

HOTĂRÂREA NR. ____

privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului „Casa Carianopol”, situat în municipiul Craiova, str.Alexandru Macedonski nr.7, înscris în Cartea funciară nr. 239787

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.221352/2025, raportul nr.221364/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.224085/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului „Casa Carianopol”, situat în municipiul Craiova, str.Alexandru Macedonski nr.7, înscris în Cartea funciară nr. 239787;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.232/2025 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Carianopol”, cod DJ-II-m-B-08043, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr.7;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă raportul de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului „Casa Carianopol”, situat în municipiul Craiova, str.Alexandru Macedonski nr.7, înscris în Cartea funciară nr. 239787, în cuantum de 3.623.534 lei, echivalent a 718.200 euro, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre
(2) Valorile prevăzute la alin.(1), nu includ TVA.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

La Proiectul de hotărâre privind prețul de pornire al negocierii, în vederea cumpărării de către municipiul Craiova, a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Carianopol”, cod DJ-II-m-B-08043, situat în municipiul Craiova, str.Alexandru Macedonski nr.7, cu numărul cadastral 239787, identificat conform planului de amplasament și delimitare – anexa la HCL nr. 232/2025.

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Local nr.232/2025, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1, cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a , a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Carianopol”, cod DJ-II-m-B-08043, situat în municipiul Craiova, str.Alexandru Macedonski nr.7, cu numărul cadastral 239787, identificat conform planului de amplasament și delimitare – anexa la HCL nr. 232/2025.

Potrivit art.2 al aceleiași hotărâri, prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.232/2025.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.232/2025, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție al imobilului „Casa Carianopol”, în vederea achiziționării acestuia de către Municipiul Craiova.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 07.2025
Semnătura:

RAPORT

La Proiectul de hotărâre privind prețul de pornire al negocierii, în vederea cumpărării de către municipiul Craiova, a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Carianopol”, cod DJ-II-m-B-08043, situat în municipiul Craiova, str.Alexandru Macedonski nr.7, cu numărul cadastral 239787, identificat conform planului de amplasament și delimitare – anexa la HCL nr. 232/2025.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.232/29.05.2025, s-a aprobat la art.1 cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului (teren și construcție), înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Carianopol”, cod DJ-II-m-B-08043, înscris în Cartea Funciară nr. 239787, localitatea Craiova, identificat conform Planului de amplasament și delimitare din anexa care face parte integrantă din această hotărâre.

Potrivit art.2, prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.232/29.05.2025.

Casa Carianopol din Craiova, edificată în anul 1905, a aparținut familiei Carianopol, constituie un reper istoric și cultural și un simbol arhitectural al orașului.

Clădirea are structura de rezistență concepută pe zidărie portantă , cu regim de înălțime subsol, parter și etaj. Planșeele intermediare sunt alcătuite din bolțișoare de cărămidă, ramforsate cu profile I de oțel-carbon.

Învelitoarea este realizată din tablă arămită tip solzi, fixată pe șarpantă din lemn ecarisat, tâmplăria interioară e vopsită, cu geamuri din cristal, iar fațada realizată din similipiatră cu asize mari, ancadramente în jurul ferestrelor, metope și basoreliefuri.

Instalația electrică pe conducte de cupru e îngropată, instalația sanitară moodernizată, iar instalația sanitară modernizată, instalația de încălzire are corpurile statice din fontă, mascate de chace radiator.

În urma inspecției s-au constatat următoarele:

Finisajele exterioare sunt deteriorate, necesitând reparații și recondiționări. Iar finisajele interioare sunt în stadiu avansat de degradare, necesitând, deasemenea, reparații și recondiționări.

Terenul este împrejmuit cu gard de beton și fier forjat în partea frontală, cu plasă de sârmă și zidărie în rest. Terenul liber este parțial acoperit cu platformă betonată, care necesită reparații capitale.

Conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 239787, Suprafața construită a clădirii este de 441 mp, iar suprafața construită desfășurată de 1169 mp. Terenul are suprafața de 1321 mp.

Imobilul este identificat astfel:

Nr crt	Denumire	Cod lista monumentelor istorice	Nr. cadastral	Carte funciară	Regim de Înălțime	Data PIF	Valoare estimată	
1	Casa Carianopol	DJ-II-m-B-08043	239787-C1	239787-UAT Craiova	S+P+1 E	1905	1.133.313 lei	224.628 eur
2	Teren intravilan		239787	239787 UAT Craiova			2.490.221 lei	493.572 eur
Total general							3.623.534 lei	718.200 eur

Raportul de evaluare a fost înregistrat sub nr. 216873/16.07.2025 și este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul acestuia, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut pentru prețul de pornire al negocierii achiziționării imobilului (construcție și teren) în valoare totală de 3.623.534 lei, echivalent a 718.200 euro.

Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 5,0453 lei/euro, curs valutar din 24.06.2025, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din România, ANEVAR ediția 2022, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101- Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104- Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

În conformitate cu referatul de aprobare nr. 221352/2025 , cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului „Casa Carianopol” situat în municipiul Craiova, str.Alexandru Macedonski nr.7, înscris în Cartea funciară nr. 239787, localitatea Craiova, în cuantum de 3.623.534 lei, echivalent a 718.200 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gălea

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data: 09.07.2025
Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Data: 09.07.2025
Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilesco

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial
Data: 09.07.2025
Semnătura:

inEVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI		

Nr. raport	2025062401	din	24.06.2025
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	193867	din	16.06.2025
-----------------	--------	-----	------------



NR: 216873
DATA: 04/07/2025
COD: D6FB2
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

COPIE

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Cumpărare (achiziționare) imobil înscris în Lista monumentelor istorice-“Casa Carianopol”- cod DJ-II-m-B-08043”, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj, identificat cu număr cadastral 236787, înscris în cartea funciară 236787 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare, anexat la H.C.L. nr. 232/29.05.2025



CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATORI DESEMNAȚI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, si

OLTEANU MARCEL ALEXANDRU ȘI OLTEANU MIHAI CĂLIN

PROPRRIETAR: OLTEANU MARCEL ALEXANDRU ȘI OLTEANU MIHAI CĂLIN

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂINTARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comandă nr. 193867 din 16.06.2025, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de Comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 24.06.2025.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

Independența Evaluatorului (Consultantului) constă în desfășurarea activității pe baza cunoștințelor și abilităților profesionale și emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influență sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relația comercială a acestuia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la *imobilul înscris în Lista monumentelor istorice- “Casa Carianopol”-cod DJ-II-m-B-08043”, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj, identificat cu număr cadastral 236787, înscris în cartea funciară 236787 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare, anexat la H.C.L. nr. 232/29.05.2025.*

De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidențiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în conținutul acestuia:

Scopul evaluării este *estimarea valorii de piață a proprietății identificate, în vederea cumpărării imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

Localizarea proprietății s-a efectuat pe baza documentelor și indicațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar.

Valoarea de piață estimată în vederea cumpărării, este:

Nr. crt.	Denumire	Cod Lista monumentelor istorice	Nr. cadastral	Carte funciară	Regim de înălțime	Data PIF	Suprafața construită	Suprafața desfasurată	Suprafața utilă	Valoare estimată	
1	Casa Carianopol	DJ-II-m-B-08043	239787-C1	239787 UAT Craiova	S+P+1E	1905	441,00 mp	1.169,00 mp	846,40 mp	1.133.313 lei	224.628 euro
2	Teren intravilan		239787	239787 UAT Craiova			1.321,00 mp			2.490.221 lei	493.572 euro
										3.623.534 lei	718.200 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	7
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
1.1. EVALUATOR	9
1.2. CLIENT	9
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	9
1.4. PROPRIETARI	9
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	9
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	9
1.7. SCOPUL EVALUĂRII	10
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	10
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	10
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	10
1.9.2. Documente de proprietate analizate	10
1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în	11
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	11
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	11
1.10. SURSELE DE INFORMARE	11
1.10.1 Informații preluate din literatura de specialitate	11
1.10.2 Informații din piața imobiliară	11
1.10.3 Alte surse de informații verificate	12
1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	12
1.11.1 Ipoteze	12
1.11.2 Ipoteze speciale	13
1.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	13
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	14
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	15
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE	15
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată	15
2.1.2. Descrierea juridică	16
2.1.3. Sarcini	16
2.1.4. Descrierea proprietății	16
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERĂȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
ANEXE	27

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru									
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214									
UTILIZATORI DESEMNAȚI	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, si OLTEANU MARCEL ALEXANDRU ȘI OLTEANU MIHAI CĂLIN									
Proprietar	OLTEANU MARCEL ALEXANDRU ȘI OLTEANU MIHAI CĂLIN									
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 193867 din data de 16.06.2025									
Data raportului	24.06.2025									
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 24.06.2025, în prezența utilizatorului desemnat									
Data evaluării	24.06.2025									
Curs BNR valabil la data evaluării, 24.06.2025	1 Euro = 5,0453 lei									
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Imobilul înscris în Lista monumentelor istorice-“Casa Carianopol”-cod DJ-II-m-B-08043”, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj, identificat cu număr cadastral 236787, înscris in cartea funciară 236787 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare, anexat la H.C.L. nr. 232/29.05.2025									
Suprafete, nr. cadastral, carte funciară	Nr. crt.	Denumire	Cod Lista monumentelor istorice	Nr. cadastral	Carte funciară	Regim de înălțime	Data PIF	Suprafața construită	Suprafața desfasurată	Suprafața utilă
	1	Casa Carianopol	DJ-II-m-B-08043	239787-C1	239787 UAT Craiova	S+P+1E	1905	441,00 mp	1.169,00 mp	846,40 mp
	2	Teren intravilan		239787	239787 UAT Craiova			1.321,00 mp		
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj									
Utilizare existentă	Imobilul se află în conservare									
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății identificate, în vederea cumpărării imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA									
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.									

	Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie - noiembrie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare. Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare. Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este: <i>„Valoarea de piață este 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 părțile au acționat fiecare în cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i> Estimarea valorii de piață a imobilului este detaliată în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Suprafețele utilizate sunt luate din extrasele de carte funciară si documentele puse la dispozitie. Imobilul este clasat monument istoric, cu denumirea “Casa caranopol”, cod DJ-II-m-B-08043, în Lista Monumentelor Istorice din județul Dolj, aprobată prin Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2314/2004, cu modificările ulterioare. Municipiul Craiova, la socilitarea proprietarului își exercita dreptul de preemțiune pentru acest imobil, în conformitate cu prevederile art. 4, alin (4) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare Asupra imobilului s-au executat lucrări de reparație, consolidare în perioada 1998-2006 Imobilul se află partial în conservare. Evaluarea s-a facut în ipoteza ca imobilul poate fi utilizat după achizitie.
Abordari/Metode de evaluare utilizate	Abordarea prin venit, metoda capitalizării directe, pentru imobil Metoda comparațiilor directe-pentru teren

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Valori rezultate

Nr. crt.	Denumire	Cod Lista monumentelor istorice	Nr. cadastral	Carte funciară	Regim de înălțime	Data PIF	Suprafața construită	Suprafața desfasurată	Suprafața utilă	Valoare estimată	
1	Casa Carianopol	DJ-II-m-B-08043	239787-C1	239787 UAT Craiova	S+P+1E	1905	441,00 mp	1.169,00 mp	846,40 mp	1.133.313 lei	224.628 euro
2	Teren intravilan		239787	239787 UAT Craiova			1.321,00 mp			2.490.221 lei	493.572 euro
										3.623.534 lei	718.200 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



[Handwritten signature in blue ink]

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



[Handwritten signature in blue ink]

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezența, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub această rezervă, certificăm următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății iar conformitatea față de respectarea procedurilor interne este verificată de celelalte persoane semnatare. Menționăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL - DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terțe părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certificăm faptul că deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Prin semnarea prezentei declarații subscrise BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., în calitate de membru titular ANEVAR identificat în tabloul asociației cu nr. leg. 10737, certifică în deplină cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat persoane calificate și competente să ofere consultanță conform scopului declarat al prezentei lucrări.

În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei și cerințele formulate de legislația în vigoare care reglementează activitatea de evaluare în România.

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezența declarației nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluator autorizat
Blănaru Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru

1.2. CLIENT

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și

OLTEANU MARCEL ALEXANDRU ȘI OLTEANU MIHAI CĂLIN

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETARI

Persoanele fizice OLTEANU MARCEL ALEXANDRU ȘI OLTEANU MIHAI CĂLIN

1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII

Comanda/contract : Nota de Comandă nr. 193867 din data de 16.06.2025

Data raportului: 24.06.2025

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 24.06.2025, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 24.06.2025

Curs BNR valabil la data de: 24.06.2025: 1 Euro = 5,0453 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Imobilul înscris în Lista monumentelor istorice-“Casa Carianopol”-cod DJ-II-m-B-08043”, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj, identificat cu număr cadastral 236787, înscris în cartea funciară 236787 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare, anexat la H.C.L. nr. 232/29.05.2025.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj,

Utilizarea actuală: Imobilul se află în conservare

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul *estimării valorii de piață a proprietății identificate, în vederea cumpărării imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA.*

Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu va putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUĂRII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie – noiembrie 2022, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:

„Valoarea de piață este 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 părțile au acționat fiecare în cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru estimarea valorii de piață s-a utilizat abordarea prin venit-mrtda capitalizării directe, recunoscuta de Stadndardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.

Estimarea valorii de piață a imobilului este detaliată în anexele prezentului raport

1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

Pentru realizarea raportului de evaluare, s-au parcurs următoarele etape:

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și infomrații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat d.iferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Indentificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza piețeti imobiliare generale și specifice.

1.9.2. Documente de proprietate analizate

În cadrul procesului de documentare au fost analizate următoarele documente care atestă dreptul de proprietate asupra imobilelor supuse evaluării. Documentele analizate sunt prezentate mai jos, iar o copie a acestora se regăsește în capitolul Anexe:

- Nota de Comandă nr. 193867 din 16.06.2025;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 232 din 29.05.2025;
- Anexa plan de localizare și delimitare, la H.C.L. nr. 232 din 29.05.2025;
- Extras de carte funciară informativă nr. 239787 UAT Craiova, nr. cerere 155312/13.06.2025;
- Relevee

1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;
- *Standarde pentru utilizări specifice:* SEV 400 Verificarea evaluării

1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuoasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;
- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că documentele prezentate sunt adevărate;
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare;

1.10. SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

În conținutul evaluării au fost folosite informații preluate din, Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 diverse publicații. Titlurile și autorii acestora sunt prezentați în capitolul bibliografie.

1.10.2. Informații din piața imobiliară

Informațiile cu privire la piața generală și cea specifică a imobilului au fost preluate din:

- mediul online accesând site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.imradar24.ro, www.anuntul.ro, www.storia.ro, www.publi24.ro însă fără a se limita la acestea;

- discuții purtate cu brokeri/agenți imobiliari, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- concluziile rezultate pe teren cu ocazia inspecției;

Toate informațiile utilizate în procesul de evaluare sunt atașate și se regăsesc în capitolul Anexe.

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;²
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență – nu este cazul;*
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul;**
- Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele ipoteze:

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;

² Lista monumentelor istorice poate fi accesată pe siteul Institutului Național al Patrimoniului la adresa- <http://patrimoniul.gov.ro/fr/monumente-istorice/lista-monumentelor-istorice>

³ Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispoziția publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel național - <http://www.mdrap.ro/construcții/siguranța-post-seism-a-clădirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-9738>;

⁴ <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factori de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era folosit ca spațiu verde. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbuști și vegetație.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "UTILIZATORI DESEMNAȚI") și în scopul precizat la punctul 7 al capitolului 1.

Este interzisă utilizarea în orice document publicat, circulară sau declarație, precum și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial fără acordul scris și prealabil al autorului, privind forma sau contextul în care va fi utilizat sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia, însă poate fi utilizat în scop didactic.

Prezenta lucrare este protejată de legislația dreptului de autor și reprezintă proprietatea intelectuală a autorului, drept care copierea acesteia este strict interzisă.

Nu este acceptată nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Raportul de evaluare nu se supune unor cerințe speciale cu privire la forma și/sau conținutul său. Raportul de evaluare este de tip narativ.

Având în vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR ediția 2022. Nu au fost aduse modificări de formă și conținut

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



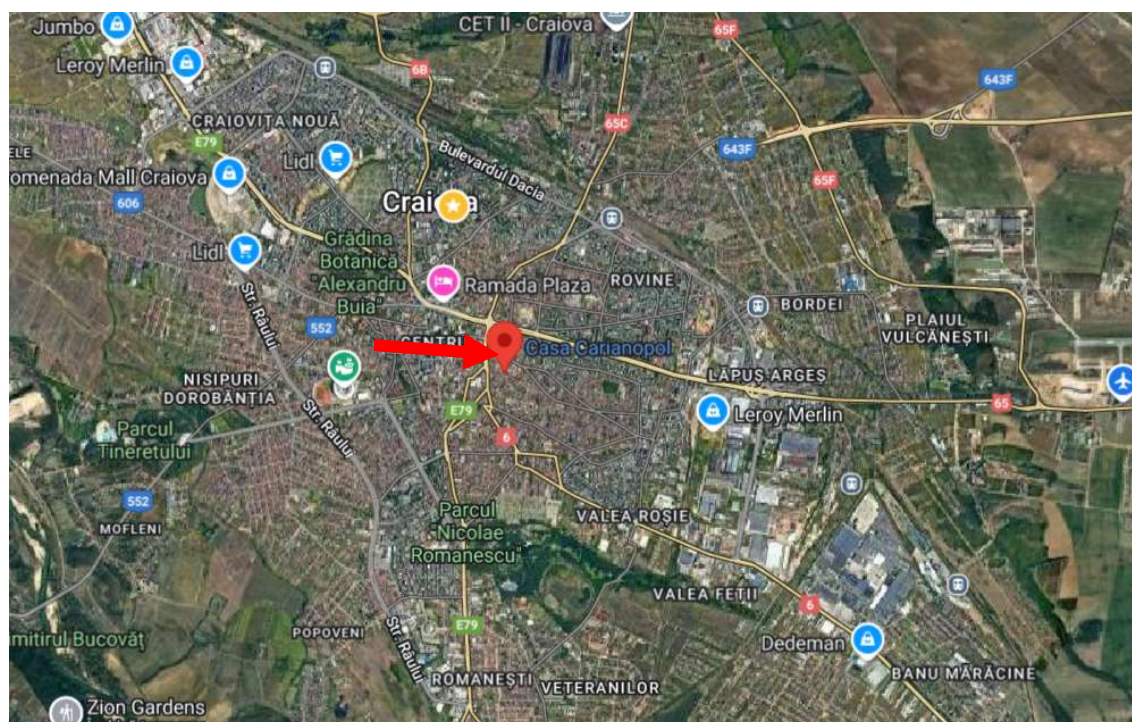
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

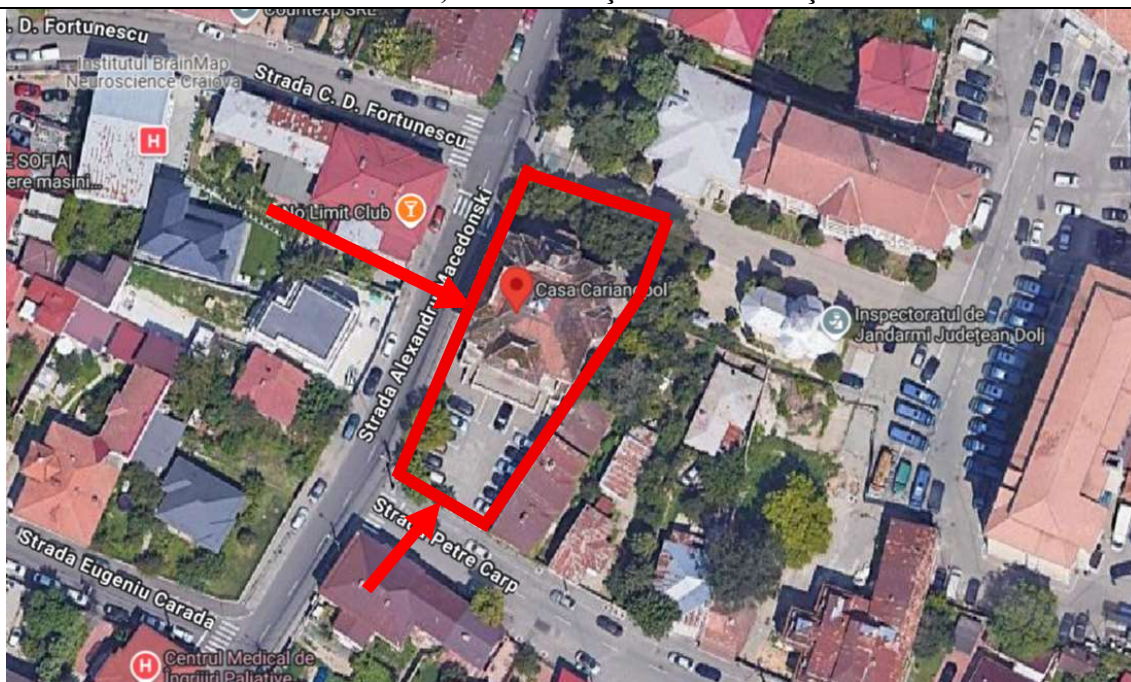
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se refera la imobilul înscris în Lista monumentelor istorice-“Casa Carianopol”-cod DJ-II-m-B-08043”, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj, identificat cu număr cadastral 236787, înscris în cartea funciară 236787 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare, anexat la H.C.L. nr. 232/29.05.2025

Localizarea proprietății este prezentata mai jos, fiind realizata scriptic pe baza documentației primite.





2.1.2. Descrierea juridică

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea persoanelor fizice OLTEANU MARCEL ALEXANDRU ȘI OLTEANU MIHAI CĂLIN.

Imobilul este clasat monument istoric, cu denumirea “Casa Caranopol”, cod DJ-II-m-B-08043, în Lista Monumentelor Istorice din județul Dolj, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004, cu modificările ulterioare.

Municipiul Craiova, la solicitarea proprietarului își exercita dreptul de preemțiune pentru acest imobil, în conformitate cu prevederile art. 4, alin (4) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Imobilul a fost construit în anul 1905.

2.1.3. Sarcini

Sarcini: conform extras de carte funciară nr. 239787 UAT Craiova, nr. cerere 155312/13.06.2025, imobilul este liber de sarcini.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a făcut în ipoteza în care acesta este liber de sarcini

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: str. Mihail Kogălniceanu, str. Petre Carp
Auto: str. Mihail Kogălniceanu, str. Petre Carp
Calitatea rețelilor de transport: asfaltate

Caracterul edilitar al zonei Utilități edilitare

Tipul zonei: rezidențială-comercială
Rețea urbană de energie electrică: existentă
Rețea urbană de apă: existentă
Rețea urbană de termoficare: existentă
Rețea urbană de gaze: existentă
Rețea urbană de canalizare: existentă

Rețea urbană de telefonie: existentă
Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei

Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

Descrierea construcției

Imobilul este compus din construcție S+P+1E și teren aferent:

Nr. crt.	Denumire	Cod Lista monumentelor istorice	Nr. cadastral	Carte funciară	Regim de înălțime	Data PIF	Suprafața construită	Suprafața desfasurată	Suprafața utilă
1	Casa Carianopol	DJ-II-m-B-08043	239787-C1	239787 UAT Craiova	S+P+1E	1905	441,00 mp	1.169,00 mp	846,40 mp
2	Teren intravilan		239787	239787 UAT Craiova			1.321,00 mp		

Istoric

Casa Carianopol, din Craiova, edificată în anul 1905, a aparținut familiei Carianopol, fiind moștenită de la familia Pleșa. Mai exact, a fost casa în care a locuit fiica lui Pleșa Ștefan, Angela, care s-a măritat cu Alexandru Carianopol. Deși inițial a fost o casă boierească, ulterior a fost asociată cu numele familiei Carianopol datorită căsătoriei Angelei cu Alexandru.

Casa Carianopol este un reper istoric și cultural pentru Craiova, reflectând modul de viață al familiilor bogate și cultivate din acea perioadă. De asemenea, este un simbol al patrimoniului arhitectural al orașului.

După sfârșitul celui de-al doilea război mondial, imobilul a fost naționalizat și utilizat de structurile Ministerului de Interne. După anul 1990, imobilul a fost administrat de Inspectoratul de Jadarmi. .

Imobilul ce face obiectul evaluării, este înscris în Lista monumentelor istorice sub denumirea “Casa Caranopol”, cod DJ-II-m-B-08043

Descriere inițială construcție

Clădirea are structura de rezistență concepută pe zidărie portantă cu regim de înălțime Subsol. Parter și un etaj. Planșeele intermediare sunt alcătuite din bolțișoare de cărămidă ramfosate cu profile I de oțel carbon.

Învelitoarea este realizată din tablă arămită tip solzi fixată pe șarpanta din lemn ecarisat.

Finisajul interior inițial, este superior cu pereții tencuiți, gletuiți și placați cu stucaturi, profile și ancadrame florale. Tavanele sunt asemenea ornamentale.

Tâmplăria este din lemn, vopsită, cu geamuri din cristal. Tăbliile ușilor sunt placate cu elemente sculptate din lemn.

Pardoseala este din parchet lemn în camere, marmură în restaurant și cofetărie, gresie în grupurile sanitare și bucătărie, parchet laminat în spațiul comercial.

Fațada clădirii este realizată din simlipiatră cu asize mari, ancadrame în jurul ferestrelor, metope și basorelieful din piatră.

Instalația electrică pe conducte de cupru este îngropată, instalația sanitară modernizată, iar instalația de încălzire are corpurile statice din fontă mascate de cache radiator.

În urma inspecției s-au constatat următoarele:

- Finisajele exterioare sunt deteriorate necesitând operații de reparații și recondiționate;
- Finisajele interioare sunt în stadiul avansat de degradare, necesitând operații de refacere/recondiționare;

- Tâmplăria necesită operații de recondiționare;
- Instalația electrică se afla în stadiul avansat de degradare necesitând operații de schimbare;
- Scările de acces de la parter la etaj sunt din marmură, necesitând operații de recondiționare
- Șarpanta de la acoperiș este din lemn, în stare bună de funcționare. Acoperișul necesită operații de reparații și recondiționare

Descrierea terenului

Imobilul se află pe un teren aflat în proprietate. Terenul este împrejmuit cu gard din beton și fier forjat în partea dinspre str. Alexandru Macedoski și str. Petre Carp, în partea din nord cu gard din plasă de sârma, iar în partea din est parțial din zidărie. Terenul liber este parțial acoperit cu platformă betonată amenajată ca spațiu de parcare, aflată în stadiul avansat de degradare, necesitând operații de reparații capitale.. În imediata vecinătate, proprietatea se află învecinată cu Inspectoratul de Jandarmi

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. 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. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent mixta) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a spațiilor comerciale și birouri, și terenul aferent. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona centrală mun. Craiova

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

Numele orașului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „națiune sau ținut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioadă de timp. Ca multe alte orașe ale României, Craiova este un oraș cu o istorie pe cât de bogată și interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o așezare romană (Pelendava) cu câteva secole Î.Hr., numele actual a fost pus în folosință abia de la sfârșitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost și este cel mai important centru cultural, istoric și economic din zonă. Populația a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podişul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Craiova se ridica la 269.506 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 302.601 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,03%). Pentru 8,11% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Dupa datele INSSE, populatia cu domiciliul stabil în Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În general oferta de imobile de tipul celui evaluat este mai mare în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorata crizei economice.

Oferta pentru imobile de tipul celui evaluat, este formată din proprietarii de imobile monumente istorice, ce vor să le tranzacționeze.

Conform Legii 422/2001, monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român. Monumentele istorice pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune

ale statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru imobilele asemănătoare cu proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la Sstatul român. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unei construcții după preferințele și nevoile propria.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este foarte mic, aproape inexistent.

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a imobilului ca administrativ-birouri;
- cea mai bună utilizare a imobilului ca spațiu comercial.

Având în vedere că imobilul este amplasat în zona centrală a mun. Craiova, cea mai bună utilizare a imobilului ca spațiu administrativ-birouri s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară.

Utilizarile probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate spații administrative-birouri, din mun. Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent mixtă, formată din spații birouri comerciale și rezidențiale.

Proprietatea ce face obiectul evaluării are destinație de spațiu administrativ-birouri. Utilizarea actuală – spațiu administrativ, se presupune a fi utilizarea probabilă în mod rezonabil, deoarece nu există indicații din piață care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea imobilului.

Având în vedere locația proprietății, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de spațiu administrativ.

Observarea vecinătăților nu relevă alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpieță specifică analizată, se observă că alternativă care îndeplinește toate testele este cea de spațiu hotelier, alimentație publică și comercial. Aceasta este:

permisa legal: Imobilul ce face obiectul evaluării este înscris în Lista monumentelor istorice sub denumirea -“Casa Cărianopol”-cod DJ-II-m-B-08043”

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale imobilului permite utilizarea acestuia ca spațiu administrativ, birouri. Nu am avut informații cu privire gradul de afectare seismică a construcției.

fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona există și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți similare cu proprietatea de evaluat. Având în vedere locația proprietății, existența cererii pentru astfel de dezvoltare, precum și vecinătățile sale, utilizările probabile în mod rezonabil sunt cele ca spațiu administrativ-birouri. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022.

Pentru a estima valoarea imobilului, evaluatorul poate folosi diferite metode, precum: comparația directă; extracția de pe piață; alocarea (proporția); analiza parcelării și dezvoltării; metoda reziduală; capitalizarea rentei funciare

Ținând cont de informațiile disponibile, scopul evaluării, pentru estimarea valorii de piață a imobilului, evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Abordarea prin venit - metoda capitalizării directe-pentru imobil;
- Metoda comparațiilor directe-pentru teren

4.2.1. Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe

Din categoria largă a abordărilor pe baze reziduale, am considerat metoda bazată pe capitalizare directă. Prin această metodă se determină valoarea imobilului ținându-se cont de capacitatea proprietății de a genera venit. Valoarea proprietății se bazează pe randamentul adus de proprietate și transformarea acestor venituri în valoare, utilizând indicatori proveniți din piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Conversia se realizează într-un singur pas / divizarea venitului cu o rată adecvată de venit/ multiplicarea cu factor corespunzător de venit.

Capitalizarea directă poate fi bazată pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe ipotecă, venitul pe imobil. Formula de determinare a valorii este: Valoare = Venitul Net din Exploatare (VNE) împărțit la Rata de capitalizare (c).

Elementele utilizate în aplicarea metodei pe baze de rate sunt:

- venitul brut potențial (VBP) anual,
- venitul brut efectiv (VBE) anual,
- venitul net efectiv (VNE) anual,
- rata de capitalizare a veniturilor nete.

Varibilele utilizate în estimarea valorii sunt următoarele:

- Suprafața închiriată: 846,40 mp;
- Construcțiile nu erau închiriate la momentul evaluării;
- Chiria de piață (per mp. util lunar): 15 eur/mp/lună, subsol, 18 eur/mp/lună pentru parter și etaj;
- Periodicitatea per contract de închiriere: presupus 12 luni;
- Grad de neocupare considerat: 8,33%;
- Taxa proprietate: medie 1,95% din valoarea obținută prin cost;
- Asigurare: medie 0,2% din valoarea obținută prin cost;
- Cheltuieli nerecuperabile 5% din VBE;
- Rata de capitalizare: 8%;
- S-au estimat cheltuieli necesare pentru refacerea finisajelor interioare și exterioare, acoperis, instalații în valoare de 1.037.874 euro

Notă: suprafețele utile au fost obținute din relevee puse la dispoziție de utilizatorul desemnat.

În corelație cu elementele prezentate mai sus și detaliile de calcul din anexa 1.1., apreciem că valoarea estimată pentru imobilul obiect al evaluării este de:

3.623.534 lei, echivalent a 718.200 euro

4.2.2. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

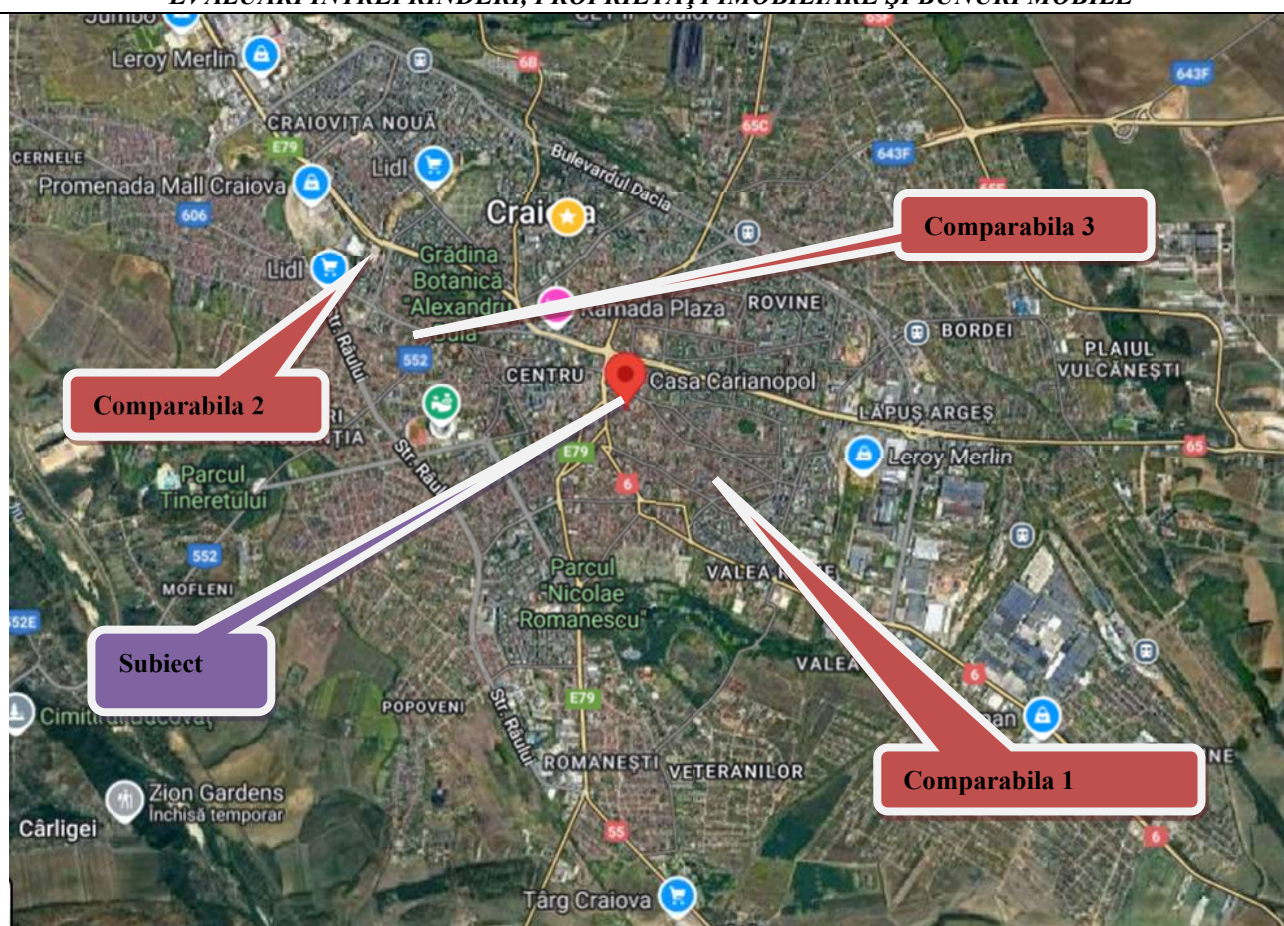
Premisa majoră a metodei prin comparația vânzărilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 comparabile ce analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt descrise și prezentate în anexa 1.2.1 Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2.2. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului este 493.572 euro, echivalent a 373,64 euro/mp**

5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dorit să precizăm câteva aspecte, astfel :

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață este un concept fundamental în practica evaluării.

Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției valorii de piață.

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezența lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022:

- Abordarea prin venit- metoda capitalizării directe.
- Metoda comparațiilor directe- pentru teren

În urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele valori:

Nr. crt.	Denumire	Cod Lista monumentelor istorice	Nr. cadastral	Carte funciară	Regim de înălțime	Data PIF	Suprafața construită	Suprafața desfasurată	Suprafața utilă	Valoare estimată	
1	Casa Carianopol	DJ-II-m-B-08043	239787-C1	239787 UAT Craiova	S+P+1E	1905	441,00 mp	1.169,00 mp	846,40 mp	1.133.313 lei	224.628 euro
2	Teren intravilan		239787	239787 UAT Craiova			1.321,00 mp			2.490.221 lei	493.572 euro
	,									3.623.534 lei	718.200 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Această estimare punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația în vigoare.

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blaniariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

- Anexa 1** Calcule
- Anexa 2** Fotografii
- Anexa 3** Oferte
- Anexa 4** Documente de proprietate.

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Anexa 1 Calcule

METODA BAZATA PE VENIT					
		Arii utile (mp.)			
Arii:	Casa Carianopol Subsol		321,86		
	Casa Carianopol Parter		285,40		
	Casa Carianopol Etaj		239,14		
	TOTAL:		846,40		
Venit brut potential:		Arie utila (mp.)	Chirie (€/mp. lunar)	ERV (€ lunar)	ERV (€ per an)
	Casa Carianopol Subsol	321,86	15,00	4.820	57.840
	Casa Carianopol Parter	285,40	18,00	5.130	61.560
	Casa Carianopol Etaj	239,14	18,00	4.300	51.600
	TOTAL:	846,40		14.250	€ 171.000
Neocupare medie stabilizata			(%)		€ per an
	Neocupare		8,33%		-€ 14.250
Cheltuieli operationale			(%)		€ per an
	Taxa proprietate		1,95%		-13.200
	Asigurari		0,20%		-1.354
	Nerecuperabile		5,00%	@ 5,0 ani la un ciclu de inch.	-1.710
	Concesiune/drept supraficie teren	0,00	0,00	0	0
	Concesiune/drept supraficie teren	0,00	0,00	0	0
	Concesiune/drept supraficie teren			0	0
	TOTAL				-€ 16.264
VENIT NET EFECTIV					€ 140.486
YIELD			8,00%	(echivalent pentru 12,50 ani)	€ 1.756.070
	Costuri de refacere estimate (grosier)				-€ 1.037.874
Capex					-€ 1.037.874
VALOARE DE PIATA					€ 718.200
					3.623.534 lei
Rezerva Teren		0	mp		
valoare 1 mp		0,00	Euro/mp		
valoare teren excedentar		0	Euro		
Valoare proprietate		718.200	Euro @ curs BNR:	5,0453	L/€
		3.623.534	Lei		

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

ANEXA 1.1.1.											
ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire											
Proprietar: Descriere obiectiv Data evaluării		CORIMEX S.A. ANEXE BUCATARIE 31.12.2024			Coef. corecție distanța transport		Coef corecție manopera				
Curs BNR valabil la data de 24.06.2025		5,0453 lei/euro			Coef. zona reper		1,006		1,036		
Suprafata construita		441,00 mp			Coef. standard		1,003		1,036		
Suprafata desfasurata construita		1169,00 mp			Coef. utilizati		1,003		1,000		
Suprafata subsol		497,34 mp									
Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanța transport	Coef. manopera	Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)	
						E 1,003	F 1,000				
Infrastructura cu planseu de boltisoare											
1		INFACRM	mp	497,34	3197,8	1590387,40	1,003	1,000	1595158,56	3,0000	4785475,68
2					0,00	1,0030	1,0000	0,00		0,00	
3					0,00	1,0030	1,0000	0,00		0,00	
Total								1595158,56		4785475,68	
Suprastructura zidarie portanta cu planseu de boltisoare											
1	Suprastructura zidarie portanta cu planseu de boltisoare	ZIDPORTCM	mp	671,66	2049,90	1376839,97	1,003	1,000	1380970,49	3,9555	5462428,78
Total								1380970,49		5462428,78	
Invelitoare tigla portanta cu planseu de boltisoare											
1	Invelitoare tigla portanta cu planseu de boltisoare	TIGSOLACM	mp	441,00	604,10	266408,10	1,003	1,000	267207,32	1,9997	534334,49
			mp	0,00	1187,80	0,00	1,003	1,000	0,00	1,8110	0,00
3						0,00	1,003	1	0,00		0,00
Total								267207,32		534334,49	
Fatada cu metope, ancadramente si basoreliefuri											
1	Fatada cu metope, ancadramente si basoreliefuri	FATMABCM	MP	1169,00	722,60	844719,40	1,003	1,000	847253,56	4,5774	3878218,44
2						0,00	1,003	1	0,00		0,00
3						0,00	1,003	1	0,00		0,00
Total								847253,56		3878218,44	
Finisaj interior cu stucaturi, ancadramente si profile											
1	Finisaj interior cu stucaturi, ancadramente si profile	FININCM		1169,00	3672,5	4293152,50	1,003	1	4306031,96	2,11	9097784,32
2						0,00	1,003	1	0,00		0,00
3						0,00	1,003	1	0,00		0,00
Total								4306031,96		9097784,32	
Instalatie electrica											
1	Instalatie electrica	ELINSCM		1169,00	126,70	148112,30	1,003	1	148556,64	3,1650	470181,76
2						0,00	1,003	1	0,00		0,00
3						0,00	1,003	1	0,00		0,00
Total								148556,64		470181,76	
Instalatie de incalzire											
1	Instalatie de incalzire	INSINCCM	MP	1169,00	84,50	98780,50	1,003	1,000	99076,84	2,1527	213282,72
2						0,00	1,003	1	0,00		0,00
3						0,00	1,003	1	0,00		0,00
Total								99076,84		213282,72	
Instalatie sanitara											
1	Instalatie sanitara	INSSANCM	MP	1169,00	44,90	52488,10	1,003	1,000	52645,56	2,2116	116430,93
2					2561,8	0,00	1,003	1,000	0,00	2,8751	0,00
3						0,00	1,003	1	0,00		0,00
Total								52645,56		116430,93	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								8971648,64		25176319,44	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)										21156570,95	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)										18098,01	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)										4193322,69	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP)										3587,10	
MODERNIZARI											
Invelitoare tigla portanta cu planseu de boltisoare											
1	Invelitoare tigla portanta cu planseu de boltisoare	TIGSOLACM	mp	441,00	120,82	53281,62	1,003	1,0000	53441,46	1,9997	106866,90
	Finisaj casa scarii	FINSC3APS	mp	0,00	1187,80	0,00	1,003	1,0000	0,00	1,8110	0,00
Total								53441,46		106866,90	
Fatada cu metope, ancadramente si basoreliefuri											
1	Fatada cu metope, ancadramente si basoreliefuri	FATMABCM	MP	1169,00	144,52	168943,88	1,003	1,0000	169450,71	4,5774	775643,69
Total								169450,71		775643,69	
Finisaj interior cu stucaturi, ancadramente si profile											
1	Finisaj interior cu stucaturi, ancadramente si profile	FININCM	MP	1169	1836,25	2146576,25	1,003	1,0000	2153015,98	2,1128	4548892,16
Total								2153015,98		4548892,16	
Instalatie electrica											
1	Instalatie electrica	ELINSCM	MP	1169	126,7	148112,30	1,003	1,0000	148556,64	3,165	470181,76
2					2561,8	0,00	1,003	1	0,00	2,8751	0,00
Total								148556,64		470181,76	
Instalatie de incalzire											
1		INSINCCM	MP	1169	84,5	98780,50	1,003	1,0000	99076,84	2,1527	213282,72
2						0,00	1,003	1	0,00		0,00
3						0,00	1,003	1	0,00		0,00
Total								99076,84		213282,72	
Instalatie sanitara											
1	Instalatie sanitara	INSSANCM	mp	1169	44,9	52488,10	1,003	1,0000	52645,56	2,2116	116430,93
2						0,00	1,003	1	0,00		0,00
3						0,00	1,003	1	0,00		0,00
Total								52645,56		116430,93	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								2676187,20		6231298,15	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)										5236385,00	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)										4479,37	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)										1037873,86	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP SCD)										887,83	
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP SU)										1226	

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	1.321,00 mp	1.868 mp	856 mp	947 mp
Preț (Euro)	?	653.800 euro	420.000 euro	379.000 euro
Preț (Euro/mp)		350,00 euro/mp	490,65 euro/mp	400,21 euro/mp
Localizare	Craiova, str. Alexandru Macedonki, nr. 7, județul Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, zona Billa, jud. Dolj	Craiova, Ciuperca, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	iun.25	iun.25	iun.25	iun.25
Acces	La 2 străzi principale	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Împrejmuit	Nu	Nu	Nu

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

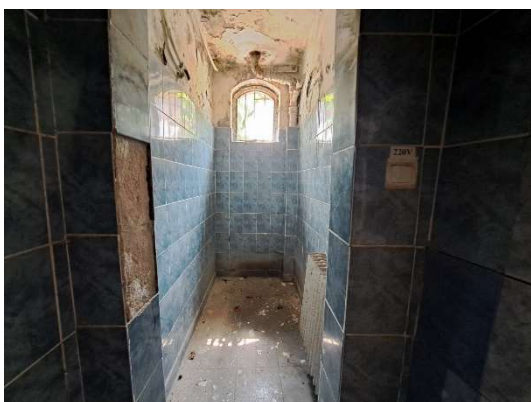
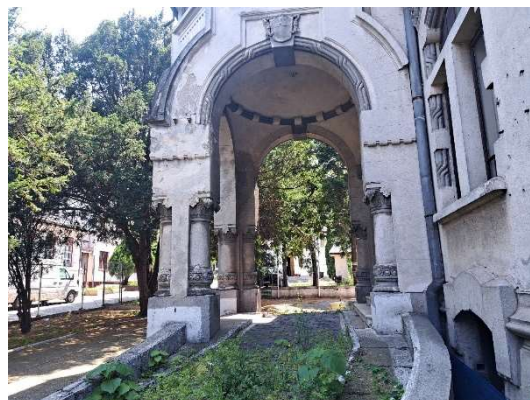
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	350,0	490,7	400,2
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-52,5	-73,6	-60,0
Preț ajustat (EUR/mp)		297,5	417,1	340,2
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		297,5	417,1	340,2
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		297,5	417,1	340,2
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		297,5	417,1	340,2
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		297,5	417,1	340,2
Condiții de piata	iun.25	iun.25	iun.25	iun.25
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		297,5	417,1	340,2
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, str. Alexandru Macedonki, nr. 7, județul Dolj	Craiova, str. Caracal, jud. Dolj	Craiova, zona Billa, jud. Dolj	Craiova, Ciuperca, jud. Dolj
Ajustare (%)		13%	-13%	-13%
Ajustare (EUR/mp)		38,7	-54,2	-44,2
Pret ajustat (EUR/mp)		336,2	362,8	296,0
Acces	La 2 străzi principale	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EUR/mp)		16,8	18,1	14,8
Pret ajustat (EUR/mp)		353,0	381,0	310,8
Suprafata (mp)	1.321,00	1.868,00	856,00	947,00
Ajustare (%)		0,81%	-1,50%	-1,09%
Ajustare (EUR)		2,9	-5,7	-3,4
Pret ajustat (EURO)		355,8	375,3	307,4
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		355,8	375,3	307,4
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		355,8	375,3	307,4
Altele/Constructii demolabile etc	Împrejmuit	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EUR/mp)		17,8	18,8	15,4
Pret ajustat (EUR/mp)		373,64	394,02	322,73
ajustare totală netă (EUR/mp)		76,1	-23,0	-17,5
ajustare totală netă (%)		22%	-5%	-4%
ajustare totală brută (EUR/mp)		76,14	96,85	77,78
ajustare totală brută (%)		22%	20%	19%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	373,64	EUR/mp		5,0453
	1.885,10	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	493.572	EUR		
	2.490.221	LEI		

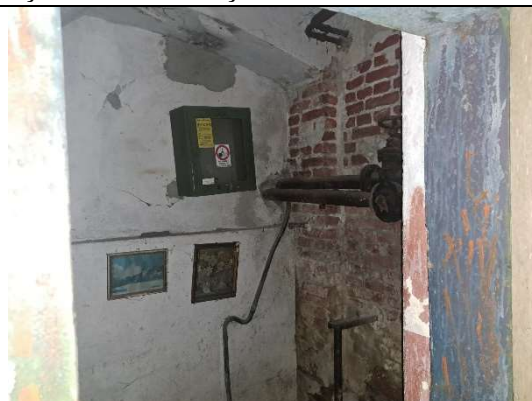
**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

EXPLICAȚII AJUSTĂRI			
Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările aplicate			
Tipul tranzacției			
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -10-20%, în funcție de amplasament, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform			
Ajustări	Comp 1 -15%	Comp 2 -15%	Comp 3 -15%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Restricții de utilizare			
Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de finanțare			
Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de vânzare			
Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt			
Ajustări	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%
Condiții de piață			
Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII			
Localizare			
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai slabă	Comp 2 mai bună	Comp 3 mai bună
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	13%	-13%	-13%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietate sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor și drumuri asfaltate, cumpărătorii plătesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai slab	Comp 2 mai slab	Comp 3 mai slab
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	5%	5%	5%
Nu au fost necesare ajustări			
Suprafața (mp)			
În cazul suprafețelor foarte mici de cca 150 mp de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață este mai greu de utilizat, influențând valoarea terenului, prețul scade direct proporțional cu suprafața, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mare	Comp 2 mai mică	Comp 3 mai mică
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	1%	-2%	-1%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analizei ofertei competitive).			
Topografie			
În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai mult pentru proprietăți cu o topografie plană deoarece nu necesită lucrări suplimentare pentru a realiza o suprafață dreaptă, netedă și a			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat.			
Forma / raportul laturilor			
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu forma regulată sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere diferită			
Deschidere			
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu deschidere mai mare sau la mai multe străzi sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru că are deschidere la 2 străzi			
Utilizare			
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curți construcții amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele ce au o categorie de folosință diferită (Altă/arabil etc), conform CMBU.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similară	Comp 2 similară	Comp 3 similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizarea a			
Alte/Construcții demolabile etc			
În funcție de alte aspecte, vecinătăți, starea terenului diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care sunt situate în zone defavorabile, vecinătăți inferioare unor zone rezidențiale/comerciale, cumpărătorii plătesc mai puțin. De asemenea, în funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc mai puțin.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 inexistentă	Comp 2 inexistentă	Comp 3 inexistentă
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	5%	5%	5%

Anexa 2 Fotografii



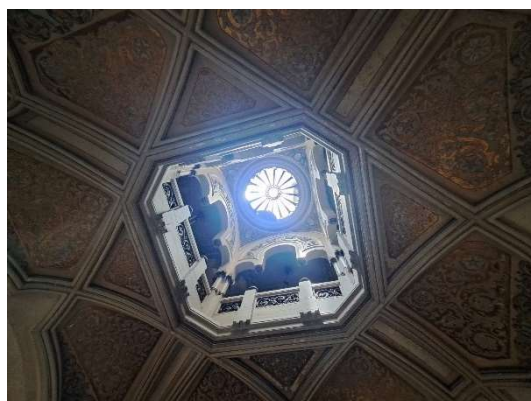


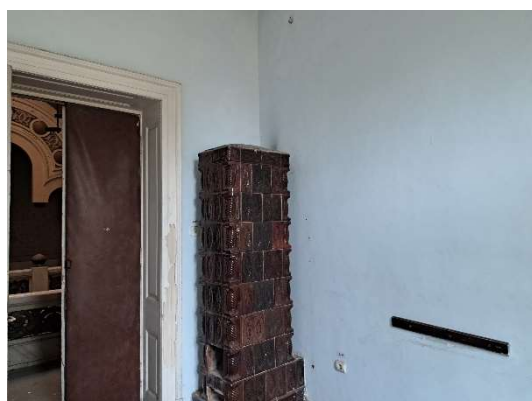
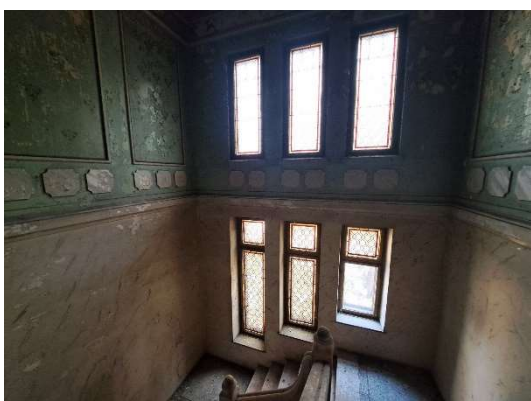
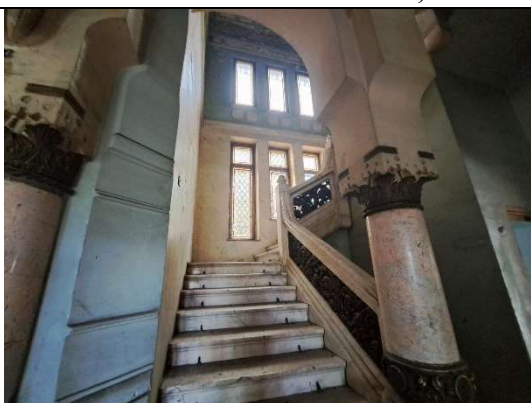


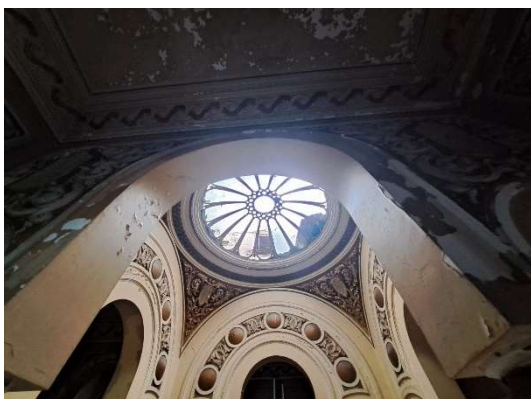
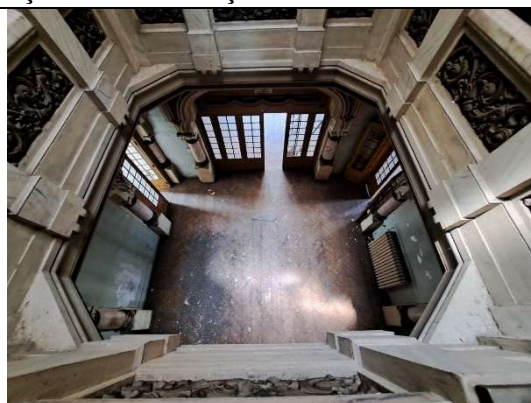
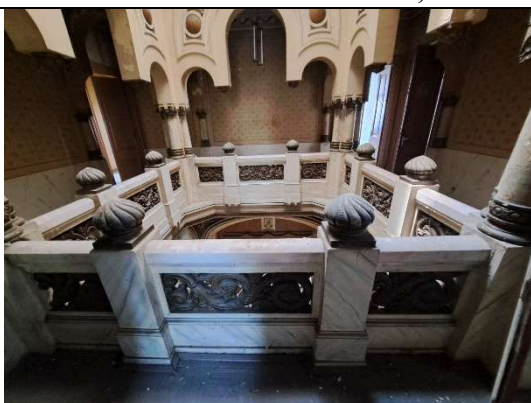




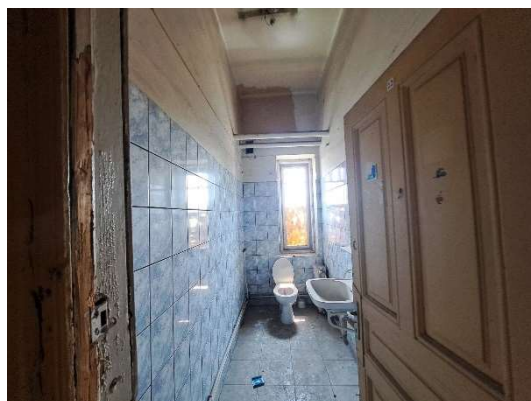


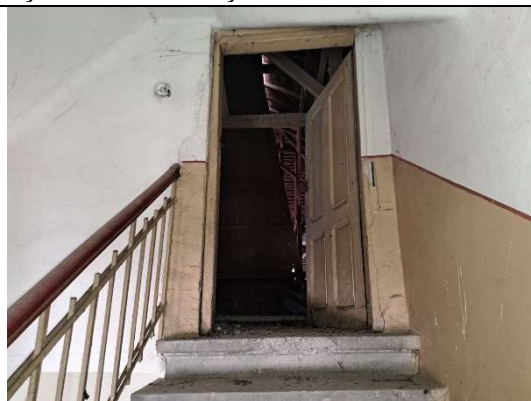


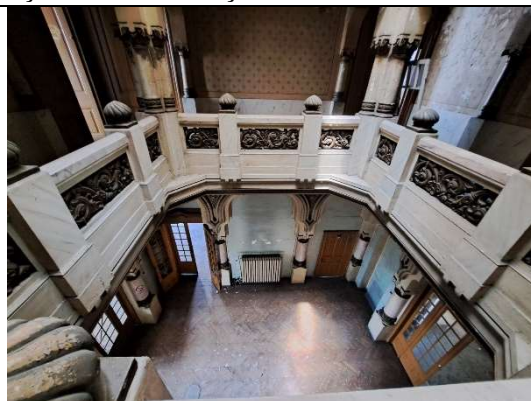












Anexa 3 Oferte

Oferte chirii

https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-400-mp-n-craiova-centrul-vechi-lipscani-IDBnT3?_gl=1*h8alrq*_gcl_au*ODcwMDgwOTU0LjE3NDc4MDMwNzc.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NDk4ODgzMDc6bzI0NCRnMSR0MTc0OTg4OTMyNSRqMjMkbDAkaDA.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a commercial space of 400 m² in Craiova, near the old Lipscani center. The price is 8,000 € per month. The listing includes details about the space, such as its location, size, and potential uses. On the right side, there is a contact form for Adina Georgiana, a Supercasar agent, with fields for name, email, and phone number. A 'Trimite mesajul' (Send message) button is at the bottom of the form. The browser's address bar shows the URL, and the Windows taskbar is visible at the bottom.

Spațiu Comercial de 400 mp în Craiova – Centrul Vechi Lipscani
8 000 € /lună
Centru, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	400 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	☐ restaurant ☐ industrială ☐ birouri ☐ magazin ☐ servicii
Tip clădire:	clădire istorică
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	vitrină

Adina Georgiana
Supercasar
Afișează numărul

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

https://www.storia.ro/ro/oferta/vila-in-centru-pretabila-pt-banca-showroom-restaurant-IDCUiK?_gl=1*1gfoekf*_gcl_au*ODcwMDgwOTU0LjE3NDc4MDMwNzc.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NDk4ODgzMDc6bzI0NCRnMSR0MTc0OTg4OTQ3MCRqNTMkbDAkaDA.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Storia.ro website. The listing is for a villa in Craiova, near the old Lipscani center. The price is 8,250 € per month. The listing includes details about the villa, such as its location, size, and potential uses. On the right side, there is a contact form for 24REAL, with fields for name, email, and phone number. A 'Trimite mesajul' (Send message) button is at the bottom of the form. The browser's address bar shows the URL, and the Windows taskbar is visible at the bottom.

Vila în centru, pretabilă pt. banca, showroom, restaurant
8 250 € /lună
Bulevardul Nicolae Titulescu, Centru, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	550 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	fără informații
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	fără informații

24REAL
Afișează numărul

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-zona-centrala-pretabil-policlinica-cu-loc-de-parcare-IDAInj?_gl=1*1e7m9g*_gcl_au*ODcwMDgwOTU0LjE3NDc4MDMwNzc.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NDk4ODgzMDckbzI0NCRnMSR0MTc0OTg4OTUwMiRqMjEkbDAkaDA.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website www.storia.ro. The listing is for a commercial space (Spațiu comercial de închiriat) located in Craiova, Dolj. The price is 15 €/lună. The space has a utility area of 586 m². The listing is categorized as 'Spațiu comercial de închiriat'. The location is 'Calea Bucuresti, Craiova, Dolj'. The listing is posted by Sebyl mob, Sorin Minea. The listing includes a contact form with fields for Name, Email, and Phone number. The listing also includes a description of the space and a 'Trimite mesajul' button.

Spațiu zona centrala pretabil policlinica cu loc de parcare
15 €/lună

Calea Bucuresti, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă: 586 m²

Etaj: fără informații

Destinația proprietății: fără informații

Tip clădire: fără informații

Liber de la: fără informații

Tip vânzător: agenție

Stare: fără informații

Informații suplimentare: fără informații

Descriere

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-craiova-central-214214606>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website www.imobiliare.ro. The listing is for a commercial office space (Birou de închiriat) located in Craiova, Central. The price is 3.331 € + IVA / luna. The space has a utility area of 234 mp. The listing is categorized as 'Birou de închiriat'. The location is 'Craiova, Central'. The listing is posted by alex Curteanu, Broker Senior, IS ACASA. The listing includes a contact form with fields for Name, Email, and Phone number. The listing also includes a description of the space and a 'Trimite mesaj' button.

imobiliare.ro Site-ul de găsiți imobiliare

3.331 € + IVA / luna

alex Curteanu
Broker Senior
IS ACASA

0764656657
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Sâmbătă și duminică, 14-15 iunie, în magazinele Hervis Sports ai -15% la încălțăminte!

Hervis Sports

Mai Multe >

7- REDUCERI Hervis!
Sâmbătă - Duminică
-15% la încălțăminte*
Pe locuri, f.p. **14.06** - start!

15% reducere la încălțăminte în magazinele Hervis Sports

Hervis Sports **Mai multe >**

Descriere

Spații de birouri situate într-o clădire nouă din centrul orașului Craiova. Clădirea dispune de 2 cai de acces, parcare subterană și supraetaj cu o capacitate de 55 locuri, dar și de 2 terase circulabile cu vedere panoramică asupra orașului.

Întreaga clădire are o suprafață utilă de 2698.9 mp și o suprafață totală de 3131 mp, dispusă astfel:

- parterul este împărțit în 2 spații complet separate, fiecare dispunând de intrare proprie, câte 1 baie cu 4 grupuri sanitare, dar și acces către 2 terase neacoperite. Suprafața spațiilor este de 331.2 mp, respectiv 234.2 mp.
- etajele 1, 2 și 3 dispun de 2 cai de acces (din care una mixta, scară+lift), o ieșire de urgență, 2 balcoane, 2 bai cu câte 4

Citește mai mult

Specificații

ID anunț: XCFL1400K Actualizat în: 28.04.2025

Tip imobil: Clădire de birouri Suprafața utilă totală: 234 mp

Clasă birouri: A Regim înălțime: P+4E

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-central-257016578>

Pagina 48

COMPARABILE TEREN COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-valea-rosie-IDzpcp?_gl=1*1eaagz6*_gcl_au*ODcwMDgwOTU0LjE3NDc4MDMwNzc.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTA4MzE4NjUkbzI0OCRnMSR0MTc1MDgzMjgxNiRqNjAkbDAkaDA.

Teren Valea Rosie
653 800 € 350 €/m²

Valea Rosie, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1868 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Albu Adriana-Sorina
PRIME IMOBILIARE ADS
0726 588 917

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Te rugăm să completezi acest camp

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Tip vânzător: agenție

Trimite mesajul

Descriere

Prime Imobiliare Ads va propune spre vânzare teren construit în suprafața de aproximativ 1900 mp, strada Caracal. Pentru mai multe detalii ma puteți contacta la nr de tel: [Contactează](#)

ID: 8438349

ID în birou: CP1910109

[Raportează](#)

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

[Vreau notificări](#)

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 22.06.2025

Data	Modificare	Preț

Publicitate

AUTOVIT.RO

12 500 EUR 9 990 EUR

22.499,25 lei 30.302,02 lei

32.206,00 lei 35.428,11 lei

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/intravilan-850mp-zona-billa-toate-avizele-pt-autorizatie-construcție-IDCnLY>

Intravilan 850mp, zona Billa, toate avizele pt autorizatie constructie.

420 000 € 491 €/m²

Craiova Noua, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	856 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	/ m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

UCM IMOBILIARE
UCM IMOBILIARE SRL
☎ 0784 805 008

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: fără informații

Media: fără informații

Tip vânzător: agenție

Descriere

UCM Imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 856mp, situat în zona Billa/Casa Stiintei/Supeco cu toate avizele luate pentru autorizatie constructie, locuinte colective, S+P+SE, având POT propus de 24%, și CUT 1,51%, respectiv amprenta la sol 208,50mp, adică 17,75 lungime/12,05 latime, 23 locuri parcare. Toate detaliile sunt trecute în pozele

Mai mult ▾

ID: 9147850 [Raportează](#)

☐ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Publicitate

Lichidare de stoc din magazin: -70%

Aeroterma de perete [Deschideți >](#)

Publicitate





COMPARABILA 3

<https://lajumate.ro/teren-947-mp-ciuperca-16409446.html>

The screenshot displays the Lajumate.ro website interface. The top navigation bar includes the Lajumate.ro logo, links for 'Autentificare' and 'Creare Cont', and a green button labeled '+ ADAUGĂ ANUNȚ'. The main content area is divided into three sections:

- Left Sidebar:** A list of locations under 'Terenuri din:'. The locations listed are Judetul Dolj, Craiova, Carcea, Malu Mare, Pielești, Isalnita, Simnicu De Sus, Ghercești, and Bradesti. Below this is a newsletter subscription section with the text 'Stai la curent cu cele mai noi oferte!' and a form to enter an email address, followed by an 'ABONARE' button.
- Main Content Area:** The top section features the title 'Teren 947 mp - Ciuperca', the location 'Craiova, Dolj', and the price '379.000 EUR'. Below this is a large image of the 'Activ Imob' logo with the tagline 'CASĂ te bucuri'. A 'Salvează anunțul' button is visible. The bottom section, titled 'Localizare anunț', shows a map of the area.
- Right Sidebar:** This section contains contact information for 'Cornelia Doina Andrei' (COMPANIE), including a phone number '0756484140' and buttons for 'TRIMITE MESAJ' and 'SALVEAZĂ ANUNȚUL'. Below this is a promotional banner for 'Ampero Verde' offering a '100 lei reducere' on the first electricity bill.

The browser window at the bottom shows the URL 'https://lajumate.ro/teren-947-mp-ciuperca-16409446.html' and various browser tabs and extensions.

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comandă nr. 193867 din 16.06.2025;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 232 din 29.05.2025;
- Anexa plan de localizare si delimitare, la H.C.L. nr. 232 din 29.05.2025;
- Extras de carte funciară informativă nr. 239787 UAT Craiova, nr. cerere 155312/13.06.2025;
- Relevee



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr.193867/ 16.06 .2025

Notă Comandă

Prin HCL nr.232/29.05.2025 se aprobă cumpărarea de către municipiul Craiova a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice- „Casa Carianopol- cod DJ-II-m-B-08043, situat în Craiova, str Al. Macedonski nr.7.

Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza unui raport de evaluare.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți prețul de pornire al negocierii imobilului în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr. 232/2025.

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	16.06. 2025	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	16.06. 2025	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	16.06 2025	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1		e-mail

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 232

privind cumpărarea (achiziționarea), de către municipiul Craiova, a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Carianopol”, cod DJ-II-m-B-08043, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.05.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.159582/2025, raportul nr.159597/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.161059/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Carianopol”, cod DJ-II-m-B-08043, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr.7 și avizele nr.15/2025 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.13/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.15/2025 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului (teren și construcție) înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Carianopol”, cod DJ-II-m-B-08043, cu nr.cadastral 239787, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr.7, identificat conform Planului de amplasament și delimitare din anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500
(Intravilan)

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
239787	1321	Mun. Craiova, Str. Alexandru Macedonski, nr.7, Județul Dolj

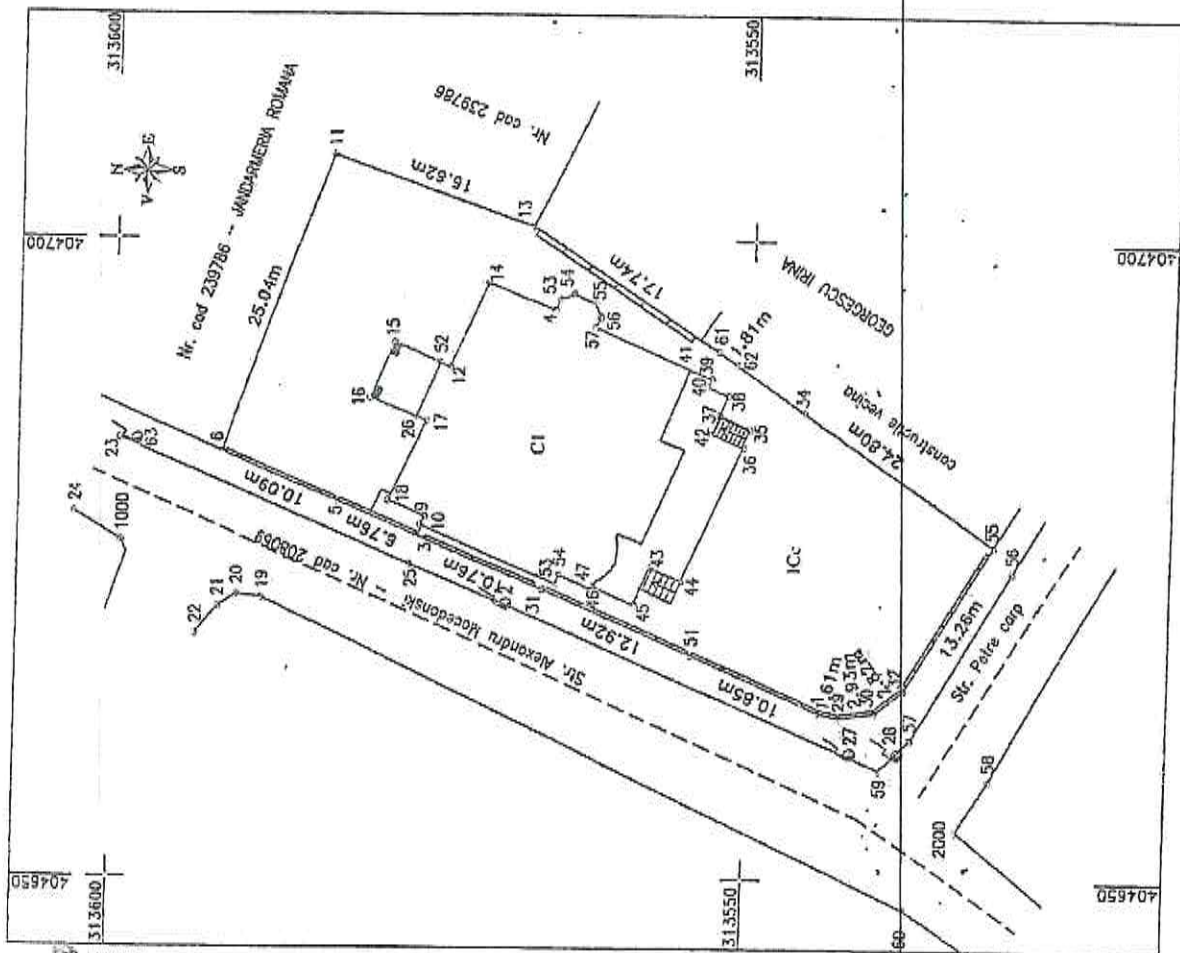
Nr. Cartea funciara	Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)
239787	CRAIOVA

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcedin	Categorie de folosință	Suprafață (mp)
I	Cc	1321
Total		1321
Teren intravilan		

B. Date referitoare la construcții		
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)
CI	CAS	441
Total		441
Mentiiuni		
Clădire S+P+1E, S=41mp, Sd=1169, anul construcției 1905 Inscrisă în cartea funciara 239787 - CI Craiova		

Executant: TOPOSURVEY SRL	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 1321 mp Suprafața din acte = 1321 mp	
Inspector,	
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întregii documentații cadastrale și corespunderea acesteia cu realitatea din teren.	
Semnatura și stampila	
Data: 02/2020	
Stampila BCPI	

CONFORM CU ORIGINALUL



PREȘANȚIE * ALE SEANȚĂ,
MARIA DANIEL PĂCOIU

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 239787 Craiova

Nr. cerere	155312
Ziua	13
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190462760



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str ALEXANDRU MACEDONSKI, Nr. 7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	239787	1.321	Teren imprejmuit; Lot 2, teren imprejmuit partial cu gard de beton, zidarie si plasa

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	239787-C1	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str ALEXANDRU MACEDONSKI, Nr. 7	S. construita la sol:441 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
127647 / 29/06/2020		
Hotarare Judecatoreasca nr. 1742, din 20/12/2016 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI - dosar nr. 16198/3/2013*; Hotarare Judecatoreasca nr. Incheiere, din 06/02/2018 emis de Curtea de Apel Bucuresti - dosar nr.16198/3/2013* (290/2017); Act Administrativ nr. Dispozitia nr.68, din 26/06/2018 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE; Act Administrativ nr. Dispozitia nr.37 (de rectificare a Dispozitiei M.A.I. nr.68/26.06.2018), din 05/04/2019 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE; Hotarare Judecatoreasca nr. Incheiere, din 23/10/2018 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI Sectia a III-a civila - dosar nr.16198/3/2013*; Hotarare Judecatoreasca nr. 162 A, din 20/02/2018 emis de Curtea de Apel Bucuresti - dosar nr. 16198/3/2013* (290/2017);		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) OLTEANU MARCEL ALEXANDRU 2) OLTEANU MIHAI CALIN	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

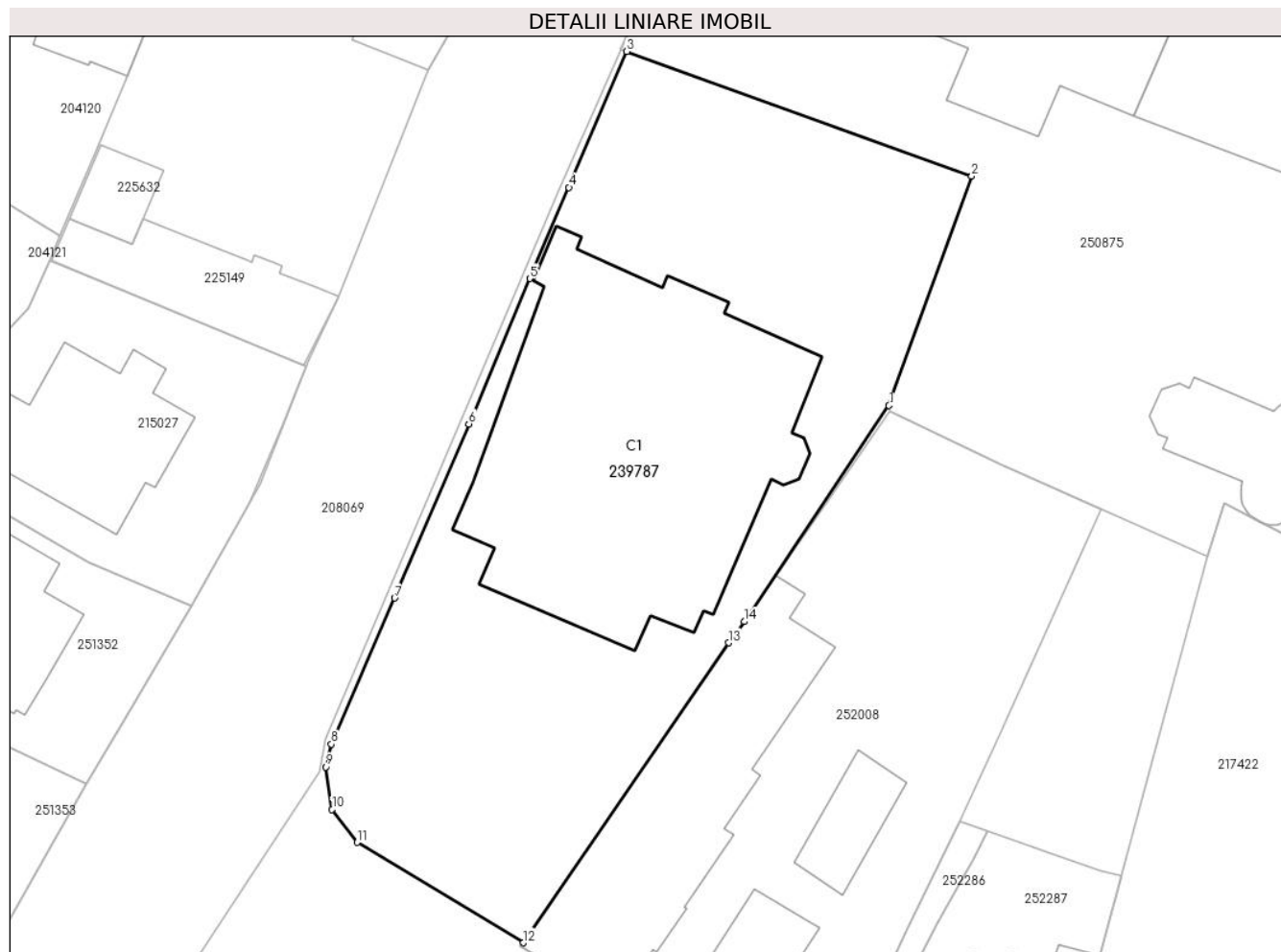
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
239787	1.321	Lot 2, teren imprejmuit partial cu gard de beton, zidarie si plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.321	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	239787-C1	construcții administrative si social culturale	441	Cu acte	S. construita la sol:441 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	16.622
2	3	25.038
3	4	10.087

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	6.757
5	6	10.759
6	7	12.917
7	8	10.853
8	9	1.61
9	10	2.933
10	11	2.818
11	12	13.257
12	13	24.797
13	14	1.808
14	1	17.745

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

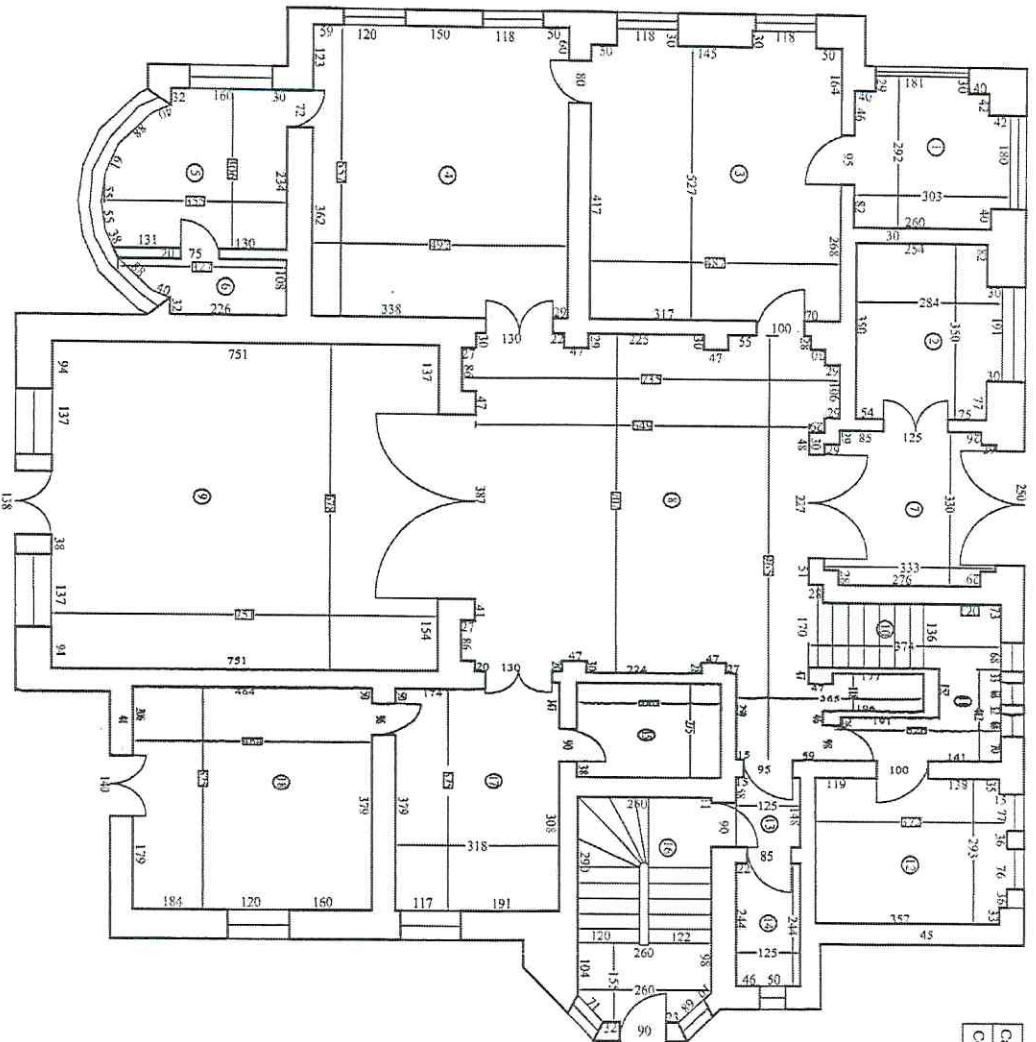
13/06/2025, 15:39

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

RELEVU CONSTRUCTIE CI -PARTER
SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
239787	285.4	Mun. Craiova, Str. Alexandru Macedonski, Nr. 7, Jud. Dolj

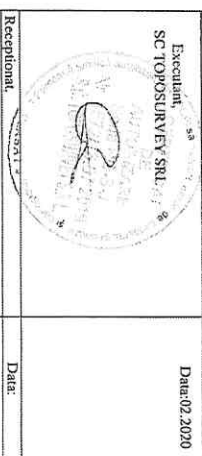
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	CRAIOVA
Cod unitate individuala (UI)	CF individuala	



Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila [mp]
1	Camera	8.2
2	Camera	9.5
3	Camera	26.4
4	Camera	27.7
5	Camera	9.8
6	Camera	2.9
7	Hol	10.7
8	Hol	53.1
9	Hol	50.1
10	Scari+Casa Scarii	5.2
11	Hol	5.8
12	Camera	10.8
13	Hol	1.8
14	Camera	3.0
15	Camera	7.7
16	Scari+Casa Scarii	11.3
17	Camera	17.0
18	Camera	24.4
Suprafata utila=285.4mp		

Executant, SC TOPOSURVEY SRL

Data: 02.2020



Receptionat,

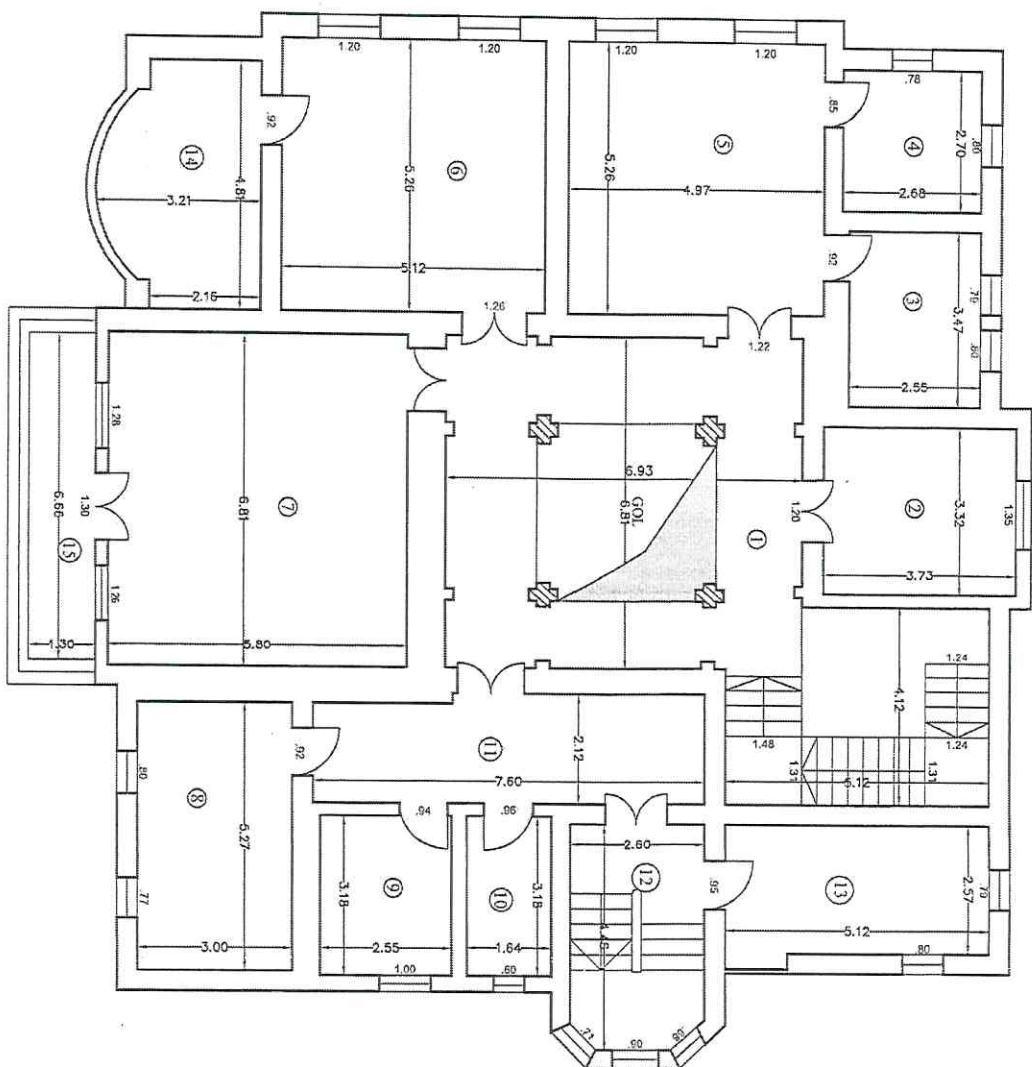
Data:

CONFORM CU
ORIGINALUL

RELEVÉU CONSTRUCTIE CI - Etaj 1
SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
239787	217.24	Mun. Craiova, Str. Alexandru Macedonski, Nr. 7, Jud. Dolj

Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	CRAIOVA
Cod unitate individuala (UI)	CF individuala	



Nr.	Denumire	Suprafata utila [mp]
1	Incipere	
2	Hol	34.5
3	Camera	12.4
4	Camera	8.8
5	Camera	7.24
6	Camera	26.1
7	Camera	26.9
8	Camera	39.5
9	Camera	15.8
10	Incipere	8.1
11	Hol	5.2
12	Hol	15.6
13	Hol	3.6
14	Balcon	13.2
15	Balcon	8.7
Suprafata utila=217.24		
Suprafata totala=239.14		

Executan,
SC TOPOSURVEY SRL

Date:02.2020

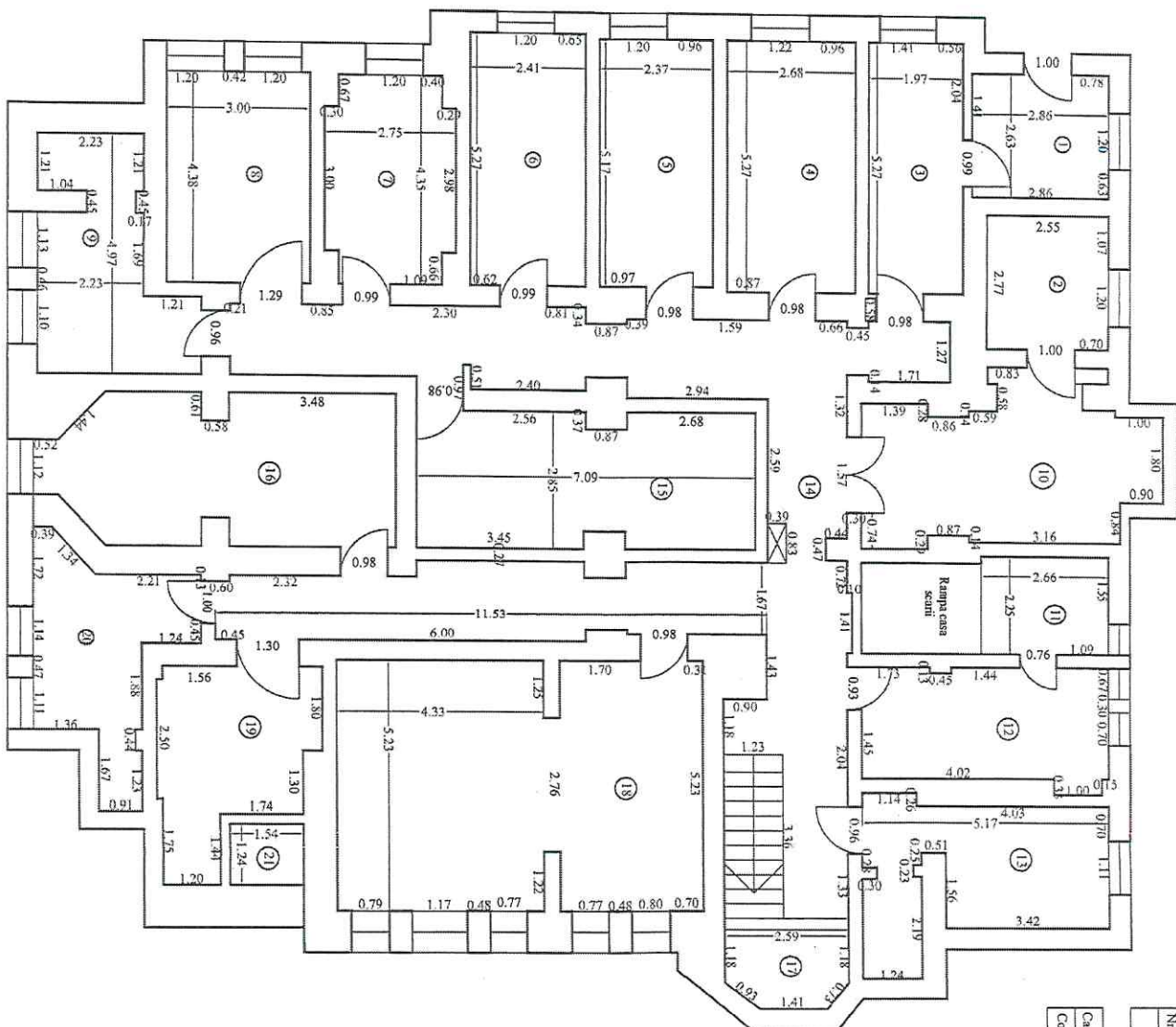
Receptionat,

Date:

CONFORM CU
ORIGINALUL

RELEVIEU CONSTRUCȚIE CI Subsol
SCARA 1:100

Nr. Cadastrel al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului
239787	321.86	Mun. Craiova, Str. Alexandru Macedonia, Nr. 7, Jud. Dolj
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	CRAIOVA
Cod unitate individuala (UI)	CF individuala	



Nr. Incepere	Denumire Incepere	Suprafata utila [mp]
1	Camera	7.52
2	Camera	7.06
3	Camera	10.38
4	Camera	14.12
5	Camera	12.25
6	Camera	12.70
7	Camera	11.16
8	Camera	13.15
9	Camera	12.50
10	Camera	18.33
11	Hol	5.98
12	Camera	12.64
13	Camera	13.80
14	Hol	59.94
15	Camera	19.56
16	Camera	21.47
17	Hol	4.20
18	Camera	39.22
19	Camera	11.86
20	Camera	12.11
21	Camera	1.91
Suprafata utila=321.86mp		
Suprafata totala=321.86mp		
Executant, S&B TOPOSURVEY SRL		Date: 02.02.2020
Revisiune:		Date:

CONFORM CU
ORIGINALUL

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 224085 /10.07.2025

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr. 221352/2025
- Raportul nr. 221364/2025 al Direcției Patrimoniu,
- În conformitate cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

proponerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului „Casa Carianopol” situat în municipiul Craiova, str.Alexandru Macedonski nr.7, înscris în Cartea funciară nr. 239787, localitatea Craiova, în cuantum de 3.623.534 lei, echivalent a 718.200 euro, conform anexei la prezentul raport (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Semnatura:

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:



DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 138257/ 13.05.2025

Către,
Societatea Civilă de Avocați Mergeani, Prodan, Beiu și Asociații
Pentru,
MIHAI-CĂLIN OLTEANU
MARCEL-ALEXANDRU OLTEANU

Ca urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată cu nr. 138257/2025 la Primăria Municipiului Craiova referitor la cele solicitate, vă facem cunoscute următoarele:

Municipiul Craiova intenționează să își exercite dreptul de preemțiune pentru imobilul situat Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr.7, identificat cu numerele cadastrale 239787 și 239787-C1, intabulat Cartea Funciară nr. 239787 a Municipiului Craiova, imobil înscris ca monument istoric în Lista Monumentelor Istorice din județul Dolj, sub numele de „Casa Carianopol” cod DJ-II-m-B-08043, urmând să se propună Consiliului Local să se pronunțe cu privire la această intenție.

Administrator Public,
Răzvan Cristian Diaconu



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătură
Verificat: Cristian Ionuț GÂLEA	Director Executiv	13.05.25	
Verificat: Lucian Cosmin MITUCĂ	Șef Serviciu	13.05.25	
Întocmit: Cristina KOLLEK	Inspector	12.05.25	

Lista de difuzare a documentului 49160/2025

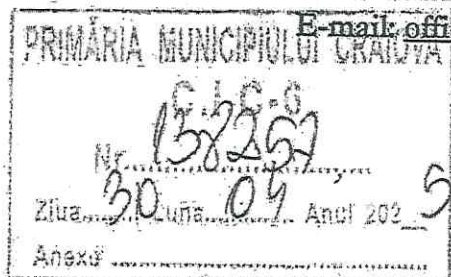
Nr.	Nr exemplar difuzat	Destinatar	nr. file	Nr file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	S.P.	1		arhivat
2	Exemplar 2	Solicitant	1		direct

Dr. Mihai
07.05.25

Dr. Calin
00.06.2017

MERGEANI, PRODAN, BEIU & Asociatii
SOCIETATE CIVILA DE AVOCATI

Bdul. Ion Mihalache nr. 65, corp A, etaj 2, ap. 5
Sector 1, cod 011174, Bucuresti
Telefon: 004021 222 5926; Fax: 004021 260 0473
E-mail: office@mergeani-prodan.ro



Bucuresti,
28.04.2025

Catre:

Primaria Municipiului Craiova – Directia Patrimoniu
Craiova, str. A.I. Cuza nr. 7, cod postal 200585, jud. Dolj

In atentie:

Domnului Director al Directiei Patrimoniu,
Domnul Ionut Galea

Stimate Domn,

Subsemnatii,

- (i) Mihai - Calin Olteanu, domiciliat in _____, identificat
cu _____ eliberata de I.G.P. - DEP la data de _____, avand CNP
reprezentat de Tudor-Florin Olteanu domiciliat in _____
- (ii) Marcel - Alexandru Olteanu, domiciliat in _____
identificat cu CI seria I _____ eliberata de SPCEP SI biroul nr. 4 la data
de _____

reprezentati conventional de **Societatea Civila de Avocati Mergeani, Prodan, Beiu si Asociatii**, cu sediul profesional in Bucuresti, Bd. Ion Mihalache nr. 65, et. 2, ap. 5, sector 1, telefon: 021.222.5926, fax 021 260.0473, (sediul ales pentru comunicarea actelor, persoana insarcinata cu primirea actelor de procedura: Alice Vartanian, email: office@mergeani-prodan.ro), prin avocat Victor Adrian Prodan (Anexa nr. 1), prin prezenta:

VA NOTIFICAM

intentia noastra de vanzare a imobilului situat in Municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 7, cod postal 200383, jud. Dolj, identificat cu numerele cadastrale 239787 si 239787-C1, intabulat in Cartea Funciara nr. 239787 a Municipiului Craiova de catre O.C.P.I. Dolj – B.C.P.I. Craiova, inregistrat in Lista Monumentelor Istorice din judetul Dolj sub nr. cod **LMI DJ-II-m-B-08043 „Casa Carianopol”**, denumit in continuare „Imobilul”.

Precizam ca Imobilul este alcatuit din teren in suprafata de 1.321 mp si constructii in suprafata construita la sol de 441 m.p. si suprafata desfasurata de 1.169 mp, cu un regim de inaltime de S+P+1E, oferta de vanzare fiind la pretul de:

- (i) **650.000 (sasesutecincizecimii) euro**, platibili in lei la cursul leu/euro comunicat de Banca Nationala a Romaniei pentru data platii, daca pretul se achita integral la data autentificarii contractului de vanzare-cumparare sau
- (ii) **680.000 (sasesuteoptzecimii) euro**, platibili in lei la cursul leu/euro comunicat de Banca Nationala a Romaniei pentru data platii, daca 50% din pret se achita la data autentificarii contractului de vanzare-cumparare, iar diferenta de 50% din pret se achita in termen de cel mult 12 luni de la data autentificarii contractului de vanzare-cumparare, pana la data achitarii pretului integral urmand a fi instituita ipoteca legala pentru restul de pret.

Imobilul nu este grevat de sarcini, nu face obiectul vreunor litigii ori proceduri de executare silita.

Mentionam ca Ministerul Culturii - Directia Judeteana pentru Cultura a Judetului Dolj a inteles sa nu isi exercite dreptul de preemtiune conferit de dispozitiile Legii nr. 422/2001 *privind protejarea monumentelor istorice*.

Anexam prezentei documentele din care rezulta dreptul de proprietate al subsemnatilor cu privire la Imobil, precum si neexercitarea dreptului de preemtiune:

1. Sentinta Civila nr. 1742/20.12.2016, pronuntata de Tribunalul Bucuresti in dosarul nr. 16198/3/2013* (Anexa nr. 2);
2. Decizia Civila nr. 162 din data de 20 februarie 2018 pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti – Sectia a III-a Civila in Dosarul nr. 16198/3/2013* (Anexa nr. 3);
3. Dispozitia Ministrului Afacerilor Interne nr. 68 din 26.06.2018 (Anexa nr. 4);
4. Dispozitia Ministrului Afacerilor Interne nr. 37 din 05.04.2019 de rectificare a Dispozitiei MAI nr. 68/ 26.06.2018 (Anexa nr. 5);
5. Copie carte de identitate Mihai Calin Olteanu (Anexa nr. 6);
6. Copie carte de identitate Marcel Alexandru Olteanu (Anexa nr. 7);
7. Extras de Carte Funciara pentru informare (Anexa nr. 8);
8. Fisa Corpului de Proprietate al Imobilului (Anexa nr. 9);
9. Adresa Ministerului Culturii – Directia Judeteana pentru Cultura Dolj nr. 807/22.04.2025 (Anexa nr. 10).

In masura in care va sunt necesare detalii suplimentate, regasiti mai jos datele de contact

SCA MERGEANI, PRODAN, BEIU SI ASOCIATII

Adresa: Bdul. Ion Mihalache nr. 65, corp A, etaj 2, ap: 5

Sector 1, cod 011174, Bucuresti

Tel: (021)222.59.26

E-mail: office@mergeani-prodan.ro

Persoana de contact: Victor-Adrian Prodan

Cu deosebita consideratie,

Mihai - Calin Olteanu si Marcel - Alexandru Olteanu

ambii reprezentati conventional de SCA Mergeani, Prodan si Asociatii

prin avocat Victor Adrian Prodan



136
ALEXA 3

Dosar nr. 16198/3/2013*
(290/2017)

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL BUCUREȘTI
SECȚIA A III-A CIVILĂ
ȘI PENTRU CAUZE CU MINORI ȘI DE FAMILIE
DECIZIA CIVILĂ nr.162 A
Ședința publică de la 20.02.2018

Curtea constituită din :
PREȘEDINTE - Ioana Singh
JUDECĂTOR - Aneta Elena Popa
GREFIER - Simona Ricu

Pe rol fiind pronunțarea asupra apelului declarat de apelantul – pârât **MINISTERUL AFACERILOR INTERNE**, împotriva sentinței civile nr.1742 din data de 20.12.2016, pronunțate de către Tribunalul București - Secția a III-a Civilă, în dosarul nr. 16198/3/2013*, în contradictoriu cu intimații – reclamanți **OLTEANU MIHAI CĂLIN** și **OLTEANU MARCEL ALEXANDRU** și cu intimata intervenientă **MITROPOLIA OLTENIEI – ARHIEPISCOPIA CRAIOVEI**.

Dezbaterile și susținerile părților au avut loc în ședința publică din 06.02.2018, fiind consemnate în încheierea de la acera dată, parte integrantă din prezenta când, având nevoie de timp pentru a delibera și pentru a da posibilitatea părților să formuleze concluzii scrise, Curtea a amânat pronunțarea la 13.02.2018 și apoi la 20.02.2018, hotărând următoarele:

CURTEA

Deliberând asupra apelului civil de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 22.04.2013, sub nr. de dosar 16198/3/2013, reclamanții Olteanu Mihai Calin și Olteanu Marcel Alexandru în contradictoriu cu pârâții Statului Roman prin Ministerul Finanțelor Publice, Ministerului Administrației și Internelor, Inspectoratul General al Jandarmeriei Romane și UM 0449 Craiova-Gruparea de Jandarmi Mobila "Frații Buzesti", au solicitat obligarea acestora sa emită dispoziția prevăzută de Legea 10/2001 cu privire la cererea acestora, iar în caz contrar să fie obligați parații la restituirea în natura a imobilului construit și neconstruit situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, jud. Dolj.

În motivarea cererii, au arătat ca în calitate de persoane îndreptățite, au formulat notificarea nr. 5267N/2001 prin BEJ Ivanovici Cristofor Constantin, adresata la vremea aceea Consiliului Local și Primarului Mun. Craiova, prin care au solicitat restituirea în natura a imobilului de mai sus.

Prin dispoziția nr.4578/09.02.2005, Primarul Mun. Craiova, a respins cererea formulata de reclamanți, cu motivarea ca nu au făcut dovada calității de persoane îndreptățite la masuri reparatorii prin echivalent.

Au contestat aceasta dispoziție în instanța, iar Tribunalul Dolj prin sentința civila nr. 175/20.02.2012 a admis contestația formulata de către reclamanți și a anulat dispoziția nr. 4578/09.02.2005 emisa de Primarul Mun. Craiova și a dispus ca notificarea sa fie înaintata către Ministerul Finanțelor spre competența soluționare. Sentința a rămas definitivă și irevocabilă prin neapelare.

Ca urmare a acestei sentințe, Primarul Mun. Craiova a emis o altă dispoziție nr. 26687/12.11.2010, care a fost înaintată spre competența soluționare Ministerului Finanțelor Publice, notificarea nr. 5267N/2001 privind imobilul în cauză.

Sesizat cu aceasta notificare, Ministrul Finanțelor Publice, prin Ordinul 116/08.02.2011 a declinat către UM 0449 Craiova, competența de soluționare a notificării, întrucât a folosit nemijlocit imobilul. Ordinul a rămas valabil, nefiind atacat în justiție.

Pe scara ierarhică, Unitatea Militară 0449 a transmis Inspectoratului General al Jandarmeriei Române, dosarul de notificare, care la rândul său l-a înaintat Ministerului Administrației și Internelor - Comisia constituită în baza Legii nr.10/2001 pentru a fi soluționată.

S-au prezentat reclamantii la Comisie de mai multe ori, atât personal, cât și prin avocați, ocazie cu care au depus mai multe înscrisuri pentru a dovedi valabilitatea pretențiilor acestora.

Deși au cerut în scris Comisiei să emită dispoziția privitoare la notificarea acestora, solicitare pe care au trimis-o prin fax și poșta, la data de 16.02.2013, nici până în prezent nu au primit nici un răspuns scris (dispoziție).

Având în vedere prevederile Legii nr.10/2001, așa cum a fost modificată prin legea 247/2005, reclamantii au fost de părere că era obligația Ministerului Administrației și Internelor, care a deținut și folosit acest imobil, în baza unei hotărâri de guvern, să le dea un răspuns conform legii, la solicitarea făcută.

Au trecut mai mult de 2 luni de la momentul la care au solicitat emiterea dispoziției astfel că sunt îndreptățiți să formuleze prezenta contestație.

Se arată că, în fața Comisiei au depus o serie de înscrisuri, prin care au apreciat ca au făcut dovada: calității acestora de persoane îndreptățite, calitate dovedită cu acte de stare civilă și a arborelui genealogic. În acest sens au arătat că Plesea Ștefan a fost căsătorit cu Teodora, din căsătoria lor a rezultat o fiică, Plesea Angela. Aceasta la rândul său s-a căsătorit cu Cărianopol Alexandru și au avut o fiică, pe Cărianopol Teodora. Cea din urma s-a căsătorit cu Olteanu Marcel Gheorghe Valerian, al căror fiu sunt reclamantii.

Autorii reclamațiilor au fost proprietarii imobilului solicitat, au depus în acest sens diferite înscrisuri la Comisie de aplicare a Legii nr.10/2001 din cadrul MAI.

Înscrisurile depuse cu valoare de probe evidente sunt: anexa la Decretul 92/1950, poziția 135, în care a apărut înscrisa Cărianopol Plesea Angela ca proprietara a doua apartamente, între care unul în Craiova, str. Ilie Pintilie, nr. 11, jud. Dolj, actualmente str. Alexandru Macedonski, nr. 7, jud. Dolj; buletinul clădirii din Craiova, str. Ilie Pintilie, nr. 11, jud. Dolj, astfel cum a fost recenzat în anul 1947, din cuprinsul căruia rezulta descrierea în amănunt a imobilului și calitatea de proprietar a lui Cărianopol Angela, aceeași persoană cu cea din anexa la Decretul 92/1950, poziția 135; certificatul 2492/19.05.1992 eliberat de Direcția Generală a Arhivelor Statului Dolj, din care a rezultat că în Craiova figurează Cărianopol Plesea Angela cu două imobile trecute în patrimoniul statului, unul în Craiova, str. Gabriel Peri, nr. 15, jud. Dolj și unul în Craiova, str. Ilie Pintilie, nr. 11, jud. Dolj; fotografii ale imobilului exterioare și interioare, documente din care a rezultat că acolo s-au desfășurat evenimente ocazionate de căsătoria lui Cărianopol Teodora cu Olteanu Marcel; adresa nr. 63/25.01.2013 eliberată de Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Dolj, din care a rezultat că imobilul din str. Al. Macedonski, nr. 7, a fost înregistrat ca monument istoric sub numele "CASA CARIANOPOL".

Alături de aceste documente, în dosar s-au aflat și alte documente care au atestat pretențiile reclamantilor și anume că autoarea reclamațiilor (bunica matematică) a avut în proprietate imobilul solicitat spre restituire în natură.

Au invocat de asemenea, în motivarea pretențiilor reclamantilor și prevederile art. 7 alin. 1 și 2, art. 9 și art. 24 din legea 10/2001, din care a rezultat în principal faptul că în

absenta a
prezuma
preluării
alin. 1 și
autoritate
este presu

În
10/2001 c
sa fie ob
Craiova,
efectuata

În
7 alin. 1 ș
Su
atasarea d
înscrisuri,

1
Pă
întâmpina
Alexandru

Ex
Române:

Po
dobândeas
procesual
ai bă calita
de pretenț

As
proces civ
în

privind on
Dolj, care
o struct-va
confor-va
șef al Insj
unitatea în
drepturi și

Tot

publice „
numai în
activitatea
punerea în
Jandarmi J

Per
consecință

Lip
și din prev
după caz,
poate fi at

absenta unor probe contrare, existența și după caz, întinderea dreptului de proprietate, se prezuma a fi cea recunoscută în actul normativ sau de autoritate, prin care s-a dispus măsura preluării abuzive sau s-a pus în executare măsura preluării abuzive. În aplicării prevederilor alin. 1 și în absenta unor probe contrare, persoana individualizată în actul normativ sau de autoritate, prin care s-a dispus sau, după caz, s-a pus în executare măsura preluării abuzive, este presupusă ca deține imobilul sub nume de proprietar".

În concluzie, au solicitat obligarea părților să emită dispoziția prevăzută de Legea 10/2001 cu privire la cererea acestora, iar în caz contrar să se admită contestația formulată și să fie obligați părțile la restituirea în natură a imobilului construit și neconstruit situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, jud. Dolj, așa cum a fost identificat în expertiza efectuată în cauza ce a făcut obiectul dosarului soluționat de Tribunalul Dolj.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 194 C.p.c., art. 158 C.p.c., art. 451 C.p.c., art. 7 alin. 1 și 2, art. 9 și art. 24 din Legea 10/2001.

Sub aspect probatoriu, au solicitat proba cu înscrisuri în cadrul căreia au solicitat atasarea dosarului administrativ aflat la Comisia de Aplicare a legii 10/2001 din cadrul MAI, înscrisuri, interogatoriu.

Au solicitat obligarea părților la plata cheltuielilor de judecată.

Pârâțul Inspectoratul General al Jandarmeriei Române 0251 București a formulat întâmpinare la acțiunea depusă de reclamantul Olteanu Mihai Călin și Olteanu Marcel Alexandru prin care au invocat următoarele excepții:

Excepția lipsei calității procesuale pasive a Inspectoratului General al Jandarmeriei Române:

Potrivit literaturii de specialitate, condițiile necesare pentru ca o persoană să dobândească calitatea de parte în procesul civil sunt: capacitatea procesuală, calitatea procesuală, afirmarea unui drept și justificarea unui interes. În acest sens, pentru ca o parte să aibă calitate în justiție este necesar ca acea parte să fie obligată potrivit legii să răspundă față de pretențiile ridicate împotriva sa.

Astfel, legitimarea procesuală a reprezentat o condiție ce trebuie îndeplinită în orice proces civil, indiferent de obiectul acestuia.

În acest sens, în conformitate cu prevederile art. 10 alin. 1 din Legea nr. 550/2004 privind organizarea și funcționarea Jandarmeriei Române, Inspectoratul de Jandarmi Județean Dolj, care are în administrare U.M 0449 Craiova - Gruparea de Jandarmi Mobilă, a fost și este o structură subordonată nemijlocit Inspectoratului General al Jandarmeriei Române însă, în conformitate cu dispozițiile art. 6 alin. 4 din același act normativ mai sus-invocat, inspectorul șef al Inspectoratului de Jandarmi Județean Dolj a avut calitatea de ordonator de credite, unitatea în cauză a avut personalitate juridică iar, pe cale de consecință, a fost titulară de drepturi și obligații putând sta în instanță în nume propriu.

Totodată, potrivit prevederilor art. 22 alin. 1 din Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, „Ordonatorii de credite au obligația de a angaja și de a utiliza creditele bugetare numai în limita prevederilor și destinațiilor aprobate, pentru cheltuieli strict legate de activitatea instituțiilor publice respective și cu respectarea dispozițiilor legale”. În acest sens, punerea în executare a hotărârii judecătorești se va face numai de către Inspectoratul de Jandarmi Județean Dolj.

Pentru aceste considerente, a solicitat pârâțul admiterea excepției de față și, pe cale de consecință, să introducă în cauză Inspectoratul de Jandarmi Județean Dolj.

Lipsa calității procesuale a Inspectoratului General al Jandarmeriei Române a rezultat și din prevederile art. 26 alin. 3 și alin. 4 din Legea nr. 10/2001 unde s-a menționat Decizia sau, după caz, dispoziția motivată de respingere a notificării sau a cererii de restituire în natură poate fi atacată de persoana care se pretinde îndreptățită la secția civilă a tribunalului în a

cărui circumscripție se află sediul unității deținătoare sau, după caz, al entității investite cu soluționarea notificării, în termen de 30 de zile de la comunicare.

În cazul în care dispoziția motivată de soluționare a cererii de restituire în natură a fost atacată în justiție de persoana îndreptățită, în funcție de probele de la dosar, entitatea care a emis dispoziția va adopta o poziție procesuală raportată la acestea.

A solicitat părătul a se observa că entitatea investită cu soluționarea notificării și care trebuia să emită o dispoziție a fost Ministerul Afacerilor Interne și nu IGJR, conform pct. 10 din Procedura emisă în acest sens nr. 137141/24.01.20120.

IGJR nu a avut nici măcar calitatea de deținător al acestui imobil, drept urmare a solicitat să se admită excepția invocată și pe cale de consecință să fie scos din cauză Inspectoratul General al Jandarmeriei Române.

Pe fondul cauzei a învederat următoarele:

Notificarea potenților Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin, înregistrată cu nr. 526/N/08.08.2001 prin care au solicitat restituirea în natură a imobilului situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 9, județul Dolj, a fost înaintată de Biroul Executorului Judecătoresc Ivanovici Cristodor Constantin, Primăriei Municipiului Craiova.

Prin dispoziția nr. 4578/09.02.2005 Primarul Municipiului Craiova a dispus respingerea notificării formulată de cei doi potenți menționați mai sus, motivat de faptul că aceștia nu au făcut dovada calității de persoane îndreptățite la măsuri reparatorii în echivalent.

În data de 30.10.2006, Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin au investit instanța, respectiv Tribunalul Dolj, cu o acțiune promovată în contradictoriu cu Primăria Municipiului Craiova și Primarul Municipiului Craiova și au solicitat obligarea părților la restituirea în natură a imobilului compus din construcție, cu subsol, parter și etaj precum și teren aferent în suprafață de 1800 mp, situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 9, județul Dolj.

Prin sentința nr. 175/23.04.2010 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 864/63/2006 instanța a admis contestația formulată de reclamantii Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin, a anulat Dispoziția nr. 4578/09.02.2005 emisă de Primarul Municipiului Craiova și a dispus înaintarea dosarului de notificare către Ministerul Finanțelor Publice spre competență soluționare.

Comisia internă pentru analizarea și soluționarea notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 din cadrul Ministerului Finanțelor Publice a întocmit un referat de soluționare a Notificării nr. 526/N/2001 cu propunerea de declinare a competenței către U.M. 0449 Craiova, motivat de faptul că, la momentul respectiv, calitatea de unitate deținătoare a imobilului notificat a avut-o U.M. 0449 Craiova și în consecință aceasta a avut competență de a soluționa notificarea formulată de potenții Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin.

Referatul a fost înaintat Ministrului Finanțelor Publice care a emis Ordinul nr. 16/08.08.2011 prin care a declinat către U.M. 0449 Craiova, competența de soluționare a notificării nr. 526/N/2001, formulată de Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin, prin care au solicitat restituirea în natură a imobilului situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 9, județul Dolj.

Prin adresa nr. 1515160 din 22.08.2011, Inspectoratul de Jandarmi Județean Dolj a înaintat dosarul de notificare la I.G. J.R., care ulterior prin adresa nr. 110797 din 26.08.2011, a dispus Inspectoratului de Jandarmi Județean Dolj, unitate ce a avut în folosință imobilul, să întreprindă toate măsurile ce se impun în vederea completării dosarului.

La data de 25.06.2012 prin adresa nr. 96360/1 dosarul de notificare a fost înaintat Comisiei de soluționare a notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001, comisie constituită la nivelul la Ministerul Afacerilor Interne în vederea analizării tuturor notificărilor și care urmează să

emită o
anexată

M.A.I.

privind
unui in
adminis

clădire
Jandarm

inventar
al statul
public a

adminis
0654, nr
05.04.20

A
copie le
1960 pri
născută

data de
Teodora,

eliberat
Marcel și
CI. nr. 4

Valerian
Theodora
Adresă

acestora;
invitație
83 di 9

19.05.199
Theodora
cu casele

Pintilie n
Dolj (Cor
pentru ap

Theodora
emisă la 2
despăgubi

Macedons
03.06.200
03.06.200

Craiova, s
notificator
nicio desp
Adresa Pi

138

emită dispoziția conform pct. 10 din Procedura emisă în acest sens nr. 137141/24.01.20120, anexată.

Modul cum imobilul a intrat în proprietatea statului și respectiv în administrarea M.A.I.

Hotărârea Consiliului de Miniștri al Republicii Socialiste România nr.242/1977 privind reluarea din folosința Uniunii județene a cooperativelor agricole de producție Dolj, a unui imobil proprietate de stat, situat în municipiul Craiova, județul Dolj și trecerea lui în administrarea directă a Ministerului de Interne.

Proces verbal nr. 934237/437797 din 09.03.2006 de predare-primire al imobilului-clădire cu număr de cadastru 45-19-07, în conformitate cu ordinul Inspectoratului General al Jandarmeriei nr. S/106116 din 29.12.2005.

Hotărârea de Guvern nr. 1 177/24.09.2008 privind aprobarea modificării valorii de inventar a unor imobile și actualizării inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului prin schimbarea unității de administrare pentru două imobile aflate în domeniul public al statului și în administrarea M.I.R.A.;

Protocol nr. 704917/1511786 din 26.04.2011, privind transferul dreptului de administrare asupra unor imobile de la Unitatea Militară 0449 Craiova, către Unitatea Militară 0654 Craiova, în conformitate cu ordinul Inspectoratului General al Jandarmeriei nr.9329 din 05.04.2011.

Acte și înscrisuri doveditoare depuse de notificatori în sprijinul revendicării formulate: copie legalizată certificat de naștere seria N.n. nr. 964157 eliberat la data de 16 Februarie 1960 privind pe Carianopol Theodora, fiica lui Carianopol Alexandru și Carianopol Angela, născută la 01.07.1908; Copie legalizată certificat de naștere seria N.h. nr. 872986 eliberat la data de 5 August 1953 privind pe Olteanu Mihai-Călin, fiul lui Olteanu Marcel și Olteanu Teodora, născut la 28.01.1940; Copie legalizată certificat de naștere seria N.b. nr. 623716 eliberat la data de 31 August 1951 privind pe Olteanu Marcel-Alexandru, fiul lui Olteanu Marcel și Olteanu Teodora, născut la 07.04.1936; Copie legalizată certificat de căsătorie seria CI. nr. 425846 eliberat la data de 04 ianuarie 1960 privind pe Olteanu Marcel-Gheorghe-Valerian și Carianopol Theodora; Copie legalizată a certificatului de deces pentru Olteanu Theodora (născută Carianopol) seria DA nr. 673125 eliberat la data de 03 August 1996; Adresă reprezentând arborele genealogic al notificatorilor, întocmită de reprezentantul acestora; Copie telegramă de felicitare transmisă familiei Carianopol și Olteanu; Copie invitație la nuntă familiilor Carianopol și Olteanu; Copie legalizată certificat de moștenitor nr. 83 din 08 August 1996 de pe urma defunctei Olteanu Teodora; Certificat nr. 2492 din 19.05.1992 emis de Direcția Generală a Arhivelor Statului, la cererea doamnei Olteanu Theodora, din care a rezultat faptul că, doamna Carianopol Pleșa Angela, au figurat în tabelul cu casele naționalizate în baza Decretului nr.92/1950, cu două imobile, din care unu pe str.Ilie Pintilie nr.11; Copie a Hotărârii nr.555 din data de 16.01.1997 emisă de Consiliul Județean Dolj (Comisia Județeană de Aplicare a Legii nr. 112/1995), prin care s-au acordat despăgubiri pentru apartamentul situat în Craiova, str.Alexandru Macedonski nr. 11, solicitanților Olteanu Theodora prin mandatar Olteanu Marcel Alexandru; Adresa Administrației Financiare Dolj emisă la 21.11.2007, în care este specificat faptul că până la data de 20.11.2007, nu s-au plătit despăgubiri în baza Legii 112/1995, pentru imobilul situat în Craiova, str.Alexandru Macedonski nr. 11, județul Dolj; Adresa Primăriei Municipiului Craiova nr. 27928 din 03.06.2009, înaintată Tribunalului Dolj, prin care se specifică faptul că până la data de 03.06.2009, nu s-au plătit despăgubiri în baza Legii 112/1995, pentru imobilul situat în Craiova, str.Alexandru Macedonski nr.7; Declarațiile pe proprie răspundere ale notificatorilor Olteanu Marcel Alexandru, și Olteanu Mihai Călin, în care că nu au primit nicio despăgubire bănească sau de altă natură pentru preluarea abuzivă a imobilului notificat; Adresa Primăriei Municipiului Craiova înregistrată la Tribunalului Dolj sub nr. 673 din

CONFORM CU
ORIGINALUL

25.02.2009, prin care se arată evoluția în timp a străzii Păltiniș; Buletinul clădirii naționalizate din Municipiul Craiova, de pe str. Ilie Pîntilie nr.11, județul Dolj; Anexă la Decretul nr. 92/1950, pentru naționalizarea unor imobile, cuprinzând tabelul imobilelor naționalizate în județul Dolj; Declarația globală pentru impunerea veniturilor proprietăților clădite și asimilate lor, înregistrată cu nr.1306 din 17.10.2007; - Planul imobilului din anul 1912, (planșe arhitecturale ale casei lui Ștefan Pleșa, situate în Craiova str. Abondentei); Din actele de stare civilă depuse la dosar rezultă lanțul succesoral de pe urma defunctului PLEȘA ȘTEFAN: PLEȘA ȘTEFAN pe numele acestuia se află planurile imobilului din Craiova, str. Abondentei.

Din documentele depuse de petenți a rezultat că autoarea acestora, Pleșa Carianopol Angela, pe numele ei fiind naționalizat imobilul notificat, a avut o fiică - Carianopol - Olteanu Theodora.

De asemenea, în susținerea notificării, petenții au depus mai multe planșe arhitecturale cu imobilul din str. Abondentei, care a menționat că imobilul aparține lui Pleșa Ștefan.

În prezent, persoanele mai sus menționate sunt decedate.

În art. 3 din Legea nr. 10/2001, legiuitorul a definit persoanele îndreptățite la restituire, categoriile respective fiind enumerate limitativ, prevăzându-se că au fost îndreptățite persoanele fizice, proprietare la data preluării în mod abuziv a imobilelor. Singura excepție a fost prevăzută în art.4 alin.2 din lege, în sensul că de prevederile acesteia au beneficiat moștenitorii persoanei fizice îndreptățite, prin succesiune legală sau testamentară.

Așadar, o primă obligație cărora le-a revenit petenților pentru a putea succede, a fost aceea ca ei să dovedească propria lor calitate, fie prin succesiune legală, fie prin succesiune testamentară, prin aceasta ei au dovedit aptitudinea lor de a succede și implicit vocația lor succesorală.

Vocația succesorală a constatat, la rândul ei, în faptul de a fi chemat sau de a fi îndreptățit la moștenirea unei persoane. Prin urmare, dovada calității de moștenitor s-a putut face prin certificat de moștenitor, eliberat de notarul public, în temeiul Legii nr.36/1995.

În concluzie, petenții nu au depus la dosarul de notificare decât acte de stare civilă din care a rezultat legătura de rudenie cu defuncta Pleșa Carianopol Angela, însă în lipsa unui certificat de moștenitor sau de calitate de moștenitor, 1 pentru a face dovada calității de moștenitor, petenții nu au putut pot fi incluși în categoria persoanelor îndreptățite la măsurile reparatorii prevăzute de 1 Legea nr.10/2001.

Mai mult decât atât, lanțul succesoral dintre Pleșa Ștefan și Pleșa Carianopol Angela precum și între aceasta din urmă și Carianopol Olteanu Theodora a fost întrerupt, nu a fost demonstrat cu nici un document, fapt pentru care nu a existat o legătură între planșele arhitecturale ale imobilului din str. Abondentei (fără număr cadastral) și imobilul notificat de petenți.

Pentru aceste considerente, pârâul a solicitat respingerea acțiunii reclamantului ca neîntemeiată.

Ministerul Afacerilor Interne, reprezentat legal prin Direcția Generală Juridică, în calitate de pârât în dosarul nr. 16198/3/2013, în temeiul art. 204 C.pr.civ., a formulat întâmpinare, prin care a arătat următoarele:

Prin Notificarea nr. 526/N/08.08.2001 înregistrată la Biroul executorului judecătoresc Ivanovici Cristodor Constantin, reclamantii Olteanu Mihai Călin și Olteanu Marcel Alexandru au solicitat în baza art. 9 alin. 1 din Legea nr. 10/2001, „restituirea în natură a imobilului situat în Municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 9 (fostă str. Ilie Pîntilie nr.11, fostă str. Principele Nicolae nr.11), compus din teren în suprafață de cca.1800m.p. și construcție cu subsol, parter și etaj”.

ministru
comple

imobili

Macedo
către M.

Buzești

Din ad

adminis

Macedo

notifica

Mihai

Judecăt

resping

făcut d

instanța

municip

restituit

teren ad

județul

nr. 864

Alexan

municip

Publice

Legii r

solu

0449 c

imobilu

de a so

Călin.

116/08.

a notific

care au

nr.9, juc

imobil

Alexan

imobil c

imobilu

După verificarea și completarea cu acte a dosarului constituit în baza notificării, ministrul afacerilor interne a emis în baza Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Decizia de respingere a notificării nr. 136/24.09.2013.

Această soluție a fost adoptată având în vedere următoarele:

Cu privire la titlul de proprietate al statului, valabilitatea acestuia și modul în care imobilul a fost transmis în administrarea Ministerului Afacerilor Interne:

Prin H.C.M. nr. 242/1977 imobilul situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 7, județul Dolj, proprietate de stat, a fost preluat în administrare directă de către Ministerul Afacerilor Interne, în acesta funcționând Brigada Mobilă de Jandarmi "Frații Buzești".

Din adresa I.J.J. Dolj nr. 1585881/18.06.2012 a rezultat că imobilul care s-a aflat în administrarea Inspectoratului de Jandarmi Județean Dolj s-a aflat situat pe strada Alexandru Macedonski nr. 7, iar notificatorii au revendicat imobilul din str. Alexandru Macedonski nr. 9.

Cu privire la dreptul de proprietate asupra imobilului revendicat și la calitatea notificatorilor au arătat că Notificarea formulată de Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin, înregistrată cu nr. 526/N/08.08.2001, a fost înaintată de Biroul Executorului Judecătoresc Ivanovici Cristodor Constantin, Primăriei municipiului Craiova.

Prin dispoziția nr. 4578/09.02.2005 Primarul municipiului Craiova a dispus respingerea notificării formulată de cei doi notificatori motivat de faptul că aceștia nu au făcut dovada calității de persoane îndreptățite la măsuri reparatorii prin echivalent.

În data de 30.10.2006, Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin au investit instanța, respectiv Tribunalul Dolj, cu o acțiune promovată în contradictoriu cu Primăria, municipiului Craiova și Primarul municipiului Craiova au solicitat obligarea părților la restituirea în natură a imobilului compus din construcție, cu subsol, parter și etaj precum și teren aferent în suprafață de 1800 mp, situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 9, județul Dolj.

Prin sentința civilă nr.175/23.04.2010, pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul civil nr. 864/63/2006, instanța a admis contestația formulată de reclamantii Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin, a anulat Dispoziția nr. 4578/09.02.2005 emisă de Primarul municipiului Craiova și a dispus înaintarea dosarului de notificare către Ministerul Finanțelor Publice spre competență soluționare.

Comisia internă pentru analizarea și soluționarea notificărilor formulate în temeiul Legii nr.10/2001 din cadrul Ministerului Finanțelor Publice, a întocmit un referat de soluționare a Notificării nr. 526/N/2001, cu propunerea de declinare a competenței către U.M. 0449 Craiova, motivat de faptul că, la momentul respectiv, calitatea de unitate deținătoare a imobilului notificat a avut-o U.M. 0449 Craiova și, în consecință, aceasta a avut competență de a soluționa notificarea formulată de petenții Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin.

Referatul a fost înaintat ministrului finanțelor publice care a emis Ordinul nr. 116/08.08.2011 prin care a fost declinată către U.M. 0449 Craiova, competența de soluționare a notificării nr. 526/N/2001, formulată de Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin, care au solicitat restituirea în natură a imobilului situat în Craiova, str. Alexandrii Macedonski nr.9, județul Dolj.

Din adresa Primăriei municipiului Craiova nr. 37674/17.03.2010 a rezultat că imobilul situat la adresa str. Ilie Pintilie nr. 11 are alocată în prezent denumirea de str. Alexandru Macedonski nr. 7".

Reclamanții Olteanu Mihai Călin și Olteanu Marcel Alexandru au revendicat un imobil compus din teren în suprafață de 800 m.p. și o construcție cu subsol, parter și etaj.

Din documentele depuse la dosarul notificării de către notificatori a rezultat că imobilul revendicat a intrat în proprietatea statului în baza Decretului nr. 92/1950.

La poziția 135 din Anexa la Decretul pentru naționalizare a unor imobile, cuprinzând tabelul imobilelor naționalizate în județul Dolj, a figurat Carianopol Pleșa Angela cu 2 apartamente situate în Craiova, str. Gabriel Peri nr. 15 și str. Ilie Pintilie nr. 11, însă în acest document nu a fost precizată suprafața imobilului naționalizat.

În susținerea notificării, petenții au depus acte de stare civilă din care a rezultă legătura de rudenie a acestora doar cu Olteanu Theodora (fostă Carianopol), nu și cu Carianopol Pleșa Angela, însă în lipsa unui certificat de moștenitor sau de calitate de moștenitor, pentru a face dovada calității de moștenitor, aceștia nu au putut fi incluși în categoria persoanelor îndreptățite la măsurile reparatorii prevăzute de Legea nr. 10/2001.

În conformitate cu prevederile art. 25 alin. 2 din Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, petenții au fost invitați să se prezinte în fața Comisiei pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 10/2001 constituită la nivelul Ministerului Afacerilor Interne pentru a-și susține interesele.

Din analiza tuturor documentelor aferente notificării, au rezultat următoarele aspecte:

Notificatorii nu au făcut dovada dreptului de proprietate, în conformitate cu prevederile pct. 23.1 și 23.2 din H.G. nr. 250/2007, în sensul că: nu s-au depus înscrisurile translativ de proprietate care să ateste deținerea proprietății imobilului care a făcut obiectul notificării; notificatorii au recunoscut că nu au titlu de proprietate propriu-zis pe numele lui Carianopol Pleșa Angela;

Imobilul administrat de I.J.J. Dolj s-a aflat situat pe str. Alexandru Macedonski nr. 7, iar în conținutul notificării se face referire la nr. 9;

În declarațiile date pe proprie răspundere de către cei doi reclamanti s-a făcut referire la str. Alexandru Macedonski nr. 7.

Din informațiile primite de la I.J.J. Dolj (adresa nr.1585881/18.06.2012) a reieșit faptul că la nr. 9 s-a aflat situată o proprietate particulară.

Răspunsul primit de la ANAF a făcut referire la faptul că nu s-au plătit despăgubiri pentru imobilul situat în Alexandru Macedonski nr. 7, iar notificarea a fost pentru imobilul de la nr. 9.

În repetate rânduri, Comisia pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 10/2001 constituită la nivelul M.A.I. a solicitat celor doi notificatori lămurirea aspectelor menționate anterior, prin depunerea înscrisurilor legalizate doveditoare ale dreptului de proprietate al autoarei lor, Carianopol Pleșa Angela, asupra imobilului revendicat, precum și înscrisuri legalizate care să ateste calitatea lor de moștenitori ai acesteia, fără însă ca aceștia să dea curs solicitărilor comisiei.

Totodată, s-a impus a fi precizat faptul că reclamantilor li s-a solicitat să facă dovada faptului că imobilul din planșele arhitecturale ale „Caselor d-lui Ștefan Pleșa din str. Abundenței” fără număr cadastral a coïncis cu imobilul revendicat, însă, aceștia, deși au solicitat comisiei mai multe termene, nu au înțeles să depună documentele în discuție.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Comisia pentru aplicare prevederilor Legii nr.10/2001, constituită la nivelul M.A.I. a constatat că notificatorii nu au făcut dovada corespunzătoare a calității de persoană îndreptățită, în sensul prevederilor art. 3 alin. 1 lit. a coroborat cu art. 4 alin. 2 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată.

Având în vedere cele de mai sus, precum și prevederile art. 36 din Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora „(1) Emiterea deciziei sau a dispoziției de restituire în lipsa actelor doveditoare a dreptului de proprietate, a calității de moștenitor al fostului proprietar sau, după caz, a calității de asociat al persoanei juridice proprietare a imobilului preluat constituie infracțiune și se pedepsește cu închisoare de la 1 an la 5 ani. (2) Cu aceeași pedeapsă se sancționează și emiterea deciziei sau a dispoziției de

restituire
de a ob
sau a di
privind
abuziv,

modifică

neintem

pârâtă,

legali, a

Mobile (

În

cumulați

interese și

identici, l

procesua

obligat f

situația d

Decizie

reclaman

sau, după

Afacerilo

A

proces civ

În

pasivă a s

actului ad

Fa

împotriva

calitate pr

și modifi

completat

Mi

La

solicitant

sunt moște

La

a notificari

La

care și -

136/24.09.

Mi

modificato

Pri

procesuale

140
restituire în lipsa dovezilor privind îndreptățirea persoanelor juridice prevăzute la art. 3 lit. c) de a obține măsuri reparatorii. (3) Cu aceeași pedeapsă se sancționează și emiterea deciziei sau a dispoziției conținând propunerea de acordare a despăgubirilor în condițiile legii speciale privind regimul de stabilire și plată a despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv, întocmită în lipsa înscrisurilor prevăzute la alin. (1) și (2)".

Ministrul afacerilor interne a emis în baza Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Decizia de respingere a notificării nr. 136/24.09.2012.

Față de cele de mai sus, pârâtul a solicitat respingerea acțiunii reclamanților ca neîntemeiată.

Gruparea de Jandarmi Mobilă Craiova (Unitatea Militară 0449 Craiova) în calitate de pârâtă, în temeiul dispozițiilor art. 205 și urm. Cod Procedură Civilă, prin reprezentanții săi legali, a formulat intampinare prin care a învederat următoarele:

A invocat pârâtul excepția lipsei calității procesuale pasive a Grupării de Jandarmi Mobile Craiova, (U.M. 0449 Craiova) din următoarele considerente:

În literatura juridică s-a arătat că pentru a fi parte în proces, trebuiau îndeplinite cumulativ următoarele condiții: calitate procesuală, capacitate procesuală, existența unui interes și afirmarea unui drept. În cazul de față calitatea procesuală a presupus existența unei identități între persoana reclamantului și cel care ar fi titular al dreptului afirmat - calitate procesuală activă - precum și între persoana pârâtului și cel despre care se pretinde că este obligat în raportul juridic dedus judecății - calitate procesuală pasivă - fapt nedovedit în situația dată, deoarece, Gruparea de Jandarmi Mobilă Craiova nu a fost competentă să emită Decizie sau, după caz, Dispoziție motivată, asupra cererii de restituire, formulată de reclamanții Olteanu Mihai Călin și Olteanu Marcel Alexandru, competența de a emite Decizie sau, după caz, Dispoziție motivată, asupra cererii de restituire, i-a aparținut Ministerului Afacerilor Interne.

Astfel, legitimarea procesuală a reprezentat o condiție ce trebuia îndeplinită în orice proces civil, indiferent de obiectul acestuia.

În acest sens, jurisprudența a reținut faptul că într-un litigiu, calitatea procesuală pasivă a avut-o organul administrativ care a emis actul, iar în speța dedusă judecății, emiterea actului administrativ a fost în competența Ministerului Afacerilor Interne.

Față de aceste considerente, a solicitat respingerea acțiunii ca greșit îndreptată împotriva instituției pârâte, mai precis, ca fiind introdusă împotriva unei persoane lipsită de calitate procesuală pasivă.

Totodată a învederat instanței de judecată faptul că și-a rezervat dreptul de a completa și modifica prezenta întâmpinare, în funcție de o eventuală cerere precizatoare și completatoare a reclamantului.

Ministerul Finantelor Publice nu a formulat intampinare.

La data de 11.06.2013, reclamantii au depus la dosar raspuns la intampinarile paratilor, solicitand respingerea exceptiilor invocate ca neintemeiate, iar pe fondul cauzei au aratat ca sunt mostenitorii fostilor proprietari.

La dosarul cauzei a fost atasat dosarul administrativ impreuna cu deczia de respingere a notificarii nr. 136/24.09.2013 a Ministerului Afacerilor Interne.

La termenul din data de 27.09.2013, reclamantii au formulat cerere aditionala, prin care și - au fost modificate pretentiile, solicitand și anularea deciziei de respingere nr. 136/24.09.2013 emisa de Ministerul Afacerilor Interne.

Ministerul Afacerilor Interne a formulat intampinare și cu privire la cererea modificatoare.

Prin încheierea din data de 22.11.2013, tribunalul a admis excepția lipsei calitatii procesuale pasive a paratilor Inspectoratul General al Jandarmeriei Române, UM 0449

Craiova. - Gruparea de Jandarmi Mobilă „Frații Buzzești” și Ministerul Finanțelor Publice, pentru considerentele consemnate în practica sentinței.

Prin Sentința civilă nr. 2043/22.11.2013 instanța a respins acțiunea ca neîntemeiată.

Împotriva acestei hotărâri au formulat apel reclamanții Olteanu Mihai Călin și Olteanu Marcel Alexandru care a fost admis prin Decizia civilă nr. 297A/05.06.2015 pronunțată de Curtea de Apel București.

Prin această decizie, CAB a anulat sentința civilă nr. 2043/22.11.2013 și a trimis cauza spre rejudecare.

Prin decizia de trimitere spre rejudecare, instanța de control judiciar a stabilit cu putere de lucru judecat, calitatea de persoane îndreptățite la măsuri reparatorii a reclamanților, urmând ca în rejudecare, instanța de fond să stabilească întinderea dreptului și modalitatea de reparație.

Cauza a fost restituită Tribunalului București la data de 19.11.2015.

În rejudecare, sub aspect probatoriu, instanța a administrat proba cu expertiză tehnică topo cadastrală și expertiză construcții.

Cele două expertize au fost efectuate prin comisie rogatorie, de către expert Gheorghe Mihai, respectiv de expert Popescu Ion, rapoartele de expertiză fiind depuse la dosar, au fost încuviințate obiecțiuni la raportul de expertiză, răspunsul acestora fiind atașat la dosar.

Prin sentința civilă nr. 1742/20.12.2017 Tribunalul București - Secția III-a Civilă a admis acțiunea formulată de reclamanții Olteanu Mihai Călin și Olteanu Marcel Alexandru în contradictoriu cu pârâtul Ministerul Afacerilor Interne, a dispus anularea Deciziei nr.136/24.09.2013 emisă de Ministerul Afacerilor Interne și obligarea acestuia la emiterea unei dispoziții de restituire în natură a imobilului situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski nr.7, jud. Dolj, compus din teren în suprafață totală de 1740 mp, determinat de conturul punctelor 51-64-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51 pe schița anexă la raportul de expertiză și din construcția alcătuită din subsol, parter și etaj în suprafață totală de 331 mp din care 227 mp suprafață locuibilă și 104 mp dependințe și a obligat pârâtul la plata către reclamanți a sumei de 5000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărâ astfel, tribunalul a reținut cu titlu prealabil, că în primul ciclu procesual a fost admisă excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâșilor Inspectoratul General al Jandarmeriei Române și UM 9449 Craiova Gruparea de jandarmerie Mobilă „Frații Buzzești”, soluție care a intrat în puterea lucrului judecat, instanța de control judiciar dispunând anularea Sentinței civile nr.2043/22.11.2013 doar sub aspectul fondului, trimițând spre rejudecare cauza doar pentru stabilirea întinderii dreptului (fiind, de asemenea, dezlegată și problema referitoare la calitatea de persoane îndreptățite a reclamanților, în sensul Lg. nr. 10/2001).

A reținut tribunalul că, prin notificarea înregistrată la BEJ Ivanovici Cristodor Constantin sub nr.526/2001, reclamanții au solicitat restituirea în natură a imobilului situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski nr.9 (fosta Ilie Pintilie nr.11, fosta str. Principele Nicolae nr.11) compusă din teren în suprafață de 1800 mp și construcție. În cuprinsul notificării, s-a arătat ca imobilul a fost naționalizat pe numele bunicii lor maternel, Cărianopol Pleșa, a cărei succesoare a fost mama reclamanților, Cărianopol Theodora, căsătorita Olteanu, ai cărei succesori sunt reclamanții.

Notificarea reclamanților a fost respinsă prin dispoziția nr.4578/09.02.2005 a Primarului municipiului Craiova. Prin sentința civilă nr.175/23.04.2010, pronunțată de Tribunalul Dolj în Dosarul nr. nr. 864/63/2006, a fost admisă contestația, anulată dispoziția Primarului Municipiului Craiova, dispunându-se totodată ca notificarea și dosarul administrativ să fie înaintate către Ministerul Finanțelor Publice, spre competența soluționare. S-a reținut în cuprinsul acestei sentințe ca dispoziția a fost emisă de o persoană necompetentă, întrucât titularul dreptului de proprietate este Statul Român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, așadar, acesta fiind cel în măsura sa soluționeze notificarea.

Imo
Protocolul
notificarea

Prin
notificarea
asupra imo
naționaliza

Prin
judecat că i

Din
și anexa la
Municipiul
în temeiul c

Pe f
bun Cărian
proprietarii
imobil

Des
rezulte cu
Clădirii” în
cea solicită
veniturilor
330 mp.

De
respectiv g
Petre Carp
fost națion
continuu de

A r
str. Ilie Pint

Din
Popescu Io
Pintilie nr.
Minis” d

nr.7 este în
de Primărie
certitudine
prezent figi

Prin
suprafață d
Craiova st
Ministerulu

Po
determinat
49-50-51.
nr.7, jud. D

Pe f
în suprafață
C4 - biseri
31 mp și C

141

Imobilul se află în administrarea Ministerului Afacerilor Interne, așa cum rezultă din Protocolul privind transferul dreptului de administrare încheiat la data de 26.04.2001, notificarea a fost soluționată de acest pârât.

Prin decizia nr.136/24.09.2013 a Ministerului Afacerilor Interne, a fost respinsă notificarea formulată de reclamanti, reținându-se că nu a fost prezentat titlul de proprietate asupra imobilului solicitat a fi restituit și, ca atare nu se cunoaște suprafața imobilului naționalizat.

Prin decizia de rejudecare, acest aspect a fost dezlegat, stabilindu-se cu putere de lucru judecat că în speță sunt aplicabile dispozițiile art.24 alin.2 din Legii nr.10/2001.

Din cuprinsul certificatului nr.2492/19.05.1992 eliberat de Arhivele Statului (fila 30) și anexa la Decretul nr.92/1950 (fila 34), rezulta că imobilul situat în str. Ilie Pintilie nr.11, Municipiul Craiova a fost naționalizat de la autoarea reclamanților Carianopol Plesa Angela, în temeiul decretului mai sus menționat (poziția 35 în anexa).

Pe fisa imobilului situat în str. Ilie Pintilie nr. 11 este menționat ca proprietar al acestui bun Carianopol Alexandru (fila 50-52), iar pe declarația globală pentru impunerea veniturilor proprietarilor din 1950 Carianopol Pleșa Angela este menționată ca fiind proprietară acestui imobil.

Deși nu au fost depuse acte de proprietate cu privire la acest imobil, acte din care să rezulte cu exactitate suprafața de teren ce a aparținut autorilor reclamanților, în "buletinul Clădirii" întocmit în anul 1949 este prezentată schița terenului care are aceeași configurație cu cea solicitată de reclamanti, iar în Declarația globală nr.1603-4/3/1950, pentru impunerea veniturilor este menționată o suprafață de teren de 1300 mp. și o construcție în suprafață de 330 mp.

De asemenea, tribunalul a constatat că pe teren au fost descoperite limite istorice fixe, respectiv gard de fier forjat pe temelie și stâlpi de beton pe laturile care se învecinează cu str. Petre Carp și str.Alexandru Macedonschi (fostă Ilie Pintilie), peretele casei vechi, care nu a fost naționalizată, a actualului vecin de la este, respectiv Georgescu Irina, gardul vecin continuu de zid din cărămidă situat pe laturile de sud și est.

A reținut Tribunalul că la momentul naționalizării, imobilul în litigiu a purtat nr.11 pe str.Ilie Pintilie iar în prezent figurează ca fiind situat pe str. Alexandru Macedonski nr.7.

Din coroborarea raportului de expertiza, întocmit de experții Gheorghe Mihai și Popescu Ion, cu buletinul clădirii în care se menționează ca în imobilul situat în str. Ilie Pintilie nr.11 funcționa Legiunea Jandarmeriei Dolj, cu adresa nr.63/25.01.2013 emisă de Ministerul Culturii în care se menționează că imobilul situat în str. Alexandru Macedonski nr.7 este înscris pe lista monumentelor istorice ca fiind „Casa Carianopol” și cu adresa emisă de Primăria Municipiului Craiova privind istoricul de rol poștal al imobilului, rezulta cu certitudine ca imobilul situat în anul 1950 pe str.Ilie Pintilie nr.11 este același cu cel care în prezent figurează ca fiind nr.7 pe str. Alexandru Macedonski.

Prin Hotărârea nr.242/12.10.1977 imobilul, proprietate de stat, compus din teren în suprafață de 1251 mp și construcțiile aferente în suprafață desfășurată de 2047,04 mp situat în Craiova str. Alexandru Macedonski nr. 9-11, jud. Dolj a fost trecut în administrarea Ministerului de Interne

Potrivit raportului de expertiză terenul în litigiu are o suprafață de 1740 mp, determinat de conturul punctelor 51-64-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51. Acest imobil este inclus în terenul situat în Craiova, str.Alexandru Macedonski nr.7, jud. Dolj, actual incinta UM 0449 Craiova.

Pe terenul în litigiu au fost identificate următoarele construcții C1.1 – punct de control în suprafață de 6 mp, C1 – fosta casa a reclamanților cu destinația actuală de comandament, C4 – biserica care este parțial construită pe terenul în litigiu, ocupând o suprafață de teren de 31 mp și C9 care este o clopotniță.

Această suprafață de teren nu este afectată de utilități publice, ci doar de utilitățile care deservește unitatea militară constituindu-se un tot unitar, respectiv: rețeaua de alimentare cu apă potabilă a unității, canalul termic subteran care are conducte de agent termic pentru căldură și abur tehnologic pentru marmite la popota unității și cantina acesteia, rețeaua de alimentare cu apă potabilă a comandamentului unității de jandarmi, rețeaua electrică de iluminat exterior, construită subteran.

Potrivit concluziilor expertului construcții – Popescu Ion, construcția ce a aparținut autorilor reclamanților, nu a suferit modificări structurale de compartimentare, executându-se doar lucrări de întreținere și reparații.

Față de cele reținute mai, rezultă că imobilul în litigiu este compus din teren în suprafață totală de 1740 mp, determinat de conturul punctelor 51-64-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51 pe schița anexă la raportul de expertiză și din construcția alcătuită din subsol, parter și etaj în suprafață totală de 331 mp, din care 227 mp suprafață locuibilă și 104 mp. dependințe.

Mai departe, față de limitele deciziei instanței de control judiciar, tribunalul are de analizat, în ce măsură reclamanții sunt îndreptățiți la restituirea în natură a imobilului solicitat sau la măsuri reparatorii în echivalent, precum și în ce măsură există posibilitatea restituirii în natură a unei părți din teren și acordarea măsurilor reparatorii în echivalent pentru restul imobilului imposibil de restituit în natură.

Potrivit raportului de expertiză efectuat în cauză, s-a stabilit că imobilul construcție nu a suferit modificări structurale, iar terenul este ocupat parțial de construcții noi, respectiv C1.1 – punct de control în suprafață de 6 mp., C4 – biserica care este parțial construită pe terenul în litigiu, ocupând o suprafață de teren de 31 mp și C9 – clopotniță în suprafață construită de 2 mp.

Potrivit dispozițiilor art.9 din Legea nr.10/2001, imobilele preluate în mod abuziv, indiferent în posesia cui se afla în prezent, se restituie în natură în starea în care se afla la data cererii de restituire și libere de orice sarcini.

Art.19 din lege, prevede că în situația imobilelor-construcții care fac obiectul notificărilor formulate potrivit procedurilor prevăzute la cap.III și cărora le-au fost adăugate, pe orizontală și/sau verticală, în raport cu forma inițială, noi corpuri a căror arie desfășurată însumează peste 100% din aria desfășurată inițial și dacă părțile nu convin altfel, foștilor proprietari li se acordă sau, după caz, propun măsuri reparatorii prin echivalent. Măsurile reparatorii prin echivalent vor consta în compensare cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent de către entitatea investită potrivit prezentei legi cu soluționarea notificării, cu acordul persoanei îndreptățite, sau despăgubiri acordate în condițiile legii speciale privind regimul de stabilire și plată a despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv.

În situația imobilelor-construcții care fac obiectul notificărilor formulate potrivit procedurilor prevăzute la cap.III și cărora le-au fost adăugate, pe orizontală și/sau verticală, în raport cu forma inițială, corpuri suplimentare de sine stătătoare, foștilor proprietari sau, după caz, moștenitorilor acestora, li se restituie, în natură, suprafața deținută în proprietate la data trecerii în proprietatea statului.

Deținătorul suprafeței adăugate imobilului preluat are drept de preemțiune la cumpărarea suprafeței restituite fostului proprietar sau, după caz, moștenitorului acestuia, dispozițiile art.17 fiind aplicabile în aceste situații indiferent de calitatea deținătorului.

Noul proprietar al suprafeței restituite în proprietate potrivit alin.(2) are un drept de preemțiune la cumpărarea suprafeței adăugate imobilului după trecerea acestuia în proprietatea statului, dispozițiile art.17 alin. (2) și (3) fiind aplicabile în mod corespunzător.

Potrivit normelor metodologice de aplicare a Legii nr.10/2001, art.19.1., ipoteza prevăzută la art.19 alin. (1) din lege vizează acele construcții cărora, prin transformările survenite, în raport cu forma inițială, le-au fost adăugate corpuri de zidărie sau volume din

alte materiale, ce reprezintă peste 100% raportat la aria desfășurată existentă la data preluării (etajări sau/și adăugări de corpuri noi pe orizontală). Nu se circumscrie ipotezei prevăzute la alin.(1) al art.19 din lege aceea construcție căreia i s-a modificat compartimentarea inițială (din spații de locuit în birouri și invers) ori i s-au adus numai îmbunătățiri funcționale (racordări de gaze, termoficare, consolidări sau alte lucrări de întreținere curentă, consolidări și altele asemenea). De asemenea, nu poate fi circumscrișă ipotezei prevăzute la alin.(1) al art.19 din lege nici aceea construcție căreia i-au fost adăugate, pe orizontală și/sau verticală, în raport cu forma inițială, corpuri suplimentare ce au o utilizare independentă de cea a suprafeței preluate (de exemplu, construcției preluate i-a fost adăugat ulterior preluării un nou corp, ambele corpuri deservind suprafețe cu destinația de locuințe ocupate în baza unor contracte de închiriere).

În situația de față, imobilul solicitat de către reclamânți nu a suferit o modificări nici pe orizontală și nici pe verticală, fiind efectuate doar lucrări de întreținere. De asemenea, pe teren au apărut construcții noi, care însă ocupă funcțional doar o suprafață mică de teren de 49 mp. De asemenea, terenul nu este ocupat de utilități de interes public, ci de utilitățile care deservesc imobilele aflate în incinta UM 0449 Craiova.

Având în vedere cele mai sus reținute, tribunalul a apreciat că se impune admiterea acțiunii, anularea Deciziei nr.136/24.09.2013 emisă de Ministerul Afacerilor Interne și acestuia la emiterea dispoziției de restituirea în natură a imobilului situat în Craiova, str.Alexandru Macedonski nr.7, jud. Dolj, compus din teren în suprafață totală de 1740 mp, determinat de conturul punctelor 51-64-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51 pe schița anexă la raportul de expertiză și din construcția alcătuită din subsol, parter și etaj în suprafață totală de 331 mp din care 227 mp suprafață locuibilă și 104 mp dependințe.

În baza art. 453 C.p.civ., a obligat pârâtul la plata către reclamânți a sumei de 5000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, constând în onorariu avocațial în cuantum de 3000 lei și onorariu experți în cuantum total de 2000 lei, conform chitanțelor depuse la dosar.

Împotriva acestei sentințe, la data 10.02.2017 a declarat apel pârâtul Ministerul Afacerilor Interne care a fost înregistrat pe rolul Curții de Apel București - Secția a III-a Cvilă și pentru cauze cu minori și de familie la data de 14.02.2017.

În motivarea apelului său, apelantul - pârât a arătat că hotărârea instanței de fond este nelegală și netemeinică având în vedere că Tribunalul București a admis cererea reclamânților și a dispus anularea Deciziei nr.136/24.09.2013 emisă de Ministerul Afacerilor Interne precum și obligarea acestuia la emiterea unei dispoziții de restituire în natură a imobilului situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr.7, jud.Dolj, compus din teren în suprafață totală de 1740 m2, determinat de conturul punctelor 51-64-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51 pe schița anexă la raportul de expertiză și din construcție alcătuită din subsol, parter și etaj, în suprafață totală de 331m2, din care 227 m2 suprafață locuibilă și 104 m2 dependințe.

Din documentele depuse la dosarul cauzei, respectiv Anexa la Decretul nr.92/1950, care cuprinde tabelul imobilelor naționalizate în județul Dolj rezultă că la poziția nr.135 figurează Carianopol Pleșa Angela, cu apartamente situate în Craiova, str. Gabriel Peri, nr.15 și str.Ilie Pintilie, nr.11, fără a se preciza suprafața imobilului naționalizat.

De asemenea, în schița din buletinul clădirii nu sunt trecute cote și nici nu este nominalizată o anumită suprafață de teren, singurul document în care este menționată o suprafață de teren este Declația globală nr.1603-4/3/1950 pentru impunerea venturilor, proprietățile-clădire și asimilate lor, a proprietarului Angela Pleșa, unde este stipulată adresa imobilului - str. Ilie Pintilie nr.11, regimul de înălțime Ps-I, anul construcției 1911, cu o suprafață de teren de 1300 m2 și o suprafață construită de 330 m2, date care coincid cu suprafața utilă a clădirii existente.

De asemenea, în Hotărârea Consiliului de Miniștri nr.242/12 octombrie 1977, în baza căreia acest imobil a fost trecut în administrarea directă a Ministerului de Interne se precizează că imobilul este compus din teren în suprafață de 1251m2, suprafață apropiată de cea de 1300 m2, specificată în Declația globală nr.1603-4/3/1950 pentru impunerea veniturilor, proprietățile-clădire și asimilate lor.

În raportul de expertiză tehnică al expertului Gheorghe Mihai, la Anexa 2, este individualizată suprafața de teren de aproximativ 456m2, cuprinsă între punctele 38-37-36-35-33-64 și intersecția dintre proiecția punctului 38 pe dreapta delimitată de punctele 51 și 64, unde se află construită biserica ortodoxă, clopotnița, punctul de acces în unitate, amenajările de sistematizare-platou și alei de acces la lăcașul de cult, precum și rețelele de utilități (rețeaua de alimentare cu apă potabilă, rețeaua de alimentare cu agent termic și rețeaua de alimentare cu abur tehnologic a popotei de unitate, precum și rețeaua electrică de iluminat exterior).

A văd în vedere cele prezentate mai sus, rezultă că suprafața de teren aferentă imobilului nu este de 1740m2, cum a reținut instanța, ci o suprafață cuprinsă între 1251 m2 și 1300 m2, așa cum rezultă din Declația globală nr. 1603-4/3/1950 pentru impunerea veniturilor, proprietățile clădire și asimilate lor precum și din Hotărârea Consiliului de Miniștri nr.242/12 octombrie 1977.

Menționează faptul că pe terenul de 1740 m2, restituit în natură de către instanța de judecată reclamantilor, se află construită aproape jumătate din biserica ortodoxă, respectiv 31 m2 din totalul de aproximativ 80 m2, reprezentând intrarea în biserică și pronaosul, fapt ce ar putea duce la imposibilitatea folosirii acesteia de personalul unității.

De asemenea, instanța de judecată reține faptul că imobilul solicitat de către reclamanti nu a suferit modificări nici pe orizontală și nici pe verticală și consideră că sunt aplicabile dispozițiile art. 19 alin. 2 al din Legea nr. 101/2001, respectiv imobile-construcții cărora le-au fost adăugate, pe orizontală și/sau verticală, în raport cu forma inițială, corpuri suplimentare de sine stătătoare, dar punctul de control acces în unitate nu este corp suplimentar de sine stătător, acesta fiind parte integrantă a imobilului în cauză.

Restituirea în natură a imobilului și a terenului de 1740m2 va conduce la dezafectarea punctului de control acces, a bisericii ortodoxe, a clopotniței, a amenajărilor de sistematizare-platou și alei de acces la lăcașul de cult, precum și a rețelelor de utilități (rețeaua de alimentare cu apă potabilă, rețeaua de alimentare cu agent termic și rețeaua de alimentare cu abur tehnologic a popotei de unitate, precum și rețeaua electrică de iluminat exterior).

În plus, restituirea în natură a imobilului revendicat, care este folosit în prezent de personalul comandamentului unității miliatate care administrează în mod direct imobilul, ar conduce la imposibilitatea desfășurării activităților unității.

După cum se poate constata, instanța de fond nu a analizat tot probatoriul dispus în prezenta cauză, deși avea această obligație legală.

Totodată, se poate observa că, deși au fost formulate obiecțiuni la raportul de expertiză, în cuprinsul sentinței nu sunt menționate cu privire la acestea, respectiv dacă au fost admise sau respinse în tot sau în parte și motivarea unei astfel de decizii.

Față de aspectele prezentate, solicită admiterea apelului, modificarea hotărârii apelată și respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

La data de 02.03.2017 intimății – reclamanti Olteanu Mihai Călin și Olteanu Marcel Alexandru au depus întâmpinare solicitând respingerea apelului ca neîntemeiat și nelegal și menținerea sentinței civile apelate ca fiind temeinică și legală.

În motivarea întâmpinării, intimății – reclamanti au arătat că prin apelul formulat se susține în mod eronat faptul că instanța de fond în mod nelegal și nătemelnic a admis acțiunea reclamantilor și le-a restituit în natură imobilul compus din teren în suprafață de 1740 mp și construcție, imobil situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr.7, jud. Dolj.

14⁸

Apelantul susține faptul că din nici un document depus la dosar nu rezultă suprafața de 1740 mp. și ca atare, instanța în mod nelegal le-a restituit reclamanților în natură această suprafață.

Solicită să fie înlăturate susținerile apelantului și să se observe faptul că expertizele administrate în cauză au stabilit în mod cert și definitiv faptul că terenul în litigiu este unul și același cu el pretins de reclamanți.

Astfel, au demonstrat faptul că forma terenului care este identică cu cea din buletinul clădirii din anul 1949. De asemenea, există limite istorice fixe ale terenului, respectiv gard de fier forjat pe temelie și stâlpi de beton pe laturile care se învecinează cu str. Petre Carp și str. Alexandru Macedonski fostă str. Ilie Pintilie, peretele construcției vechi a vecinului Georgescu Irina, care nu a fost naționalizat și gardul vechi de zid de cărămidă.

Instanța de fond în mod corect a reținut faptul că "deși nu au fost depuse acte de proprietate cu privire la acest imobil, acte din care să rezulte cu exactitate suprafața de teren ce a aparținut autorilor reclamanților, în buletinul clădirii întocmit în anul 1949 este prezentată schița terenului care are aceeași configurație cu cea solicitată de reclamanți. De asemenea, tribunalul a constatat că pe teren au fost descoperite limite fixe istorice."

Ca atare, analizând întreg probatoriul administrat în cauză, respectiv înscrisuri și expertizele administrate, instanța de fond a stabilit faptul că în mod cert imobilul solicitat de reclamanți este compus din teren în suprafață de 1740 mp.

În ceea ce privește susținerile conform cărora pe terenul în litigiu se află construită aproape jumătate din Biserică, punct de control acces, clopotnița, alei de acces la lăcașul de cult și rețele de utilități și ca atare, nu poate fi restituit în natură imobilul solicitat, deoarece, acest lucru ar duce automat la dezafectarea acestora, solicită să fie înlăturate.

Așa cum au mai arătat și cum a stabilit și expertul numit în cauză, aceste utilități nu sunt utilități publice, ci acestea deservește doar Unitatea Militară.

Instanța de fond, în mod corect a stabilit faptul că "această suprafață de teren nu este afectată de utilități publice, ci doar de utilități care formează un tot unitar și deservește unitatea militară".

În ceea ce privește susținerea conform căreia punctul de control acces în unitate nu este corp suplimentar de sine stătător, acesta fiind parte integrantă a imobilului în cauză, vă solicităm să o respingeți.

În expertiza realizată în cauză, s-a stabilit în mod clar faptul că acest punct de control acces în unitate a fost construit după anul 1950, împreună cu biserica și clopotnița. Instanța de fond a reținut în mod corect că "în situația de față, imobilul solicitat de către reclamanți nu a suferit modificări nici pe orizontală și nici pe verticală, fiind efectuate doar lucrări de întreținere. De asemenea, pe teren au apărut construcții noi, care ocupă funcțional doar o suprafață mică de teren de 49 mp, iar terenul nu este ocupat de utilități publice, ci doar de utilități care deservește imobilele aflate în incinta UM0449 Craiova".

De asemenea, se susține cu rea-voință de către apelant faptul că instanța nu face vorbire de obiecțiunile depuse de acesta la raportul de expertiză și că nu știe dacă au fost admise sau respinse. Intimații – reclamanți solicită să fie respinse aceste afirmații nereale, având în vedere faptul că se poate observa că la dosar au fost depuse obiecțiunile formulate de apelant, obiecțiuni care au fost încuviințate de către instanță în data de 11.10.2016, instanța revenind cu adresă către expert pentru a răspunde obiecțiunilor formulate de acesta, cu mențiunea de a întocmi o variantă de plan și în funcție de poziția pârâtului, până la termenul din 06.12.2016. Ca atare, instanța de fond nu doar că a admis obiecțiunile formulate de apelant, dar a și solicitat expertului întocmirea unei variante de plan în funcție de poziția acestuia.

În concluzie, intimații – reclamanți solicită respingerea apelului ca neîntemeiat și nelegal și menținerea ca legală și temeinică a hotărârii pronunțate de instanța de fond.

La data de 27.04.2017 Mitropolia Olteniei – Arhiepiscopia Craiovei a depus cerere de intervenție accesorie în interesul apelantului – pârât Ministerul Afacerilor Interne solicitând admiterea apelului și implicit a cererii de intervenție accesorie, modificarea hotărârii apelate și, pe cale de consecință, respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În motivarea cererii de intervenție, intervenienta a arătat că prin sentința civilă nr.1742/2016, pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr.16198/3/2013*, a fost anulată Decizia nr.136/24.09.2013 emisă de Ministerul Afacerilor Interne și s-a dispus obligarea acestuia la emiterea unei dispoziții de restituire în natură a imobilului situat în Craiova, Strada Alexandru Macedonski, nr.7, Județul Dolj, compus din teren și construcții.

Pe terenul în litigiu de 1740 mp. se află construcția C9 - Clopotniță și parțial construcția C4-BISERICA, ocupând o suprafață de 3.1 mp.

Consideră soluția instanței de fond nelegală și netemeinică, având în vedere că se restituie în natură parțial terenul de sub biserică și în totalitate terenul de sub clopotniță, ceea ce presupune demolarea acestora.

Practic, interesul în promovarea cererii de intervenție este justificat de faptul că prin hotărârea instanței de fond s-a restituit în natură și o parte din terenul pe care e aflată o biserică ortodoxă.

Potrivit dispozițiilor legale, respectiv Hotărâre a Guvernului nr. 53/2008, privind Statutul Bisericii Ortodoxe Române, biserica și terenul aferent, ce fac obiectul litigiului, sunt bunuri sacre, inalienabile, insesizabile și imprescriptibile.

Bunurile sacre, respectiv bunurile afectate direct și exclusiv oricărui cult, stabilite conform statutelor proprii, în conformitate cu tradiția și practicile fiecărui cult, potrivit legii, sunt insesizabile și imprescriptibile și pot fi înstrăinate numai în condițiile statutare specifice fiecărui cult. Aceasta reprezintă tocmai transpunerea în plan legislativ a principiului autonomiei cultelor religioase consacrat constituțional în art.29 alin.5 din Constituția României, dar și în art. 9 din Convenția Europeană a omului.

Astfel, potrivit art. 170 din Statutul pentru organizarea și funcționarea Bisericii Ortodoxe Române, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2008, publicat în Monitorul Oficial nr.132 din 20 februarie 2008, (1) din punctul de vedere al destinației lui, patrimoniul bisericesc cuprinde bunuri sacre și bunuri comune.

(2) Bunurile sacre, respectiv cele care prin sfințire sau binecuvântare sunt destinate exclusiv și direct cultului, sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Proprietatea asupra bunurilor sacre este exclusiv bisericească, iar cedarea folosinței poate fi acordată pe un termen de până la 3 ani, cu posibilitatea de reînnoire.

(3) Sunt bunuri sacre cele care prin sfințire sau binecuvântare sunt destinate cultului divin, precum: lăcașurile de cult (cafedrale, biserici, paraclise, capele etc.), icoanele și veșmintele bisericești, cărțile de ritual, cimitirele etc.

(4) Sunt asimilate cu bunurile sacre și beneficiază de același regim juridic și: casa parohială, vatra parohială și mănăstirească, incinta Centrului eparhial, a Centrului patriarhal, reședințele chiriarhale, chiliile mănăstirilor și schiturilor, bunurile prețioase, cu valoare artistică, istorică sau datorită materialului din care sunt confecționate, precum: picturile, sculpturile, țesăturile artistice, miniaturile, cărțile rare, documentele, lucrările din materiale scumpe etc.

De asemenea, potrivit art.135 din Hotărâre a nr. 53/2008, (1) Biserica Ortodoxă Română, prin eparhiile sale, are responsabilitatea asigurării asistenței religioase și a personalului bisericesc aferent desfășurării acesteia în parohii, în armată, în sistemul penitenciar, în unități medicale, în așezăminte de asistență socială și în unități de învățământ, în condițiile prevăzute de lege, de protocoalele sau acordurile încheiate cu autoritățile publice ori cu alte persoane juridice.

Cor
alin.(1) din
fără person

(2)

prin acordu
respectarea
capelele și
medicale,
instituții, d
și nu li se p

Avē
precum și c
bunurile di
sunt lovite

Avē
solicitant
hotărârii ap

ad
Cor

Curtea, an
formulate
următoarele

Spre
stabilesc în
recurate ex
alineatul I
cererea de
aplicării le
primă insta

Dir
reglemente
instanța de
câte apelar

a fost, pe
întreaga ca
când se tin
noului cod

perspectivă
din punct d
obiect de
reglementa

precum și
alineatul al
motive, mi

motivarea
încuviința ș
Me
actuala reg
pretențiile c
alineatul fir

144

Conform art. 139 din Statut, (1) Locașurile de cult din instituțiile amintite la art.13 5 alin.(1) din prezentul statut funcționează, de regulă, ca subunități de cult (paraclise), cu sau fără personalitate juridică, arondate protopopiatelor pe teritoriul cărora se află,

(2) Eparhiile vor reglementa statutul administrativ-juridic al acestor subunități de cult prin acorduri încheiate cu instituțiile în cadrul cărora funcționează și care le administrează, cu respectarea prevederilor art.183 alin. (2) din prezentul statut, care prevede: (2) Paraclisele, capelele și bisericile din cadrul unităților militare, din sistemul penitenciar, din unitățile medicale, din așezămintele de asistență socială, din unitățile de învățământ și din alte instituții, depind direct de chiriarh, sunt arondate protopopiatelor pe raza cărora funcționează și nu li se poate schimba destinația de lăcaș de cult al Bisericii Ortodoxe Române.

Având în vedere caracterul sacru al construcției Bisericii și terenului aferent acesteia, precum și dispozițiile art.176 alin.3 din Statut, care prevăd că actele juridice având ca obiect bunurile din patrimoniul bisericesc, încheiate cu încălcarea prevederilor prezentului statut, sunt lovite de nulitate absolută, solicităm acordarea măsurilor reparatorii în echivalent.

Având în vedere cele invocate mai sus, intervenienta solicită admiterea apelului, solicitând admiterea apelului și implicit a cererii de intervenție accesorie, modificarea hotărârii apelate și, pe cale de consecință, respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 61-63 Cod procedura civilă.

Constatându-se legal investită și competentă să soluționeze calea de atac promovată, Curtea, analizând actele și lucrările dosarului și sentința atacată prin prisma criticilor formulate și a dispozițiilor legale aplicabile, apreciază că apelul este fondat pentru următoarele considerente:

Spre deosebire de, dispozițiile art 488 cod procedură civilă din materia recursului, care stabilesc în mod expres și limitativ, cazurile de modificare respectiv de casare a hotărârii recurate exclusiv pentru motive de nelegalitate, dispozițiile art 479 cod procedură civilă, în alineatul 1 permit instanței de apel să examineze cauză, în limitele criticilor invocate prin cererea de apel atât din punct de vedere al situației de fapt cât și din punct de vedere al aplicării legii iar în alineatul 2 dau posibilitatea instanței să refacă probatoriul administrat în primă instanță și să administreze probe noi dacă consideră necesar.

Din această perspectivă, relevante sunt și prevederile art 477 cod procedură civil, care reglementează limitele efectului devolutiv determinate de ceea ce s-a apelat, în sensul că instanța de apel va proceda la rejudecarea fondului în limitele stabilite, expres sau implicit, de către apelant, precum și cu privire la soluțiile care sunt dependente de partea din hotărâre care a fost atacată. În alineatul al doilea se precizează că devoluțiunea operează cu privire la întreaga cauză atunci când apelul nu este limitat la anumite soluții din dispozitiv ori atunci când se tinde la anularea hotărârii sau dacă obiectul litigiului este indivizibil. În concepția noului cod de procedură civilă, efectul devolutiv al apelului este analizat dintr-o dublă perspectivă, atât din punct de vedere al ceea ce s-a criticat prin exercitarea căii de atac, cât și din punct de vedere al ceea ce s-a dedus judecării în prima instanță. Acest al doilea aspect face obiect de analiză prin prevederile art 478 cod procedură civilă, care, reluând vechea reglementare interdicția schimbării în apel a cadrului procesual stabilit în fața primei instanțe, precum și a calității părților, a cauzei sau a obiectului cererii de chemare în judecată iar în alineatul al doilea stabilesc că părțile nu se vor putea folosi înaintea instanței de apel de alte motive, mijloace de apărare și dovezi decât cele invocate la prima instanță sau arătate în motivarea apelului ori în întâmpinare, recunoscându-se instanței de apel posibilitatea de a încuviința și administrarea probelor a căror necesitate rezultă din dezbateri.

Mentținând regula din vechiul cod relativă la interdicția de a formula cereri noi în apel, actuala reglementare în materie procesual civilă, conferă părților posibilitatea să explicitizeze pretențiile care au fost cuprinse implicit în cererile sau apărările adresate primei instanțe. În alineatul final al acestui text de lege, legiuitorul recunoaște, în acord cu vechea reglementare,

posibilitatea părților de a cere dobânzi, rate, venituri ajunse la termen și orice alte despăgubiri ivite după darea hotărârii primei instanțe și de a invoca compensația legală.

Pe cale de consecință, apelul este reglementat ca o cale de atac ordinară devolutivă, spre deosebire de recurs, în sensul că provoacă o nouă judecată în fond, astfel că organul judiciar în apel este îndrituit să reexamineze probatoriul administrat în fața instanțelor de fond și poate modifica situația de fapt reținută, exercitând atât un control de legalitate cât și de temeinicie asupra soluției apelate.

Făcând aplicarea acestor aspecte în speța de față și examinând cererea de apel promovată de pârâtul Ministerul Finanțelor Publice, Curtea constată că s-au formulat critici sub aspectul întinderii dreptului de proprietate imobiliară recunoscut în favoarea reclamantilor cât și din punct de vedere al modalității de acordare a măsurilor reparatorii.

Prealabil examinării efective a aspectelor critice invocate de apelantul pârât, Curtea consideră necesar să facă unele precizări legate de parcursul procesual al dosarului, menită să evidențieze limitele în care instanța de fond și cea de control judiciar au a tranșa asupra litigiului de față.

Prin notificarea formulată de reclamant în temeiul legii 10/2001, s-a solicitat restituirea în natură a imobilului în litigiu, alcătuit din teren în suprafață de 1800 mp și construcție, structurată pe 3 nivele. Această notificare a fost soluționată prin dispoziția nr 4578/2005 de către primăria Craiova, în sensul respingerii pe considerentul nedovedirii calității de persoană îndreptățită la acordarea măsurilor reparatorii stabilite de legea specială. Dispoziția a fost atacată în instanță, formându-se dosarul civil nr 864/63/2006, finalizat prin pronunțarea sentinței civile nr 175/2010 a Tribunalului Dolj, prin care s-a anulat dispoziția contestată și s-a dispus înaintarea notificării în vederea soluționării către Ministerul Finanțelor Publice. În temeiul acestei hotărâri judecătorești s-a emis dispoziția nr 26687/2010 prin care Primăria Craiova a înaintat notificarea către minister în vederea competenței soluționări. Relevanța acestei hotărâri în actualul stadiu procesual rezidă în faptul instanța tranșează asupra identității imobilului notificat, că fiind actualmente cel din str Alex Macedonski nr 7, iar în privința regimului juridic, din coroborarea relațiilor furnizate de instituțiile competente, tribunalul reține, în esență, că imobilul aparține domeniului public al statului, aflându-se în administrarea Ministerului Afacerilor Interne, prin Unitatea Militară nr 1449 Craiova. Așa cum rezultă din considerentele sentinței anterior menționate, identificarea imobilului a vizat în principal construcția sau, altfel spus a avut ca punct de reper construcția care a aparținut anterior naționalizării în temeiul decretului 92/1950 familiei Carianopol, iar din punct de vedere probatoriu, organul judiciar și-a întemeiat concluziile pe raportul de expertiză întocmit de expertul Ion Popescu. În lucrarea inițială, expertul arată că în urma studierii actelor dosarului, se constată că imobilul în litigiu corespunde cu cel de pe str Alex Macedonski nr 7, unde se află sediul Brigăzii de jandarmerie Craiova. În completarea depusă la acest raport, expertul arată că, în urma consultării buletinului construcției de la naționalizare, s-a trecut la verificarea fiecărei încăperi a imobilului, concluzionând că în proporție de 85% încăperile își păstrează formele și dimensiunile, cu precizarea că s-au efectuat lucrări de îmbunătățiri atât la structură cât și la tâmplăria din lemn. Expertul mai arată că nu sunt modificări esențiale în ceea ce privește utilitatea încăperilor, iar în funcție de exploatare s-au dat și noi destinații încăperilor, evidențiind totodată că încăperile din incinta imobilului expertizat corespund cu cele din Buletinul Construcțiilor din arhivele statului. Pomind de la elementele probatorii avute în vedere de instanță pentru a concluziona asupra identității imobilului notificat cu cel situat din punct de vedere administrativ pe str Alex Macedonski nr 7, Curtea constată că de fapt s-a stabilit identitatea imobilului sub aspectul construcției, lucrarea de specialitate a expertului Ion Popescu neconținând examinarea și elemente de identificare în privința terenului, această sarcină revenind instanței de rejudecare în actualul ciclu procesual.

dispoziți
retroced
condiții
interesul
dreptulu
mențion
de instai
rejudeca
precum
imobilul
temeiul l
că reclan
imobilul
prin care
dreptul d
indept
legii 10/2
Naționale
declarația
apel conc
reparatorii
instanța de
a modalită
ciclu proci
lucrului ju
de-al doile
În
două expe
situației de
În
Carianopol
suprafețe u
totalizată
imobilului
avându-se
înălțime al
suprafața lo
notificat și
astfel că ex
dimensiunil
reparații cur
suferit modi
ceea ce priv
imobilul a
concluziile p
cum s-a evic
fiind cel de l
judecat prin s

145

Prin acțiunea de față reclamanții au solicitat inițial obligarea pârâtului să emită dispoziția pentru soluționarea notificării formulate în temeiul legii speciale, subsidiar, cerând retrocedarea în natură a imobilului, ceea ce semnifică soluționarea pe fond a notificării în condițiile statuate de instanța supremă prin decizia civilă nr 20/2007, pronunțată în recurs în interesul legii. Soluția instanței de fond în sensul respingerii acțiunii pentru nedovedirea dreptului de proprietate imobiliară revendicat (lipsa titlului de proprietate și a înscrisurilor menționate la art 24.2 din Normele Metodologice de aplicare a legii 10/2001) a fost reformată de instanța de apel din primul ciclu, în sensul anulării sentinței atacate cu trimitere spre rejudecare, reținându-se în considerente incidența dispozițiilor art 24 din legea 10/2001, precum și faptul că reclamanții beneficiază de prezumția de proprietate a autorilor lor asupra imobilului, fiind totodată beneficiarii unei speranțe legitime de a obține măsuri reparatorii în temeiul legii speciale, în contextul art 1 din primul protocol Adițional la CEDO. Se mai reține că reclamanților li s-a recunoscut dreptul la măsuri reparatorii în baza legii 112/1995 pentru imobilul în litigiu, prin hotărârea nr 555/1997, raportându-se și la art 20 din legea 10/2001, prin care se recunoaște expres persoanelor care au primit despăgubiri în baza legii 112/1995, dreptul de a cere restituirea în natură. În motivare, organul judiciară evidențiază că s-au îndeplinit exigențele impuse de prevederile art 24.2 din Normele metodologice de aplicare a legii 10/2001, reclamanții obținând negațiile referitoare la actele de proprietate, de la Arhivele Naționale și de la primăria în a cărei rază teritorială se află imobilul, acestea fiind însoțite de declarația olografă a reclamanților privind lipsa titlului de proprietate al autorului. Instanța de apel concluzionează că există identitate între reclamanți și titularii dreptului la măsuri reparatorii din raportul juridic dedus judecării, astfel că în mod eronat acțiunea a fost respinsă, instanța de rejudecare urmând să cerceteze fondul litigiului sub aspectul întinderii dreptului și a modalității de reparație. Pe cale de consecință, cele statuate de instanța de apel în primul ciclu procesual reprezintă chestiuni de drept și de fapt tranșate definitiv și intrate în puterea lucrului judecat, care leagă instanța de trimitere și implicit și cea de control judiciar, din cel de-al doilea ciclu procesual.

În rejudecare, tribunalul a efectuat, prin intermediul comisiei rogatorii s-au efectuat două expertize: topografică și construcții pentru identificarea, delimitarea și clarificarea situației de fapt a imobilului atât sub aspectul terenului cât și al clădirii existente.

În ceea ce privește expertiza construcții, expertul arată că imobilul notificat, Casa Carianopol, constituie un monument istoric, edificat în anul 1905, având următoarele suprafețe utile, defalcat pe fiecare nivel: demisol 272 mp, parter 265 mp și etaj 183 mp, totalizând o suprafață utilă aferentă celor 3 nivele de 720 mp. Expertul arată că identificarea imobilului, situat în str Alex Macedonski nr 7, Craiova, în incinta unității militare s-a realizat avându-se în vedere și declarația globală nr 1603/4/3/1950, unde este stipulat regimul de înălțime al imobilului, cu o suprafață construită de 331 mp, din care 227 mp constituie suprafața locuibilă și 104 mp dependințe. Expertul confirmă că există identitate între imobilul notificat și cel aflat în administrarea pârâtului, făcându-se verificări pe teren în acest sens, astfel că expertul concluzionează că încăperile își păstrează în proporție de 85% forma și dimensiunile schițelor din declarațiile privind apartamentul și că s-au efectuat lucrări de reparații curente și întreținere. Atât la structură cât și la tâmplărie. După 1950, imobilul nu a suferit modificări structurale de compartimentare și nu poate fi considerat un imobil nou. În ceea ce privește structura imobilului, expertul arată, după verificarea Buletinului Clădirii, că imobilul a fost compus din 2 apartamente. În privința clădirilor construite după 1950, concluziile prezentate concordă cu cele expuse în cealaltă expertiză efectuată în cauză. Așa cum s-a evidențiat în cele ce preced, chestiunea stabilirii identității imobilului construcție ca fiind cel de la actuala adresa str str Alex Macedonski nr 7 a fost tranșată cu putere de lucru judecat prin sentința civilă nr 175/2010 a Tribunalului Dolj, examinată în cele ce preced.

Prin expertiza specialitatea topografie, s-a identificat terenul imobilului, ca având o suprafață totală de 1740 mp, delimitate de conturul punctelor 51-64-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51. Terenul este inclus în terenul situat în Craiova str. Alex. Macedonski nr 7, actuala incintă a UM 0449 Craiova, pe acesta fiind identificate următoarele construcții: fosta construcție a reclamantilor, biserica, care este parțial construită pe terenul preluat abuziv, în baza decretului de naționalizare 92/1950 și clopotnița, care este în totalitate edificată pe terenul, proprietatea autorilor reclamantilor. În ceea ce privește construcțiile realizate după anul 1950, anul preluării din proprietatea foștilor titulari, expertul evidențiază că se încadrează în această categorie punctul de control, cu o suprafață construită la sol de 6 mp, biserica, având o suprafață construită la sol ce se suprapune cu terenul reclamantilor de 31 mp și clopotnița, cu o suprafață construită la sol de 2 mp. În egală măsură, expertul observă că terenul este afectat de utilități publice, dar are utilitățile ce deservește unitatea militară, formând un tot unitar. Expertul consilier al reclamantilor a formulat un punct de vedere cu privire la expertiza topografică realizată de expertul desemnat de instanță Gheorghe Mihal, prin care a arătat că se realizează, confirmând opinia expertului numit de organul judiciar, în sensul că nu se poate identifica teren funcțional liber total de construcții și face totodată o propunere în privința retrocedării în natură a terenului în suprafață de 1335 mp, delimitat de conturul punctelor 51-51 indice 1-38-39-40-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51, unde 51 indice a reprezintă proiecția punctului 38 pe segmentul 51-64, explicând că această variantă prezintă avantajul restituirii doar clădirii care a aparținut autorilor reclamantilor, celelalte construcții, constând în biserică și clopotnița rămânând în afara ariei de retrocedare, cu excepția punctului de control, constituit de ghereta identificată de expert ca fiind construcția C1.1. Expertul subliniază, totodată, că tot în afara suprafeței supuse retrocedării s-ar afla și căminul utilităților interioare ale unității militare, de unde s-ar putea face eventualele debranșări ale clădirii C1. Expertul consilier mai arată că terenul situat în partea de sud a clădirii care a aparținut autorilor reclamantilor este utilizat de personalul unității militare pentru parcare autoturismelor.

În ceea ce privește situația utilităților care deservește unitatea militară, în incinta căreia a fost integrat imobilul preluat abuziv de la reclamant, Curtea reține relevanța susținerilor și precizările efectuate de către apelantul pârât, prin intermediul obiecțiunilor formulate la raportul de expertiză topografică. Astfel, ministerul, partea interesată să invoce și cea mai în măsură să furnizeze informații detaliate și exacte, arată că porțiunea de teren afectată de utilitățile aferente unității militare, constând în rețeaua de alimentare cu apă potabilă, rețeaua de alimentare cu abur tehnologic, rețeaua de alimentare cu agent termic, precum și rețeaua electrică de iluminat, rețele construite de IPJ Dolj este reprezentată de suprafață delimitată de următoarele puncte de contur: 38-37-36-35-33-64 și intersecția dintre proiecția punctului 38 pe dreapta delimitată de punctele 51 și 64. În egală măsură, Curtea reține că aceste aspecte nu au fost contestate de părțile dosarului și se coroborează cu susținerile expertului consilier al reclamantilor, exprimate prin punctul de vedere față de raportul de expertiză topografică, potrivit căruia, prin excluderea de la restituire în natură a parcelei de teren evidențiate anterior, s-ar plasa în afara ariei de retrocedare și căminele utilităților interioare ale pârâtului, de unde s-ar putea opera eventualele debranșări ale construcției care a aparținut autorilor reclamantilor.

Instanța de fond a încuviințat obiecțiunile formulate de pârât față de raportul de expertiză topografică, în sensul de a solicita expertului desemnat de instanță de a întocmi o variantă de plan și în funcție de poziția pârâtului. Expertul s-a conformat dispozițiilor instanței și a răspuns solicitărilor, întocmind o variantă de delimitare a terenului în litigiu până la limita proiecției punctului 38 pe aliniamentul punctelor 51-64, stabilind că suprafața acestui teren, astfel delimitat este de 1321 mp. Răspunsul la obiecțiuni este însoțit de un plan de situație, prin care s-a realizat individualizarea terenului, potrivit variantei propuse de pârât, punctul de intersecție al proiecției punctului de contur 38 pe segmentul 51-64 fiind notat cu 70, astfel că

terenul
45-44-4

susținer
face obi
interpre
rezumăr
apel.

contestă
invocân
globală
Hotărâr
înscrisu
se reali
directă
propriet
204

vizat de
cauză a
litigiu,

prin nai
forma i
preluate
terenulu
în cond
imobili

concret
pună s
amplas
oficială
Militari
suprafa
egal

proprie
suprafa
sublinie
recunos
naționa
conseci
procesu
legea

reparat
întinde
că, din
celel și
obiect
Curtea
vedere
mai ap

terenul în litigiu, susceptibil de retrocedare este reprezentat de suprafața 51-50-49-48-47-46-45-44-43-42-41-40-39-38-70-51.

În cadrul obiecțiunilor formulate de pârât în fața primei instanțe acesta face o serie de susțineri, ancorate în materialul probator existent la dosar, cu privire la întinderea terenului ce face obiectul revendicării în condițiile legii speciale, susțineri care nu au primit o analiză și o interpretare concretă din partea instanței prin considerentele sentinței atacate (această rezumându-se doar să le menționeze) și care au fost reluate prin intermediul motivelor de apel.

Examinând motivele de apel formulate de pârât, Curtea constată în esență, că se contestă stabilirea suprafeței terenului imobilului notificat de reclamanți de 1740 mp, invocându-se faptul că din coroborarea dovezilor existente la dosar, constând în declarația globală nr 1603/4/3/1950 pentru impunerea veniturilor, proprietăților clădite și asimilate lor, Hotărârea Consiliului de Miniștri nr 242/1977 și buletinul clădirii din 1948. Examinând înscrisurile la care face referire apelantul pârât, curtea reține că prin HCM 242/1977, prin care se realizează transferul imobilului situat în str Alex Macedonski nr 9-11 în administrarea directă a Ministerului de Interne, se menționează că suprafața terenului acestui imobil, proprietate de stat este de 1251 mp, iar construcțiile aferente au o suprafață desfășurată de 2047 mp. HCM este însoțită de un plan de situație care individualizează prin colorare imobilul vizat de acest transfer, și comparându-l cu planul de situație întocmit de expertul desemnat în cauză anexă la raportul de expertiză efectuat, prin care s-a realizat identificarea imobilului în litigiu, se poate constata că vizează același imobil teren, care include și construcția preluată prin naționalizare de la autorii reclamanților, constatare pe care o face instanța pornind de la forma imobilului, de la faptul că se poate identifica cu ușurință existența construcției vechi, preluate de la autorii reclamanților, din perspectiva formei și a poziției sale în cadrul terenului. Trebuie specificat că reținerea acestei identități are o anumită doză de aproximare, în condițiile în care nu s-a procedat la o măsurătoare matematică, exactă a suprafeței terenului imobilului ce a făcut obiect al transferului, însă punctele de reper anterior enunțate conferă concretețe constatării identității, astfel că semnalarea diferenței de teren nu este susceptibilă să pună sub semnul întrebării identificarea de principiu a imobilului teren, sub aspectul amplasamentului și formei. Aceeași suprafață de teren se regăsește menționată și în adresa de oficială trimisă de Uniunea Județeană a Cooperativelor Agricole de Producție către Unitatea Militară 0904, prin care emitentul adresei își dă acordul ca imobilul alcătuit din teren în suprafață de 1251 mp cu construcții să treacă în administrarea Ministerului de Interne. În egală măsură, în declarația globală nr 1603/4/3/1950, pentru impunerea veniturilor proprietăților clădite și asimilate lor apare menționat imobilul notificat, format din teren în suprafață de 1358 mp din care suprafața clădită este de 350 mp. Curtea consideră necesar să sublinieze faptul că reclamanții nu dețin titlul de proprietate al imobilului, așa cum au recunoscut, iar în actul de preluare a imobilului în proprietatea statului: decretul de naționalizare 92/1950 nu este menționată componenta și dimensiunile imobilului. Pe cale de consecință, având în vedere că prin decizia pronunțată de instanța de apel în primul ciclu procesual s-a tranșat cu titlu definitiv asupra incidenței în cauză a prevederilor art 24 din legea 10/2001, cât și asupra calității reclamanților de persoană îndreptățită la măsuri reparatorii în condițiile legii speciale, lăsând instanței de rejudecare să se pronunțe asupra întinderii dreptului cât și asupra măsurilor reparatorii ce se impun a se acorda, Curtea reține că, din coroborarea acestor probe, reiese cu evidență că suprafața terenului este inferioară celei stabilite de expert, în raport de valorile care apar menționate în acte juridice ce au ca obiect imobilul în litigiu. Pentru stabilirea întinderii dreptului de proprietate asupra terenului, Curtea apreciază că o relevanță sporită prezintă declarația globală de impunere, având în vedere momentul depunerii sale la autoritățile fiscale competente în epocă, situându-se cel mai aproape de momentul naționalizării. Așa cum rezultă din mențiunile efectuate la rubrica

număr de înregistrare, data depunerii acestei declarații este 04 03 1950 iar decretul 92/1950 a fost publicat în Monitorul Oficial la data de 20 04 1950. Dată fiind apropierea atât de mare de momentul intrării în vigoare a actului de naționalizare, Curtea reține, în considerarea interpretării coroborative a tuturor elementelor probatorii expuse în cele ce preced, că suprafața terenului în litigiu este de 1358 mp, la momentul trecerii abuzive în patrimoniul statului. Suplimentar, Curtea evidențiază că, din punctul de vedere al identificării terenului aferent imobilului notificat, Buletinul Clădirii din 1948 nu este în măsură să ofere informații precise și utile, în condițiile în care nu menționează suprafața terenului și nici repere topografice pentru individualizarea amplasamentului, acest document cuprinzând doar informații detaliate despre structura și dimensiunile construcției, informații care au fost în mod corespunzător valorificate de către expertul construcții la efectuarea raportului de expertiză.

Din această perspectivă, Curtea apreciază ca fiind mai apropiată de realitate, atât din punct de vedere faptic cât și din punct de vedere juridic, varianta propusă de expertul consilier al reclamanților, variantă care a fost într-un fel agreată și de partea adversă, așa cum reiese din încheierea de ședință prin care instanța de fond a încuviințat obiecțiunile formulate de apelantul pârât la raportul de expertiză topografică, cerând expertului să marcheze pe planul de situație terenul delimitat potrivit poziției exprimate de pârât prin obiecțiunile formulate, în cadrul cărora ministerul evidențiază transant că porțiunea de teren afectată de utilitățile aferente unității militare, constând în rețeaua de alimentare cu apă potabilă, rețeaua de alimentare cu abur tehnologic, rețeaua de alimentare cu agent termic, precum și rețeaua electrică de iluminat, rețele construite de IPJ Dolj este reprezentată de suprafața delimitată de următoarele puncte de contur: 38-37-36-35-33-64 și intersecția dintre proiecția punctului 38 pe dreapta delimitată de punctele 51 și 64. Răspunzând acestor obiecțiuni, expertul stabilește că suprafața terenului cu excluderea acestei parcele de teren este de 1321 mp și o individualizează pe planul de situație, ca fiind delimitată de punctele de contur 51-50-49-48-47-46-45-44-43-42-41-40-39-38-70-51, unde punctul de inflexiune 70 reprezintă punctul de intersecție al proiecției punctului de contur 38 pe segmentul 51-64.

Un alt aspect criticat de către apelantul pârât constă în acordarea restituirii în natură a imobilului ca măsură reparatorie în condițiile legii speciale, invocând, în esență, faptul că punctul de control este partea integrantă din imobil, precum și faptul că retrocedarea imobilului va face imposibilă desfășurarea activității unității militare.

În privința primei critici, apelantul face trimitere la prevederile art 19 alin 2 din legea 10/2001, care reglementează ipoteza în care imobilului construcție notificat i-au fost adăugate, pe orizontală și/sau verticală, în raport cu forma inițială, corpuri suplimentare de sine stătătoare, în sensul că foștilor proprietari sau, după caz, moștenitorilor acestora, li se restituie, în natură, suprafața deținută în proprietate la data trecerii în proprietatea statului. Curtea apreciază că această situație nu se regăsește în speță, raportul de expertiză construcții statuând că nu s-au efectuat modificări structurale de compartimentare față de destinația atribuită și nu poate fi considerat un imobil nou, expertul evidențiind faptul că imobilul a suferit lucrări curente de reparații și întreținere atât la partea de structură cât și la cea de tâmplărie, precum și la cea de instalații sanitare-termice și electrice, acestea nemaiputând funcționa cu aceeași execuție de material, având durata normată îndeplinită. Expertul detaliază și arată că s-au efectuat lucrări de reparații curente la fencuile interioare și exterioare, la tâmplărie, la pardoselile de lemn și întreținerea tavanelor, a profilelor și ornamentelor și la ancadramentele din exterior. Având în vedere că expertiza construcții nu identifică corpuri de clădite suplimentare de sine stătătoare, Curtea reține inaplicabilitatea prevederilor art 19 alin 2 din legea 10/2001. În egală măsură, Curtea constată inaplicabilitatea acestor dispoziții legale și în privința gheretel, care constituie punctul de control de la poarta pietonală, care prin calificarea dată de experți în lucrările de specialitate efectuate în cauză, nu poate avea un caracter

definit
ca ar
asigura
unidire
amplas
în incir
activită

Brigăzi
Craiova
prin lu
10/200

care fac
interes
moșten
afecțati
sau, d
la p...
plata ch
în peric
cuanțun
propriet
cel mul
propriet
legale ir
fiind ob
acestui
situație
situația
administ
frontieră
arhive n
locale și
imob
și moște
modalita
distincții
efectele
exprimat
restituirii
prioritate
retroceda
legii, se
Pe
astfel cur
cum a fc
anexa 3 l
51-50-49
exigențel

definitiv, ci constituie o construcție ce poate fi reamplasată, astfel că nu poate fi considerată ca ar forma un tot unitar cu imobilul notificat. Scopul acestei construcții este acela de a asigura controlul traficului de la poarta pietonală, astfel că prin natura și funcționalitatea sa unidirecțională, această gheretă nu poate fi apreciată ca parte integrantă din imobil, amplasamentul său fiind prin definiție și în mod indisolubil legat de situarea locului de acces în incinta unității militare, care trebuie să fie securizat corespunzător, în raport de specificul activității desfășurate.

În ceea ce privește opțiunea restituirii în natură a imobilului, care constituie sediul Brigăzii Mobile de Jandarmi Craiova, așa cum rezultă din relațiile comunicate de Primăria Craiova referitoare la situația juridică a imobilului notificat și cum arată și expertul construcții prin lucrarea efectuată în cauză, Curtea reține că sunt aplicabile dispozițiile art 16 din legea 10/2001, potrivit căreia în situația imobilelor având destinațiile arătate în anexa nr. 2 lit. a), care face parte integrantă din lege, necesare și afectate exclusiv și nemijlocit activităților de interes public, de învățământ, sănătate ori social-culturale, foștilor proprietari sau, după caz, moștenitorilor acestora li se restituie imobilul în proprietate cu obligația de a-i menține afectarea pe o perioadă de până la 3 ani, pentru cele arătate la pct. 3 din anexa nr. 2 lit. a), sau, după caz, de până la 5 ani de la data emiterii deciziei sau a dispoziției, pentru cele arătate la pct. 1, 2 și 4 din anexa nr. 2 lit. a). Prin alineatul al 2 lea se stabilește că în acest interval plata cheltuielilor de întreținere aferente imobilului respectiv revine deținătorilor, urmând ca în perioada prevăzută la alineatul anterior, noul proprietar va fi beneficiarul unei chirii în cuantumul stabilit prin hotărâre a Guvernului. Prin alineatul al 3 lea se stabilește că foștii proprietari sau moștenitorii lor vor intra în posesia bunurilor imobile restituite în termen de cel mult 5 ani de la redobândirea dreptului de proprietate, excepție făcând situația în care proprietarul pune la dispoziție un alt imobil corespunzător, care respectă normele și cerințele legale incidente desfășurării în condiții adecvate a activității prevăzute la alin. (1), utilizatorul fiind obligat ca, în termen de 90 de zile, să procedeze la eliberarea acestuia. Dând eficiență acestui text de lege și având în vedere că în imobil se află sediul jandarmeriei din Craiova, situație care se încadrează în prevederile anexei 2 lit a pct 3 la legea specială(care vizează situația imobilelor ocupate de administrații financiare, trezorerii, ministere și alte autorități ale administrației publice centrale, parchete, judecătoria, tribunale, curți de apel, poliție, poliție de frontieră, jandarmerii, servicii publice comunitare pentru situații de urgență, sedii vamale, arhive naționale, direcții județene, case de asigurări de sănătate, primării, prefecturi, consilii locale și județene, inspectorate școlare), Curtea consideră că soluția retrocedării în natură a imobilului este obligatorie, legiuitorul rezolvând conflictul de interese dintre foștii proprietari și moștenitorii lor, pe de o parte și instituția care funcționa în imobil, pe de altă parte prin modalitatea păstrării afectării imobilului pe o perioadă de timp determinată, potrivit distincțiilor operate de dispozițiile legale anterior menționate, în condițiile unei locațiuni, cu efectele specifice ce decurg din acest raport juridic. Curtea subliniază că opțiunea legiuitorului exprimată în prevederile art 16 din legea 10/2001, este în deplină concordanță cu principiul restituirii în natură consacrat de dispozițiile art 1 alin 1 și 2 din legea specială, care are prioritate la stabilirea măsurilor reparatorii ce se impun a fi acordate și doar în ipoteza în care, retrocedarea în natură este imposibilă, din punct de vedere faptic sau juridic, în condițiile legii, se poate recurge la acordarea măsurilor reparatorii prin echivalent.

Pe cale de consecință, restituirea în natură a imobilului format din construcția C1, astfel cum a fost identificată de expertul construcții, și terenul în suprafață de 1321 mp, astfel cum a fost identificat și delimitat de expertul topograf în planul de situație, reprezentând anexa 3 la raportul de expertiză efectuat de expertul Gheorghe Mihai, prin punctele de contur 51-50-49-48-47-46-45-44-43-42-41-40-39-38-70-51, constituie o soluție de natură să respecte exigențele legii reparatorii speciale și să țină cont și de situația faptică concretă a imobilului,

CONFORM CU
ORIGINALUL

urmând ca pentru suprafața de teren de 37 mp să fie acordate măsuri compensatorii în condițiile dispozițiilor legii 165/2013.

În ceea ce privește legalitatea soluției de retrocedare a terenului, prin raportare la faptul că pe o porțiune de teren, situate în afara ariei de restituire, se găsesc rețele de utilități proprii ale unității militare, Curtea are în vedere dispozițiile art 10 alin 2 din legea 10/2001, care statuează că în ipoteza în care pe terenurile preluate în mod abuziv s-au edificat noi construcții autorizate, persoana îndreptățită va obține restituirea în natură a părții de teren rămasă liberă, iar pentru suprafața ocupată de construcții noi, cea afectată servitutilor legale, spațiilor verzi, așa cum au fost stabilite prin art. 3 lit. a) - f) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și altor amenajări de utilitate publică ale localităților urbane și rurale măsurile reparatorii se stabilesc în echivalent. Acest text de lege are menirea să evidențieze faptul că reprezintă un impediment la restituirea în natură existența amenajărilor de utilitate publică ale localităților urbane și rurale pe terenul notificat. Relevante sunt din această perspectivă și dispozițiile art 10.3 din Normele Metodologice de Aplicare a legii 10/2001, care stabilesc că entitatea investită cu soluționarea notificării are obligația, înainte de a dispune orice măsură, de a identifica cu exactitate terenul și vecinătățile și totodată de a verifica destinația actuală a terenului solicitat și a subfeței acestuia, pentru a nu afecta căile de acces (existența pe terenul respectiv a unor străzi, trotuare, parcuri amenajate și altele asemenea), existența și utilizarea unor amenajări subterane: conducte de alimentare cu apă, gaze, petrol, electricitate de mare calibru, adăposturi militare și altele asemenea. În cazul în care se constată astfel de situații, restituirea în natură se va limita numai la acele suprafețe de teren libere sau, după caz, numai la acele suprafețe de teren care nu afectează accesul și utilizarea normală a amenajărilor subterane. Sintagma amenajări de utilitate publică ale localităților urbane și rurale are în vedere acele suprafețe de teren afectate unei utilități publice, respectiv suprafețele de teren supuse unor amenajări destinate a deservi nevoile comunității, și anume căi de comunicație (străzi, alei, trotuare etc.), dotări tehnico-edilitare subterane, amenajări de spații verzi din jurul blocurilor de locuit, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și altele. Examinând situația de fapt care se conturează în speța de față pe baza constatărilor și concluziilor rapoartelor de expertiză, efectuate în cauză și pe baza susținerilor apelantului pârât, cel mai în măsură să cunoască detaliile tehnice legate de amplasarea rețelilor de utilități destinate unității militare, prin raportare la principiile trasate de normele legale anterior menționate, Curtea reține că ambii experți topografi au afirmat cu certitudine că utilitățile nu au caracter public, ci sunt proprii unității militare, pentru că deservesc exclusiv necesitățile acestei instituții, fiind construite de Inspectoratul de Jandarmi Județean Dolj (așa cum arată pârâtul în obiecțiunile formulate la raportul de expertiză topografică) precum și faptul că prin excluderea de la restituire în natură a suprafeței de teren delimitată de punctele de contur 38-37-36-35-34-33-64-70, terenul afectat de rețelele de utilități destinate unității militare și de căminul de vizitare se află cert în afara ariei de retrocedare, excludere care de altfel se impunea și din perspectiva suprafeței reale a terenului imobilului notificat. În egală măsură, Curtea, pornind de la constatărilor și concluziile expertului consilier al reclamantilor, observă că această modalitate de acordare a măsurilor reparatorii: retrocedare parțială în natură, este de natură să plaseze în afara oricărei ingerințe și lăcașul de cult, precum și clopotnița acestuia, astfel încât suprafața supusă restituirii să nu fie afectată nici de elemente de amenajare publică și nici particulară, aparținând altor instituții și de nicio construcție edificată ulterior preluării abuzive a imobilului.

Potrivit relațiilor obținute de la furnizorii de utilități publice, Curtea reține inexistența unor conducte de distribuție de gaze naturale, de bransament sau de post de reglare - măsurare, aflate în exploatarea Distrigaz Sud Rețele Engie (imobilul nefiind racordat la rețeaua de distribuție de gaze naturale), inexistența unor rețele termice subterane, administrate

de Se
Distrib
și/sau c
adminis
Primărie
până în
construi
Curtea
retroced
publice.
construc
terenul
instanței
preveder
va admit
rețele ar
tribunalu
și fiind d
38-70-51
preveder
Mitropol
în princip
ce se va
s-a uzat d
Fa
să dea efi
de acorda

Ac
INTERN
nr.1742/20
nr.16198/
OLTEAN
comunicat
str. Romul
ARHIEPI
Dolj.

Sc
identificat
expertului
următoare
Me

de Sc Termo Craiova SRL, inexistența liniilor electrice subterane, aflate în deținerea Distribuție Energie Oltenia, inexistența subterană a conductelor de distribuție de apă potabilă și/sau de canalizare, ce aparțin sistemului public de alimentare cu apă și de canalizare, administrate de Apa Oltenia. În egală măsură, Curtea reține că, potrivit răspunsului furnizat de Primăria Municipiului Craiova, Direcția de Urbanism și Amenajare a Teritoriului, reiese că până în prezent nu au fost identificate ca fiind emise certificate de urbanism sau autorizații de construire pentru imobil, din care să rezulte planurile cu rețele subterane ale deținătorilor. Curtea reține că aceste informații au menirea să confirme că terenul, ce formează obiectul retrocedării nu este afectat de elemente subterane de sistematizare, de natura utilităților publice.

Constatând că nu s-au formulat critici cu privire la identificarea și dimensiunea construcției imobilului notificat, ci doar cu privire la restituirea în natură a clădirii, alături de terenul aferent, în favoarea foștilor proprietari, aspect care a primit răspuns din partea instanței de control judiciar în cele ce preced, din perspectiva eficacității în cauză a prevederilor art 16 din legea 10/2001, Curtea față de dispozițiile art 480 cod procedură civilă, va admite apelul pârâtului, va schimba în parte sentința atacată, în sensul că terenul restituit reclamanților este cel identificat în răspunsul la obiecțiuni, anexa 3, fila 13 din dosarul tribunalului supliment, al expertului topograf Mihai Gheorghe, având o suprafață de 1321 mp și fiind delimitat de următoarele puncte de contur: 51-50-49-48-47-46-45-44-43-42-41-40-39-38-70-51. Se vor menține celelalte dispoziții ale sentinței apelate și se va admite, în temeiul prevederilor art 63 și art 67 cod procedură civilă, cererea de intervenție accesorie a Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei, în condițiile în care cererea a fost încuviințată în principiu prin încheierea de dezbatere de la termenul de judecată din 26 09 2017, iar soluția ce se va adopta pe fond este favorabilă atât părții în favoarea căreia s-au formulat apărările și s-a uzat de acest mijloc procedural.

Față de soluția care se pronunța în cauză, favorabilă apelantului pârât, Curtea urmează să dea eficiență dispozițiilor art 453 cod procedură civilă și să respingă ca nefondată cererea de acordare a cheltuielilor de judecată formulată de intimații reclamanți.

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

Admite apelul formulat de apelantul - pârât **MINISTERUL AFACERILOR INTERNE**, cu sediul în București, Piața Revoluției, nr. 1A, sector 1 împo sentinței civile nr.1742/20.12.2016 pronunțată de Tribunalul București - Secția a III-a Civilă în dosarul nr.16198/3/013* în contradictoriu cu intimații - reclamanți **OLTEANU MIHAI CĂLIN** și **OLTEANU MARCEL ALEXANDRU**, ambii cu domiciliul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură la Cabinet de Avocat Neagoe Mihail cu sediul în Craiova, str. Romul, bl.A1, sc.1, ap.2, județul Dolj și cu intervenienta **MITROPOLIA OLTENIEI - ARHIEPISCOPIA CRAIOVEI** cu sediul în Craiova, str. Mitropolit Firmilian, nr.3, județul Dolj.

Schimbă în parte sentința atacată, în sensul că terenul restituit reclamanților este cel identificat în răspunsul la obiecțiuni, anexa 3, fila 13 din dosarul tribunalului supliment, al expertului topograf Mihai Gheorghe, având o suprafață de 1321 mp și fiind delimitat de următoarele puncte de contur: 51-50-49-48-47-46-45-44-43-42-41-40-39-38-70-51.

Menține celelalte dispoziții ale sentinței apelate.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Admite cererea de intervenție accesorie a Mitropoliei Olteniei - Arhiepiscopia Craiovei.

Respinge ca nefondată cererea de acordare a cheltuielilor de judecată formulată de intimatul reclamant.

DEFINITIVĂ

Pronunțată în ședință publică azi, 20.02.2018.

PREȘEDINTE
IOANA SINGH

JUDECĂTOR
ELENA ANIȚA POPA

GREIER
STANINA RUTJ

Red. I.S.

Tehnored. C.S./I.S.

5 ex./

T.B. Secția a III-a Civilă - Eliza Magdalenu Stroe

150 file
4000.
13. IV. 2018

UNER
Baroul D
Cabinete

CUR.
SECT
DOS.
COM

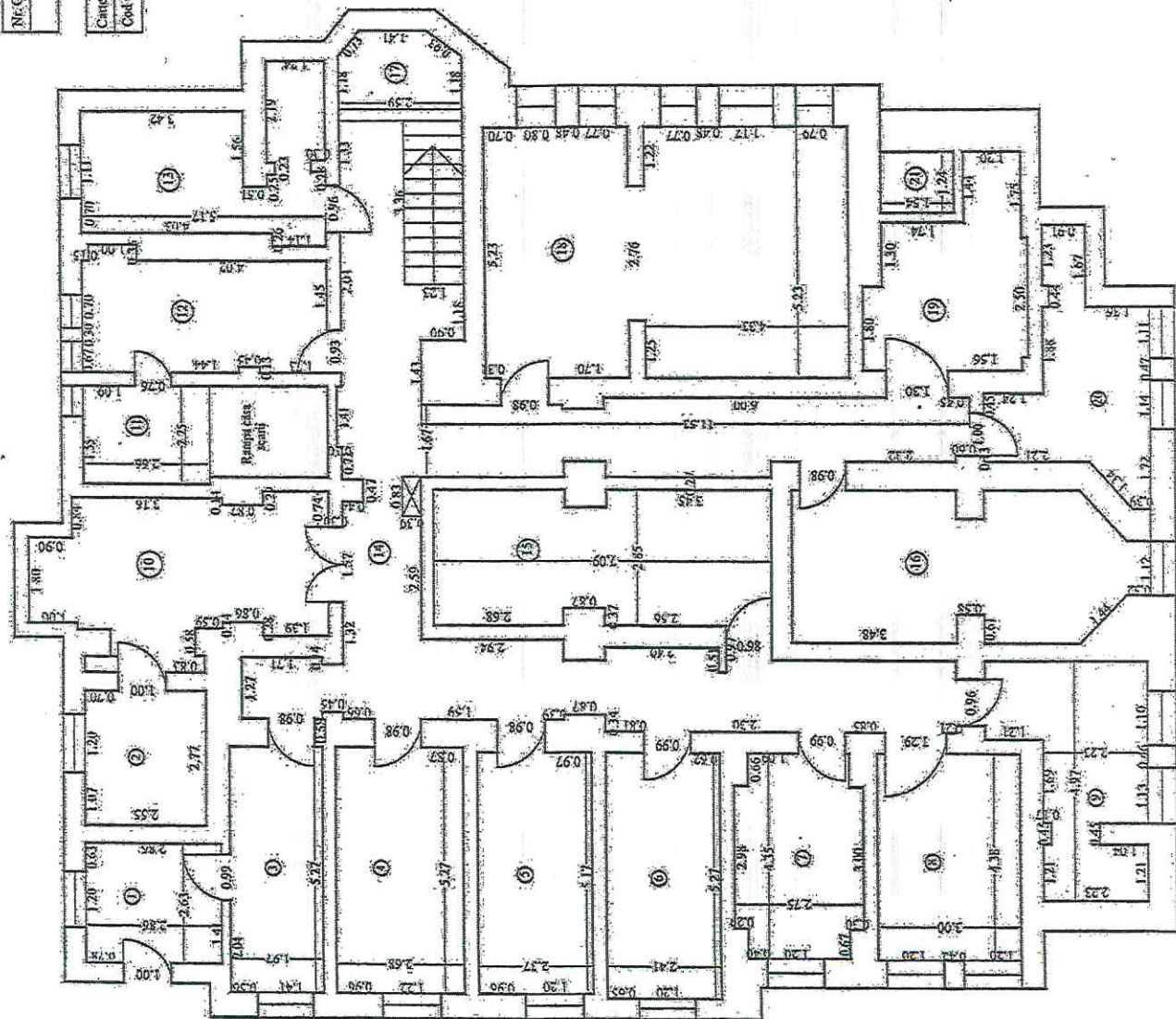
de in
solic
prom

de la
prop
hotăr
drep

RELEVU CONSTRUCTIIE CI SUBSOI
SCARA 1:100

Nr. Cadastrel al terenului 239787	Suprafata (mp) 321.86	Adresa Imobilului Mun. Craiova, Str. Alexandru Macedonski, Nr. 7, Jud. Dolj
--------------------------------------	--------------------------	--

Cantă Punctelor colective nr. Cod unitate individuala (UI)	UAT CF individuala	CRAIOVA
---	-----------------------	---------



Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila
1	Camera	7.52
2	Camera	7.06
3	Camera	10.38
4	Camera	14.12
5	Camera	12.25
6	Camera	12.70
7	Camera	11.16
8	Camera	13.15
9	Camera	12.50
10	Camera	18.33
11	Hol	5.98
12	Camera	12.64
13	Camera	13.80
14	Hol	39.94
15	Camera	19.56
16	Camera	21.47
17	Hol	4.20
18	Camera	39.22
19	Camera	11.86
20	Camera	12.11
21	Camera	1.91
Suprafata utila=321.86mp		
Suprafata totala=321.86mp		
Data: 02.2020		

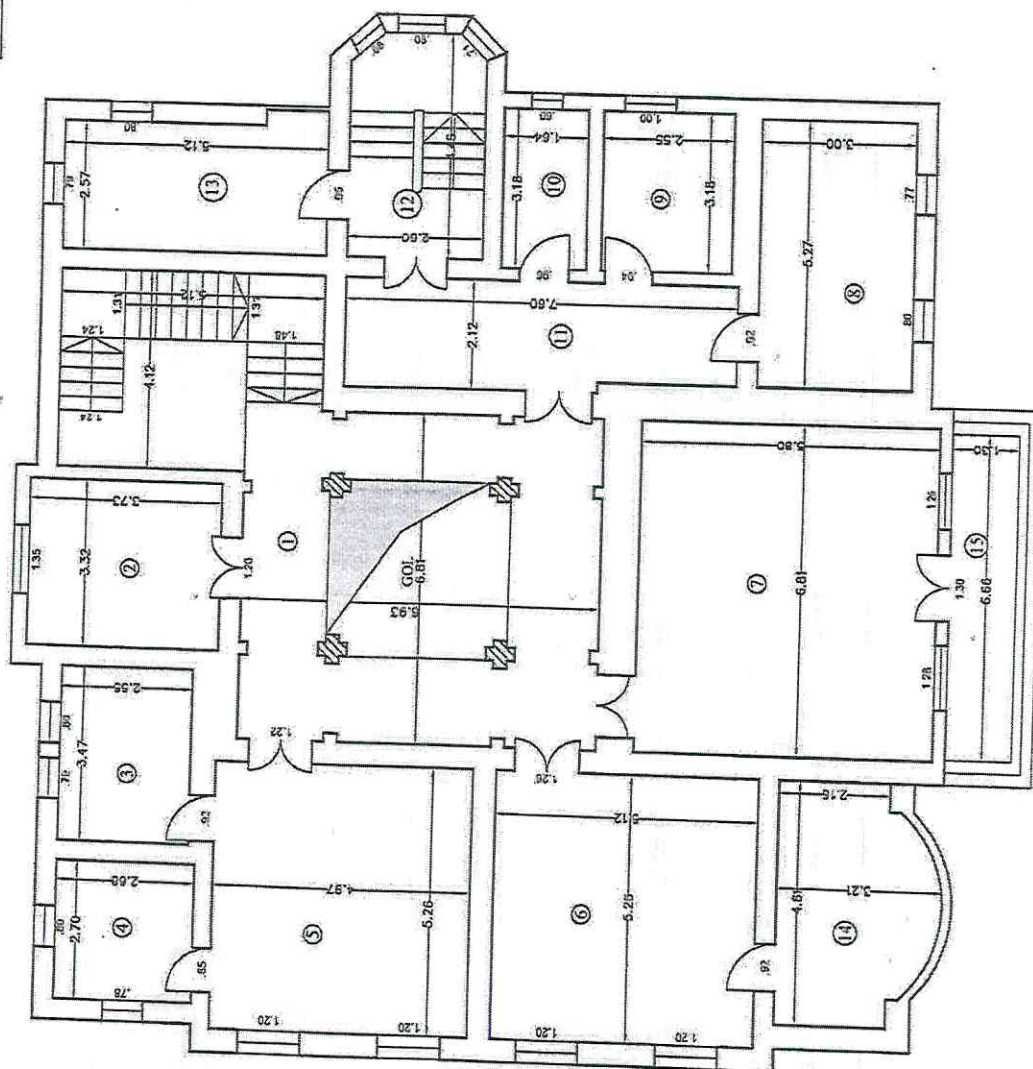
Proiectant
BIBOTEC SURVEY SRL
Data:

CONFORM CU
ORIGINALUL

RELEVUL CONSTRUCȚIEI C1 - Etaj I
SCARA 1:100

Nr. Cadastrul al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
239787	217.24	Mun. Craiova, Str. Alexandru Macedonski, Nr. 7, Jud. Dolj

Cartea Funciara colectiva ur.	UAT	CRAIOVA
Col unitate individuala (UI)	CF individuala	



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila [mp]
1	Hol	34.5
2	Camera	12.4
3	Camera	8.8
4	Camera	7.24
5	Camera	26.1
6	Camera	26.9
7	Camera	39.5
8	Camera	15.8
9	Camera	8.1
10	Incapere	5.2
11	Hol	15.6
12	Hol	3.6
13	Camera	13.5
14	Balcon	13.2
15	Balcon	8.7
Suprafata utila=217.24		
Suprafata totala=239.14		
Executanti, SC TOPOSURVELY SRL		Date: 02.2020
Receptionist, [Signature]		Date:

CONFORM CU
ORIGINALUL

Dosar nr. 16198/3/2013*

ROMANIA

TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA A-III-A CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ NR. 1742

Ședința publică de la 20 decembrie 2016

Completul compus din:

PREȘEDINTE Eliza Magdalena Stroe

Grefier Ileana Ternereț

Pe rolul instanței, se află spre soluționare cererea de chemare în judecată formulată de către reclamantul Olteanu Mihai Călin și Olteanu Marcel Alexandru în contradictoriu cu pârâțul Ministerul Afacerilor Interne, având ca obiect obligație de a face.

Dezbaterea și susținerile orale ale părților au avut loc la data de 06.12.2016, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, ce face parte integrantă din prezenta sentință, când tribunalul, având nevoie de timp pentru a delibera, cât și pentru a da posibilitate părților să depună concluzii scrise a amânat pronunțarea pentru data de 20.12.2016, când a luat următoarele:

TRIBUNALUL

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 22.04.2013, sub nr. de dosar 16198/3/2013, reclamantul Olteanu Mihai Călin și Olteanu Marcel Alexandru în contradictoriu cu pârâții Statului Roman prin Ministerul Finanțelor Publice, Ministerului Administrației și Internelor, Inspectoratul General al Jandarmeriei Române și UM 0449 Craiova-Gruparea de Jandarmi Mobila "Frații Buzesti", au solicitat obligarea acestora să emită dispoziția prevăzută de Legea 10/2001 cu privire la cererea acestora, iar în caz contrar să fie obligați parafii la restituirea în natură a imobilului construit și neconstruit situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, jud. Dolj.

În motivarea cererii, au arătat că în calitate de persoane îndreptățite, au formulat notificarea nr. 5267N/2001 prin BEJ Ivanovici Cristofor Constantin, adresată la vremea aceea Consiliului Local și Primarului Mun. Craiova, prin care au solicitat restituirea în natură a imobilului de mai sus.

Prin dispoziția nr. 4578/09.02.2005, Primarul Mun. Craiova, a respins cererea formulată de reclamant, cu motivarea că nu au făcut dovada calității de persoane îndreptățite la măsuri reparatorii prin echivalent.

Au contestat această dispoziție în instanța, iar Tribunalul Dolj prin sentința civilă nr. 175/20.02.2012 a admis contestația formulată de către reclamant și a anulat dispoziția nr. 4578/09.02.2005 emisă de Primarul Mun. Craiova și a dispus ca notificarea să fie înaintată către Ministerul Finanțelor spre competența soluționare. Sentința a rămas definitivă și irevocabilă prin neapelare.

Ca urmare a acestei sentințe, Primarul Mun. Craiova a emis o altă dispoziție nr. 26687/12.11.2010, care a fost înaintată spre competența soluționare Ministerului Finanțelor Publice, notificarea nr. 5267N/2001 privind imobilul în cauză.

Sesizat cu această notificare, Ministrul Finanțelor Publice, prin Ordinul 116/08.02.2011 a declinat către UM 0449 Craiova, competența de soluționare a notificării, întrucât a folosit nemijlocit imobilul. Ordinul a rămas valabil, nefiind atacat în justiție.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Pe scara ierarhica, Unitatea Militară 0449 a transmis Inspectoratului General al Jandarmeriei Romane, dosarul de notificare, care la rândul sau l-a înaintat Ministerului Administrației si Internelor - Comisia constituita in baza Legii nr.10/2001 pentru a fi soluționata.

S-au prezentat reclamanții la Comisie de mai multe ori, atât personal, cat si prin avocați, ocazie cu care au depus mai multe înscrisuri pentru a dovedi valabilitatea pretențiilor acestora.

Deși au cerut in scris Comisiei sa emită dispoziția privitoare la notificarea acestora, solicitare pe care au trimis-o prin fax si posta, la data de 16.02.2013, nici pana in prezent nu au primit nici un răspuns scris (dispoziție).

Având in vedere prevederile Legii nr.10/2001, așa cum a fost modificata prin legea 247/2005, reclamanții au fost de părere că era obligația Ministerului Administrației si Internelor, care a deținut si folosit acest imobil, in baza unei hotărâri de guvern, sa le dea un răspuns conform legii, la solicitarea făcută.

Au trecut mai mult de 2 luni de la momentul la care au solicitat emiterea dispoziției astfel că sunt îndreptățiți să formuleze prezenta contestație.

Se arată că, în fata Comisiei au depus o serie de înscrisuri, prin care au apreciat ca au făcut dovada: calității acestora de persoane îndreptățite, calitate dovedita cu acte de stare civila si a arborelui genealogic. In acest sens au arătat ca Plesea Ștefan a fost căsătorit cu Teodora, din căsătoria lor a rezultat o fiica, Plesea Angela. Aceasta la rândul sau s-a căsătorit cu Carianopol Alexandru si au avut o fiica, pe Carianopol Teodora. Cea din urma s-a căsătorit cu Olteanu Marcel Gheorghe Valerian, al căror fii sunt reclamanții.

Autorii reclamanților au fost proprietarii imobilului solicitat, au depus în acest sens diferite înscrisuri la Comisie de aplicare a Legii nr.10/2001 din cadrul MAI.

Înscrisurile depuse cu valoare de probe evidente sunt: anexa la Decretul 92/1950, poziția 135, în care a apărut înscrisa Carianopol Plesea Angela ca proprietara a doua apartamente, între care unul în Craiova, str. Ilie Pintilie, nr. 11, jud. Dolj, actualmente str. Alexandru Macedonski, nr. 7, jud. Dolj; buletinul clădirii din Craiova, str. Ilie Pintilie, nr. 11, jud. Dolj, astfel cum a fost recenzat în anul 1947, din cuprinsul căruia rezulta descrierea în amănunt a imobilului si calitatea de proprietar a lui Carianopol Angela, aceeași persoana cu cea din anexa la Decretul 92/1950, poziția 135; certificatul 2492/19.05.1992 eliberat de Direcția Generala a Arhivelor Statului Dolj, din care a rezultat ca în Craiova figurează Carianopol Plesea Angela cu doua imobile trecute în patrimoniul statului, unul în Craiova, str. Gabriel Peri, nr. 15, jud. Dolj si unul în Craiova, str. Ilie Pintilie, nr. 11, jud. Dolj; fotografiile ale imobilului exterioare si interioare, documente din care a rezultat ca acolo s-au desfășurat evenimente ocazionate de căsătoria lui Carianopol Teodora cu Olteanu Marcel; adresa nr. 63/25.01.2013 eliberata de Direcția Județeană pentru Cultura si Patrimoniu National Dolj, din care a rezultat ca imobilul din str. Al. Macedonski, nr. 7, a fost înregistrat ca monument istoric sub numele "CASA CARIANOPOL".

Alături de aceste documente, în dosar s-au aflat si alte documente care au atestat pretențiile reclamanților si anume ca, autoarea reclamanților (bunica materna) a avut în proprietate imobilul solicitat spre restituire în natura.

Au invocat de asemenea, în motivarea pretențiilor reclamanților si prevederile art. 7 alin. 1 si 2, art. 9 si art. 24 din legea 10/2001, din care a rezultat în principal faptul ca "în absenta unor probe contrare, existenta si după caz, întinderea dreptului de proprietate, se prezuma a fi cea recunoscuta în actul normativ sau de autoritate, prin care s-a dispus măsura preluării abuzive sau s-a pus în executare măsura preluării abuzive. În aplicării prevederilor alin. 1 si în absenta unor probe contrare, persoana individualizata în actul normativ sau de autoritate, prin care s-a dispus sau, după caz, s-a pus în executare măsura preluării abuzive, este presupusa ca deține imobilul sub nume de proprietar".

În concluzie, au solicitat obligarea paraților sa emită dispoziția prevăzuta de Legea 10/2001 cu privire la cererea acestora, iar în caz contrar sa se admită contestația formulata si sa fie obligați parații la restituirea în natura a imobilului construit si neconstruit situat în

Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7, jud. Dolj, așa cum a fost identificat în expertiza efectuată în cauza ce a făcut obiectul dosarului soluționat de Tribunalul Dolj.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 194 C.p.c., art. 158 C.p.c., art. 451 C.p.c., art. 7 alin. 1 și 2, art. 9 și art. 24 din Legea 10/2001.

Sub aspect probatoriu, au solicitat proba cu înscrisuri în cadrul căreia au solicitat atasarea dosarului administrativ aflat la Comisia de Aplicare a legii 10/2001 din cadrul MAI, înscrisuri, interogatoriu.

Au solicitat obligarea părților la plata cheltuielilor de judecată.

Pârâul Inspectoratul General al Jandarmeriei Române 0251 București a formulat întâmpinare la acțiunea depusă de reclamantii Olteanu Mihai Călin și Olteanu Marcel Alexandru prin care au invocat următoarele excepții:

Excepția lipsei calității procesuale pasive a Inspectoratului General al Jandarmeriei Române:

Potrivit literaturii de specialitate, condițiile necesare pentru ca o persoană să dobândească calitatea de parte în procesul civil sunt: capacitatea procesuală, calitatea procesuală, afirmarea unui drept și justificarea unui interes. În acest sens, pentru ca o parte să aibă calitate în justiție este necesar ca acea parte să fie obligată potrivit legii să răspundă față de pretențiile ridicate împotriva sa.

Astfel, legitimarea procesuală a reprezentat o condiție ce trebuie îndeplinită în orice proces civil, indiferent de obiectul acestuia.

În acest sens, în conformitate cu prevederile art. 10 alin. 1 din Legea nr. 550/2004 privind organizarea și funcționarea Jandarmeriei Române, Inspectoratul de Jandarmi Județean Dolj, care are în administrare U.M. 0449 Craiova - Gruparea de Jandarmi Mobilă, a fost și este o structură subordonată nemijlocit Inspectoratului General al Jandarmeriei Române însă, în conformitate cu dispozițiile art. 6 alin. 4 din același act normativ mai sus invocat, inspectorul șef al Inspectoratului de Jandarmi Județean Dolj a avut calitatea de ordonator de credite, unitatea în cauză a avut personalitate juridică iar, pe cale de consecință, a fost titulară de drepturi și obligații putând sta în instanță în nume propriu.

Totodată, potrivit prevederilor art. 22 alin. 1 din Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice „Ordonatorii de credite au obligația de a angaja și de a utiliza creditele bugetare numai în limita prevederilor și destinațiilor aprobate, pentru cheltuieli strict legate de activitatea instituțiilor publice respective și cu respectarea dispozițiilor legale”. În acest sens, punerea în executare a hotărârii judecătorești se va face numai de către Inspectoratul de Jandarmi Județean Dolj.

Pentru aceste considerente, a solicitat pârâul admiterea excepției de față și, pe cale de consecință, să introducă în cauză Inspectoratul de Jandarmi Județean Dolj.

Lipsa calității procesuale a Inspectoratului General al Jandarmeriei Române a rezultat și din prevederile art. 26 alin. 3 și alin. 4 din Legea nr. 10/2001 unde s-a menționat Decizia sau, după caz, dispoziția motivată de respingere a notificării sau a cererii de restituire în natură poate fi atacată de persoana care se pretinde îndreptățită la secția civilă a tribunalului în a cărei circumscripție se află sediul unității deținătoare sau, după caz, al entității investite cu soluționarea notificării, în termen de 30 de zile de la comunicare.

În cazul în care dispoziția motivată de soluționare a cererii de restituire în natură a fost atacată în justiție de persoana îndreptățită, în funcție de probele de la dosar, entitatea care a emis dispoziția va adopta o poziție procesuală raportată la acestea.

A solicitat pârâul a se observa că entitatea investită cu soluționarea notificării și care trebuia să emită o dispoziție a fost Ministerul Afacerilor Interne și nu IGJR, conform pct. 10 din Procedura emisă în acest sens nr. 137141/24.01.20120.

IGJR nu a avut nici măcar calitatea de deținător al acestui imobil, drept urmare a solicitat să se admită excepția invocată și pe cale de consecință să fie scos din cauză Inspectoratul General al Jandarmeriei Române.

Pe fondul cauzei a învederat următoarele:

Notificarea pelenților Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin, înregistrată cu nr. 526/N/08.08.2001 prin care au solicitat restituirea în natură a imobilului situat în

CONFORM CU
ORIGINALUL

Craiova, str.Alexandru Macedonski nr.9, județul Dolj, a fost înaintată de Biroul Executorului Judecătoresc Ivanovici Cristodor Constantin, Primăriei Municipiului Craiova.

Prin dispoziția nr.4578/09.02.2005 Primarul Municipiului Craiova a dispus respingerea notificării formulată de cei doi petenți menționați mai sus, motivat de faptul că aceștia nu au făcut dovada calității de persoane îndreptățite la măsuri reparatorii în echivalent.

În data de 30.10.2006, Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin au investit instanța, respectiv Tribunalul Dolj, cu o acțiune promovată în contradictoriu cu Primăria Municipiului Craiova și Primarul Municipiului Craiova și au solicitat obligarea părților la restituirea în natură a imobilului compus din construcție, cu subsol, parter și etaj precum și teren aferent în suprafață de 1800 mp, situat în Craiova, str.Alexandru Macedonski nr.9, județul Dolj.

Prin sentința nr.175/23.04.2010 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 864/63/2006 instanța a admis contestația formulată de reclamanții Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin, a anulat Dispoziția nr.4578/09.02.2005 emisă de Primarul Municipiului Craiova și a dispus înaintarea dosarului de notificare către Ministerul Finanțelor Publice spre competență soluționare.

Comisia internă pentru analizarea și soluționarea notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 din cadrul Ministerului Finanțelor Publice a întocmit un referat de soluționare a Notificării nr.526/N/2001 cu propunerea de declinare a competenței către U.M.0449 Craiova, motivat de faptul că, la momentul respectiv, calitatea de unitate deținătoare a imobilului notificat a avut-o U.M.0449 Craiova și în consecință aceasta a avut competență de a soluționa notificarea formulată de petenții Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin.

Referatul a fost înaintat Ministrului Finanțelor Publice care a emis Ordinul nr.1 16/08.08.2011 prin care a declinat către U.M. 0449 Craiova, competența de soluționare a notificării nr.526/N/2001, formulată de Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin, prin care au solicitat restituirea în natură a imobilului situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski nr.9, județul Dolj.

Prin adresa nr.1515160 din 22.08.2011, Inspectoratul de Jandarmi Județean Dolj a înaintat dosarul de notificare la I.G. J.R., care ulterior prin adresa nr. 110797 din 26.08.2011, a dispus Inspectoratului de Jandarmi Județean Dolj, unitate ce a avut în folosință imobilul, să întreprindă toate măsurile ce se impun în vederea completării dosarului.

La data de 25.06.2012 prin adresa nr. 96360/1 dosarul de notificare a fost înaintat Comisiei de soluționare a notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001, comisie constituită la nivelul la Ministerul Afacerilor Interne în vederea analizării tuturor notificărilor și care urmează să emită dispoziția conform pct. 10 din Procedura emisă în acest sens nr. 137141/24.01.2012 anexată.

Modul cum imobilul a intrat în proprietatea statului și respectiv în administrarea M.A.I.

Hotărârea Consiliului de Miniștri al Republicii Socialiste România nr.242/1977 privind reluarea din folosința Uniunii județene a cooperativelor agricole de producție Dolj, a unui imobil proprietate de stat, situat în municipiul Craiova, județul Dolj și trecerea lui în administrarea directă a Ministerului de Interne.

Proces verbal nr. 934237/437797 din 09.03.2006 de predare-primire al imobilului-clădire cu număr de cadastru 45-19-07, în conformitate cu ordinul Inspectoratului General al Jandarmeriei nr. S/106116 din 29.12.2005.

Hotărârea de Guvern nr. 1 177/24.09.2008 privind aprobarea modificării valorii de inventar a unor imobile și actualizării inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului prin schimbarea unității de administrare pentru două imobile aflate în domeniul public al statului și în administrarea M.I.R.A.;

Protocol nr. 704917/1511786 din 26.04.2011, privind transferul dreptului de administrare asupra unor imobile de la Unitatea Militară 0449 Craiova, către Unitatea Militară 0654 Craiova, în conformitate cu ordinul Inspectoratului General al Jandarmeriei nr.9329 din 05.04.2011.

110

Acte și înscrisuri doveditoare depuse de notificatori în sprijinul revendicării formulate: copie legalizată, certificat de naștere seria N.n. nr. 964157 eliberat la data de 16 Februarie 1960 privind pe Carianopol Theodora, fiica lui Carianopol Alexandru și Carianopol Angela, născută la 01.07.1908; Copie legalizată, certificat de naștere seria N.h. nr. 872986 eliberat la data de 5 August 1953 privind pe Olteanu Mihai-Călin, fiul lui Olteanu Marcel și Olteanu Teodora, născut la 28.01.1940; Copie legalizată, certificat de naștere seria N.b. nr. 623716 eliberat la data de 31 August 1951 privind pe Olteanu Marcel-Alexandru, fiul lui Olteanu Marcel și Olteanu Teodora, născut la 07.04.1936; Copie legalizată, certificat de căsătorie seria CI. nr. 425846 eliberat la data de 04 ianuarie 1960 privind pe Olteanu Marcel-Gheorghe-Valerian și Carianopol Theodora; Copie legalizată a certificatului de deces pentru Olteanu Theodora (născută Carianopol) seria DA nr. 673125 eliberat la data de 03 August 1996; Adresă reprezentând arborele genealogic al notificatorilor, întocmită de reprezentantul acestora; Copie telegramă de felicitare transmisă familiei Carianopol și Olteanu; Copie invitație la nunta familiilor Carianopol și Olteanu; Copie legalizată, certificat de moștenitor nr. 83 din 08 August 1996 de pe urma defunctei Olteanu Teodora; Certificat nr. 2492 din 19.05.1992 emis de Direcția Generală a Arhivelor Statului, la cererea doamnei Olteanu Theodora, din care a rezultat faptul că, doamna Carianopol Pleșa Angela, au figurat în tabelul cu casele naționalizate în baza Decretului nr.92/1950, cu două imobile, din care unul pe str. Ilie Pintilie nr.11; Copie a Hotărârii nr.555 din data de 16.01.1997 emisă de Consiliul Județean Dolj (Comisia Județeană de Aplicare a Legii nr. 112/1995), prin care s-au acordat despăgubiri pentru apartamentul situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 11, solicitanților Olteanu Theodora prin mandatar Olteanu Marcel Alexandru; Adresa Administrației Financiare Dolj emisă la 21.11.2007, în care este specificat faptul că până la data de 20.11.2007, nu s-au plătit despăgubiri în baza Legii 112/1995, pentru imobilul situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 11, județul Dolj; Adresa Primăriei Municipiului Craiova nr. 27928 din 03.06.2009, înaintată Tribunalului Dolj, prin care se specifică faptul că până la data de 03.06.2009, nu s-au plătit despăgubiri în baza Legii 112/1995, pentru imobilul situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski nr.7; Declarațiile pe proprie răspundere ale notificatorilor Olteanu Marcel Alexandru, și Olteanu Mihai Călin, în care că nu au primit nicio despăgubire bănească sau de altă natură pentru preluarea abuzivă a imobilului notificat; Adresa Primăriei Municipiului Craiova înregistrată la Tribunalului Dolj sub nr. 673 din 25.02.2009, prin care se arată evoluția în timp a străzii Păltiniș; Buletinul clădirii naționalizate din Municipiul Craiova, de pe str. Ilie Pintilie nr.11, județul Dolj; Anexă la Decretul nr. 92/1950, pentru naționalizarea unor imobile, cuprinzând tabelul imobilelor naționalizate în județul Dolj; Declarația globală pentru impunerea veniturilor proprietăților clădite și asimilate lor, înregistrată cu nr.1306 din 17.10.2007; - Planul imobilului din anul 1912, (planșe arhitecturale ale casei lui Ștefan Pleșa, situate în Craiova str. Abondentei); Din actele de stare civilă depuse la dosar rezultă lanțul succesoral de pe urma defunctului PLEȘA ȘTEFAN: PLEȘA ȘTEFAN pe numele acestuia se află planurile imobilului din Craiova, str. Abondentei.

Din documentele depuse de petenți a rezultat că autoarea acestora, Pleșa Carianopol Angela, pe numele ei fiind naționalizat imobilul notificat, a avut o fiică - Carianopol - Olteanu Theodora.

De asemenea, în susținerea notificării, petenții au depus mai multe plângeri arhitecturale cu imobilul din str. Abondentei, care a menționat că imobilul aparține lui Pleșa Ștefan.

În prezent, persoanele mai sus menționate sunt decedate.

În art. 3 din Legea nr. 10/2001, legiuitorul a definit persoanele îndreptățite la restituire, categoriile respective fiind enumerate limitativ, prevăzându-se că au fost îndreptățite persoanele fizice, proprietare la data preluării în mod abuziv a imobilelor. Singura excepție a fost prevăzută în art.4 alin.2 din lege, în sensul că de prevederile acesteia au beneficiat moștenitorii persoanei fizice îndreptățite, prin succesiune legală sau testamentară.

Așadar, o primă obligație cărora le-a revenit petenților pentru a putea succede, a fost aceea ca ei să dovedească propria lor calitate, fie prin succesiune legală, fie prin succesiune

CONFORM CU
ORIGINALUL

testamentară, prin aceasta ei au dovedit aptitudinea lor de a succede și implicit vocația lor succesorală.

Vocația succesorală a constat, la rândul ei, în faptul de a fi chemat sau de a fi îndreptățit la moștenirea unei persoane. Prin urmare, dovada calității de moștenitor s-a putut face prin certificat de moștenitor, eliberat de notarul public, în temeiul Legii nr.36/1995.

În concluzie, petenții nu au depus la dosarul de notificare decât acte de stare civilă din care a rezultat legătura de rudenie cu defuncta Pleșa Carianopol Angela, însă în lipsa unui certificat de moștenitor sau de calitate de moștenitor, 1 pentru a face dovada calității de moștenitor, petenții nu au putut fi incluși în categoria persoanelor îndreptățite la măsurile reparatorii prevăzute de 1 Legea nr.10/2001.

Mai mult decât atât, lanțul succesoral dintre Pleșa Ștefan și Pleșa Carianopol Angela precum și între aceasta din urmă și Carianopol Olteanu Theodora a fost întrerupt, nu a fost demonstrat cu nici un document, fapt pentru care nu a existat o legătură între planșele arhitecturale ale imobilului din str. Abondentei (fără număr cadastral) și imobilul notificat de petenți.

Pentru aceste considerente, pârâtul a solicitat respingerea acțiunii reclamantului ca neîntemeiată.

Ministerul Afacerilor Interne, reprezentat legal prin Direcția Generală Juridică, în calitate de pârât în dosarul nr. 16198/3/2013, în temeiul art. 204 C.pr.civ., a formulat întâmpinare, prin care a aratat următoarele:

Prin Notificarea nr. 526/N/08.08.2001 înregistrată la Biroul executorului judecătoresc Ivanovici Cristodor Constantin, reclamantii Olteanu Mihai Călin și Olteanu Marcel Alexandru au solicitat în baza art. 9 alin. 1 din Legea nr. 10/2001, „restituirea în natură a imobilului situat în Municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 9 (fostă str. Ilie Pintilie nr.11, fostă str. Principele Nicolae nr.11), compus din teren în suprafață de cca.1800m.p. și construcție cu subsol, parter și etaj”.

După verificarea și completarea cu acte a dosarului constituit în baza notificării, ministrul afacerilor interne a emis în baza Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Decizia de respingere a notificării nr. 136/24.09.2013.

Această soluție a fost adoptată având în vedere următoarele:

Cu privire la titlul de proprietate al statului, valabilitatea acestuia și modul în care imobilul a fost transmis în administrarea Ministerului Afacerilor Interne:

Prin H.C.M. nr. 242/1977 imobilul situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 7, județul Dolj, proprietate de stat, a fost preluat în administrare directă de către Ministerul Afacerilor Interne, în acesta funcționând Brigada Mobilă de Jandarmi "Frații Buzești".

Din adresa I.J.J. Dolj nr. 1585881/18.06.2012 a rezultat că imobilul care s-a aflat în administrarea Inspectoratului de Jandarmi Județean Dolj s-a aflat situat pe strada Alexandru Macedonski nr. 7, iar notificatorii au revendicat imobilul din str. Alexandru Macedonski nr. 9.

Cu privire la dreptul de proprietate asupra imobilului revendicat și la calitatea notificatorilor au arătat că Notificarea formulată de Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin, înregistrată cu nr. 526/N/08.08.2001, a fost înaintată de Biroul Executorului Judecătoresc Ivanovici Cristodor Constantin, Primăriei municipiului Craiova.

Prin dispoziția nr. 4578/09.02.2005 Primarul municipiului Craiova a dispus respingerea notificării formulată de cei doi notificatori motivat de faptul că aceștia nu au făcut dovada calității de persoane îndreptățite la măsuri reparatorii prin echivalent.

În data de 30.10.2006, Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin au învestit instanța, respectiv Tribunalul Dolj, cu o acțiune promovată în contradictoriu cu Primăria municipiului Craiova și Primarul municipiului Craiova au solicitat obligarea pârâților la restituirea în natură a imobilului compus din construcție, cu subsol, parter și etaj precum și teren aferent în suprafață de 1800 mp, situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 9, județul Dolj.

Prin sentința civilă nr.175/23.04.2010, pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul civil nr. 864/63/2006, instanța a admis contestația formulată de reclamantii Olteanu Marcel

241

Alexandru și Olteanu Mihai Călin, a anulat Dispoziția nr. 4578/09.02.2005 emisă de Primarul municipiului Craiova și a dispus înaintarea dosarului de notificare către Ministerul Finanțelor Publice spre competență soluționare.

Comisia internă pentru analizarea și soluționarea notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 din cadrul Ministerului Finanțelor Publice, a întocmit un referat de soluționare a Notificării nr. 526/N/2001, cu propunerea de declinare a competenței către U.M. 0449 Craiova, motivat de faptul că, la momentul respectiv, calitatea de unitate deținătoare a imobilului notificat a avut-o U.M. 0449 Craiova și, în consecință, aceasta a avut competență de a soluționa notificarea formulată de petenții Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin.

Referatul a fost înaintat ministrului finanțelor publice care a emis Ordinul nr. 116/08.08.2011 prin care a fost declinată către U.M. 0449 Craiova, competența de soluționare a notificării nr. 526/N/2001, formulată de Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Călin, care au solicitat restituirea în natură a imobilului situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 9, județul Dolj.

Din adresa Primăriei municipiului Craiova nr. 37674/17.03.2010 a rezultat că „imobilul situat la adresa str. Ilie Pintilie nr. 11 are alocată în prezent denumirea de str. Alexandru Macedonski nr. 7”.

Reclamanții Olteanu Mihai Călin și Olteanu Marcel Alexandru au revendicat un imobil compus din teren în suprafață de 800 m.p. și o construcție cu subsol, parter și etaj.

Din documentele depuse la dosarul notificării de către notificatori a rezultat că imobilul revendicat a intrat în proprietatea statului în baza Decretului nr. 92/1950.

La poziția 135 din Anexa la Decretul pentru naționalizare a unor imobile, cuprinzând tabelul imobilelor naționalizate în județul Dolj, a figurat Carianopol Pleșa Angela cu 2 apartamente situate în Craiova, str. Gabriel Peri nr. 15 și str. Ilie Pintilie nr. 11, însă în acest document nu a fost precizată suprafața imobilului naționalizat.

În susținerea notificării, petenții au depus acte de stare civilă din care a rezultă legătura de rudenie a acestora doar cu Olteanu Theodora (fostă Carianopol) nu și cu Carianopol Pleșa Angela, însă în lipsa unui certificat de moștenitor sau de calitate de moștenitor, pentru a face dovada calității de moștenitor, aceștia nu au putut fi incluși în categoria persoanelor îndreptățite la măsurile reparatorii prevăzute de Legea nr. 10/2001.

În conformitate cu prevederile art. 25 alin. 2 din Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, petenții au fost invitați să se prezinte în fața Comisiei pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 10/2001 constituită la nivelul Ministerului Afacerilor Interne pentru a-și susține interesele.

Din analiza tuturor documentelor aferente notificării, au rezultat următoarele aspecte: Notificatorii nu au făcut dovada dreptului de proprietate, în conformitate cu prevederile pct. 23.1 și 23.2 din H.G. nr. 250/2007, în sensul că: nu s-au depus înscrisurile translativ de proprietate care să ateste deținerea proprietății imobilului care a făcut obiectul notificării; notificatorii au recunoscut că nu au titlu de proprietate propriu-zis pe numele lui Carianopol Pleșa Angela;

Imobilul administrat de I.I.J. Dolj s-a aflat situat pe str. Alexandru Macedonski nr. 7, iar în conținutul notificării se face referire la nr. 9;

În declarațiile date pe proprie răspundere de către cei doi reclamanți s-a făcut referire la str. Alexandru Macedonski nr. 7.

Din informațiile primite de la I.I.J. Dolj (adresa nr. 1585881/18.06.2012) a reieșit faptul că la nr. 9 s-a aflat situată o proprietate particulară.

Răspunsul primit de la ANAF a făcut referire la faptul că nu s-au plătit despăgubiri pentru imobilul situat în Alexandru Macedonski nr. 7, iar notificarea a fost pentru imobilul de la nr. 9.

În repetate rânduri, Comisia pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 10/2001 constituită la nivelul M.A.I. a solicitat celor doi notificatori lămurirea aspectelor menționate anterior, prin depunerea înscrisurilor legalizate doveditoare ale dreptului de proprietate al autoarei lor, Carianopol Pleșa Angela, asupra imobilului revendicat, precum și înscrisuri legalizate care să

CONFORM CU
ORIGINALUL

atesta calitatea lor de moștenitori ai acesteia, fără însă ca aceștia să dea curs solicitărilor comisiei.

Totodată, s-a impus a fi precizat faptul că reclamantilor li s-a solicitat să facă dovada faptului că imobilul din planșele arhitecturale ale „Caselor d-lui Ștefan Pleșa din str. Abondenței” fără număr cadastral a coïncis cu imobilul revendicat, însă, aceștia, deși au solicitat comisiei mai multe termene, nu au înțeles să depună documentele în discuție.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Comisia pentru aplicare prevederilor Legii nr.10/2001, constituită la nivelul M.A.I. a constatat că notificatorii nu au făcut dovada corespunzătoare a calității de persoană îndreptățită, în sensul prevederilor art. 3 alin. 1 lit. a coroborat cu art. 4 alin. 2 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată.

Având în vedere cele de mai sus, precum și prevederile art. 36 din Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora „(1) Emiterea deciziei sau a dispoziției de restituire în lipsa actelor doveditoare a dreptului de proprietate, a calității de moștenitor al fostului proprietar sau, după caz, a calității de asociat al persoanei juridice proprietare a imobilului preluat constituie infracțiune și se pedepsește cu închisoare de la 1 an la 5 ani. (2) Cu aceeași pedeapsă se sancționează și emiterea deciziei sau a dispoziției de restituire în lipsa dovezilor privind îndreptățirea persoanelor juridice prevăzute la art. 3 lit. c) de a obține măsuri reparatorii. (3) Cu aceeași pedeapsă se sancționează și emiterea deciziei sau a dispoziției conținând propunerea de acordare a despăgubirilor în condițiile legii speciale privind regimul de stabilire și plată a despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv, întocmită în lipsa înscrisurilor prevăzute la alin. (1) și (2)”.

Ministrul afacerilor interne a emis în baza Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Decizia de respingere a notificării nr. 136/24.09.2012.

Față de cele de mai sus, pârâtul a solicitat respingerea acțiunii reclamantilor ca neîntemeiată.

Gruparea de Jandarmi Mobilă Craiova (Unitatea Militară 0449 Craiova) în calitate de pârâtă, în temeiul dispozițiilor art. 205 și urm. Cod Procedură Civilă, prin reprezentanții săi legali, a formulat întâmpinare prin care a învederat următoarele:

A invocat pârâtul excepția lipsei calității procesuale pasive a Grupării de Jandarmi Mobile Craiova, (U.M. 0449 Craiova) din următoarele considerente:

În literatura juridică s-a arătat că pentru a fi parte în proces, trebuiau îndeplinite cumulativ următoarele condiții: calitate procesuală, capacitate procesuală, existența unui interes și afirmarea unui drept. În cazul de față calitatea procesuală a presupus existența unei identități între persoana reclamantului și cel care ar fi titular al dreptului afirmat - calitate procesuală activă - precum și între persoana pârâtului și cel despre care se pretinde că este obligat în raportul juridic dedus judecării - calitate procesuală pasivă - fapt nedovedit în situația dată, deoarece, Gruparea de Jandarmi Mobilă Craiova nu a fost competentă să emită Decizie sau, după caz, Dispoziție motivată, asupra cererii de restituire, formulată de reclamantii Olteanu Mihai Călin și Olteanu Marcel Alexandru, competența de a emite Decizie sau, după caz, Dispoziție motivată, asupra cererii de restituire, i-a aparținut Ministerului Afacerilor Interne.

Astfel, legitimarea procesuală a reprezentat o condiție ce trebuia îndeplinită în orice proces civil, indiferent de obiectul acestuia.

În acest sens, jurisprudența a reținut faptul că într-un litigiu, calitatea procesuală pasivă a avut-o organul administrativ care a emis actul, iar în speța dedusă judecării, emiterea actului administrativ a fost în competența Ministerului Afacerilor Interne.

Față de aceste considerente, a solicitat respingerea acțiunii ca greșit îndreptată împotriva instituției pârâte, mai precis, ca fiind introdusă împotriva unei persoane lipsită de calitate procesuală pasivă.

Totodată a învederat instanței de judecată faptul că și-a rezervat dreptul de a completa și modifica prezenta întâmpinare, în funcție de o eventuală cerere precizatoare și completatoare a reclamantului.

Ministerul Finantelor Publice nu a formulat intampinare.

La data de 11.06.2013, reclamantii au depus la dosar raspuns la intampinarile paratilor, solicitand respingerea exceptiilor invocate ca neintemeiate, iar pe fondul cauzei au aratat ca sunt mostenitorii fostilor proprietari.

La dosarul cauzei a fost atasat dosarul administrativ impreuna cu decizia de respingere a notificarii nr. 136/24.09.2013 a Ministerului Afacerilor Interne.

La termenul din data de 27.09.2013, reclamantii au formulat cerere aditionala, prin care au fost modificate pretentiile reclamantilor, acestia solicitand si anulara deciziei de respingere nr. 136/24.09.2013 emisa de Ministerul Afacerilor Interne.

Ministerul Afacerilor Interne a formulat intampinare si cu privire la cererea modificatoare.

Prin incheierea din data de 22.11.2013, tribunalul a admis exceptia lipsei calitatii procesuale pasive a paratilor Inspectoratul General al Jandarmeriei Romane, UM 0449 Craiova - Gruparea de Jandarmi Mobila „Frații Buzești” si Ministerul Finantelor Publice, pentru considerentele consemnate in practica sentintei.

Prin Sentinta civila nr. 2043/22.11.2013 instanta a respins actiunea ca neintemeiata.

Impotriva acestei hotarari au formulat apel reclamantii Olteanu Mihai Calin si Olteanu Marcel Alexandru care a fost admis prin Decizia civila nr. 297A/05.06.2015 pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti.

Prin aceasta decizie, CAB a anulat sentinta civila nr. 2043/22.11.2013 si a trimis cauza spre rejudecare.

Prin decizia de trimitere spre rejudecare, instanta de control judiciar a stabilit cu putere de lucru judecat, calitatea de persoane indreptatite la masuri reparatorii a reclamantilor, urmand ca in rejudecare, instanta de fond sa stabileasca intinderea dreptului si modalitatea de reparatie.

Cauza a fost restituita Tribunalului Bucuresti la data de 19.11.2015.

In rejudecare, sub aspect probatoriu, instanta a administrat proba cu expertiza tehnica topo cadastrala si expertiza constructii.

Cele doua expertize au fost efectuate prin comisie rogatorie, de catre expert Gheorghe Mihai, respectiv de expert Popescu Ion, rapoartele de expertiza fiind depuse la dosar. au fost incuviintate obiectiuni la raportul de expertiza, raspunsul acestora fiind atasat la dosar.

Analizand actele si lucrarile dosarului, in limitele stabilite de decizia instantei de control judiciar, Tribunalul retine urmatoarele:

Cu titlu prealabil, tribunalul retine ca in primul ciclu procesual a fost admisa exceptia lipsei calitatii procesuale pasive a paratilor Inspectoratul General al Jandarmeriei Romane si UM 9449 Craiova Gruparea de jandarmerie Mobila „Frații Buzești”, solutie care a intrat in puterea lucrului judecat, instanta de control judiciar dispunand anulara Sentintei civile nr. 2043/22.11.2013 doar sub aspectul fondului, triminand spre rejudecare cauza doar pentru stabilirea intinderii dreptului (fiind, de asemenea, dezlegata si problema referitoare la calitatea de persoane indreptatite a reclamantilor, in sensul Lg. nr. 10/2001).

Retine tribunalul ca, prin notificarea inregistrata la BEI Ivanovici Cristodor Constantin sub nr. 526/2001, reclamantii au solicitat restituirea in natura a imobilului situat in municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 9 (fosta Ilie Pintilie nr. 11, fosta str. Principele Nicolae nr. 11) compusa din teren in suprafata de 1800 mp si constructie. In cuprinsul notificarii, s-a aratat ca imobilul a fost nationalizat pe numele bunicii lor materne, Carianopol Plesa, a carei succesoare a fost mama reclamantilor, Carianopol Theodora, casatorita Olteanu, ai carei succesorii sunt reclamantii.

Notificarea reclamantilor a fost respinsa prin dispozitia nr. 4578/09.02.2005 a Primarului municipiului Craiova. Prin sentinta civila nr. 175/23.04.2010, pronuntata de Tribunalul Dolj in Dosarul nr. nr. 864/63/2006, a fost admisa contestatia, anulata dispozitia Primarului Municipiului Craiova, dispunandu-se totodata ca notificarea si dosarul administrativ sa fie inaintate catre Ministerul Finantelor Publice, spre competenta solutionare. S-a retinut in cuprinsul acestei sentinte ca dispozitia a fost emisa de o persoana necompetenta,

CONFIRM CU
ORIGINALUL

intrucat titularul dreptului de proprietate este Statul roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice, asadar, acesta fiind cel in masura sa solutioneze notificarea.

Imobilul se afla in administrarea Ministerului Afacerilor Interne, asa cum rezulta din Protocolul privind transferul dreptului de administrare incheiat la data de 26.04.2001, notificarea a fost solutionata de acest parat.

Prin decizia nr. 136/24.09.2013 a Ministerului Afacerilor Interne, a fost respinsa notificarea formulata de reclamanti, retinandu-se ca nu a fost prezentat titlul de proprietate asupra imobilului solicitat a fi restituit si, ca atare nu se cunoaste suprafata imobilului nationalizat.

Prin decizia de rejudecare, acest aspect a fost dezlegat, stabilindu-se cu putere de lucru judecat ca in speță sunt aplicabile dispozitiile art. 24 alin. 2 din Lg. 10/2001.

Din cuprinsul certificatului nr. 2492/19.05.1992 eliberat de Arhivele Statului (fila 30) si anexa la Decretul nr. 92/1950 (fila 34), rezulta ca imobilul situat in str. Ilie Pintilie nr. 11, Municipiul Craiova a fost nationalizat de la autoarea reclamanților Carianopol Plesa Angela, in temeiul decretului mai sus mentionat (pozitia 35 in anexa).

Pe fisa imobilului situat in str. Ilie Pintilie nr. 11 este mentionat ca proprietar al acestui bun Carianopol Alexandru (fila 50-52) iar pe declaratia globala pentru impunerea veniturilor proprietarilor din 1950 Carianopol Plesa Angela este mentionata ca fiind proprietara acestui imobil.

Deși nu au fost depuse acte de proprietate cu privire la acest imobil, acte din care să rezulte cu exactitate suprafata de teren ce a aparținut autorilor reclamanților, în "buletinul Clădirii" întocmit în anul 1949 este prezentată schița terenului care are aceeași configurație cu cea solicitată de reclamanti, iar în Declarația globală nr. 1603-4/3/1950, pentru impunerea veniturilor este menționată o suprafață de teren de 1300 mp și o construcție în suprafață de 330 mp.

De asemenea, tribunalul constată că pe teren au fost descoperite limite istorice fixe, respectiv gard de fier forjat pe temelie și stâlpi de beton pe laturile care se învecinează cu str. Petre Carp și str. Alexandru Macedonschi (fostă Ilie Pintilie), peretele casei vechi, care nu a fost nationalizată, a actualului vecin de la este, respectiv Georgescu Irina, gardul vecin continuu de zid din cărămidă situat pe laturile de sud și est.

Reține Tribunalul că la momentul nationalizării, imobilul în litigiu a purtat nr. 11 pe str. Ilie Pintilie iar în prezent figurează ca fiind situat pe str. Alexandru Macedonski nr. 7.

Din coroborarea raportului de expertiza, întocmit de experții Gheorghe Mihai și Popescu Ion, cu buletinul clădirii în care se menționează ca în imobilul situat în str. Ilie Pintilie nr.11 funcționa Legiunea Jandarmeriei Dolj, cu adresa nr. 63/25.01.2013 emisa de Ministerul Culturii în care se menționează că imobilul situat în str. Alexandru Macedonski nr. 7 este înscris pe lista monumentelor istorice ca fiind „Casa Carianopol” si cu adresa emisă de Primăria Municipiului Craiova privind istoricul de rol poștal al imobilului, rezulta cu certitudine ca imobilul situat în anul 1950 pe str. Ilie Pintilie nr. 11 este același cu cel care în prezent figurează ca fiind nr. 7 pe str. Alexandru Macedonski.

Prin Hotărârea 242/12.10.1977 imobilul, proprietate de stat, compus din teren în suprafață de 1251 mp și construcțiile aferente în suprafață desfășurată de 2047,04 mp situat în Craiova str. Alexandru Macedonski nr. 9-11, jud. Dolj a fost trecut în administrarea Ministerului de Interne

Potrivit raportului de expertiză terenul în litigiu are o suprafață de 1740 mp, determinat de conturul punctelor 51-64-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51. Acest imobil este inclus în terenul situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 7, jud. Dolj, actual incinta UM 0449 Craiova.

Pe terenul în litigiu au fost identificate următoarele construcții C1.1 – punct de control în suprafață de 6 mp., C1 – fosta casa a reclamanților cu destinația actuală de comandament, C4 – biserica care este parțial construită pe terenul în litigiu, ocupând o suprafață de teren de 31 mp și C9 care este o clopotniță.

Această suprafață de teren nu este afectată de utilități publice, ci doar de utilitățile care deservesc unitatea militară constituindu-se un tot unitar, respectiv: rețeaua de alimentare cu

... potabilă a unității, canalul termic subteran care are conducte de agent termic pentru căldură și abur tehnologic pentru marmite la popota unității și cantina acesteia, rețeaua de alimentare cu apa potabilă a comandamentului unității de jandarmi, rețeaua electrică de iluminat exterior, construită subteran.

Potrivit concluziilor expertului construcții - Popescu Ion, construcția ce a aparținut autosilor reclamațiilor, nu a suferit modificări structurale de compartimentare, executându-se doar lucrări de întreținere și reparații.

Față de cele reținute mai, rezultă că imobilul în litigiu este compus din teren în suprafață totală de 1740 mp, determinat de conturul punctelor 51-64-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51 pe schița anexă la raportul de expertiză și din construcția alcătuită din subsol, parter și etaj în suprafață totală de 331 mp din care 227 mp suprafață locuibilă și 104 mp dependințe.

Mai departe, față de limitele deciziei instanței de control judiciar, tribunalul are de analizat, în ce măsură reclamațiile sunt îndreptățite la restituirea în natură a imobilului solicitat sau la măsuri reparatorii în echivalent, precum și în ce măsură există posibilitatea restituirii în natură a unei părți din teren și acordarea măsurilor reparatorii în echivalent pentru restul imobilului imposibil de restituit în natură.

Potrivit raportului de expertiză efectuat în cauză, s-a stabilit că imobilul construcție nu a suferit modificări structurale, iar terenul este ocupat parțial de construcții noi, respectiv C1.1 - punct de control în suprafață de 6 mp, C4 - biserica care este parțial construită pe terenul în litigiu, ocupând o suprafață de teren de 31 mp și C9 - clopotniță în suprafață construită de 2 mp.

Potrivit dispozițiilor art. 9 din Lg. 10/2001, imobilele preluate în mod abuziv, indiferent în posesia cui se afla în prezent, se restituie în natură în starea în care se afla la data cererii de restituire și libere de orice sarcini.

Art. 19 din lege, prevede că în situația imobilelor-construcții care fac obiectul notificărilor formulate potrivit procedurilor prevăzute la cap. III și cărora le-au fost adăugate, pe orizontală și/sau verticală, în raport cu forma inițială, noi corpuri a căror arie desfășurată însumează peste 100% din aria desfășurată inițial și dacă părțile nu convin altfel, foștilor proprietari li se acordă sau, după caz, propun măsuri reparatorii prin echivalent. Măsurile reparatorii prin echivalent vor consta în compensare cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent de către entitatea investită potrivit prezentei legi cu soluționarea notificării, cu acordul persoanei îndreptățite, sau despăgubiri acordate în condițiile legii speciale privind regimul de stabilire și plată a despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv.

În situația imobilelor-construcții care fac obiectul notificărilor formulate potrivit procedurilor prevăzute la cap. III și cărora le-au fost adăugate, pe orizontală și/sau verticală, în raport cu forma inițială, corpuri suplimentare de sine stătătoare, foștilor proprietari sau, după caz, moștenitorilor acestora, li se restituie, în natură, suprafața deținută în proprietate la data trecerii în proprietatea statului.

Deținătorul suprafeței adăugate imobilului preluat are drept de preemțiune la cumpărarea suprafeței restituite fostului proprietar sau, după caz, moștenitorului acestuia, dispozițiile art. 17 fiind aplicabile în aceste situații indiferent de calitatea deținătorului.

Noul proprietar al suprafeței restituite în proprietate potrivit alin. (2) are un drept de preemțiune la cumpărarea suprafeței adăugate imobilului după trecerea acestuia în proprietatea statului, dispozițiile art. 17 alin. (2) și (3) fiind aplicabile în mod corespunzător.

Potrivit normelor metodologice de aplicare a Lg. 10/2001, art. 19.1., ipoteza prevăzută la art. 19 alin. (1) din lege vizează acele construcții cărora, prin transformările survenite, în raport cu forma inițială, le-au fost adăugate corpuri de zidărie sau volume din alte materiale, ce reprezintă peste 100% raportat la aria desfășurată existentă la data preluării (etajări sau/si adăugări de corpuri noi pe orizontală). Nu se circumscrie ipotezei prevăzute la alin. (1) al art. 19 din lege acea construcție căreia i s-a modificat compartimentarea inițială (din spații de locuit în birouri și invers) ori i s-au adus numai îmbunătățiri funcționale (racordări de gaze, termoficare, consolidări sau alte lucrări de întreținere curentă, consolidări și altele asemenea). De asemenea, nu poate fi circumscrișă ipotezei prevăzute la alin. (1) al art. 19 din lege nici

CONFORM CU
REGISTRUL

acea construcție careia i-au fost adăugate, pe orizontală și/sau verticală, în raport cu forma inițială, corpuri suplimentare ce au o utilizare independentă de cea a suprafeței preluate (de exemplu, construcției preluate i-a fost adăugat ulterior preluării un nou corp, ambele corpuri deservind suprafețe cu destinația de locuințe ocupate în baza unor contracte de închiriere).

În situația de față, imobilul solicitat de către reclamânți nu a suferit o modificare nici pe orizontală și nici pe verticală, fiind efectuate doar lucrări de întreținere. De asemenea, pe teren au apărut construcții noi, care însă ocupă funcțional doar o suprafață mică de teren de 49 mp. De asemenea, terenul nu este ocupat de utilități de interes public, ci de utilitățile care deservesc imobilele aflate în incinta UM 0449 Craiova.

Având în vedere cele mai sus reținute, tribunalul apreciază că se impune admiterea acțiunii, anularea Deciziei nr.136/24.09.2013 emisă de Ministerul Afacerilor Interne și acestuia la emiterea dispoziției de restituirea în natură a imobilului situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 7, jud. Dolj, compus din teren în suprafață totală de 1740 mp, determinat de conturul punctelor 51-64-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51 pe schița anexă la raportul de expertiză și din construcția alcătuită din subsol, parter și etaj în suprafață totală de 331 mp din care 227 mp suprafață locuibilă și 104 mp dependințe.

În baza art. 453 C.p.civ., va obliga pârâtul la plata către reclamânți a sumei de 5000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, constând în onorariu avocațial în cuantum de 3000 lei și onorariu experți în cuantum total de 2000 lei, conform chitanțelor depuse la dosar.

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

Admite acțiunea formulată de reclamânții Olteanu Mihai Călin și Olteanu Marcel Alexandru, ambii cu domiciliul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură la Cabinet de Avocat Neagoe Mihail cu sediul în Craiova, str. Romul, bl.A1, sc.1, ap.2, județul Dolj, în contradictoriu cu pârâtul Ministerul Afacerilor Interne, cu sediul în București, Piața Revoluției, nr. 1A, sector 1.

Dispune anularea Deciziei nr.136/24.09.2013 emisă de Ministerul Afacerilor Interne și obligarea acestuia la emiterea unei dispoziții de restituire în natură a imobilului situat în Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 7, jud. Dolj, compus din teren în suprafață totală de 1740 mp, determinat de conturul punctelor 51-64-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51 pe schița anexă la raportul de expertiză și din construcția alcătuită din subsol, parter și etaj în suprafață totală de 331 mp din care 227 mp suprafață locuibilă și 104 mp dependințe.

Obligă pârâtul la plata către reclamânți a sumei de 5000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare.

Cererea de apel se depune la Tribunalul București secția a III a civilă.

Pronunțată în ședință publică azi, 20.12.2016.

Președinte,
Eliza Magdalena Stroe

Grefier
Ileana Temereș

Cau 3 lx
07.01.2017



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ DOLJ

str. Mihai Viteazul nr. 14, 200147 - Craiova, jud. Dolj

fax: 0251-524257; tel: 0251-422088

e-mail: dj.dolj@mincult.ro

web site: <http://djedj.cultura.com>

Nr. 807* din 22.04.2025

Către

Mihai - Călin Olteanu

Marcel - Alexandru Olteanu

Spre știință:

Primăria Municipiului Craiova

str. A.I. Cuza nr. 27, Craiova

tel. +40251 416 235

fax +40251 411 563

Consiliul Județean Dolj

str. Oltet nr. 4, Craiova

tel. +40251 408 205

fax +40251 408 245

Neexercitarea dreptului de preempțiune

pentru imobilul situat la adresa strada Alexandru Macedonski nr. 7, Craiova, județul Dolj.

Imobilul situat la adresa strada Alexandru Macedonski nr. 7, Craiova, județul Dolj este compus din teren intravilan cu suprafața de 1321 mp, identificat prin Cartea Funciară nr. 239787 Craiova cu nr. cadastral teren 239787 și o construcție identificată cu nr. cadastral 239787-C1. Din extrasul de Carte Funciară emis de OCPI Dolj - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova, la cererea nr. 98913 din 11.04.2025, reiese că terenul Lot 2 este împrejmuit parțial cu gard de beton, zidărie și plasă, respectiv, că construcția C1 are 3 nivele - S+P+1E - suprafața construită la sol de 441 mp, suprafața desfășurată de 1169 mp și că a fost construită în 1905.

Imobilul este clasat monument istoric în Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, republicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 113 bis din 15.II.2016, figurează la nr. crt. 233, sub codul DJ-II-m-B-08043 din listă, cu numele "Casa Carianopol", datare 1900-1905.

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare, în baza prevederilor art. 4, alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă comunicăm că Ministerul Culturii, prin Direcția Județeană pentru Cultură Dolj, nu își exercită dreptul de preempțiune asupra imobilului sus-menționat.

Conform art. 4 alin (8) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se transferă dreptul de preempțiune al statului către autoritățile publice locale.

Precizăm că imobilului ce face obiectul prezentei exprimări a dreptului de preempțiune îi sunt aplicabile prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare și că proprietarul are obligația să-l protejeze potrivit prevederilor art. 5 din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



MINISTERUL CULTURII

Precizăm că, potrivit legii, proprietarul imobilului are următoarele obligații:

1. orice intervenție asupra imobilului, inclusiv schimbarea de destinație, se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii, conform prevederilor art. 23 și 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
2. conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. b) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar că imobilul este înscris în Lista monumentelor istorice și cu privire la obligațiile ce îi revin prin lege;
3. conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. c) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului veți înștiința în scris Direcția Județeană pentru Cultură Dolj despre schimbarea proprietarului și veți transmite acesteia o copie a actelor.

Conform prevederilor art. 4 alin (9) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori.

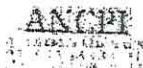
Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Având în vedere dispozițiile Normelor metodologice privind stabilirea, vărsarea și gestionarea sumelor care constituie Fondul cultural național, aprobate prin Ordinul ministrului culturii nr. 2066/2011, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 176 din 14 martie 2011, cu modificările și completările ulterioare, vă înștiințăm cu privire la obligația de plată a unei contribuții la Fondul cultural național, pentru care se completează o declarație, privind obligația de plată, până la data de 25 a fiecărei luni, pentru luna precedentă, declarație care se găsește pe prima pagină a site-ului Administrației Fondului Cultural Național.

DIRECTOR EXECUTIV,
Panduru Cristina Teodora

arh. Marcel Berendei





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 239787 Craiova

Nr. cerere 157700
Ziua 10
Luna 08
Anul 2020

Cod verificare
100087143971



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan:

Adresa: Loc. Craiova, Str. Alexandru Macedonski, Nr. 7, Jud. Dolj

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
AL	239787	1.321	Teren împrejmuit; Lot 2, teren împrejmuit parțial cu gard de beton, zidarie și plasa

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
AL.1	239787-C1	Loc. Craiova, Str. Alexandru Macedonski, Nr. 7, Jud. Dolj	S. construită la sol: 441 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
127647 / 29/06/2020		
Hotarare Judecatoreasca nr. 1742, din 20/12/2016 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI - dosar nr. 16198/3/2013*; Hotarare Judecatoreasca nr. Incheiere, din 06/02/2018 emis de Curtea de Apel Bucuresti - dosar nr. 16198/3/2013* (290/2017); Act Administrativ nr. Dispozitia nr. 68, din 26/06/2018 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE; Act Administrativ nr. Dispozitia nr. 37 (de rectificare a Dispozitiei M.A.I. nr. 68/26.06.2018), din 05/04/2019 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE; Hotarare Judecatoreasca nr. Incheiere, din 23/10/2018 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI Sectia a III-a civila - dosar nr. 16198/3/2013*; Hotarare Judecatoreasca nr. 162 A, din 20/02/2018 emis de Curtea de Apel Bucuresti - dosar nr. 16198/3/2013* (290/2017);		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) OLTEANU MARCEL ALEXANDRU 2) OLTEANU MIHAI CALIN	AI, AI.1

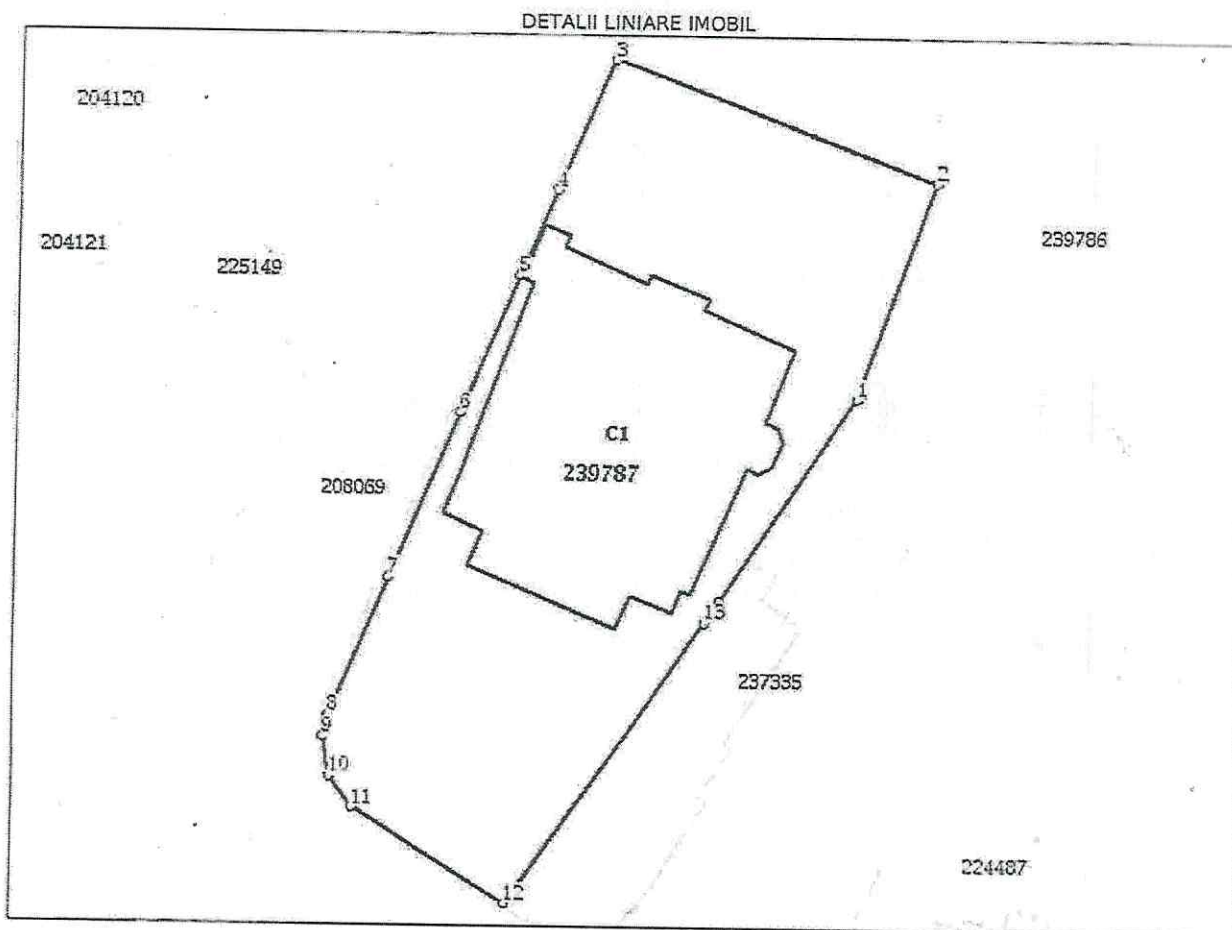
C. Partea III. SARCINI

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

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
239787	1.321	Lot 2, teren împrejmuit parțial cu gard de beton, zidărie și plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.321	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	239787-C1	construcții administrative și social culturale	441	Cu acte	S. construita la sol: 441 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.622
2	3	25.038
3	4	10.087

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	6.757
5	6	10.759
6	7	12.917
7	8	10.853
8	9	1.61
9	10	2.933
10	11	2.818
11	12	13.257
12	13	24.797
13	14	1.808
14	1	17.745

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

10/08/2020, 11:58

MINISTRUL AFACERILOR INTERNE

DISPUNE:

Art. I – Articolul 1 din Dispoziția ministrului afacerilor interne nr. 68 din 26.06.2018 se modifică și se completează după cum urmează:

„Art. 1 (1) – Se restituie în natură imobilul în suprafață de 1.321 mp, situat în Mun. Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 7, jud. Dolj, astfel cum a fost identificat în „răspunsul la obiecțiuni (anexat prezentei dispoziții și vizat spre neschimbare), anexa 3, fila 13 din dosarul tribunalului supliment, al expertului Mihai Gheorghe, fiind delimitat de următoarele puncte de contur: 51-50-49-48-47-46-45-44-43-42-41-40-39-38-70-51”, precum și construcția C1 alcătuită din subsol, parter și etaj, astfel cum a fost identificată de expertul în construcții Popescu Ion, către notificatorii Olteanu Mihai-Călin (CNP _____, domiciliat în _____) și Olteanu Marcel-Alexandru (CNP _____ domiciliat în _____);

(2) – Construcția care se restituie în natură „este imobilul care la nivelul anului 1950 figura în evidențele statului ca fiind alcătuit din subsol, parter și etaj în suprafață totală de 331 mp, din care 227 mp suprafață locuibilă și 104 mp dependințe și care, potrivit raportului de expertiză specialitatea construcții întocmit de expert Popescu Ion, nu a suferit modificări structurale din 1950 și până în prezent”.

Art. II – Prezenta dispoziție va fi comunicată notificatorilor Olteanu Mihai-Călin și Olteanu Marcel-Alexandru, conform prevederilor art. 25 alin. (3) din Legea nr. 10/2001;

Art. III – Prezenta dispoziție poate fi atacată în termen de 30 de zile de la comunicare, la Secția Căminară a Tribunalului București, potrivit dispozițiilor art. 26 alin. (3) din Legea nr. 10/2001.

MINISTRUL AFACERILOR INTERNE

Carmen...

ROMÂNIA



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
MINISTRUL AFACERILOR INTERNE

DISPOZIȚIA nr. 37 din 05.04.2019
de rectificare a Dispoziției m.a.i. nr. 68 din 26.06.2018

Având în vedere Încheierea din data de 23.10.2018, definitivă la data de 22.01.2019, pronunțată în dosarul civil nr. 16198/3/2013*, prin care Tribunalul București a lămurit dispozitivul Sentinței civile nr. 1742/20.12.2016, în sensul că „imobilul-construcție ce face obiectul obligației de restituire prevăzută în Sentința civilă nr. 1742/20.12.2016, este imobilul care la nivelul anului 1950 figura în evidențele statului ca fiind alcătuit din subsol, parter și etaj în suprafață totală de 331 mp, din care 227 mp suprafață locuibilă și 104 mp dependințe și care, potrivit raportului de expertiză specialitatea construcții întocmit de expert Popescu Ion, nu a suferit modificări structurale din 1950 și până în prezent”;

Având în vedere adresa Direcției Generale Logistice nr. 413858/01.03.2019, conform căreia datele tehnice privitoare la imobilul restituit sunt: „teren în suprafață de 1.321 mp, parte din terenul înscris în CF nr. 208760/UAT Craiova și construcție identificată în CF cu nr. cadastral 208760-CI, alcătuită din subsol, parter și etaj, având suprafața construită de 441 mp, din care suprafața locuibilă fiind de 227 mp și dependințe în suprafață de 104 mp”;

Având în vedere referatul comisiei interne din data de 01.03.2019 prin care se propune rectificarea Dispoziției m.a.i. nr. 68/26.06.2018,

În conformitate cu dispozițiile art. 7 alin. (1), art. 10, art. 21 alin. (1) și art. 25 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989,

În temeiul art. 7 alin. (5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 30/2007 privind organizarea și funcționarea Ministerului Afacerilor Interne,

CONFORM CU
ORIGINALUL

ROMÂNIA



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
MINISTRUL AFACERILOR INTERNE

DISPOZIȚIA nr. 68 din 26.06.2018

Privind soluționarea dosarului întocmit în baza Notificării nr. 526/N/2001, prin care Olteanu Mihai-Călin (CNP 1400128400221, domiciliat în București, Bd. Dacia nr. 2, ap. 51, sect. 1) și Olteanu Marcel-Alexandru (CNP 1360407400117, domiciliat în București, str. Miron Costin nr. 32, sect. 1) au solicitat restituirea în natură a imobilului situat în Mun. Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 7, jud. Dolj, compus din teren în suprafață de cca. 1800 mp și construcție cu subsol, parter și etaj, aflat în administrarea Ministerului Afacerilor Interne, prin Inspectoratul de Jandarmi Județean Dolj.

Prin Sentința civilă nr. 1742/20.12.2016, pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 16198/3/2013*, astfel cum a fost modificată prin Decizia Curții de Apel București nr. 162A/20.02.2018, definitivă, Ministerul Afacerilor Interne a fost obligat la emiterea unei dispoziții de restituire în natură a imobilului în suprafață de 1.321 mp, situat în Mun. Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 7, jud. Dolj, astfel cum a fost identificat în „răspunsul la obiecțiuni, anexa 3, fila 13 din dosarul tribunalului supliment, al expertului Mihai Gheorghe, fiind delimitat de următoarele puncte de contur: 51-50-49-48-47-46-45-44-43-42-41-40-39-38-70-51”, precum și a construcției C1 alcătuită din subsol, parter și etaj în suprafață totală de 331 mp, astfel cum a fost identificată de expertul în construcții Popescu Ion, către notificatorii Olteanu Mihai-Călin și Olteanu Marcel-Alexandru.

Astfel cum s-a reținut în cuprinsul titlului executoriu, pentru suprafața de teren de 37 mp din cadrul aceluiași imobil, urmează să fie acordate măsuri compensatorii în condițiile dispozițiilor Legii nr. 165/2013 *privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România.*

Având în vedere cele prezentate precum și referatul comisiei interne prin care se propune restituirea imobilului în natură în condițiile Legii nr. 10/2001 *privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989*, și acordarea de măsuri compensatorii față de notificatorii Olteanu Mihai-Călin și Olteanu Marcel-Alexandru, cu privire la imobilul situat în Mun. Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 7, jud. Dolj,

În conformitate cu dispozițiile art. 7 alin. (1), art. 10 și art. 21 alin. (1) din Legea nr. 10/2001,

În temeiul art. 7 alin. (5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 30/2007 *privind organizarea și funcționarea Ministerului Afacerilor Interne*,

CONFORM CU
ORIGINALUL

MINISTRUL AFACERILOR INTERNE

DISPUNE:

Art. 1 - Se restituie în natură imobilul în suprafață de 1.321 mp, situat în Mun. Craiova, str. Alexandru Macedonski nr. 7, jud. Dolj, astfel cum a fost identificat în „răspunsul la obiecțiuni (anexat prezentei dispoziții și vizat spre neschimbare), anexa 3, fila 13 din dosarul tribunalului supliment, al expertului Mihai Gheorghe, fiind delimitat de următoarele puncte de contur: 51-50-49-48-47-46-45-44-43-42-41-40-39-38-70-51”, precum și a construcției C1 alcătuită din subsol, parter și etaj în suprafață totală de 331 mp, astfel cum a fost identificată de expertul în construcții Popescu Ion, către notificatorii Olteanu Mihai-Călin (CNP Alexandru) și Olteanu Marcel-

Art. 2 - Propunem acordarea de măsuri compensatorii sub formă de puncte pentru suprafața de teren de 37 mp din cadrul aceluiași imobil, astfel cum s-a reținut în cuprinsul titlului executoriu, către notificatorii Olteanu Mihai-Călin și Olteanu Marcel-Alexandru;

Art. 3 - Potrivit art. 25 alin. (4) din Legea nr. 10/2001, prezenta dispoziție face dovada proprietății persoanelor îndreptățite asupra imobilului prevăzut la art. 1, are forța probantă a unui înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru punerea în posesie, după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară;

Art. 4 - În conformitate cu prevederile art. 25 alin. (5) din Legea nr. 10/2001, noii proprietari sunt obligați ca, în termen de 30 de zile de la data rămânării definitive a prezentei dispoziții, să încheie protocolul de predare-preluare a imobilului prevăzut la art. 1 cu actuala unitate deținătoare, respectiv Inspectoratul de Jandarmi Județean Dolj;

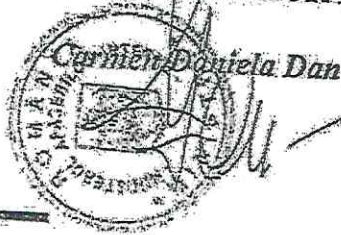
Art. 5 - Ministerul Afacerilor Interne are drept de preemțiune la cumpărarea imobilului menționat la art. 1, noii proprietari având obligația de a-i notifica intenția de vânzare, conform legii;

Art. 6 - Dosarul notificării și prezenta dispoziție, precum și actele care au stat la baza emiterii acesteia, vor fi înaintate Secretariatului Comisiei Naționale pentru Compensarea Imobilelor din cadrul Autorității Naționale pentru Restituirea Proprietăților;

Art. 7 - Prezenta dispoziție va fi comunicată notificatorilor Olteanu Mihai-Călin și Olteanu Marcel-Alexandru, conform prevederilor art. 25 alin. (3) din Legea nr. 10/2001;

Art. 8 - Prezenta dispoziție poate fi atacată în termen de 30 de zile de la comunicare, la Secția Civilă a Tribunalului București, potrivit dispozițiilor art. 26 alin. (3) din Legea nr. 10/2001.

MINISTRUL AFACERILOR INTERNE



Piața Revoluției nr. 1A, sector 1, C.P. 010086
RO - București

CONFORM CU
ORIGINALUL



BAROUL BUCUREȘTI

Forma de exercitare a profesiei ~~SOLICITANT~~ ROMÂNIZAT DE ASISTENT

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ



Seria B 8264022 /2015

Domnul/doamna avocat VICTOR ADRIAN PRODAN - CONSTANTIN BEU
se împuternicește de către clientul OTEAȘU MIHAI CĂLIN ȘI OTEAȘU MARCEL ALEXANDRU

în baza contractului de asistență juridică nr. 271 din 05.05.2008, să exercite următoarele activități:

REDACT/SEMNARE DOC., REPREZ/ASIST. ÎN INSTANȚĂ,
ÎN FAȚA AUTORITĂȚILOR ȘI TERȚILOR

și să asiste/să reprezinte clientul în fața Primăriei Municipiului Gărcău
Direcția Patrimoniu

Data 25.04.2015

CLIENT / REPREZENTANT *

Conf. contract
(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicire

FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI
prin avocat

MARCEL PRODAN
(semnătura și stampila)

*Semnătura nu este necesară în situație în care forma de exercitare a profesiei de avocat atestă identitatea părților, a conținutului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

**Semnătura avocatului și aplicarea ștampilei nu sunt necesare în situație în care prezenta împuternicire avocațială este semnată de către client sau reprezentantul acestuia.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOLJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 239787 Craiova

Nr. cerere	155312
Ziua	13
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190462760



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str ALEXANDRU MACEDONSKI, Nr. 7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	239787	1.321	Teren imprejmuit; Lot 2, teren imprejmuit partial cu gard de beton, zidarie si plasa

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	239787-C1	Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str ALEXANDRU MACEDONSKI, Nr. 7	S. construita la sol:441 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
127647 / 29/06/2020		
Hotarare Judecatoreasca nr. 1742, din 20/12/2016 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI - dosar nr. 16198/3/2013*; Hotarare Judecatoreasca nr. Incheiere, din 06/02/2018 emis de Curtea de Apel Bucuresti - dosar nr.16198/3/2013* (290/2017); Act Administrativ nr. Dispozitia nr.68, din 26/06/2018 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE; Act Administrativ nr. Dispozitia nr.37 (de rectificare a Dispozitiei M.A.I. nr.68/26.06.2018), din 05/04/2019 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE; Hotarare Judecatoreasca nr. Incheiere, din 23/10/2018 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI Sectia a III-a civila - dosar nr.16198/3/2013*; Hotarare Judecatoreasca nr. 162 A, din 20/02/2018 emis de Curtea de Apel Bucuresti - dosar nr. 16198/3/2013* (290/2017);		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) OLTEANU MARCEL ALEXANDRU 2) OLTEANU MIHAI CALIN		

C. Partea III. SARCINI .

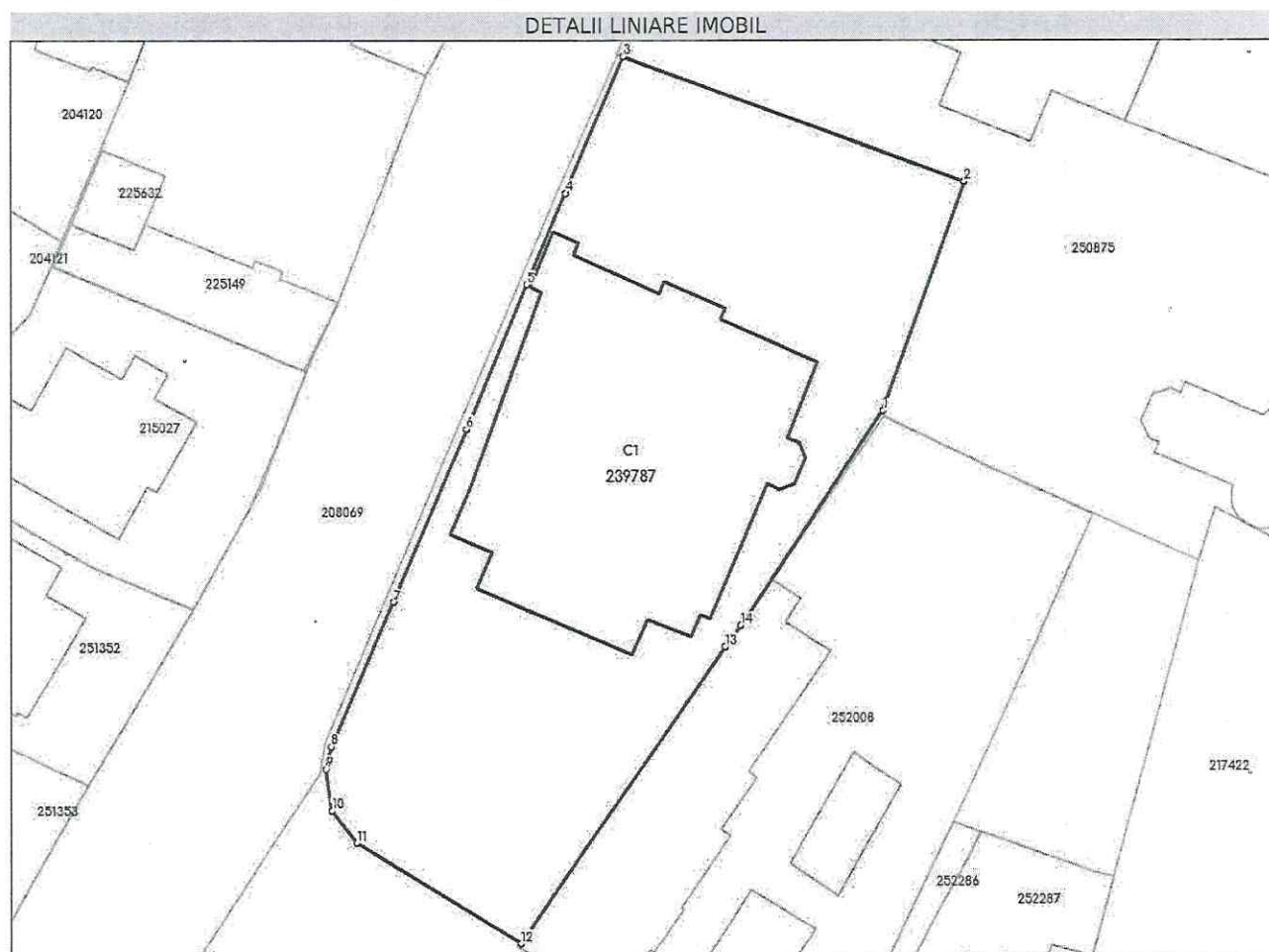
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
239787	1.321	Lot 2, teren imprejmuit partial cu gard de beton, zidarie si plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.321	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	239787-C1	construcții administrative si social culturale	441	Cu acte	S. construita la sol:441 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.622
2	3	25.038
3	4	10.087

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	6.757
5	6	10.759
6	7	12.917
7	8	10.853
8	9	1.61
9	10	2.933
10	11	2.818
11	12	13.257
12	13	24.797
13	14	1.808
14	1	17.745

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

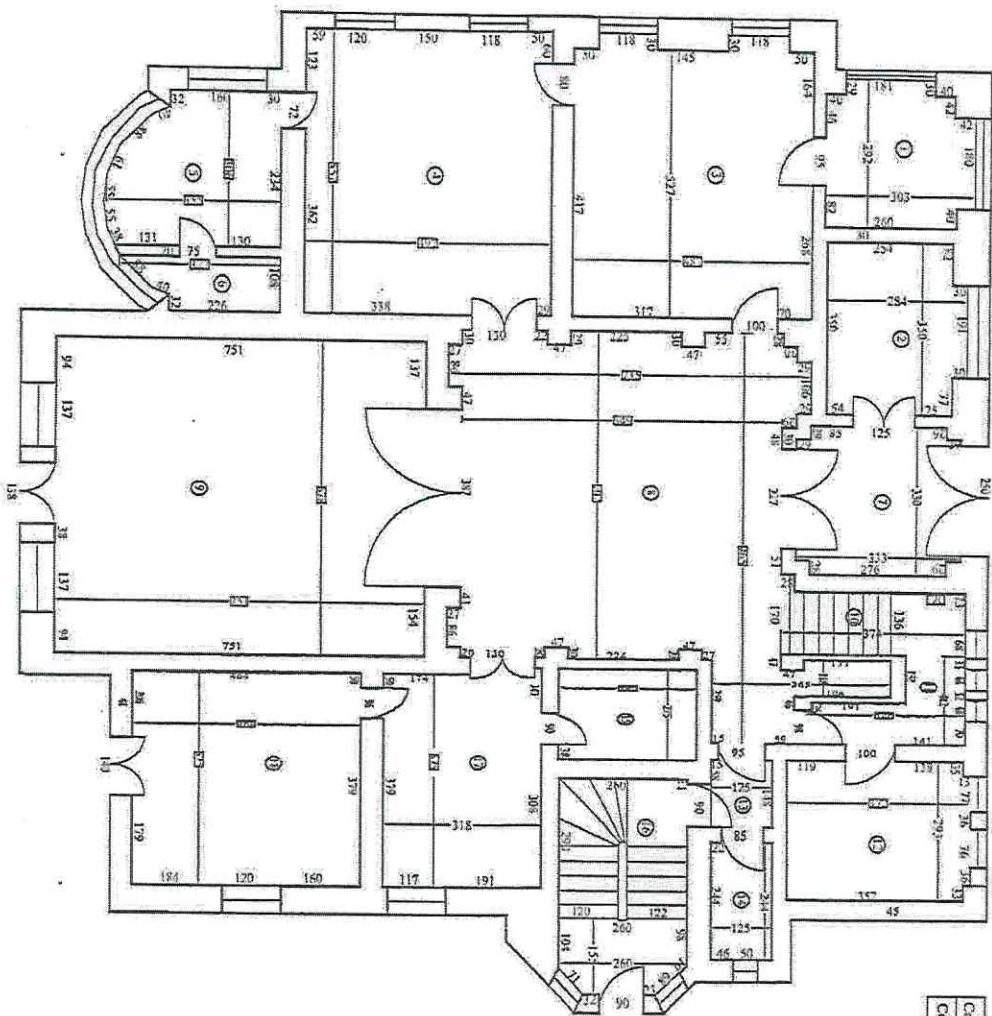
13/06/2025, 15:39

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

RELEVÉU CONSTRUCTIE C1 -PARTER
SCARA 1:100

Nr. Cadastrel al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
239787	285,4	Mun. Craiova, St. Alexandru Macedonski, Nr. 7, Jud. Dolj

Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	CRAIOVA
Cod unitate individuala (UI)	CF Individuala	



Nr.	Denumire	Suprafata utila
incapere	incapere	[mp]
1	Camera	8,2
2	Camera	9,5
3	Camera	26,4
4	Camera	27,7
5	Camera	9,8
6	Camera	2,9
7	Hol	10,7
8	Hol	53,1
9	Hol	50,1
10	Scari+Casa Scari	5,2
11	Hol	5,8
12	Camera	10,8
13	Hol	1,8
14	Camera	3,0
15	Camera	7,7
16	Scari+Casa Scari	11,3
17	Camera	17,0
18	Camera	24,4

Suprafata utila=285,4mp

Executat SC TOPOSURVEY SRL. Data:02.2020



Receptionat

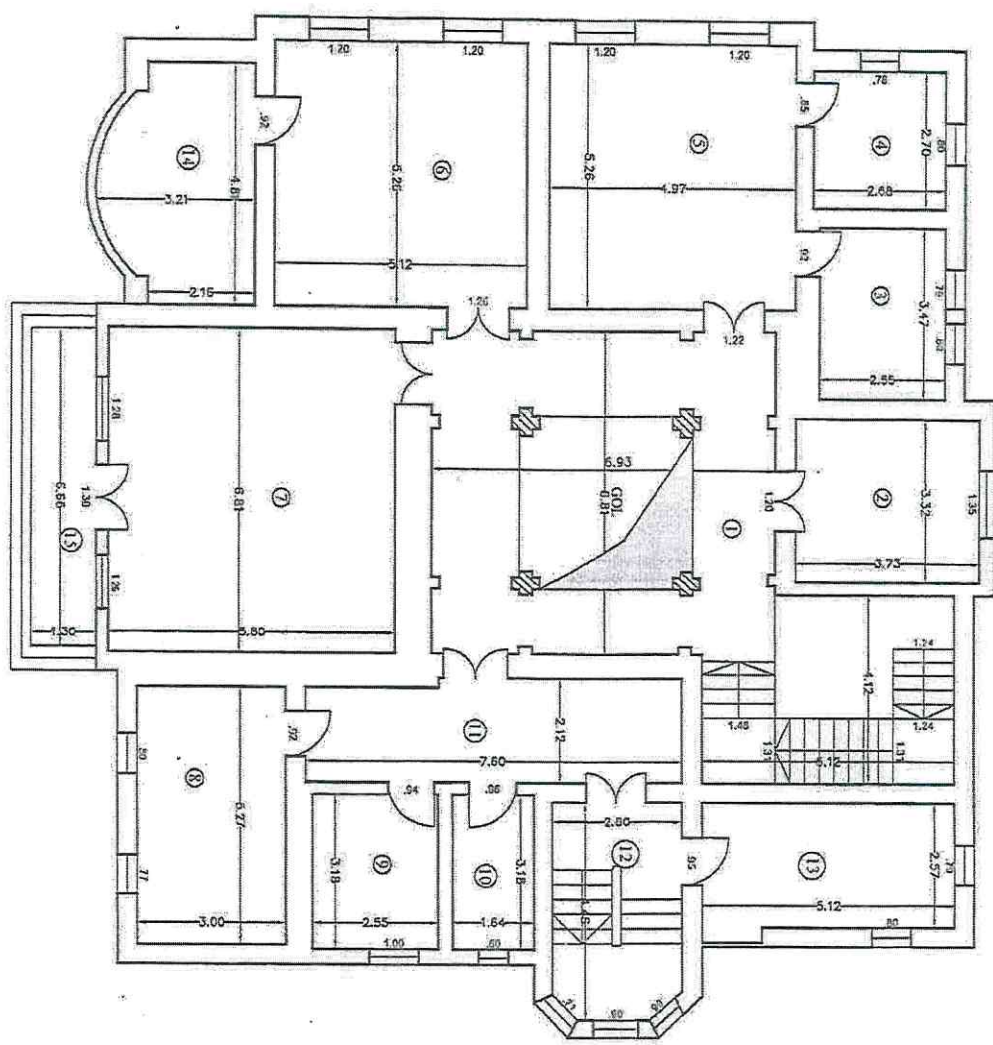
Data:

CONFORM C1
ORIGINALUI

RELEVUL CONSTRUCȚIEI - Etaj I
SCARA 1:100

Nr. Căsușii al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului
239787	217.24	Mun. Craiova, Str. Alexandru Macedonski, Nr. 7, Jud. Dolj

Cartea Funciara colectivă nr.	UAT	CRAIOVA
Cel unitate individuală (UI)	CT individuală	



Nr.	Denumire	Suprafața utilă [mp]
1	Incipere	
2	Hol	34.5
3	Camera	12.4
4	Camera	8.8
5	Camera	7.24
6	Camera	26.1
7	Camera	26.9
8	Camera	39.5
9	Camera	15.8
10	Incipere	8.1
11	Hol	5.2
12	Hol	15.6
13	Hol	3.6
14	Camera	13.5
15	Balcon	13.2
16	Balcon	8.7
Suprafața utilă=217.24		
Suprafața totală=239.14		

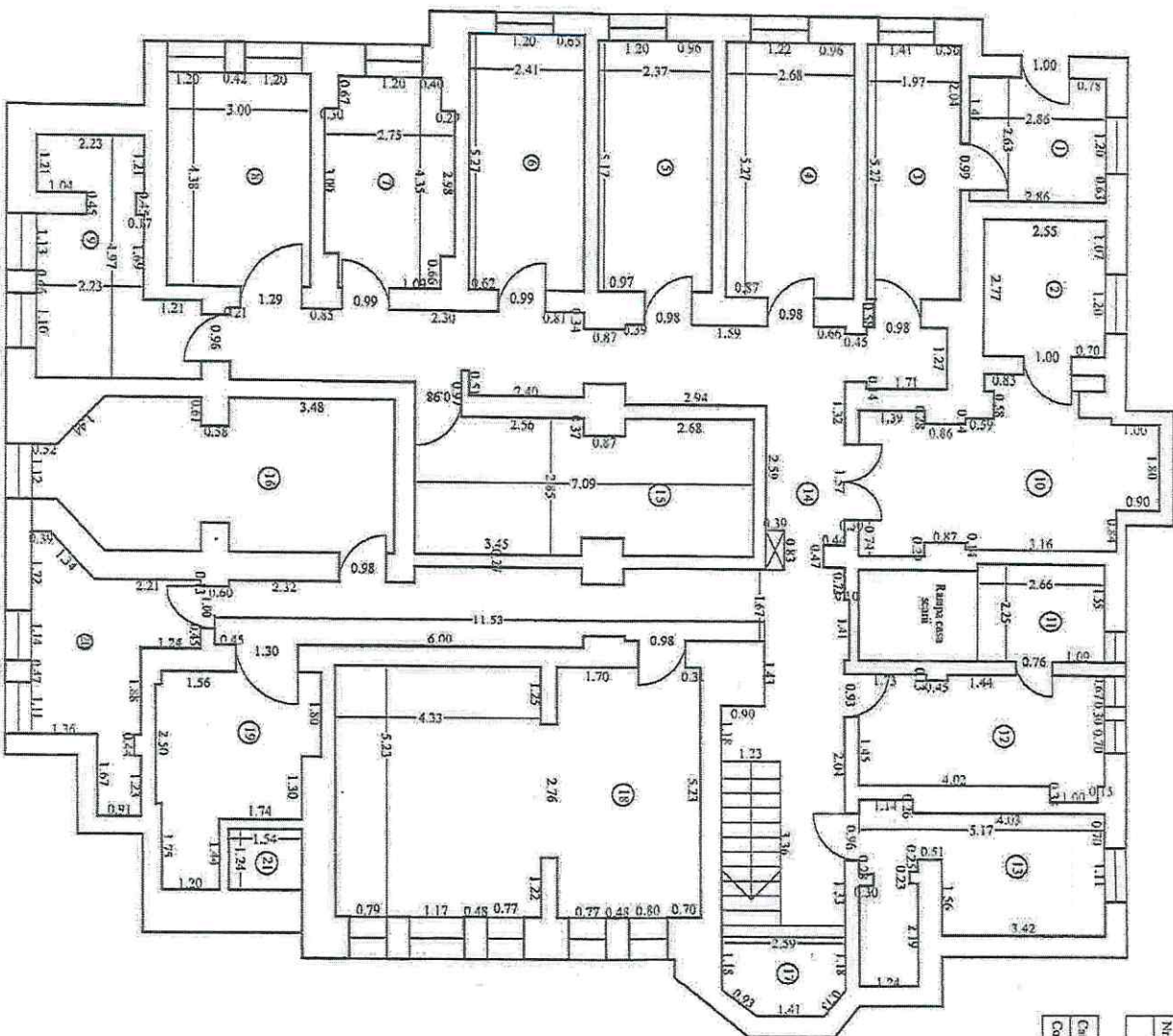
Execuție
SC TOPOTRIVEY SRL
Data: 02.2020

Recepțional	Data:
-------------	-------

CONFORM CU
ORIGINALUL

REZEEVU CONSTRUCȚIEI CUI SUBSOL
SCARA 1:100

Nr. Cadastrel al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului
239787	321.86	Mun. Caracul, Str. Alexandru Macedoni, Nr. 7, Județ Dolj
Careia Funcțiune colectivă nr.	UAT	CRANOVA
Cod unitate individuală (UI)	CF individuală	



Nr.	Denumire	Suprafața utilă [mp]
1	Incipere	7.32
2	Camera	7.06
3	Camera	10.38
4	Camera	14.12
5	Camera	12.25
6	Camera	12.70
7	Camera	11.16
8	Camera	13.15
9	Camera	12.50
10	Camera	13.33
11	Hol	5.98
12	Camera	12.64
13	Camera	13.80
14	Hol	59.94
15	Camera	19.56
16	Camera	21.47
17	Hol	4.20
18	Camera	30.22
19	Camera	11.86
20	Camera	12.11
21	Camera	1.91
Suprafața utilă=321.86mp		
Suprafața totală=321.86mp		
Data: 02.2020		
Data: 02.2020		
Data: 02.2020		

CONFORM CU
ORIGINALUL

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 232

privind cumpărarea (achiziționarea), de către municipiul Craiova, a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Carianopol”, cod DJ-II-m-B-08043, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr. 7

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.05.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.159582/2025, raportul nr.159597/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.161059/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Carianopol”, cod DJ-II-m-B-08043, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr.7 și avizele nr.15/2025 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.13/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.15/2025 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului (teren și construcție) înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Carianopol”, cod DJ-II-m-B-08043, cu nr.cadastral 239787, situat în municipiul Craiova, str. Alexandru Macedonski, nr.7, identificat conform Planului de amplasament și delimitare din anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR 232/2020

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500
(intravilan)

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
239787	1321	Mun. Craiova, Str. Alexandru Macedonski, nr.7, Județul Dolj

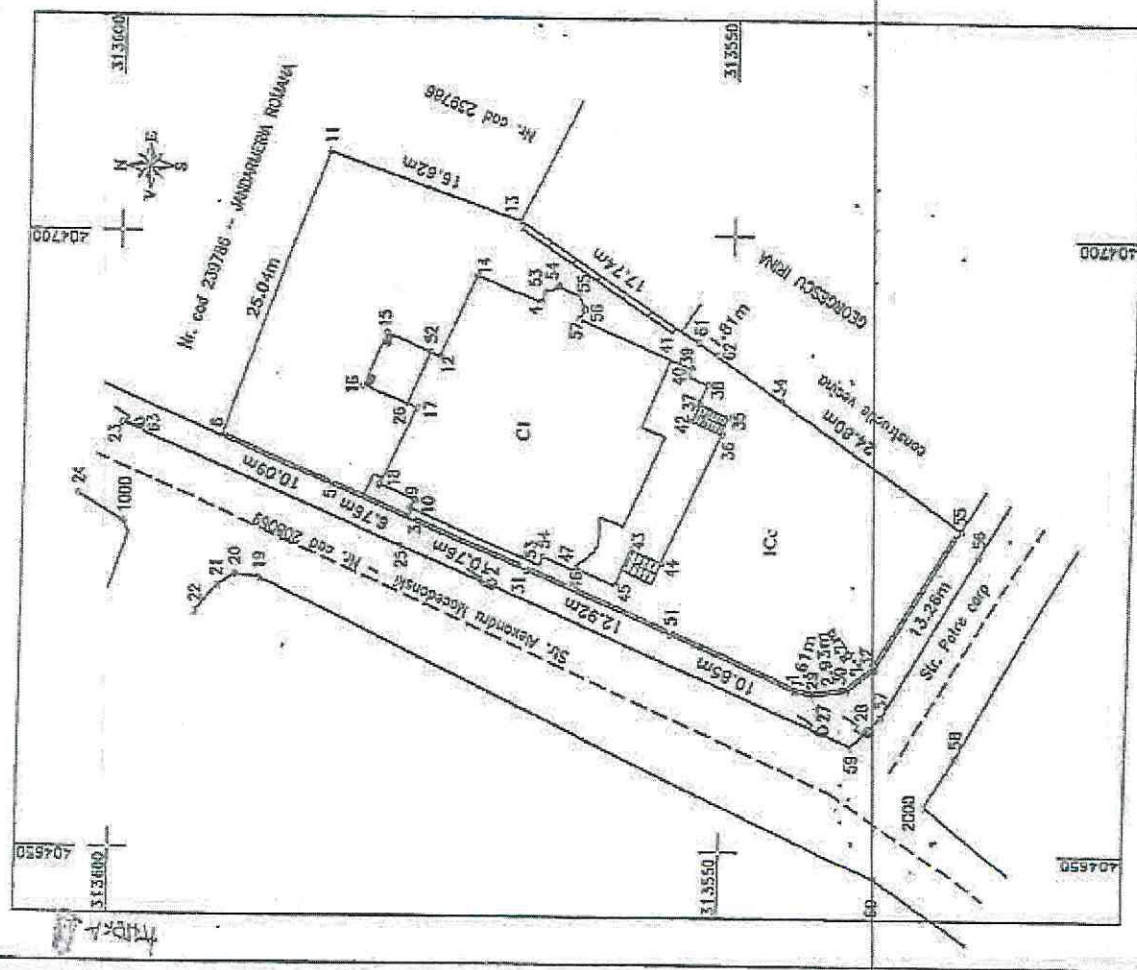
Nr. Cartea funciara	Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)
239787	CRAIOVA

Nr. parcelă	A. Date referitoare la teren		Mentii
	Categoriile de folosință	Suprafața (mp)	
I	Ce	1321	
Total			Teren intravilan
			1321

Cod	Destinația	Suprafața construită în sol (mp)	Mentii
CI	CAS	441	Clădire S.P. 1E, S-441mp, S4-1169, anul construcției 1905 Inscrisă în cartea funciara 239787 - CI Craiova
Total		441	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1321 mp	
Suprafața din acte = 1321 mp	
Executant: TOPOSURVEY SRL	Inspector,
Confirm prezenta suprafețelor la teren, corectitudinea măsurărilor (decontarea cadastreului și corespunderea arceșilor cu realitatea din teren)	Confirm învederea imobilului în baza datelor integrate și arceșilor numerului cadastral.
Semnat și stampilat	Semnat și stampilat
Data: 02/2020	Stampila BCPI

CONFORM CU ORIGINALUL



PREȘEDINTE AL ȘANTELĂ
MARIAN DANIEL PĂCOJA