției autorității lucrului judecat, conform art. 430 C.proc.civ.

Pentru ca aceasta să fie reținută, mai trebuie îndeplinită o condiție, anume ca cererea reclamantului să fi fost analizată conform dispozițiilor invocate.

Prin decizia pronunțată în primă instanță și în apel în dosarul nr. 6472/30/2013 s-a reținut că în privința temeiurilor juridice cu caracter general, cu puterea evidenței, este incident principiul specialia generalibus derogant, soluția fiind sprijinită atât de jurisprudența națională, cât și de cea comunitară în materie, apreciindu-se în mod constant că prin aceasta nu se aduce atingere dreptului la un proces echitabil ori la un recurs efectiv, drepturi fundamentale consacrate prin pacte și convenții ratificate de România. Tot în sentință se arată că din punctul de vedere al admisibilității unei astfel de acțiuni, sunt de observat și interpretat sistematic prevederile art. 6 din Legea nr. 213/1998, potrivit cărora o astfel de cenzură era posibilă până la intrarea în vigoare a legilor speciale de reparație, în speță Legea nr. 10/2001. Ulterior acestei date, se impunea ca persoanele care se consideră îndreptățite la reparație în temeiul acestui act normativ cu caracter special să urmeze procedura administrativă astfel instituită.

Nu are relevanță faptul că în dosarul nr. 10.681/30/2010 reclamantele au omis a solicita restituirea și a apartamentelor 3 și 6 cu destinația de SAD-uri din imobilul situat în mun. Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 24, solicitând a le fi restituite în natură doar ap. 1, 5, 7, 8, 9, 10, 15 și 20, iar pentru ap. 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 și 21 au solicitat despăgubiri, sau că în acest dosar, soluționat în baza Legii nr. 10/2001, s-a constatat nelegalitatea titlului statului cu privire la întregul imobil, cât timp cererea de revendicare a fost deja respinsă în cauza soluționată ulterior, dosarul nr. 6472/30/2013.

Dosar nr. 21570/325/2014

Reclamantele invocă decizia nr. 33/2008 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție pe calea recursului în interesul legii, decizie care a stabilit că între legea specială și CEDO, prioritatea trebuie acordată CEDO. Totodată, ICCJ a mai arătat și că această prioritate poate fi dată în cadrul unei acțiuni în revendicare, întemeiată pe dreptul comun, în măsura în care astfel nu s-ar aduce atingere unui alt drept de proprietate ori securității raporturilor juridice.

ICCJ a apreciat că atunci când norma specială de restituire intră în contradicție cu principiile CEDO, acestea trebuie să prevaleze chiar în condițiile unei acțiuni în revendicare atunci când nu se aduce atingere unui alt drept de proprietate sau securității raporturilor juridice.

În acest context, reclamantele susțin că imobilele pe care le revendică nu au fost înstrăinate de stat niciunei alte persoane fizice ori juridice, ci acestea se află și în prezent în proprietatea statului român.

Astfel, este evident că recunoașterea dreptului său de proprietate în cadrul acțiunii în revendicare nu este de natură să contravină în niciun fel vreunui alt drept sau securității raporturilor juridice.

Observăm că aceste argumente au fost analizate și în sentința civilă nr. 2768/4.12.2013 pronunțată de Tribunalul Timiș, care a constatat că dispozițiile convenționale nu sunt în sensul apărării dreptului reclamantelor.

În Hotărârea din 12.10.2010 pronunțată de Curtea de la Strasbourg în cauza Maria Atanasiu și alții împotriva României s-a reamintit și ca articolul 1 din Protocolul nr. 1 nu poate fi interpretat ca și cum ar imputa Statelor contractante o obligație generală de a restitui bunurile care le-au fost transferate înainte de a ratifica Convenția (Jantner contra Slovaciei, nr. 39050/97, § 34, 4 martie 2003).

În speta menționată, Curtea a reținut ca nicio instanță sau autoritate administrativă internă nu a recunoscut reclamantelor în mod definitiv un drept de restituire a apartamentului în litigiu. Hotărârile invocate de reclamante (paragraful 19), chiar dacă toate constata că nationalizarea ansamblului de imobile a fost nelegala, nu constituie un titlu executoriu pentru restituirea acestui apartament. Prin urmare, acest apartament nu reprezintă un <<bun actual>>, în sensul articolului 1 din Protocolul nr. 1, de care petentele s-ar fi putut prevala.

Cum reclamantele Novic-Culjak Ljubica, Kovacevic Irina nu dispun nici de o hotărâre care să dispună restituirea imobilului, cu atât mai puțin pot invoca protecția art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție, astfel că hotărârile pronunțate în dosarul nr. 6472/30/2013 care au analizat susținerile din acțiunea introductivă împiedică soluționarea pe fond a acestora în prezenta cauză.

Față de argumentele expuse, tribunalul va respinge acțiunea pentru autoritate de lucru judecat, urmare a admiterii excepției invocate de pârâții Municipiul Timișoara prin Primar, Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

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

Admite excepția autorității lucrului judecat invocată de pârâții Municipiul Timișoara prin Primar, Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

Respinge pentru autoritate de lucru judecat acțiunea formulată de reclamantele Novic-Culjak Ljubica, Kovacevic Irina, ambele cu domiciliul procedural ales în Timișoara, Piața Unirii nr. 5, județ Timiș - la Cab. Av. Opreș Snejana în contradictoriu cu pârâții Municipiul Timișoara prin Primar și Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara, ambii cu sediul în Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, județ Timiș, având ca obiect revendicare imobiliară.

Cu apel în 30 de zile de la comunicare, apel care se depune la Tribunalul Timiș.

Dosar nr. 21570/325/2014

Pronunțată în ședință publică azi, 08.12.2015.

Președinte,
ALINA CRĂINICEANUGrefier,
CĂTĂLIN TRĂISTARU

TRIBUNALUL TIMIȘ

Prezenta copie fiind conformă cu originalul

Că dosarul acestei instanțe nr.: 21570/325/2014

S. arhivă de noi: Definitivă în anul ex. de 40/16 CAT

31.07.17

obstată

Red. A.C.
Tehnored. I.B. + A.C. 14.12.2015
6 ex.
Jud. Timișoara – jud. A.E. Șipețan
S.M. 1 ex. / Com. 4 ex.

Document finalizat

Cod ECLI ECLI:RO:CATIM:2016:004.000040

ROMÂNIA

CURTEA DE APEL TIMIȘOARA

SECȚIA I CIVILĂ

DOSAR NR. 21570/325/2014

OPERATOR 2928

**DECIZIA CIVILĂ NR. 40**

Ședința publică din 7 martie 2016

PREȘEDINTE: DANIELA CALAI**JUDECĂTOR : CRISTIAN PUP****GREFIER : SIMONA CIOABĂ**

S-a luat în examinare apelul declarat de reclamantele Novic-Culjak Ljubica (născută Novic) și Kovacevic Irina împotriva sentinței civile nr. 3772/PI/8.12.2015 pronunțată de Tribunalul Timiș – Secția I Civilă, în contradictoriu cu intimații pârâii Municipiul Timișoara prin primar și Statul Român prin Consiliul local al Municipiului Timișoara.

Mersul dezbaterilor și concluziile părților cu ocazia judecării apelului sunt consemnate în încheierea ședinței publice din 01.03.2016, care face parte din prezenta și potrivit căreia pronunțarea a fost amânată la data de 07.03.2016.

CURTEA

Deliberând asupra apelului civil de față constată:

Prin sentința civilă nr. 3772/PI/08.12.2015, Tribunalul Timiș – Secția I Civilă a admis excepția autorității lucrului judecat invocată de pârâții Municipiul Timișoara prin Primar, Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

A respins pentru autoritate de lucru judecat acțiunea formulată de reclamantele Novic-Culjak Ljubica, Kovacevic Irina, *ambele cu domiciliul procedural ales în Timișoara, Piața Unirii nr. 5, județ Timiș - la Cab. Av. Opreș Snejana* în contradictoriu cu pârâții Municipiul Timișoara prin Primar și Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara, *ambii cu sediul în Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, județ Timiș*, având ca obiect revendicare imobiliară.

Pentru a hotărî astfel, tribunalul a avut în vedere faptul că deși pârâții Municipiul Timișoara prin Primar, Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara au invocat și excepția inadmisibilității acțiunii, în funcție de efectele pe care le produc, aceea a autorității lucrului judecat are prioritate, întrucât împiedică, în caz de admitere, verificarea oricărui alte condiții de fond ale acțiunii în revendicare, inclusiv admisibilitatea.

Obiectul acțiunii cu care reclamantele Novic-Culjak Ljubica, Kovacevic Irina au investit instanța în prezenta cauză constă în esență în revendicarea pe calea dreptului comun a apartamentelor cu nr. 3 și 6 cu destinația de SAD-uri din imobilul situat în mun. Timișoara str. T. Vladimirescu, nr. 24, care au aparținut autoarei lor, Pavlovic Ljubica, născută Novic.

Cererea reclamantelor a fost întemeiată pe prevederile art.1 din Protocolul Adițional nr. 1 la CEDO, art. 555-557 Noul Cod Civil (art. 480, 481 și urm. vechiul Cod civil).

lucru judecat a sentinței civile nr. 5761/06.12.2011 a Tribunalului Timiș, irevocabilă prin decizia civilă nr. 1323/R/09.05.2012 a Curții de Apel Timișoara dar și a principiului specialia generalibus derogant (rezultat din epuizarea procedurii Legii nr. 10/2001 în legătură cu imobilul în care se află cele două spații).

O a doua cerere completatoare similară celei menționate, a fost înregistrată de către reclamante la Tribunalul Timiș la data de 11.07.2014, cerere ce face obiectul cauzei de față și care a fost întemeiată în drept, de această dată, pe dispozițiile dreptului comun privind revendicarea (art. 555-557 din Codul civil, art. 480, 481 din vechiul Cod civil) și pe cele ale art. 1 al Protocolului nr. 1 (adițional) la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Tribunalul Timiș a respins și această acțiune, reținând ca incidentă în cauză excepția autorității de lucru judecat, soluție pe care Curtea o constată ca fiind corespunzătoare unei corecte interpretări și aplicări a legii în cauză câtă vreme există tripla identitate de condiții ce caracterizează această excepție și câtă vreme ea a rezolvat irevocabil/definitiv, o problemă de drept fie ca bazată pe excepție sau pe fondul cauzei.

În concret, este vorba despre aceleași părți în aceleași calități (adică în nume propriu), de același obiect (de restituirea apartamentelor nr. 3 și nr. 6 din imobilul din Timișoara, str. Tudor Vladimirescu nr. 24) și de aceeași cauză (preluarea lor abuzivă, înainte de 1989, o dată cu toate celelalte spații ale imobilului).

Din punct de vedere al doctrinei și jurisprudenței în materie, cauza juridical a cererii (ca și condiție obligatorie de existență a autorității de lucru judecat, alături de celelalte două) nu se confundă cu temeiul ei juridic. Oricum, în speța dedusă judecării, temeiurile juridice invocate în cele două acțiuni corespund aceleiași instituții juridice a revendicării, deosebirea dintre ele fiind doar aceea că în primul dosar ele se circumscriu procedurii speciale de revendicare (Legea nr. 10/2001) iar în cel de-al doilea, dreptului comun, referirea la acest de-al doilea temei fiind de altfel făcută și în dosarul anterior nr. 6472/30/2013.

Deși reclamantele susțin că se prevalează de un „bun” în sensul autonom al Convenției care face admisibilă acțiunea lor în revendicare de drept comun de față (situație derivată în opinia lor din sentința nr. 5761/06.12.2011 pronunțată de Tribunalul Timiș în dosarul nr. 10681/30/2010 prin care li s-a recunoscut calitatea de succesoare a foștilor proprietari tabulari ai imobilului preluat abuziv de stat precum și dreptul de a beneficia de măsuri reparatorii), Curtea constată că o asemenea apărare nu poate fi primită.

Această concluzie este dedusă din cuprinsul Hotărârii Curții Europene a Drepturilor Omului din cauza Atanasiu și alții contra România (par. 140) - la care tribunalul a făcut, în mod corect referire - în care se consideră că un „bun actual” există în patrimoniul unei persoane atunci când, printr-o hotărâre definitivă și executorie, s-a constatat calitatea sa de proprietar asupra acestuia și s-a dispus, în mod expres, restituirea lui către cel îndreptățit. Din acest motiv, reclamantele nu au un astfel de bun, în temeiul hotărârii menționate, decât în raport cu spațiile din imobilul din Timișoara, str. Tudor Vladimirescu nr. 24, care le-au fost restituite în natură sau prin echivalent nu și în raport cu apartamentele nr. 3 și nr. 6 în discuție care nu au făcut obiectul unei atare dispoziții a instanței.

În egală măsură, nu poate fi primită nici interpretarea pe care reclamantele o dau Deciziei RIL nr. 33/2008 a Înaltei Curți de Casație și Justiție care - în opinia lor - face posibilă acțiunea lor în revendicare de drept comun (ipoteză pe care această decizie o acceptă), câtă vreme, astfel cum rezultă în mod neechivoc, din alin. 1 al dispozitivului hotărârii, dispozițiile legii speciale în materie (Legea nr. 10/2001) se aplică cu prioritate în fața celor de drept comun (procedură de care ele au și uzat până la capăt), ipoteza acțiunii de drept comun fiind permisă doar atunci când recurgerea la legea specială a fost în mod total și absolut inaccesibilă persoanei îndreptățite în termenul prescris de lege, ceea ce nu este cazul în speța de față.

Mai mult, chiar și în ipoteza în care legiuitorul ar fi oferit persoanei îndreptățite posibilitatea de a alege între procedura legii speciale și procedura de drept comun pentru revendicarea imobilelor, alegerea de către acestea a uncia din ele (așa cum este cazul

reclamantelor care au uzat de procedurile Legii nr. 10/2001), le încheie calea exercitării ulterioare a unei alteia, potrivit principiului *electa una via non datur recursus ad alterum*.

Rezumând toate argumentele expuse în cuprinsul prezentei, Curtea constată ca fiind legală și temeinică sentința civilă nr. 3772/08.12.2015 pronunțată de Tribunalul Timiș – Secția I Civilă, motiv pentru care va respinge ca nefondat apelul declarat de reclamantele Novic-Culjak Ljubica (născută Novic) și Kovacevic Irina împotriva sentinței civile nr. 3772/Pl/8.12.2015 pronunțată de Tribunalul Timiș – Secția I Civilă, în contradictoriu cu intimații pârâți Municipiul Timișoara prin primar și Statul Român prin Consiliul local al Municipiului Timișoara, împotriva acesteia.

Luând act de faptul că intimații nu au solicitat cheltuieli de judecată,

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE**

Respinge apelul declarat de reclamantele Novic-Culjak Ljubica (născută Novic) și Kovacevic Irina împotriva sentinței civile nr. 3772/Pl/8.12.2015 pronunțată de Tribunalul Timiș – Secția I Civilă, în contradictoriu cu intimații pârâți Municipiul Timișoara prin primar și Statul Român prin Consiliul local al Municipiului Timișoara.

Definitivă.

Pronunțată în ședință publică, azi 7 Martie 2016.

**PREȘEDINTE,
DANIELA CALAI**

**JUDECĂTOR,
CRISTIAN PUP**

**GREFIER,
SIMONA CIOABĂ**

TRIBUNALUL TIMIȘ

Prezenta copie fiind conformă cu originalul

din dosarul acestei instanțe nr.: 31570/325/2014

Se comunică de noi: Definitivă - se mbr Timișoara

31.03.2016

Red. D.C. – 09.03.2016

Tehnored. S.Cioabă/ M.Mack – 6 ex./18.03.2016

Tribunalul Timiș, Judecător: Alina Căliniceanu

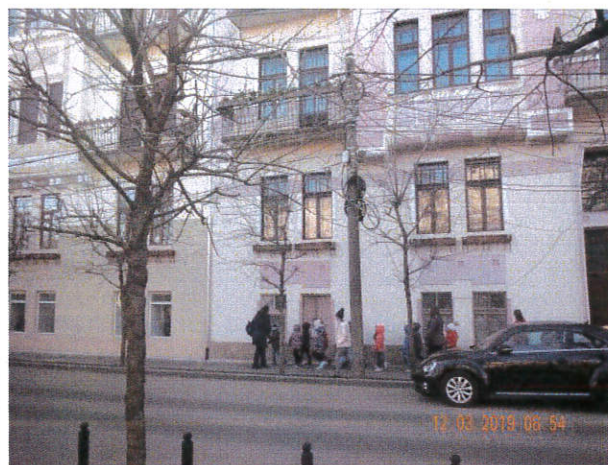
Un exemplar se comunică părților:

Reclamantelor apelante

- Novic-Culjak Ljubica
- Kovacevic Irina, ambele cu domiciliul procedural ales în Timișoara, Piața Unirii nr. 5, județ Timiș
- la Cab. Av. Opreș Snejana

Pârâșilor intimați

- Municipiul Timișoara prin Primar, Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, județ Timiș
- Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara, Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, județ Timiș





AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0023

Se acordă societății:

FIDOX SRL

Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500

Data emiterii: 01. 01. 2019
Valabil până la: 31. 12. 2019

Președinte,
Dana Ababei

2019