

ROMÂNIA

JUDEȚUL GORJ

COMUNA SĂCELU

PRIMAR

Nr. /___

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea declanșării procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică a unor suprafețe de teren aferente clădirilor de utilitate publică – Sala de sport, Căminul Cultural și Teatrul de Vară – aflate în domeniul public al U.A.T. Comuna Săcelu, județul Gorj

Consiliul Local al Comunei Săcelu, județul Gorj,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Comunei Săcelu, domnul Dumitrelea Gheorghe, înregistrat sub nr. 3671/22-06-2026
- Raportul de specialitate întocmit de Secretarul General al Comunei Săcelu, doamna Ciobanu Laura Mihaela, înregistrat sub nr. _____;
- Raportul de evaluare întocmit pentru terenul aferent Sălii de sport, realizat de evaluator autorizat ANEVAR 11480, înregistrat sub nr. 2192/06-04-2023
- Raportul de evaluare întocmit pentru terenul aferent Căminului Cultural și Teatrului de Vară, realizat de evaluator autorizat ANEVAR 11480, înregistrat sub nr. 2184/05-04-20
- Decizia Curții de Conturi a României – Camera de Conturi Gorj nr. 80/28.11.2022;
- Măsurile dispuse prin Decizia Curții de Conturi nr. 80/28.11.2022 privind diminuarea cheltuielilor bugetare locale generate de lipsa dreptului de proprietate asupra terenurilor aferente construcțiilor de utilitate publică aflate în domeniul public al U.A.T. Comuna Săcelu;
- Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Comunei Săcelu;
- Extrasul de carte funciară și documentațiile cadastrale aferente imobilelor;
- Necesitatea clarificării regimului juridic al terenurilor pe care sunt amplasate construcțiile de utilitate publică și asigurarea exploatării acestora în interes public local;
- Prevederile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile Hotărârii Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;
- Prevederile art. 44 alin. (3) din Constituția României, republicată;
- Prevederile art. 555, art. 562 alin. (3), art. 858 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (1) și alin. (4), precum și ale art. 287 lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1

Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică privind terenurile proprietate privată pe care sunt amplasate construcțiile de utilitate publică aparținând domeniului public al Comunei Săcelu, respectiv:

- terenul aferent Sălii de sport, în suprafață de 2564 mp, situat în comuna Săcelu, județul Gorj;
- terenul aferent Căminului Cultural și Teatrului de Vară, în suprafață de 861 mp, situat în comuna Săcelu, județul Gorj.

Art. 2

Se declară de utilitate publică locală terenurile prevăzute la art. 1, având în vedere că acestea sunt indispensabile funcționării unor obiective de interes public local aflate în domeniul public al U.A.T. Comuna Săcelu.

Art. 3

Justa despăgubire aferentă terenurilor supuse exproprierii va fi stabilită conform rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatori autorizați ANEVAR, după cum urmează:

- pentru terenul aferent Sălii de sport: suma de 15324 lei;
- pentru terenul aferent Căminului Cultural și Teatrului de Vară: suma de 5166 lei.

Art. 4

Sumele reprezentând despăgubiri vor fi suportate din bugetul local al Comunei Săcelu, județul Gorj, conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 5

Se aprobă efectuarea tuturor demersurilor necesare în vederea realizării procedurii de expropriere, inclusiv:

- întocmirea documentațiilor cadastrale;
- identificarea proprietarilor și titularilor altor drepturi reale;
- notificarea persoanelor interesate;
- consemnarea despăgubirilor;
- înscrierea dreptului de proprietate publică în cartea funciară;
- promovarea și susținerea documentațiilor necesare în fața instituțiilor competente.

Art. 6

Primarul Comunei Săcelu, prin compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin efectuarea tuturor procedurilor administrative, tehnice, cadastrale, financiare și juridice necesare realizării exproprierii.

Art. 7

Secretarul General al Comunei Săcelu va comunica prezenta hotărâre:

- Primarului Comunei Săcelu;
- Instituției Prefectului – Județul Gorj;
- Compartimentului financiar-contabil;
- Compartimentului agricol și cadastru;
- Compartimentului urbanism;
- Compartimentului juridic;
- Persoanelor interesate.

INIȚIATOR, PRIMAR, DUMITRELA GHEORGHE

AVIZAT PENTRU LEGALITATE, SECRETAR GENERAL, CIOBANU LAURA MIHAELA



ROMÂNIA

JUDEȚUL GORJ

COMUNA SĂCELU

PRIMAR

Nr. 13670/22-06-2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică a unor suprafețe de teren aferente clădirilor de utilitate publică – Sala de sport, Căminul Cultural și Teatrul de Vară – aflate în domeniul public al U.A.T. Comuna Săcelu, județul Gorj

Subsemnatul Dumitrelea Gheorghe, Primarul Comunei Săcelu, județul Gorj, în exercitarea atribuțiilor prevăzute de O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, supun spre analiză și aprobare Consiliului Local al Comunei Săcelu proiectul de hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică a terenurilor aferente unor obiective de interes public local.

Necesitatea promovării prezentului proiect de hotărâre rezultă din situația juridică existentă asupra terenurilor pe care sunt amplasate construcțiile reprezentând Sala de sport, Căminul Cultural și Teatrul de Vară, construcții aflate în domeniul public al U.A.T. Comuna Săcelu și utilizate permanent pentru satisfacerea interesului public local.

Prin Decizia nr. 80 din data de 28.11.2022, Camera de Conturi Gorj a dispus măsuri privind clarificarea regimului juridic al terenurilor aferente construcțiilor de utilitate publică și diminuarea cheltuielilor bugetare locale generate de lipsa dreptului de proprietate asupra terenurilor pe care sunt edificate aceste construcții.

Menținerea situației actuale produce consecințe negative asupra patrimoniului public al comunei și generează riscuri juridice și financiare pentru autoritatea publică locală, inclusiv imposibilitatea realizării unor investiții, accesării de fonduri și administrării eficiente a bunurilor publice.

În vederea respectării măsurilor dispuse de Curtea de Conturi și pentru asigurarea exercitării dreptului de administrare asupra bunurilor de interes public local, este necesară declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Conform rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatori autorizați ANEVAR:

- valoarea estimată a terenului aferent Sălii de sport este de 15384 lei;
- valoarea estimată a terenului aferent Căminului Cultural și Teatrului de Vară este de 5166 lei.

Proiectul are la bază prevederile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, prevederile Legii nr. 255/2010, precum și dispozițiile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul

administrativ.

Față de cele prezentate, consider oportună și legală aprobarea proiectului de hotărâre în forma propusă.

PRIMAR, DUMITRELA GHEORGHE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dumitrela Gheorghe', written in a cursive style.

Expert Evaluator Elena Ingrid Ciora

CIF: 34603499, ADRESA: Craiova, strada Stefan cel Mare, nr.13, bl. 13, sc B, et. 1, ap. 22

Mobil: 0774493009, email: ingrid.ciora@gmail.com

Evaluator autorizat ANEVAR

Legitimatie ANEVAR: 11480

NR. 22 DIN 28.03.2023

Primăria Comunei SACEL

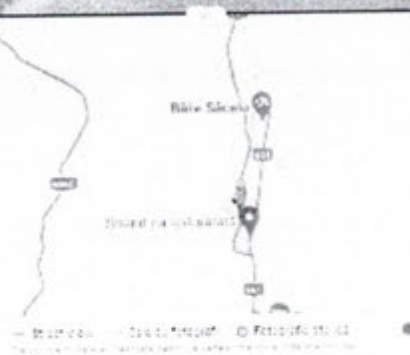
06 292
07 2023

- RAPORT DE EVALUARE -

**SCOP: DECLANSAREA PROCEDURII DE EXPROPRIERE
IMOBIL: TEREN INTRAVILAN / CURTI CONSTRUCTII
TIP DE VALOARE: VALOARE DE DESPAGUBIRE,
DEFINITA DE LEGEA 255/2010**



Rișcan



**PROPRIETARI: CIOC IOAN, JUREBIE EUGENIA,
most. JUREBIE MISU**

**EXPERT EVALUATOR
ing. ELENA INGRID CIORA
tel: 0774493009**

Acestă evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, sau de către altă persoană decât beneficiarul și destinatarul său, fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, acordată legal, în scris.

PAGINA DE TITLU

Executant **EXPERT EVALUATOR – ELENA INGRID CIORA**

Sediu **Craiova, strada Stefan cel Mare, nr.13, bl. 13, sc B, et. 1, ap. 22
Mobil: 0774493009, email: ingrid.ciora@gmail.com**

CIF: **34603499**

Proprietate evaluată **TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII
situat în com . SACELU, conform planului de situatie anexat
în suprafață masurata de **2.564,00 mp**;**

Proprietari: **CIOC IOAN
JUREBIE EUGENIA
Most. JUREBIE MISU**

Destinatar: **Comuna SACELU**

Tip valoare **VALOARE DE DESPAGUBIRE
DEFINITA DE LEGEA 255/2010**

Valoare totala: **15.384 LEI**

Data raport: **29.03.2023**

Expert evaluator: **ing. Elena Ingrid Ciora
Legitimatie ANEVAR: 11480**



CUPRINS

PAGINA DE TITLU	2
<i>CUPRINS</i>	3
DECLARATIE DE CONFORMITATE	4
REZUMATUL RAPORTULUI DE EVALUARE	5
<i>Cap. 1 - DEFINIREA TEMEI DE EVALUARE</i>	7
1.1. Identificarea evaluatorului, a clientului și beneficiarul raportului.....	7
1.2. Identificarea proprietății de evaluat	7
1.3. Scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării;	7
1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	8
1.5. Datele evaluării;	12
1.6. Amploarea investigațiilor;	12
1.7. Natura și sursa informațiilor utilizate;	12
1.8. Ipoteze preliminare și ipoteze speciale;	12
1.9. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare;	13
1.10. Declararea conformității cu IVS;	13
<i>Cap. 2 - PREZENTAREA DATELOR</i>	14
2.1. Descrierea juridică	14
2.2. Descrierea proprietății.	14
2.3. Descrierea și analiza pieței proprietăților;	15
<i>Cap. 3: ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE</i>	16
3.1. Analiza celei mai bune utilizări;	16
3.2. Abordarea în evaluare și raționamentul	16
3.3. Metodologia de evaluare folosită	17
3.3.1. DETERMINAREA VALORII PE BAZA STUDIULUI DE PIATA PRIIVIND VALORILE MINIME ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DIN JUDETELE DOLJ, GORJ, OLT SI MEHEDINTI, VALABILE INCEPAND CU ANUL 2023	17
3.4. Opinia evaluatorului.....	18
<i>Cap. 4: ANEXE - DOCUMENTE PREZENTATE</i>	20

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările legale în vigoare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Legislația în vigoare și Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Prezentul raport oferă o opinie obiectivă și imparțială asupra valorii estimate.

Ing. Elena Ingrid Ciora



REZUMATUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Stimați domni,

Prezentul raport respectă a fost întocmit la solicitarea Comunei SACELU.

Scopul acestei evaluări, declarat de către beneficiar este: *declansarea procedurii de expropriere pentru terenul subiect.*

În condițiile de mai sus, **tipul valorii estimate** este *VALOAREA DE DESPAGUBIRE – in faza de declansare a procedurii de expropriere*, conform legislației actuale:

sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici (art. 5 alin 1 Legea 255/14.12.2010).

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport este terenul intravilan, descris de documentele prezentate astfel:

- × Schita anexa nr.2 in suprafata de 2123 mp cu urmataorele vecinatati:
- N- teren revendicat de Tramandan Dumitru;
- S- Teren Primaria Sacelu;
- F- D.I 661 Sacelu-Crasna;
- V- O.G.A. Gorj si O.S. Novaci (rest proprietate Sadoveanu)

Menționăm că datele de mai sus sunt preluate exclusiv din documentele puse la dispoziție de către beneficiar. Nu s-au efectuat măsurători la fața locului, evaluatorul nefiind calificat pentru executarea măsurătorilor cadastrale. Identificarea s-a făcut pe baza declarației BENEFICIARULUI și a documentațiilor anexate la prezentul raport .

Documentele puse la dispoziția evaluatorului sunt următoarele:

- Dispozitia nr. 68 privind restituirea in natura a terenului de 31.189 mp, situat in intravilanul satului Sacelu, com. Sacelu, jud. Gorj;
- Sentinta Civila nr. 167/2004 a Tribunalului Gorj, ramasa definitiva prin Decizia 100/01.02.2006 a Curtii de Apel Craiova;
- Procesul-verbal de Punere in posesie din 11.07.2006;
- Decizia nr. 80/28.11.2022 a Curtii de conturi Gorj;
- Plan de situatie intocmit de SC TOPOZET SRL.

Dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului raport este considerat deplin, fără restricții, condiții speciale sau orice alte prevederi, cu excepția celor menționate în raport. În condițiile în care acestea există, valorile estimate în prezentul raport își pierd valabilitatea.

Raportul a fost structurat astfel:

- *Introducere*
- (1) *Definirea temei de evaluare* – ce cuprinde principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- (2) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate;
- (3) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodelor de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului;
- (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – contracte de vanzare - cumparare, documentație cadastrală, fișe de inspecție, fotografiile, date și informații de piață, date și informații statistice, etc.

În cuprinsul raportului sunt prezentate metodele de evaluare și relevanța acestora în cazul evaluării prezente. Abordarea considerată cea mai relevantă pentru terenuri libere, conform standardelor de evaluare este cea pe bază de comparații, însă prevederile legislative, impun în această fază a acordării de despăgubiri (declansarea procedurii de expropriere) estimarea valorii având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici.

În urma evaluării efectuate, VALOAREA DE DESPAGUBIRE pentru terenul analizat este:

15.384 lei

Prezentul raport respectă în principal legislația în vigoare la data întocmirii sale (în mod specific Legea 255/2010).

Conform para 60.1 din SEV 100 – Cadrul general O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.

Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV. (para 60.1 din SEV 100 – Cadrul general)

Cu stimă,
ing. Elena Ingrid Ciora



Cap. 1 - DEFINIREA TEMEI DE EVALUARE

1.1. Identificarea evaluatorului, a clientului și beneficiarul raportului.

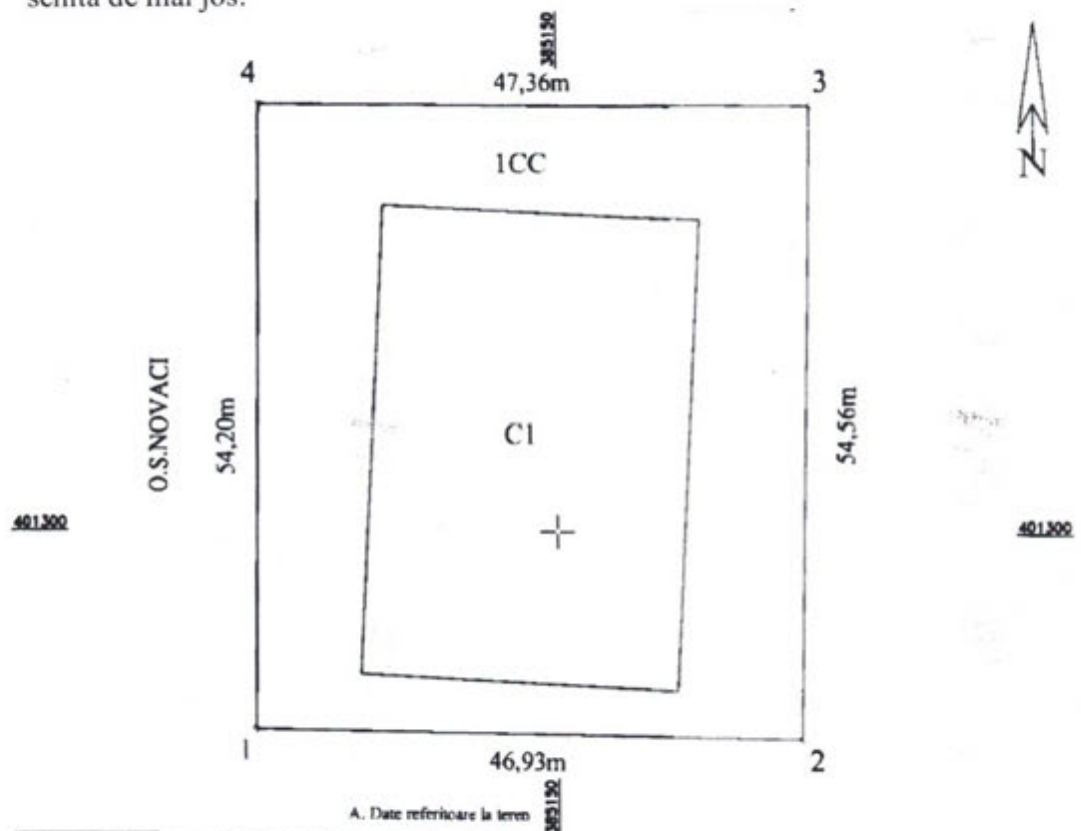
Evaluator: Raportul de evaluare a fost întocmit de către Expert evaluator Ciora Elena Ingrid, legitimație 11480 - valabila 2023.

Clientul/Proprietarul bunurilor evaluate: COMUNA SACELU.

1.2. Identificarea proprietății de evaluat

Obiectul evaluării îl constituie imobilul de mai jos, descris conform documentelor anexate, după cum urmează:

- terenul intravilan / curți construcții, în suprafața măsurată de 2.564 mp, identificat în schița de mai jos:



Menționăm că datele de mai sus sunt preluate exclusiv din documentele puse la dispoziție de către beneficiar. Nu s-au efectuat măsurători la fața locului, evaluatorul nefiind calificat pentru executarea măsurătorilor cadastrale. Identificarea s-a făcut pe baza declarației BENEFICIARULUI.

Dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului raport este considerat deplin, fără restricții, condiții speciale sau orice alte prevederi, cu excepția celor menționate în raport. În condițiile în care acestea există, valorile estimate în prezentul raport își pierd valabilitatea.

1.3. Scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării;

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este DECLANSAREA PROCEDURII DE EXPROPRIERE.

Pentru orice alt scop, utilizare, sau în orice alte condiții (inclusiv cele ce țin de acte de proprietate, dimensiuni) decât cele declarate în prezentul raport, valoarea poate fi diferită.

Instrucțiunile evaluării

Instrucțiunile evaluării sunt date de necesitatea respectării legislației în vigoare, a Standardelor Internaționale de Evaluare, a Legislației în vigoare și a temei de evaluare.

Legislație:

Legea 255/14.12.2010 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

LEGE nr. 90 din 6 iunie 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

LEGE nr. 233 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

CODUL FISCAL din 22 decembrie 2003 (Legea nr. 571/2003);

LEGE nr. 33 din 27 mai 1994 (**republicată**) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

Standarde de evaluare:

a) Standarde cu caracter general

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - 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
- SEV 400 - Verificarea evaluării

b) Standarde cu caracter specific prezentului raport

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- c) Ghiduri metodologice de evaluare:
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Baza de evaluare.

Bazele unei evaluări de proprietăți imobiliare constau în cercetarea de piață, colectarea de date relevante, aplicarea tehnicilor de analiză și evaluare adecvate, precum și din aplicarea cunoștințelor, experienței și raționamentului evaluatorilor.

Pentru a identifica tipul valorii estimate și implicit metodele sau abordările ce vor fi utilizate, am analizat legislația în vigoare la data exproprierii, astfel cf art. 4 Legea 255/2021:

Etapile procedurii de expropriere sunt:

a) aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local;

b) consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afisarea listei proprietarilor imobilelor;

c) transferul dreptului de proprietate;

d) finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.

De asemenea, la art 11 al aceleiași legi, se menționează:

(1) Documentatiile cadastrale pentru imobilele expropriate se întocmesc prin grija expropriatorului, avându-se în vedere si dispozitiile Legii cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

(2) Documentatiile vor cuprinde si date privind încadrarea lucrării în planurile de urbanism si amenajare a teritoriului, cu exceptia lucrărilor prevăzute la art. 6 alin. (1), precum si planuri cu amplasamentul lucrării care se receptionează în termen de 10 zile lucrătoare de către Agentia Natională de Cadastru si Publicitate Imobiliară, prin unitățile sale teritoriale. După receptionarea documentatiilor cadastrale, oficiile în a căror rază teritorială de activitate sunt situate imobilele expropriate vor proceda din oficiu la atribuirea numărului cadastral pentru suprafata neexpropriată si vor emite încheiere de respingere pentru imobilele aflate în coridorul de expropriere. (la 12-06-2011, Alin. (2) al art. 11 a fost modificat de pct. 7 al art. 1 din LEGEA nr. 90 din 6 iunie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 407 din 9 iunie 2011.)

(3) Planul cu amplasamentul tuturor imobilelor expropriate, pe fiecare unitate administrativ-teritorială, care contine delimitarea imobilelor - teren cu sau fără constructii - expropriate va fi însoțit de anexa cu indicarea numelor detinătorilor, precum si a ofertelor de despăgubire, pe categorii de imobile, stabilite de evaluatori autorizati, se aduce la cunostinta publică prin afisarea la sediul consiliului local respectiv, unde va rămâne afisat până la finalizarea procedurii de expropriere, si prin afisare pe pagina proprie de internet a expropriatorului.

(7) După receptionarea documentatiilor cadastrale de către oficiile de cadastru si publicitate imobiliară/Agentia Natională de Cadastru si Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului judetean/consiliului local, prevăzută la art. 5, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosintă.

(la 17-08-2018, Alineatul (7) din Articolul 11 , Capitolul III a fost modificat de Punctul 14, Articolul I din LEGEA nr. 233 din 9 august 2018, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 706 din 14 august 2018)

(8) Raportul de evaluare se întocmeste avându-se în vedere expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările si completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmeste sub coordonarea Uniunii Nationale a Notarilor Publici din România.

La art 19 al aceleiasi legi, se mentioneaza:

(11) La cerere, despăgubirea va fi eliberată inclusiv titularilor drepturilor reale care nu sunt de acord cu cuantumul stabilit, proportional cu cota-parte detinută, dacă s-a făcut dovada drepturilor reale asupra imobilului expropriat. Ulterior, în situatia stabilirii unui cuantum superior prin hotărâre judecătorească definitivă, expropriatorul va elibera fostilor titulari ai drepturilor reale, la cerere, suma reprezentând diferenta dintre despăgubirea stabilită de instanta judecătorească si despăgubirea stabilită de expropriator, proportional cu cota-parte pe care au detinut-o. (la 17-08-2018, Alineatul (11) din Articolul 19 , Capitolul V a fost modificat de Punctul 18, Articolul I din LEGEA nr. 233 din 9 august 2018, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 706 din 14 august 2018)

Iar art 22 al aceleiasi legi, se mentioneaza:

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instantei judecătorești competente în termenul general de prescriptie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sanctiunea decăderii, fără

a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate. (2) Presedintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate. (3) Solutionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului. (4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege. (5) Pentru solutionarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii. (6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Cu mențiunea următoare:

Cf Decizie de admitere: HP nr. 78/2021, publicată în Monitorul Oficial nr. 1185 din 15 decembrie 2021:

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu completările ulterioare, în etapa judiciară a procedurii de expropriere, la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se ține seama atât de „expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate”, cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994.

De asemenea, Legea 33/1991, prevede următoarele:

Art. 24:

(1) În cazul în care părțile se învoiesc în fața instanței asupra exproprierii și asupra despăgubirii, aceasta va lua act de învoială și va pronunța o hotărâre definitivă.

(2) Atunci când părțile sau numai unele dintre acestea se învoiesc doar cu privire la expropriere, dar nu și asupra despăgubirii, instanța va lua act de învoială și va stabili despăgubirea.

(3) În cazul în care una sau mai multe părți titulare de drepturi asupra imobilelor, deși legal citate, nu s-au prezentat, instanța va putea hotărâ în lipsă.

(4) În cazul în care expropriatorul cere exproprierea numai a unei părți de teren sau din construcție, iar proprietarul cere instanței exproprierea totală, instanța va aprecia, în raport cu situația reală, dacă exproprierea în parte este posibilă. În caz contrar, va dispune exproprierea totală.

Art. 25:

Pentru stabilirea despăgubirilor instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

Art. 26:

(1) Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

(2) La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de pretul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială.

la data întocmirii raportului de expertiză*), precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia.

* la data transferului dreptului de proprietate

(3) Expertii vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.

(4) În cazul exproprierii parțiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, experții, ținând seamă de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instanței o eventuală reducere numai a daunelor.

Tipul de valoare estimată și definiția valorii

În urma analizei textelor de lege, prezentate anterior, concluzionez că există 2 faze ale stabilirii valorii proprietăților expropriate pentru cauza de utilitate publică și anume:

- DECLANSAREA PROCEDURII DE EXPROPRIERE
- ETAPA JUDICIARA A PROCEDURII DE EXPROPRIERE

Metodologia de evaluare în ambele cazuri, este impusă de legislație, astfel:

Pentru faza declansării procedurii de expropriere, conform prevederilor art. 22, alin 6 din Legea 255/2021: Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici.

În etapa judiciară a procedurii de expropriere, conform prevederilor art. 11, alin 8 din Legea 255/2021 și a art. 26, alin 2 din Legea 33/1994, completat de Decizie de admitere: HP nr. 78/2021, publicată în Monitorul Oficial nr. 1185 din 15 decembrie 2021: la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se ține seama atât de „expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate”, cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994.

Analizând definițiile pentru Tipuri de valoare, stabilite în Standardele de Evaluare prin prisma prevederilor legislative de mai sus, putem defini tipul de valoare în cele 2 etape ale procedurii de expropriere, astfel:

În faza DECLANSĂRII PROCEDURILOR DE EXPROPRIERE, tipul de valoare utilizat este **DE DESPAGUBIRE**, definită de legea 255/2010, după cum urmează:

Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici.

Definiția de mai sus nu se regăsește în nici una din tipurile de valoare definite de Standardele de evaluare.

Potrivit prevederilor cuprinse în SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, paragraful 20.3 (n) și în SEV 103 Raportare, paragraful 10.2, evaluatorul trebuie să specifice natura oricărei devieri de la standarde (de exemplu, specificarea faptului că evaluarea s-a efectuat în conformitate cu SEV și cu reglementările fiscale locale).

Acolo unde există devieri de la standarde care afectează semnificativ natura procedurilor aplicate, datele de intrare și ipotezele utilizate și/sau concluzia (concluziile) asupra valorii, evaluatorul trebuie să prezinte totodată și cerințele legislative, de reglementare sau ale altor autorități, precum și punctele în care acestea diferă semnificativ față de cele rînte SEV. (para 60.3 – SEV 100 – Cadrul General).

În aceste condiții, legislația impune o deviere de la standarde în sensul că valoarea nu respectă nici unul din tipurile de valoare definite de Standarde, aceasta afectând în mod semnificativ natura procedurilor aplicate.

IN ETAPA JUDICIARA A PROCEDURII DE EXPROPRIERE poate fi definită ca VALOARE DE PIAȚĂ, cu definiția de mai jos.

"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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

In prezentul raport, deoarece ne aflăm în faza DECLANSĂRII PROCEDURILOR DE EXPROPRIERE, tipul de valoare utilizat este VALOAREA DE DESPAGUBIRE, iar legislația definește clar modul în care se va stabili această valoare, adică utilizând grilele întocmite la solicitarea cabinetelor notariale, în vigoare la data evaluării, respectiv la nivelul anului 2023.

Această deviere de la standarde afectează în mod semnificativ natura procedurilor aplicate.

1.5. Datele evaluării;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat anterior solicitării.

Data evaluării: Rezultatul evaluării este valabil la **29.03.2023**.

1.6. Amplasarea investigațiilor;

În ceea ce privește proprietățile imobiliare, investigațiile s-au limitat la identificarea de către beneficiar a suprafeței de teren, a limitelor acestuia, precum și încadrarea în categoria de folosință corespunzătoare.

Evaluatorul nu oferă însă nici o garanție asupra localizării proprietății și nici asupra dimensiunilor sale, deoarece nu este calificat în acest domeniu și prezentul raport de evaluare nu ține loc de documentație cadastrală. Aceasta este întocmită (conform prevederilor legale) de către autoritățile locale.

Documentele prezentate s-au considerat corecte și legale. Nu s-au făcut investigații sau verificări în acest sens.

1.7. Natura și sursa informațiilor utilizate;

Evaluarea se bazează în exclusivitate pe informațiile primite din partea autorităților locale și a expropriatorului.

Pentru realizarea lucrării, au fost consultate următoarele documente și surse de informații:

Documente:

➤ Documentele prezentate anterior;

Surse de informații:

➤ legislația actuală;

➤ site-uri specializate <http://www.unnpr.ro/>;

1.8. Ipoteze preliminare și ipoteze speciale;

Ipoteze preliminare:

- evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate referitoare la prezentarea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate sau orice alte documente anexate la prezentul raport;
- se presupune că documentele sunt valabile și că proprietatea poate fi vândută;
- se presupune că imobilele sunt libere de sarcini;
- planurile, materialul grafic și toate documentațiile se presupun a fi corecte;

- informațiile furnizate de terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe;
- în estimarea valorii, evaluatorul a folosit numai informațiile privind legislația în vigoare la data evaluării. În condițiile în care aceasta suferă modificări ulterioare datei întocmirii acestui raport, sau există și alte informații sau documente de care evaluatorul nu a avut cunoștință, este posibil ca valoarea să fie diferită;
- potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită în scris și în prealabil;

Ipoze speciale:

- pentru determinarea VALORII DE DESPAGUBIRE (efect al legii 255, în faza declansării procedurilor de expropriere) s-a utilizat exclusiv legislația în vigoare;

1.9. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare;

Clauza de nepublicare:

- conținutul acestui raport, în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat), nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare, fără aprobarea scrisă și prealabilă dată de evaluator în special a formei în care va fi publicat raportul sau parti din acesta;

Limitele acceptării responsabilității evaluatorului sunt în condițiile în care:

- destinarii raportului (beneficiarul/expropriatorul și consultanții săi) acceptă valoarea estimată în condițiile menționate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini destinatarul raportului (expropriatorul) sau consultanții acestuia.

1.10. Declarația de conformitate cu IVS;

Prezentul raport respectă standardele de evaluare IVS în limitele prezentate la capitolele anterioare.

În condițiile prezentului raport, prevederile legale primează.

Cap. 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică

Documentele puse la dispoziție de către beneficiar sunt:

- Dispoziția nr. 68 privind restituirea în natură a terenului de 31.189 mp, situat în intravilanul satului Sacelu, com. Sacelu, jud. Gorj;
- Sentința Civilă nr. 167/2004 a Tribunalului Gorj, ramasă definitivă prin Decizia 100/01.02.2006 a Curtii de Apel Craiova;
- Procesul-verbal de Punere în posesie din 11.07.2006;
- Decizia nr. 80/28.11.2022 a Curtii de conturi Gorj;
- Plan de situație întocmit de SC TOPOZET SRL.

În prezentul raport Documentele de proprietate au fost analizate doar informativ, deoarece scopul este tocmai transferul drepturilor de proprietate în cauza de utilitate publică. Toate documentele și schitele prezentate și utilizate au fost întocmite sau însușite anterior de către autoritățile locale și/sau de către expropriator.

Evaluatorul nu este în măsură să confirme sau să infirme aceste documente și informații.

2.2. Descrierea proprietății.

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport este compusă din terenul intravilan curți/construcții, în suprafața de 2.564 mp, situat în **comuna SACELU**.

Amplasamentul

Zona în care este situată proprietatea imobiliară dispune de următoarele facilități:

- utilități: alimentare cu energie electrică în zona.
- Drum comunal.

Localizarea terenului este prezentată mai jos



Descrierea vecinilor și a împrejurimilor:

Terenul este situat în intravilanul localității SACELU, având categoria de folosință curți constructii, dar este situat la marginea localității. Accesul se poate face pe DJ 661.

Din informațiile culese, s-a concluzionat că nu există probleme deosebite de mediu, nu au fost semnalati factori poluanți ai solului și subsolului.

2.3. Descrierea și analiza pieței proprietăților;

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

In prezentul raport nu s-a estimat valoarea de piață ci o valoare impusa de catre legislatie.

Analiza de piata nu are nici o influenta asupra valorilor determinate.

Cap. 3: ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

3.1. Analiza celei mai bune utilizări;

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie cea mai bună utilizare, care este definită ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Nu este cazul analizei celei mai bune utilizari, deoarece utilizarea a fost stabilita în mod expres de către expropriator, anterior întocmirii prezentului raport.

3.2. Abordarea în evaluare și raționamentul

Pentru determinarea valorii terenului subiect am utilizat **Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023.** Acest studiu a fost întocmit la solicitare Camerei Notarilor Publici Craiova.

Voi prezenta mai jos o serie de prevederi incluse în acest studiu:

Datele de sinteză și / sau cele analitice, obținute din diverse surse și din baza de date a expertului evaluator, au fost preluate ca atare, fără verificări suplimentare privind exactitatea, corectitudinea sau veridicitatea. Expertul evaluator nu-și asumă nici o responsabilitate față de demersul beneficiarului, ulterior predării lucrării, de a efectua studii și investigații suplimentare referitoare la proprietățile imobiliare în cauză, care ar putea influența valorile estimate. Folosind datele, documentele și faptele pe care le-a avut la dispoziție la data analizelor – decembrie 2022 – expertul evaluator nu răspunde pentru nici o identificare ulterioară de date și fapte cu efect asupra valorilor estimate. În spiritul legislației în vigoare, expertul evaluator nu-și asumă răspunderea juridică decât față de Camera Notarilor Publici Craiova, în calitate sa de beneficiar și proprietar al lucrării, nu are obligații de consultanță după predarea acesteia și nu este obligat să depună marturie în instanța asupra proprietăților imobiliare în cauză. Lucrarea poate fi utilizată strict în scopul pentru care a fost elaborată, fiind interzisă utilizarea valorilor minime în elaborarea sau verificarea rapoartelor de evaluare și / sau în orice etapă a tranzacțiilor imobiliare. Referitor la utilizarea „ Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile pentru anul 2022” pentru aplicarea legii nr. 255 din 14 dec. 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, autorul studiului, recomandă întocmirea unui raport de evaluare specific și detaliat pentru bunul imobil care va face obiectul legii nr. 255 din 14 Decembrie 2010.

Punctul de vedere al autorului este motivat de faptul că în evaluarea oricărui tip de proprietate un rol important îl are analiza datelor legate de caracteristicile vecine ce creează, intensifică sau diminuează folosirea sau vandabilitatea unui anumit teren sau amplasament. 7Descrierea unui teren sau amplasament constă în anumite conformități, informații despre restricțiile de folosirea terenului și informații despre caracteristicile fizice precum: - mărimea și forma terenului; - declivitatea (inclinarea) terenului; - raportul dintre deschiderea și adâncimea terenului; - nivelul pânzei freatice; - calitatea solului de suprafață și a subsolului pentru o utilizare agricolă sau de edificare constructivă.

Conform Memoriului tehnic explicativ, inclus în studiul menționat mai sus

Pentru stabilirea valorii unitare a terenului s-au ales comparabile pentru terenuri libere de construcții, ținând cont de zonă și amplasarea terenurilor, după care s-au stabilit valori minime unitare în lei/m.p. separat pentru terenuri intravilane și terenuri extravilane.

Terenurile au fost diferențiate după cum urmează:

- Dupa tipul de teren: intravilan/extravilan;
- Dupa zona localitatii in care se afla;
- Dupa categoria de folosinta: constructibil/ arabil/ pasuni si fanete/ vii si livezi;
- Exceptie facand categoria "terenuri extravilane limitrofe localitatii Craiova si localitatilor apartinatoare ce au deschidere la drumuri europene". Terenuri amplasate adiacent căilor rutiere majore sau la limita intravilanului localităților (care pot fi exploatate economic prin scoaterea din circuitul agricol și pot fi încadrate în intravilan). Valoarea de piata a acestora fiind mult peste valoarea lor exclusiv agricolă.

- Pentru drumuri de acces, alei private, valoarea se va stabili în functie de cota indiviza aplicata valorii terenului din zona in care se afla terenul.

Zonarea localităților este definita prin literele A, B, C, D, A1, A2, A3, iar nominalizarea strazilor pe zone de urbanism este specificata prin Hotărârile Consiliilor locale ale fiecărei localități urbane.

Acolo unde s-a considerat necesar au fost stabilite subzonari ale zonelor stabilire prin Hotararile Consiliilor Locale.

Pentru localitățile rurale s-a avut în vedere o singură valoare, indiferent de poziționarea imobilelor în zona centrală, mediană sau periferică.

Nota : Atunci cand limita dintre zone o constituie o strada, bulevard, alee, etc., imobilele care au adresa pe strada repectiva se considera in interiorul zonei superioare.

3.3. Metodologia de evaluare folosită

Evaluarea este realizată în conformitate cu legislația în vigoare, cu respectarea condițiilor contractuale și cele specifice ce guvernează aceste contracte, cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare (in masura in care acestea includ prevederi cu privire la obiectul prezentului raport).

Pentru determinarea valorii vom analiza documentele prezentate si Studiile de piata mentionate mai sus.

3.3.1. DETERMINAREA VALORII PE BAZA STUDIULUI DE PIATA PRIIVIND VALORILE MINIME ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DIN JUDETELE DOLJ, GORJ, OLT SI MEHEDINTI, VALABILE INCEPAND CU ANUL 2023

Aceasta metodologie presupune parcurgerea etapelor:

- ✓ Analiza caracteristicilor tehnice ale terenului ce vor fi preluate din documentele prezentate de catre expropriator (suprafata, localizare, pozitia fata de localitate, categoria de folosinta);
- ✓ Incadrarea terenului in anexele Studiului de piata prezentat anterior, pentru determinarea valorii unitare a acestuia;
- ✓ stabilirea unei valori totale.

Valorile utilizate au fost preluate din anexele de mai jos:

Nr. crt.	Localitate	Zona/Sate	Limite	Categoria
----------	------------	-----------	--------	-----------

TEREN INTRAVILAN / CURTI CONSTRUCTII
PROPRIETARI: CIOC IOAN, JUREBIE EUGENIA, most. JUREBIE MISU

55	COMUNA SACELU	<ul style="list-style-type: none"> - Blahnița de Sus - Hăiești - Jeriștea - Magheruști - Săcelu 		
----	---------------	--	--	--

Pentru comune (pag 202)

Teren

LEI/M.P.

INTRAVILAN TOATE ZONELE	6
-------------------------	---

Nota: Pentru case valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp ane utila fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp. Aceasta deoarece legislatia nu prevede un standard pentru suprafetele construite si terenuri aferente. Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valorarea terenului din zona in care se afla imobilul. Pentru terenurile intravilane cu alta utilizare decat cea de curti constructii, se va aplica o reducere asupra pretului terenului intravilan de 40%. Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului. Pentru terenurile extravilane valoarea va fi preluata din ANEXA Z.

Judetul Gorj

Strict pentru uzul birourilor notariale
 Valabil incepand cu Anul 2023

ANEXA Z

Terenuri extravilane arabile, vegetatie forestiera, pasuni, fanete, vii si livezi

LEI	
	Valoare (lei/ha)
Teren arabil	11000
Vegetatie forestiera	12000
Pasuni/fanete	8000
Vii/livezi	11500
Luciu apa/Apa statatoare/Balti	16000

*Pentru terenurile arabile cu suprafete mai mici de 1000 mp pretul este de 0.5 lei/mp

*Pentru terenurile extravilane avand categoria de folosinta degradate sau neproductive, se va aplica o reducere de 40% asupra pretului terenului extravilan, din valoarea stabilita pentru terenul arabil

*Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului

Suprafata totala a terenului este 2.564 mp

Incadrarea: intravilan, curti constructii, cu valoarea de 6 lei/mp.

Valoarea este deci: 2.564 mp x 6 lei/mp = 185.384 lei

Mentionam ca valoarea de mai sus este determinata in exclusivitate conform prevederilor legale in vigoare. Ea nu reprezinta valoare de piata.

VALOAREA DETERMINATĂ ESTE:
15.384 lei

3.4. Opinia evaluatorului

Analizând datele și informațiile avute la dispoziție și metodele utilizate, rezultă următoarele:

- Tipul de valoare estimat este valoarea de despagubire (definita in prezentul raport, conform prevederilor legislative);

- Pentru determinarea valorii, datorită faptului că exista prevederi legale ce stabilesc în mod clar modul de determinare a acestei valori, s-a utilizat metodologia descrisă de legislație.

În urma evaluării, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia evaluatorului este că **valoarea de despagubire** pentru dreptul de proprietate asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului raport este:

15.384 lei

Prezentul raport respectă în principal legislația în vigoare la data întocmirii sale (în mod specific Legea 255/2010).

Conform para 60.1 din SEV 100 – Cadrul general *O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*

Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV. (para 60.1 din SEV 100 – Cadrul general)

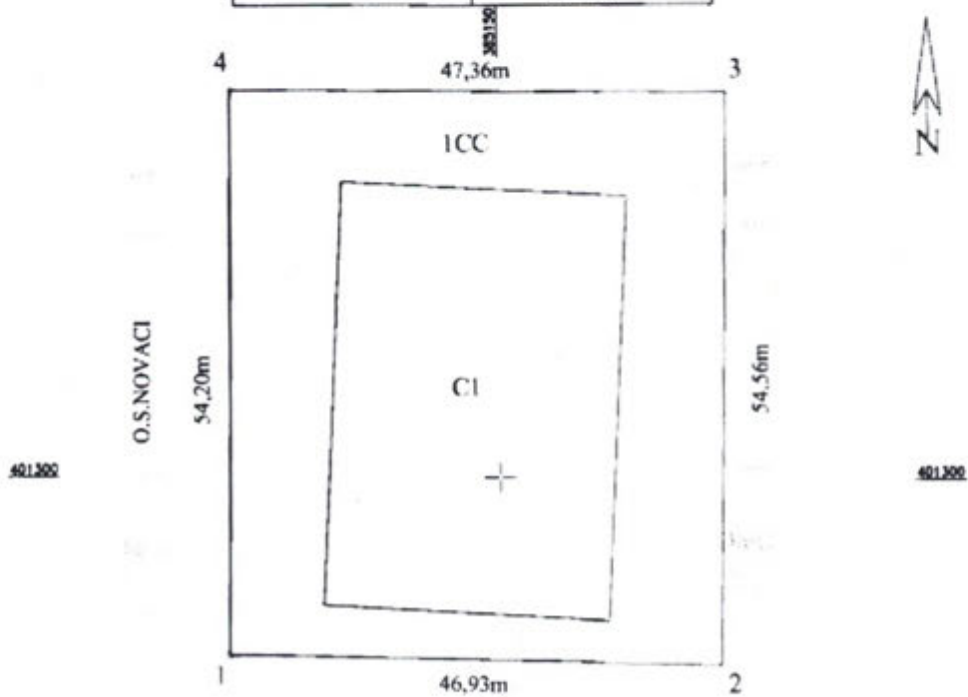
EXPERT EVALUATOR
Ing. Elena Ingrid Ciora

Cap. 4: ANEXE - DOCUMENTE PREZENTATE

PLAN DE SITUATIE
 SCARA 1:500

ANEXA NR. 16

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	2564	Com. Sacelu Jud. Iorj.
Cantă funciară		Unitate Administrativă Locală (UAL)
SACELU		



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	CC	2564	Teren intravilan
TOTAL		2564	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinație	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
CI	CAS	1112	Construcții administrative și servicii culturale, F. în reg. cadastral de - 112m
TOTAL		1112	

Executant:
 SC SCI TOPOZEI SRL - Autorizare Clasa III:
 Seria RO-B-T, Nr. 1849/17.07.2020,
 prin PFA MAJEI NICOLAE - Autorizare Categoria B,
 Seria RO-C-F, Nr. 0005/25.10.2010,
 Nr. 1840/17.07.2020
 S.C. Nr. 0005/25.10.2010
 Confirma executarea proiectului la teren
 conform datelor înscrise în documentația cadastrală și
 corectitudinea acesteia cu rezultatele din teren
 Data: 29.03.2023



CAMERA DE CONTURI
RO

DECIZIA
nr. 80 din data de 28.11.2022

Având în vedere prevederile Legii nr. 94/1992 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi, republicată, și ale Regulamentului privind organizarea și desfășurarea activităților specifice Curții de Conturi, precum și valorificarea actelor rezultate din aceste activități aprobat prin Hotărârea Plenumului Curții de Conturi nr. 155/2014, examinând deficiențele consemnate în Raportul de audit financiar nr. CCGJ 2022-89092 din data de 04.11.2022 și la entitatea auditată sub nr. 5856 din data de 04.11.2022, încheiat în urma actului de verificare privind „**Auditul financiar asupra contului anual de execuție bugetară pe anul 2021 la Unitatea Administrativ Teritorială a Comunei Săcelu**”, prevăzută în Programul de activitate a Curții de Conturi pe anul 2022, directorul adjunct al Camerei de Conturi Corj.

CONSTATA:

În urma verificării modului de elaborare și fundamentare a bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2021, s-a constatat nerespectarea obligației de fundamentare a veniturilor proprii pentru anul curent cel mult la nivelul realizărilor din anul precedent, în situația în care gradul de realizare a veniturilor proprii programate în ultimii **2 ani** este mai mic de **97%** pe fiecare an, respectiv **47,32 %** în anul **2019** și **26,93 %** în anul **2020**.

Prin bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2021, atât veniturile, cât și creditele bugetare au fost supraevaluate, fiind prevăzute valori superioare celor încasate înregistrate în anul 2020.

Prevederea prin bugetul de venituri și cheltuieli a unor venituri proprii mai mari decât cele prevăzute de reglementările legale în vigoare, are drept consecință, încheierea unor angajamente legale, care ulterior pot deveni plăți restante, ca urmare a gradului redus de realizare a veniturilor.

Au fost încălcate prevederile Legii nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare: art. 5, alin. (2-4), art. 14, alin. (6-8), art. 23, alin. (2), lit. a); art. 25, lit. a), b), d), e) și art. 49, alin. (12), O.M.F.P. nr. 244/2010 pentru aprobarea metodologiilor de aplicare a prevederilor art. 14, alin. (7), art. 57 alin. (2, 3) și art. 76, alin. (1) lit. c), din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale.

Descrierea abaterii de la legalitate și regularitate, prevederile legale încălcate, consecințele economice financiare ale abaterii, persoanele cu atribuții în domeniul în care s-a constatat abaterea, măsurile luate de controlat în timpul controlului, sunt prezentate în

Buletinul Consiliului Județean nr. 17, Anuaș III, județul Corj, cod 210133

*Telefon: +400253216707, Fax: +400253240944 e-mail: camera@contur.ro
regcont@cc.ro*

TEREN INTRAVILAN / CURTI CONSTRUCTII
PROPRIETARI: CIOC IOAN, JUREBIE EUGENIA, most. JUREBIE MISU

Procesul verbal de constatare, anexă la Raportul de audit financiar înregistrat la entitatea auditată sub nr. 5856/04.11.2022 și la Camera de Conturi (Ccj) sub nr. 89092/04.11.2022 (pag. 2 - 6)

2. Din analiza exactității și realității datelor reflectate în situațiile financiare încheiate la data de 31.12.2021, s-au constatat următoarele:

2.1. Neconcordanțe în valoare de 1.073.269 lei între datele înregistrate în lista de rambursări și cele raportate prin contul de execuție venituri la includerea exercițiului financiar.

2.2. Referitor la aspectele semnalate printr-o petiție, analizând balanța de verificare ce a stat la baza întocmirii situațiilor financiare la 31.12.2021, s-a constatat faptul că acestea **nu reflectă realitatea**, în sensul că nu este prezentată datoria emițată stabilită prin deciziile emise de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale în valoare totală de 1.177.723,81 lei, sume în litigiu, aflate pe rolul instanțelor de judecată.

În conformitate cu OMB P nr. 1917/2005, Cap. III, secțiunea B, pct. 3 alin. 3.2 instituțiile publice pot constitui provizioane pentru litigiile aflate pe rolul instanței de judecată.

Situație similară, respectiv neinregistrarea în evidența contabilă, s-a constatat și în cazul sumelor datorate de entitate, stabilite de instanța de judecată pentru lipsa de folosință a unor suprafețe de teren ce aparțin unor persoane fizice dar pe care sunt situate clădiri ce aparțin domeniului public.

Până la data efectuării prezentei misiuni de audit financiar, având în vedere faptul că terenurile, pentru care instanța a obligat la plata lipsei de folosință, începând cu data de 31.10.2007, sunt ocupate de bunuri de utilitate publică, entitatea auditată nu a întreprins demersuri care să se materializeze în propunerea de către ordonatorul principal de credite și demorarea de către autoritatea deliberativă a procedurii de expropriere prevăzută de lege, care să conducă la stoparea calculului și plata unor sume datorate proprietarilor terenurilor respective, pentru a nu fi afectat în continuare bugetul local.

Chiar și în condițiile în care potrivit legii toate cele 3 (trei) imobile, pentru care entitatea a fost obligată prin sentințe judecătorești la plata unor sume de bani pentru lipsa de folosință a unor suprafețe de teren ce aparțin unor persoane fizice, **reprezintă lucrări de interes public local, existând posibilitatea transferului dreptului de proprietate în patrimoniul statului, în conformitate cu prevederile Legii 255/2010.**

De asemenea, s-a constatat faptul că UATC Săcelu nu a raportat obligațiile de plată reprezentând lipsa de folosință a terenurilor ca fiind plătite mai mari de 90 zile și **care reprezintă, de fapt arierate.**

Au fost menționate prevederile Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare art. 23, alin. (7); Legea nr. 82/1991 a contabilității republicată, cu modificările și completările ulterioare art. 9, alin. (1); OMB P nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventariilor elementelor de natura activelor datoritorilor și capitalurilor proprii, cu modificările și completările ulterioare pct. 1, alin. (2), pct. 4 alin. (1) și alin. (5); Ordinul nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice; Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare pct. 1.2, CAP III Prevederi referitoare la elementele de bilanț, pct. C Capitaluri, Cap. VII Instrucțiunile de utilizare a conturilor, OMB P nr. 1702/2002 pentru aprobarea Normelor metodologice privind

*Bulevardul Constantin Brâncuși nr. 1, Argeș, Iași, județul Cj, cod 210100
Telefon: +400253210737, Fax: +400253210933 www.cartereadeconturi.ro
regioara.ro*

ROMANIA
JUDETUL GORJ
COMUNA SACELU
PRIMAR

DISPOZITIA NR.68

privind restituire in natura domnului CIOC IOAN, doamnei JUREBIE EUGENIA si most.JUREBIE MISU a terenului in suprafata de 31189 mp, situat in intravilanul satului Sacelu, comuna Sacelu, judetul Gorj .

Primarul comunei Sacelu, judetul Gorj:
Avand in vedere:

- Notificarea nr.63E/2001 depusa prin intermediul executorului judecatoresc.
- Sentinta Civila nr.167/2004 pronuntata de Tribunalul Gorj in Dosarul cu nr.2566/2002, ramasa definitiva prin Decizia 100/01.02.2006 a Curtii de Apel Craiova in Dosarul cu nr.5966/2004, prin care se dispune restituirea in natura de catre Primaria Sacelu catre domnul CIOC IOAN, doamna JUREBIE EUGENIA si most.JUREBIE MISU a suprafetelor de teren de 31189 mp in intravilanul comunei Sacelu.
- Raportul de expertiza tehnica judiciara si schita anexa.

In temeiul art. 68 din Legea nr.215/2001- Legea administratiei publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

DISPUNE :

Art.1. Se restituie in natura catre domnul CIOC IOAN, doamna JUREBIE EUGENIA si most.JUREBIE MISU, imobilul in suprafata de 31189 mp in intravilanul comunei Sacelu,conform raportului de expertiza, astfel:

Schita anexa nr.1 in suprafata de 15251 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- teren Domeniu Public al Statului (Sala de Sport);
- S- Paraul Borceaneasa (Octovania Plesoianu);
- E- DJ 661 Sacelu-Crasna;
- V- O.S. Novaci (rest proprietate Sadoveanu)

Schita anexa nr.2 in suprafata de 517 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- Vila Tatarascu;
- S- most.Parghel Filimon;
- E- Paraul Blahnita;
- V- DJ 661 Sacelu-Crasna;

Schita anexa nr.2 in suprafata de 467 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- Virjan Nicolae;
- S- Tramandan Dumitru;
- E- Paraul Blahnita;
- V- DJ 661 Sacelu-Crasna;

Schita anexa nr.4 in suprafata de 1460 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- Diaconescu Victor si most. Diaconescu Grigore;

TEREN INTRAVILAN / CURTI CONSTRUCTII
PROPRIETARI: CIOC IOAN, JUREBIE EUGENIA, most. JUREBIE MISU

- S- Jumolea Ioan;
- E- O.S Novaci;
- V- rest proprietate;

Schita anexa nr. 2 in suprafata de 1468 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- Tramandan Dumitru;
- S- Teren Primaria Sacelu;
- E- DJ 661 Sacelu-Crasna;
- V- O.S. Novaci (rest proprietate Sadoveanu)

Schita anexa nr.2 in suprafata de 2046 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- Tramandan Dumitru;
- S- Teren Primaria Sacelu;
- E- Teren Primaria Sacelu;
- V- Teren Primaria Sacelu;

Schita anexa nr.2 in suprafata de 2123 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- teren revendicat de Tramandan Dumitru;
- S- Teren Primaria Sacelu;
- E- DJ 661 Sacelu-Crasna;
- V- O.G.A. Gorj si O.S. Novaci (rest proprietate Sadoveanu)

Schita anexa nr. 2 in suprafata de 3557 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- Teren Primaria Sacelu;
- S- Teren Primaria Sacelu;
- E- DJ 661 Sacelu-Crasna;
- V- O.S. Novaci (rest proprietate Sadoveanu)

Schita anexa nr.2 in suprafata de 3122 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- teren revendicat de Tramandan Dumitru;
- S- Teren Primaria Sacelu;
- E- Paraul Blahnita;
- V- DJ 661 Sacelu-Crasna;

Schita anexa nr.1 in suprafata de 1178 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- DC 78;
- S- Most Ioanitorescu Gheorghe
- E- DC 78;
- V- Paraul Blahnita;

Art.2. Prezenta dispozitie face dovada proprietatii persoanelor indreptatite asupra imobilului prevazut la art.1 al prezentei dispozitii.

Punerea in posesie s-a facut conform procesului-verbal din data de 11.07.2006 in prezenta executorului judecatoresc.

Art.3. Secretarul Comunei Sacelu va comunica, in termen legal, un exemplar din prezenta dispozitie Institutiei Prefectului - județul Gorj.

Data: 10.10.2012

Primar,
JUREBIE FLORIN DORIN

Avizat pentru legalitate
Secretar,
Danciu Olivia

Sub aspectul imobilelor pentru care s-a solicitat restituirea
in natura sau acordarea de sume de reparatii in echivalent conform
Legii 10/2001, reclamantul Sadoveanu Ion a depus o precizare, aflata
la file 200 a dosarului .

A motivat ca imobilele au fost proprietatea autorului Sadoveanu
Stefan c/s "Bubi", care au fost obiect al notificării 63/2001 inaintea
tă părții CMIU Tg Jiu, Prefecturii Gorj, ONT Gorj și Primăria Școala,
părții introduse în cauză pe parcursul procesului unități
deținătoare, fiind introdusă ca părți Statul român și ABAN
București, în prezent AVAS București.

Pentru achiziția preluării abuzive a proprietății Sadoveanu
a fost dus procesul verbal din 31.07.1953 referitor la larea
in discuția a propunerii de naționalizare a proprietății aparținând
lui Sadoveanu Stefan, având ocupația de "exploator".
Sub aspectul calității de persoană îndreptățită, respectiv a
calității de moștenitor a proprietăților deposedați abuziv,
conform art. 4, alin.2 din Legea 10/2001, s-au depus copii ale
actelor de stare civilă, din care a rezultat că autorul Sadoveanu
Stefan a avut doi copii, pe Sadoveanu Ion și Stefan, decedat
înainte de intrarea în vigoare a Legii 10/2001.

Ca urmare, a decedului pe parcursul procesului a lui Sadoveanu
Ion, sa fost introdusă în cauză ca succesor testamentar, în
baza unui legat universal, Jurebie Miha și Jurebie Eugenia.

La dosarul nr.2566/2002 a fost conexat dosarul nr.3429/
/2003 privind contestația formulată de Cico Ioan și Olaru
Ios, moștenitori testamentari a lui Sadoveanu Stefan, celălalt
fiu al autorului deposedat abuziv, împotriva dispoziției nr.
51/23.09.2003 emisă de Primăria com.Școala, prin care s-au re-
plăscorerile cuprinse în notificarea nr.169/2001, întărite
pe dispoziția Legii 10/2001, prin care s-a solicitat restituirea
in natura a unui teren de 2.500 m.p. și construcția (căminul cul-
tural aferent), situate în comuna Școala, imobile ce au aparținut
autorului mai menționat.

S-au mai depus de reclamant copia notificării, certificatul de
deces a lui Sadoveanu Stefan, certificatul de moștenitor nr.56/
august 2000, copia testamentului autentificat din 12.04.2000 și
acte prin care se face dovada proprietății autorului deposedat,
ce au fost depuse și în dosarul nr.2566/2002.

Din cuprinsul notificărilor rezultă că s-a solicitat resti-

A dispus acordarea de către DJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent de către CNLD Ig. Jiu pentru suprafața de 872 m.p. aferent vilei nr. 3 și suprafața de 11.761 m.p. aferentă plașei și bazei de tratament (rezultată după scoțarea suprafeței terenului restituit în natură) suprafațe individualizate pe achizițiile nr. 4 și 5 a raportului de expertiză topo în valoare de 506.320.000 lei (suprafața totală de 12.633 m.p. 40.000 lei/m.p.).

A dispus acordarea de către DJT Gorj a măsurilor reparatorii prin echivalent corespunzător valorii construcțiilor ce au fost scoținate de această unitate, scoținate în anul 1976 de 1.208.000.000 lei.

A dispus acordarea de către DJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent de către CNLD Oltenia SA de 2.500.000.000 lei corespunzător vilei nr. 3 și de 1.876.000.000 lei pentru cantină, magazie, bazină și alții.

A dispus acordarea de către DJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent corespunzător valorii imobilelor - fundația "Otel" - 592.000.000 lei, și a sprijinului posesor - 32.000.000 lei, și a sprijinului Blahnița - 249.000.000 lei către firma via Săcele.

A dispus acordarea de către DJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent de către CNLD Oltenia SA de 2.500.000.000 lei corespunzător vilei nr. 3 și de 1.876.000.000 lei pentru cantină, magazie, bazină și alții.

A dispus acordarea de către DJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent corespunzător valorii imobilelor - fundația "Otel" - 592.000.000 lei, și a sprijinului posesor - 32.000.000 lei, și a sprijinului Blahnița - 249.000.000 lei către firma via Săcele.

A dispus acordarea de către DJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent corespunzător valorii imobilelor - fundația "Otel" - 592.000.000 lei, și a sprijinului posesor - 32.000.000 lei, și a sprijinului Blahnița - 249.000.000 lei către firma via Săcele.

A dispus acordarea de către DJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent corespunzător valorii imobilelor - fundația "Otel" - 592.000.000 lei, și a sprijinului posesor - 32.000.000 lei, și a sprijinului Blahnița - 249.000.000 lei către firma via Săcele.

A dispus acordarea de către DJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent corespunzător valorii imobilelor - fundația "Otel" - 592.000.000 lei, și a sprijinului posesor - 32.000.000 lei, și a sprijinului Blahnița - 249.000.000 lei către firma via Săcele.

S-a stabilit că în anul 1976 au fost demolate încălzițele
meteorologice, cabine bni, terenul cooperatiei, clădira de servenți
de către OJT Gorj, construcții care de asemenea au aparținut
autorului Jădoveanu Stefan.

Existența acestor construcții a rezultat din actele de pro-
prietate depuse de reclamant și prin luarea în considerare a ve-
chimei anului construcției.

Prin expertiza topografică s-au identificat suprafețele
teren solicitate de reclamant (se are în vedere că prin Decretul
de naționalizare a fost prelucrat de la autor o suprafață de
100 ha teren în cov. școlii, ce include și terenul aferent stați-
unii).

La identificarea terenului s-a avut în vedere actul de garan-
ție-ipotecă, expertul arătând în răspunsul la obiecțiunile ri-
dicata de OJT Gorj, în sensul că la identificarea terenului nu
s-a avut în vedere cadastrul din 1986 și cel din 1959, că aceste
documente nu pot reprezenta o realitate judiciară la fața lo-
cului, întrucât la întocmirea lor nu s-au cerut acte de proprie-
tate, fiind declarative.

Obiecțiunile aceleiași părți referitoare la faptul că anu-
nite suprafețe de teren ar fi fost obiectul reconstituirii
dreptului de proprietate în temeiul Legii 18/1991 pentru anu-
ite persoane fizice, au fost respinse, în primul rând pentru lipsa
de interes a părții, suprafețele de teren fiind identificate ca
în afara fostei proprietăți administrate de OJT Gorj, iar pe de
altă parte, în decursul timpului puteau interveni schimbări în
ceea ce privește deținerea terenurilor.

S-a apreciat, că pentru terenurile pe care au fost amplasate
construcții de către persoane fizice, calitatea de calitate deți-
nătoare o are părțile, care în forma și vechea organizare de la
momentul naționalizării a administrat proprietatea preluată de
la proprietarul terenului, conform actelor existente la dosar
și luată în considerare cu ocazia efectuării identificărilor de
către experți.

Principiul care guvernează aplicabilitatea Legii 18/2001
este cel al restituirii în natură a imobilelor preluate în mod
abusiv.

de către ... notificarea nr. 169/2002 și ... /2002 înaintate de Cioc Ioan și Cioc Ioan.

Acute decizii au fost contestate în mod expres și implicit de către reclamantii, care-și dovedesc calitatea de moștenitori a ... soneleor îndreptățite la recuperatire, conform testamentelor universale sau de titlu universal, făcute de către frații Sadoveanu,

El s-a stabilit cu acordul judecării cauzei partea obiectivă convenită fiscalizată, având în vedere că nu există legătură din indiviziune dintre frații Sadoveanu Ion și Stefan, referitor la moștenirea autorului "Sadoveanu Stefan via "Eubi", astfel că reclamantii față de care se pronunță această hotărâre vor putea să apese ulterior de ceea ce dreptului comun pentru stabilirea drepturilor convenite.

La restituirea în natură s-a avut în vedere în privința construcțiilor, cele construcții care nu sînt necesare desfășurării activității unităților deținătoare și față de care rezultă existența al acestor unități.

De asemenea, în vederea restituirea obiectului cultural și a teatrului de vară, obiective abandonate și sîlate într-o stare avansată de deteriorare, conform a constatării expertului și a raportului care facea supus licitației de către Jurebie Eugenia, iar s-a de intrat de către aceasta în proprietate. Se va restituire în natură și vila nr. 6, care este de asemenea abandonată.

Pentru restul construcțiilor s-a dispus acordarea măsurilor recuperatorii prin echivalență în contradicție cu unitățile deținătoare, conform evaluărilor efectuate de experți și necontestate.

De asemenea, s-a dispus restituirea în natură a suprafețelor de teren stabilite ca fiind libere de expertul topografic, împreună cu suprafețele de teren aferente construcțiilor restituite în natură.

Prin urmare, în baza art. 207 și 208 din Legea nr. 287/2009 privind Codul de procedură civilă, iar față de celelalte părți se dispune să se restituie în natură, în limita a ceea ce este posibil.

Art. 207 din Legea nr. 287/2009 privind Codul de procedură civilă
cu modificările ulterioare în vigoare, Jurebie Eugenia, Jurebie Misu, Cioc Ioan și Cioc Ioan, în calitate de reclamantii, în viza ...

in natura in starea in care se afla ,in data cererii de restituire si libere de orice sarcina.

Potrivit Normelor metodologice de aplicare a Legii 10/2001, art. 9.1 ,cintandu-se indiferent in posesia cui se afla in prezent, ora semnificatia pe de o parte ca incidenta legii este stabila indiferent de calitatea deţinătorului, iar pe de alta parte, stabilirea unităţii deţinătoare ,respectiv cea care la data intrării in vigoare a legii.

In cazul in care după data intrării in vigoare a legii un imobil notificat potrivit legii a fost transferat in administrarea altei entităţi, aceasta din urmă devine entitatea deţinătoare, investită cu soluţionarea notificării.

Art. 9, alin.2 din Legea 10/2001 care este interpretat de Normele metodologice, exceptează practic de la restituirea in natura a imobilelor care au efectaţiune de interes public, situaţie in care sunt prevăzute măsuri reparatorii prin echivalent.

Faţă de calitatea unităţilor deţinătoare, s-a reţinut că incidente în cauză, in coroborarea cu dispoziţiile legale menţionate anterior, sunt şi dispozi. art. 20, alin. 1, 2 şi 3 din Legea 10/2001.

In ceea ce priveste dispoziţii, imobilele teracuri şi construcţii prezente in mod abuziv, indiferent de destinaţie, care sunt deţinute la data intrării in vigoare a prezentei legi de o regia autonomă, o societate sau o companie, o autoritate de administraţie publică centrală sau locală (in speţă se are in vedere că au asemenea calităţi unităţile deţinătoare ONA , OJF Gorj şi Primaria Săcele), vor fi restituite persoanei îndreptăţite ,in natura prin decizie, sau după caz rphi dispoziţie motivată a organelor de conducere ale unităţilor deţinătoare, in cazul primăriilor restituirea in natura sau prin echivalent ,făcându-se prin dispoziţie motivată a primărilor.

In cauză dedusă judecării au fost aplicate dispoziţiile 81 din 21.09.2003 a Primăriei Săcele şi decizia nr.5515/10.10.2003 emisă de ONA Tg Jiu, prin care au fost respinse cererile de restituire in natura, cu motivarea că referitor la prima dispoziţie nu este dovedit dreptul de proprietate a lui Jurebie Eugenia şi Jurebie Misu (care apar ca notificatori alături de Gădeveanu Ion), fie cu motivarea că Gădeveanu Ion nu şi-a dovedit dreptul de proprietate, iar ONA Săcele a dobândit imobilele prin act juridic încheiat in formă autentică.

Dispoziţie nr. 41/2010 de ...

Apelații se întinse prin motivele inițiale de apel și precizările ulterioare au susținut în esență că trebuie adăugată în totalitatea oculară, pentru toate bunurile imobiliare solicitate și individualizate la fond, în sensul restituirii în natură a acestora, cu excepția terenului aferent bazei de tratament pentru care reclamanții au solicitat să le fie acordate la SNIG de Jiu.

Apelanta SC OJ 6,83 SA a formulat următoarele critici:
- OJ a societatei comerciale cu capital integral privat, rezultă că notificarea trebuia adresată AVAS; deci grațit a fost oferită această parte la chisuri reparatorii prin echivalență pentru imobilele desființate de statul Român în anul 1976;
- problema restituirii bunului nu face obiectul Legii 10/2001, întrucât proprietarii nu pot decât să se cerute
- instanța, pe baza susținerilor reclamanților și a expertizei topografice nu diminuează terenurile fidei în patrimoniul societății în baza certificatului de stare a dreptului de proprietate;

Suprafața de 2.973 m.p. (actiune 5) aparține SC OJ și a primăriei com. Ștefănești a fost solicitată la Legea 10/2001 și de instanța care a fostul proprietar Mihail Ion.

- lipsa actului de radieră ipotecă;
- nu există inventarul bunurilor naționalizate;
- restituirea trebuie făcută întrucât se știe de actele-
Marele din actul de proprietate invocat; la fila 54 fond există actiune civilă nr. 50/2001 ce privește tranzacția dintre Ștefan Ștefănești și Mihail Ion în baza actului de partaj (care nu include imobilele componente ale băilor școlii) cote reclamanților este de 1/2 din patrimoniul băilor. Sora actiunii Ștefănești Ștefan (Ștefănești Ștefănești) are moștenitori legali direcți în actiune.

- conținutul actului de ipotecă nu a fost avut în vedere.

- nu a fost realizată actiune de radieră și, pe baza expertizei, nu restituie bunurile mai mult decât a-a solicitat;

- actiunea precedent înregistrată de OJ este aplicabilă pe terenul ce a aparținut baronului Ștefan Ștefănești;

- suprafața de 1.499 m.p. și 1.895 m.p. (actiune 7) nu au aparținut niciodată familiei Ștefănești și moștenitorilor săi direcți

(se puteau cere acte de la Primărie în acest sens);

- terenul de la litera b din actul de ipotecă a fost translatat spre o suprafață de 500 m. aspect ce rezultă din harta geologică din perioada 1950-1959 de care instanța nu a ținut seama (restituind terenurile identificate în schițele 1 și 2, cel de la punctul 1 fiind inclus în certificatul de atestare a dreptului de proprietate);

- nu s-a solicitat recunoașterea șevada vechilor de terenuri aparținând lui Sadoveanu Stefan și sora sa;

- prin precizarea din 7 noiembrie 2003 Sadoveanu Ion a cerut 2.000 m.p. la 3 de apă Blahnița; instanța a dat la V de apă Blahnița, afectând terenul cu DJI SA și al unor parcele fizice.

- imobilul campas dintr-un apartament cu oină cadavre (pentru care s-a restituit Vila 6) a fost situat pe locul unde este situată Vila 3 și a fost demolat; Vila 6 a fost construită ulterior notificării, ea și terenul sa vor.

Apelanta Primăria Săcelea a formulat următoarele critici:

- s-a restituit rașchmanșilor terenurile ce au fost declarate situate altor cotiteni în baza Legii fondului funciar;

- 1.715 m.p. - schița 2 - teren aferent casei de locuit a mamei Anghela Maria, teren cumpărat de la Sadoveanu Stefan în 1957 de Anghela Maria și Anghela Iustelimon;

- 1.167 m.p. - schița 2, reconstruită mamei Megălea Doinica (sora lui Constantin Dumitru) - anexa 3 (acte provizorii);

- 371 m.p. - schița 2 - reconstruit pentru Megălea Doinica, anexa 4 (acte provizorii);

- 1.075 m.p. - schița 1, reconstruit pentru Săceleanu Ion, titlu de proprietate nr. 5144378;

- 654 m.p. - schița 6 - reconstruit pentru Diaconescu Ananciu (acte provizorii);

Accest teren a făcut obiectul notificării nr-104/s/2002, solicitată prin Dispoziția 48/2003, necontestată la rașchmanși;

- 1.280 m.p. teren - schița 7 - reconstruit pentru soțelul orașului Popovici Cheorgha, titlu nr. 102479 - anexa 5;

- 1.196 m.p. - schița 7 - a fost solicitat terenul în temeiul prevederilor de la art. 18/1991 de Săceleanu Maria. Locuitorii hotărâra judecătorească, sentința civilă nr. 1918/1993 - anexa 7;

- 10 -

Suprafețele de 1.336 m.p. și 1.436 m.p. nu aparțin niciunei familiei Sedoveanu, nu au fost cerute la fondul funciar și nici prin notificările 63/3/2001, 169/2001 și 509/2001. Deci s-a dat mai mult decât s-a cerut.

- 1.468 m.p. - schițe 2, a fost cerut la Legea 10/2001 de Trămbâdaru Titina;

- 2.973 m.p. - schițe 8, este în administrația SO 031, în certificatul de atestare a dreptului de proprietate al societății.

Același a fost cerut la Legea 10/2001 de Trămbâdaru Titina, Șomăndescu Constantin și Șomăndescu Valerian;

- suprafața de 2.123 m.p. schițe 2 a fost reconstituită dublu (calită + teren din jurul bălții);

- suprafața de 15.251 m.p. - schițe 1, cerută la legile fondului funciar de moștenitorii Octaviei Flagoianu și Mihail Flagoianu; areu incidente în acest caz diapor: art. 8 din Legea 10/2001.

Instanța nu a cerut situația vânzărilor de teren făcute de Sedoveanu Stefan și Octavia Flagoianu, separat și împreună. Suprafața de 2.000 m.p. cerută la a de răul Blehnița a fost cerută la V de Blehnița, afectând dreptul de proprietate al altor persoane.

Lipsește dovezile ridicării ipotecii, tot ce trebuie făcut de reclamant:

Nu există de inventar al bunurilor naționalizate, care ar fi fost înmănat pentru instanță.

Au fost aprobate măsuri reparative în echivalență pentru imobilele ce nu au existat și nu există și care nu pot fi încadrate în categoria imobilelor, (conform art. 6 din Legea 10/2001), este vorba de "unestă de țară", și aprinse șosea, și aprinse Blehnița?

S-a dispus restituirea imobilului "Teatrul de vară" - ce nu aparține niciunei familiei Sedoveanu, fiind construit de Consiliul Popular Măcești și face parte din domeniul public local - și cultural - HG 973/2002, și nu aplicabile prevederile art. 16 din Legea 10/2001.

În motivarea apelului Asaltaru Ștefania Teodora a susținut următoarele:

- toate actele cerute de reclamant și în dovedirea dreptului de proprietate au rămas de caracter declarativ de drepturi, nefiind constitutive sau implicative de drepturi, ceea ce rezultă din art. 16

- 12 -

preluarea unor bunuri de la autorul Vadoveanu Stefan, zis Rabi, prin renunțarea inițială și apoi naționalizarea, de asemenea, pentru registrului agricol existent în acest teran la momentul când începute de colectivizare.

Conform actului de garanție ipotecară Vadoveanu Stefan zis Rabi are proprietatea unei cote de 1/2 pentru o parte din bunurile constituite garanție. Întrucât însă în cazul de naționalizare a avut drept ca singur proprietar instanța apreciază că în mod just s-a stabilit la fond, în favoarea solicitantilor reclamant și cota de 1/1 asupra bunurilor reconstituite. Hotărârea însă nu va putea fi opusă moștenitorilor Octaviei Pleșoiu (sora lui Vadoveanu Stefan zis Rabi), întrucât nu a fost parte în acest litigiu.

Început a fost efectuat un supliment la raportul de expertiză întocmit la fond, având ca obiectiva să se verifice dacă terenurile identificate conform raportului de expertiză au fost solicitate prin notificările emise în conformitate cu prevederile Legii 10/2001 și dacă aceste terenuri se regăsesc în actele de proprietate de care se prevalauă solicitanții reclamant.

Răspunzând solicitării instanței expertul topograf a concluzionat că terenurile identificate au fost solicitate spre restituire prin notificările emise conform legii și să se regăsească în actele de garanție ipotecară și în ordonanța de adjudicare.

Analizând situația fiecărui bun imobil identificat prin raportul de expertiză instanța apreciază că se impune a fi schimbată sentința și pe fond restituirea în natură a următoarelor bunuri: - suprafața de 15.251 m.p. teren (anexa 1 la raportul de expertiză), 517 m.p. teren (anexa 2), 467 m.p. teren (anexa 2), suprafața de 1.466 m.p. teren (anexa 4), suprafața de 1.428 m.p. teren (anexa 2), 2.046 m.p. teren (anexa 2), 2.123 m.p. teren (anexa 2), 3.557 m.p. teren (anexa 2), 3.122 m.p. teren (anexa 2), 1.178 m.p. teren (anexa 3) - Grădina de vînărie a căruia;

- suprafața de 533 m.p. teren (anexa 4) și vile nr. 6 situate pe acest teren, 107 m.p. teren aferenți barului (schița anexă nr. 4), suprafața de 872 m.p. teren (schița anexă nr. 4) și vile nr. 3 situate pe acest teren, suprafața de 411 m.p. teren

- 11 -

Întru bazaile de mai sus instanța apreciază că sunt întreprinse cerințele Legii 10/2001 astfel încât să fie restituit în natură. În ce privește pe 3850 Tg. Vîlva instanța este în vedere prevederile art. 21 din Legea 10/2001 republicată.

Că, privilegiate terenurile deținute de Primăria Săcelu instanța are în vedere faptul că aceste terenuri sunt libere la data soluționării cauzei. Excepție fac suprafețele de 1.460 m.p., de 3.557 m.p. și 1.173 m.p. În ce privește suprafețele de 1.460 m.p. instanța apreciază că poate fi restituită în natură față de constatarea făcută de expert în fond în cauză că teatrul și căminul culturale aflate pe acest teren au fost abandonate de autoritățile locale, fiind într-o stare avansată de degradare.

Pe terenul în suprafață de 3.557 m.p. a fost construită sala de sport însă la amplasarea acestui obiectiv, care s-a făcut după intrarea în vigoare a Legii 10/2001, nu s-a respectat normele legale în sensul că nu s-a respectat amplasamentul prevăzut în Hotărârea Guvernului nr. 177/2002, respectiv actul Săcelu, în cartea de zi a școlii generale Săcelu (conținutul anexei la HG). Că, terenul era liber la data intrării în vigoare a Legii 10/2001 instanța apreciază că aceste terenuri trebuie restituite în natură.

Suprafața de 1.173 m.p. teren de împănare, de meșerie, a fi restituită în natură. Pe acest teren nu s-a aflat amplasate construcții, fiind deci aplicabile prevederile art. 7 alin. 1 din Legea 10/2001 republicată.

Este de precizat că pentru o parte din terenurile ce vor fi restituite s-au formulat cereri de restituire pe calea Legii 10/2001, și de alte persoane (conform actelor depuse la dosar). Pe baza probatoriei administrativă instanța reține că aceste terenuri au aparținut autorității administrației locale Săcelu, și au fost pretinse de apelenții rezonanți prin notificările formulate. Hotărârea de restituire nu este oponabilă (în mod absolut) terților, de nu a fost parte în litigiu, în măsura în care pretind și dovedesc un drept de pro. rezistate mai bine caracterizat.

Instanța nu dispune restituirea în natură și nici prin echivalență pentru terenurile ceptate cu construcții, precum și pentru cele pentru care există acte de edificare, de etată un drept de proprietate de aparținerea lor persoanelor decât ardenții rezonanți. Totuși, pentru o parte din terenuri au fost din actele de proprietate

elementii cu acordul acestuia și acord apelaților reclamânți nu în
cârmă nici despăgubiri.

Înăltărea acestor prezentații nu era posibilă decât dacă
scelții deținători ai terenurilor respective ar fi fost chemați
în judecătoarea, pentru a se putea verifica învernal dreptului de
proprietate doborât de acceție. Ținerea apelanților reclamânți
cupe de apă și pământ revin acceției parate Primarilor școlii este
acceției. Instanța are în vedere aici suprafețele de 371 m.p. teren
(reconstruit lui Măgăles I), 1.256 m.p. (pentru care există eli-
berat titlu de proprietate), 1.115 m.p. teren (înstrăinat în 1957 de
autorul acceției Ștefan și Iuliu și pe care se află casa de lo-
caț și anexelor lui I. Parabel); 1.167 m.p. (pe care se
află casa lui Ș. Ștefan); 954 m.p. teren (reconstruit fami-
liei Ștefan și pe care acceția are casa de locuit), 1.405 m.p.
teren (pentru care deține actul de proprietate și hătărăre ju-
decătorească dată în taceul Legii 18/1961).

Pentru suprafețele de teren de 2.973 m.p. și respectiv
612 m.p. instanța nu va dispune restituirea, întrucât, cum este
deosebit de clar, acceția nu a inclus în certificatul de
proprietate proprietatea este în favoarea acceției
pentru că acceția Ștefan Ștefan. Pentru aceste suprafețe de
teren apelanților reclamânți li se cuvin despăgubiri în taceul
art. 23 și 24 din Legea 10/1961, însă nu
în cadrul procedurii de față.

Suprafața de 612 m.p. teren, solicitată spre restituire,
se află în administrarea Oficialului pentru Gospodărirea Apelor
care nu poate participa în litigiul, deci cu privire la acest teren
nu se poate analiza posibilitatea restituirii în natură, în lipsa
unității care îl administrează.

Barul a fost înstrăinat anterior intrării în vigoare a Legii
10/1961, de către statul socialist (în prezent SC COMPLEX HOTELIER
GORGULIA) în favoarea acceției reclamanta Jurebie Eugenia. Apela-
ții reclamânți li se cuvin despăgubiri, pentru care, în condițiile
art. 23 și 24 din Legea 10/1961.

În ce privește instanțele Primarilor școlii, sîd aprigin școlii,
sîd aprigin Ștefan și el și instanța apreciază că aceste bunuri
nu intră în categoria lucrurilor ce pot fi solicitate spre res-
tituire în taceul Legii 10/1961.

Oficialul Primarilor școlii nu sîd constituit o suprafață

- 3 -

cu o suprafață de 11.000 m.p. teren ceșut în domeniul și plășă. Cu privire la aceste bunuri instanța nu a dispus restituirea în natură întrucât aceasta, conform actului de vânzare-cumpărare încheiat în anul 1996 (fișele 174 și 175 fond), au fost cumpărate de Centrul Național de Cercetare și Sintetizare a Sintetelor din România - persoană juridică ce nu este parte în litigiul de față. Întrucât înstrăinarea acestui teren s-a făcut de către SC SGT GORJULSA, care era integral privatizată la data intrării în vigoare a Legii 10/2001, apelanții reclamau și posibilitatea de a obține despăgubiri în condițiile art. 29 din Legea 10/2001 republicată și respectiv în condițiile Legii nr. 247/2005, titlul VIII.

În raport de cele expuse mai sus, în temeiul art. 296 Cod pr. civilă vor fi admise apelurile declarate în cauză. Va fi schimbată astfel pronunțată la fond în sensul că se va admite în parte contestația formulată de apelanții-reclamauți.

În temeiul art. 274 Cod pr. civilă apelantele părțile SGT GORJULSA și JUREBIE EUGENIA vor fi obligate la achitarea în favoarea apelanților a sumelor menționate în reclamauți.

CAUZA AȘAZA 2019A

ÎN ÎNFAȘĂȘARE

2019.03.23

Admite apelurile declarate de reclamauții CIOC IOAN, CIOARA IOAN, JUREBIE EUGENIA, JUREBIE MIȘU și Societatea Națională de Sintetizare a Sintetelor SA Ig Jiu, România dintr-o parte și SC SGT GORJULSA S.A. dintr-o parte, împotriva sentinței civile nr. 167/11 iunie 2004, pronunțată de Tribunalul Gorj, în dosarul nr. 2566/2002, în contradicția cu intimația nr. 12/12 Prefectura Gorj, datată 10.06.2004 prin Ministerul Justiției București și AVAS București.

Schimbe sentința.

Se admite în parte contestația.

Se anulează dispoziția nr. 51/2003 emisă de Tribunalul Gorj și dispoziția nr. 5519/2003 emisă de SA Ig Jiu.

Se dispune restituirea către reclamauți, în natură, de către Societatea Națională de Sintetizare a Sintetelor - suprafață 5-15.251 m.p. identificată conform schiței anexă nr. 1 la raportul de expertiză;
- suprafața de 917 m.p. teren identificată conform schiței anexă nr. 2 la expertiză; - suprafața de 407 m.p. teren identificat

- 10 -

- conform schiței anexă nr. 2 la expertiză;
- suprafața de 1.466 m.p. teren identificat conform schiței anexă nr. 4 la expertiză; - suprafața de 1.466 m.p. teren identificat conform anexei nr. 2 la expertiză;
 - suprafața de 2.046 m.p. teren identificat conform anexei nr. 2 la raportul de expertiză; - suprafața de 2.123 m.p. teren identificat conform anexei nr. 2 la raportul de expertiză;
 - suprafața de 3.557 m.p. teren identificată conform anexei nr. 2 la raportul de expertiză;
 - suprafața de 3.122 m.p. teren identificată conform anexei nr. 2 la raportul de expertiză;
 - suprafața de 1.175 m.p. teren identificată conform anexei nr. 3 la raportul de expertiză.

Dispune restituirea către reclamantii, în natură, de către SMD 16 J48 a următoarelor imobile: - suprafața de 633 m.p. teren identificat conform schiței anexă nr. 4 la raportul de expertiză și vila nr. 6 situată pe acest teren; - suprafața de 107 m.p. teren aferentă bazei de amenajare conform schiței anexă nr. 4 la raportul de expertiză; - suprafața de 872 m.p. teren identificat conform schiței anexă nr. 4 la raportul de expertiză și vila nr. 3 situată pe acest teren;

- suprafața de 411 m.p. teren identificat conform schiței anexă nr. 5 la raportul de expertiză precum și cancelaria și magazia situate pe acest teren; - 891 m.p. teren identificat conform schiței anexă nr. 1 la raportul de expertiză.

Respinge acțiunea față de SC COMPLEXUL HOTELIER CARMEL SA, Prefectura Gorj, Districtele SA și AVAS Băncănești.

Obliga SMD 16 J48 la 1615 RON cheltuieli de judecată în apel către apelanții Cioac și Glean și la 550 RON cheltuieli de judecată în apel către apelanții Jurebie.

Obliga Primăria Săveala la 1016 RON cheltuieli de judecată către apelanții Cioac și Glean și 550 RON cheltuieli de judecată către apelanții părții Jurebie.

- 17 -

Se prezintă în termen de 15 zile de la comunicare.
Pronunțată în ședința publică de la 1 februarie 2006, în
salul Curții de Apel Craiova.

PARASCIOVA BEZUNTESCU

STELA POPA

red. Juc. P. Bezuțescu
ex.7/LSM
23.03.2006

CRAIOVA
JURISDICTIA POPESCU

... pe care se poate vedea în planșă anexă, pe care se poate
vedea în planșă anexă.

... în ceea ce privește starea și condițiile terenului în momentul
realizării evaluării.

... în ceea ce privește starea și condițiile terenului în momentul
realizării evaluării.

... în ceea ce privește starea și condițiile terenului în momentul
realizării evaluării.

... în ceea ce privește starea și condițiile terenului în momentul
realizării evaluării.

... în ceea ce privește starea și condițiile terenului în momentul
realizării evaluării.

Expert Evaluator Elena Ingrid Ciora

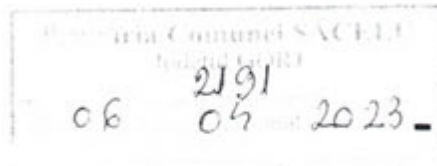
CIF: 34603499, ADRESA: Craiova, strada Stefan cel Mare, nr.13, bl. 13, sc B, et. 1, ap. 22

Mobil: 0774493009, email: ingrid.ciora@gmail.com

Evaluator autorizat ANEVAR

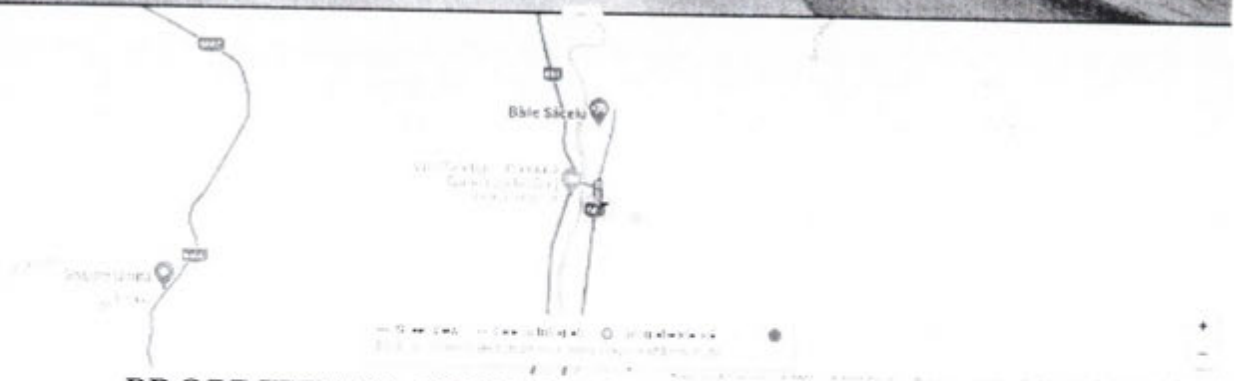
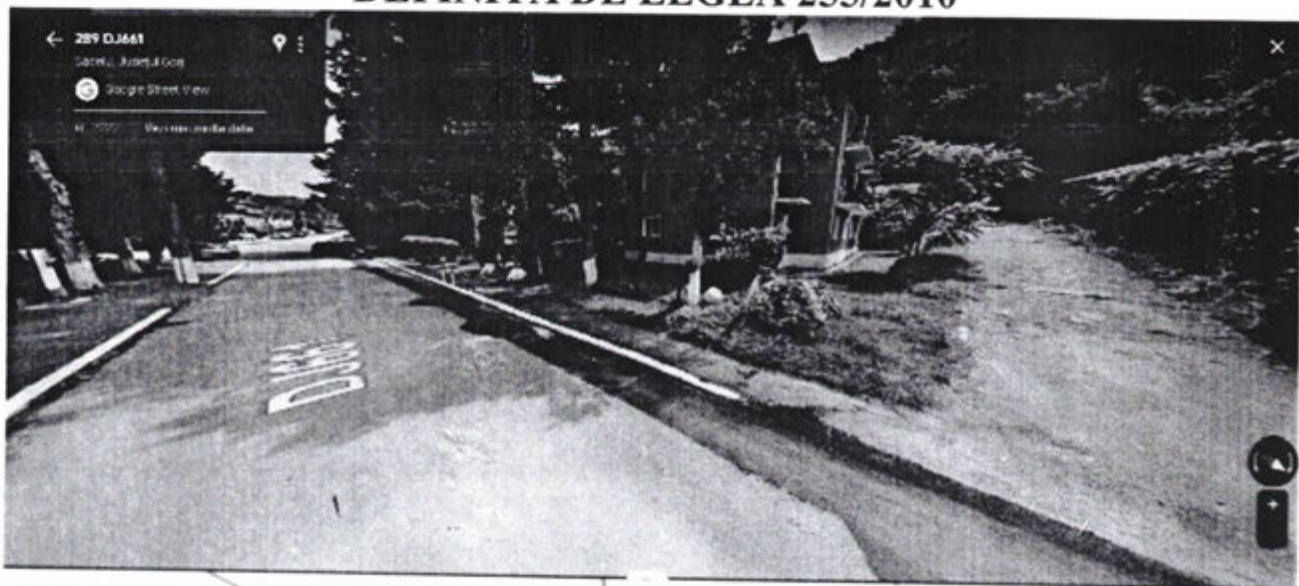
Legitimatie ANEVAR: 11480

NR. 23 DIN 28.03.2023



- RAPORT DE EVALUARE -

SCOP: DECLANSAREA PROCEDURII DE EXPROPRIERE
IMOBIL: TEREN INTRAVILAN / CURTI CONSTRUCTII
TIP DE VALOARE: VALOARE DE DESPAGUBIRE,
DEFINITA DE LEGEA 255/2010



PROPRIETARI: CIOC IOAN, JUREBIE EUGENIA,
most. JUREBIE MISU

EXPERT EVALUATOR
ing. ELENA INGRID CIORA
tel: 0774493009

Această evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, sau de către altă persoană decât beneficiarul și destinatarul său, fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, acordată legal, în scris.

PAGINA DE TITLU

Executant **EXPERT EVALUATOR – ELENA INGRID CIORA**

Sediu **Craiova, strada Stefan cel Mare, nr.13, bl. 13, sc B, et. 1, ap. 22**
Mobil: 0774493009, email: ingrid.ciora@gmail.com

CIF: **34603499**

Proprietate evaluată **TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII**
situat în com . SACELU, conform planului de situatie anexat
în suprafață măsurată de **861,00 mp;**

Proprietari: **CIOC IOAN**
JUREBIE EUGENIA
Most. JUREBIE MISU

Destinatar: **Comuna SACELU**

Tip valoare **VALOARE DE DESPAGUBIRE**
DEFINITA DE LEGEA 255/2010

Valoare totala: **5.166 lei**

Data raport: **29.03.2023**

Expert evaluator: **ing. Elena Ingrid Ciora**
Legitimatie ANEVAR: 11480

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	2
<i>CUPRINS</i>	3
DECLARATIE DE CONFORMITATE	4
REZUMATUL RAPORTULUI DE EVALUARE	5
<i>Cap. 1 - DEFINIREA TEMEI DE EVALUARE</i>	6
1.1. Identificarea evaluatorului, a clientului și beneficiarul raportului.....	6
1.2. Identificarea proprietății de evaluat	6
1.3. Scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării;	7
1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	8
1.5. Datele evaluării;	11
1.6. Amploarea investigațiilor;	12
1.7. Natura și sursa informațiilor utilizate;	12
1.8. Ipoteze preliminare și ipoteze speciale;	12
1.9. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare;.....	12
1.10. Declararea conformității cu IVS;	13
<i>Cap. 2 - PREZENTAREA DATELOR</i>	14
2.1. Descrierea juridică	14
2.2. Descrierea proprietății.	14
2.3. Descrierea și analiza pieței proprietăților;	15
<i>Cap. 3: ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE</i>	16
3.1. Analiza celei mai bune utilizări;	16
3.2. Abordarea în evaluare și raționamentul	16
3.3. Metodologia de evaluare folosită	17
3.3.1. DETERMINAREA VALORII PE BAZA STUDIULUI DE PIATA PRIIVIND VALORILE MINIME ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DIN JUDETELE DOLJ, GORJ, OLT SI MEHEDINTI, VALABILE INCEPAND CU ANUL 2023	17
3.4. Opinia evaluatorului.....	18
<i>Cap. 4: ANEXE - DOCUMENTE PREZENTATE</i>	20

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările legale în vigoare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Legislatia în vigoare și Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Prezentul raport oferă o opinie obiectivă și imparțială asupra valorii estimate.

Ing. Elena Ingrid Ciora

REZUMATUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Stimați domni,

Prezentul raport respectă a fost întocmit la solicitarea Comunei SACELU.

Scopul acestei evaluări, declarat de către beneficiar este: *declansarea procedurii de expropriere pentru terenul subiect.*

În condițiile de mai sus, **tipul valorii estimate** este **VALOAREA DE DESPAGUBIRE – in faza de declansare a procedurii de expropriere**, conform legislației actuale:

sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici (art. 5 alin 1 Legea 255/14.12.2010).

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport este terenul intravilan, descris de documentele prezentate astfel:

- x Schita anexa nr.4 in suprafata de 1460 mp cu urmatoarele vecinatati:
 - N- Diaconescu Victor si most. Diaconescu Grigore;
 - S- Jumolea Ioan;
 - E- O.S Novaci;
 - V- rest proprietate;

Menționăm că datele de mai sus sunt preluate exclusiv din documentele puse la dispoziție de către beneficiar. Nu s-au efectuat măsurători la fața locului, evaluatorul nefiind calificat pentru executarea măsurătorilor cadastrale. Identificarea s-a făcut pe baza declarației BENEFICIARULUI și a documentațiilor anexate la prezentul raport .

Documentele puse la dispoziția evaluatorului sunt următoarele:

- **Dispoziția nr. 68 privind restituirea în natură a terenului de 31.189 mp, situat în intravilanul satului Sacelu, com. Sacelu, jud. Gorj;**
- **Sentința Civilă nr. 167/2004 a Tribunalului Gorj, ramasa definitivă prin Decizia 100/01.02.2006 a Curtii de Apel Craiova;**
- **Procesul-verbal de Punere în posesie din 11.07.2006;**
- **Decizia nr. 80/28.11.2022 a Curtii de conturi Gorj;**
- **Plan de situație întocmit de SC TOPOZET SRL.**

Dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului raport este considerat deplin, fără restricții, condiții speciale sau orice alte prevederi, cu excepția celor menționate în raport. În condițiile în care acestea există, valorile estimate în prezentul raport își pierd valabilitatea.

Raportul a fost structurat astfel:

- *Introducere*
- (1) *Definirea temei de evaluare* – ce cuprinde principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- (2) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate;
- (3) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodelor de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului;
- (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – contracte de vânzare - cumparare, documentație cadastrală, fișe de inspecție, fotografii, date și informații de piață, date și informații statistice, etc.

În cuprinsul raportului sunt prezentate metodele de evaluare și relevanța acestora în cazul evaluării prezente. Abordarea considerată cea mai relevantă pentru terenuri libere, conform standardelor de evaluare este cea pe bază de comparații, însă prevederile legislative, impun în această fază a acordării de despăgubiri (declansarea procedurii de expropriere) estimarea valorii având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici.

În urma evaluării efectuate, VALOAREA DE DESPAGUBIRE pentru terenul analizat este:

5.166 lei

Prezentul raport respectă în principal legislația în vigoare la data întocmirii sale (în mod specific Legea 255/2010).

Conform para 60.1 din SEV 100 – Cadrul general O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.

Cerinta de deviere de la SEV, urmare a cerintelor legislative, de reglementare sau cerintelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV. (para 60.1 din SEV 100 – Cadrul general)

Cu stimă,
ing. Elena Ingrid Ciora

Cap. 1 - DEFINIREA TEMEI DE EVALUARE

1.1. Identificarea evaluatorului, a clientului și beneficiarul raportului.

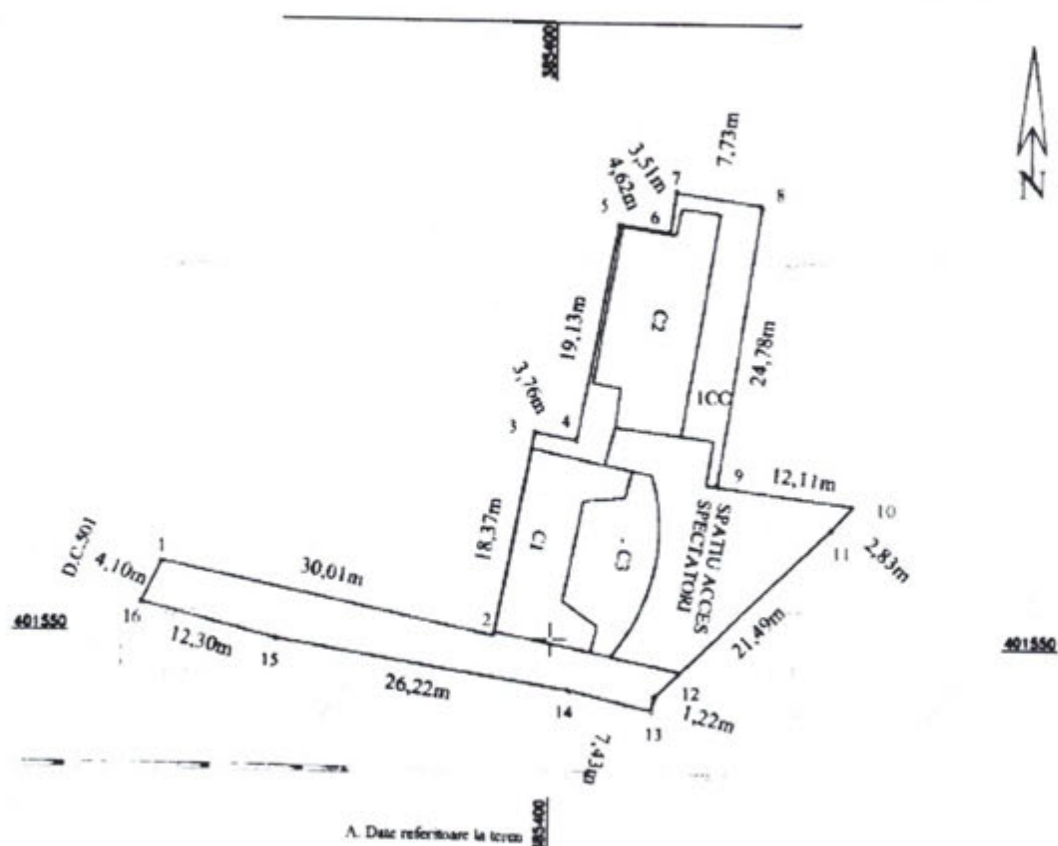
Evaluator: Raportul de evaluare a fost întocmit de către Expert evaluator Ciora Elena Ingrid, legitimație 11480 - valabilă 2023.

Clientul/Proprietarul bunurilor evaluate: COMUNA SACELU.

1.2. Identificarea proprietății de evaluat

Obiectul evaluării îl constituie imobilul de mai jos, descris conform documentelor anexate, după cum urmează:

- terenul intravilan / curți construcții, în suprafața măsurată de 2.564 mp, identificat în schița de mai jos:



Menționăm că datele de mai sus sunt preluate exclusiv din documentele puse la dispoziție de către beneficiar. Nu s-au efectuat măsurători la fața locului, evaluatorul nefiind calificat pentru executarea măsurătorilor cadastrale. Identificarea s-a făcut pe baza declarației BENEFICIARULUI.

Dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului raport este considerat deplin, fără restricții, condiții speciale sau orice alte prevederi, cu excepția celor menționate în raport. În condițiile în care acestea există, valorile estimate în prezentul raport își pierd valabilitatea.

1.3. Scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării;

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este DECLANSAREA PROCEDURII DE EXPROPRIERE.

Pentru orice alt scop, utilizare, sau în orice alte condiții (inclusiv cele ce țin de acte de proprietate, dimensiuni) decât cele declarate în prezentul raport, valoarea poate fi diferită.

Instrucțiunile evaluării

Instrucțiunile evaluării sunt date de necesitatea respectării legislației în vigoare, a Standardelor Internaționale de Evaluare, a Legislației în vigoare și a temei de evaluare.

Legislație:

Legea 255/14.12.2010 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

LEGE nr. 90 din 6 iunie 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

LEGE nr. 233 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

CODUL FISCAL din 22 decembrie 2003 (Legea nr. 571/2003);

LEGE nr. 33 din 27 mai 1994 (**republicată**) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

Standarde de evaluare:

- a) Standarde cu caracter general
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - 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
 - SEV 400 - Verificarea evaluării
- b) Standarde cu caracter specific prezentului raport
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400);
- c) Ghiduri metodologice de evaluare:
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Baza de evaluare.

Bazele unei evaluări de proprietăți imobiliare constau în cercetarea de piață, colectarea de date relevante, aplicarea tehnicilor de analiză și evaluare adecvate, precum și din aplicarea cunoștințelor, experienței și raționamentului evaluatorilor.

Pentru a identifica tipul valorii estimate și implicit metodele sau abordările ce vor fi utilizate, am analizat legislația în vigoare la data exproprierii, astfel cf art. 4 Legea 255/2021:

Etapetele procedurii de expropriere sunt:

a) *aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local;*

b) *consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afisarea listei proprietarilor imobilelor;*

c) *transferul dreptului de proprietate;*

d) *finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.*

De asemenea, la art 11 al aceleiasi legi, se mentioneaza:

(1) *Documentatiile cadastrale pentru imobilele expropriate se întocmesc prin grija expropriatorului, avându-se în vedere și dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

(2) *Documentatiile vor cuprinde și date privind încadrarea lucrării în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului, cu excepția lucrărilor prevăzute la art. 6 alin. (1), precum și planuri cu amplasamentul lucrării care se receptionează în termen de 10 zile lucrătoare de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, prin unitățile sale teritoriale. După receptionarea documentațiilor cadastrale, oficiile în a căror rază teritorială de activitate sunt situate imobilele expropriate vor proceda din oficiu la atribuirea numărului cadastral pentru suprafața neexpropriată și vor emite încheiere de respingere pentru imobilele aflate în coridorul de expropriere. (la 12-06-2011, Alin. (2) al art. 11 a fost modificat de pct. 7 al art. 1 din LEGEA nr. 90 din 6 iunie 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 407 din 9 iunie 2011.)*

(3) *Planul cu amplasamentul tuturor imobilelor expropriate, pe fiecare unitate administrativ-teritorială, care conține delimitarea imobilelor - teren cu sau fără construcții - expropriate va fi însoțit de anexa cu indicarea numelor detinătorilor, precum și a ofertelor de despăgubire, pe categorii de imobile, stabilite de evaluatori autorizați, se aduce la cunostinta publică prin afisarea*

la sediul consiliului local respectiv, unde va rămâne afisat până la finalizarea procedurii de expropriere, si prin afisare pe pagina proprie de internet a expropriatorului.

(7) După receptionarea documentatiilor cadastrale de către oficiile de cadastru si publicitate imobiliară/Agentia Natională de Cadastru si Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Nationale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local, prevăzută la art. 5, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(la 17-08-2018, Alineatul (7) din Articolul 11 , Capitolul III a fost modificat de Punctul 14, Articolul I din LEGEA nr. 233 din 9 august 2018, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 706 din 14 august 2018)

(8) Raportul de evaluare se întocmeste avându-se în vedere expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările si completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmeste sub coordonarea Uniunii Nationale a Notarilor Publici din România.

La art 19 al aceleiasi legi, se mentioneaza:

(11) La cerere, despăgubirea va fi eliberată inclusiv titularilor drepturilor reale care nu sunt de acord cu cuantumul stabilit, proportional cu cota-parte detinută, dacă s-a făcut dovada drepturilor reale asupra imobilului expropriat. Ulterior, în situația stabilirii unui cuantum superior prin hotărâre judecătorească definitivă, expropriatorul va elibera fostilor titulari ai drepturilor reale, la cerere, suma reprezentând diferența dintre despăgubirea stabilită de instanța judecătorească si despăgubirea stabilită de expropriator, proportional cu cota-parte pe care au detinut-o. (la 17-08-2018, Alineatul (11) din Articolul 19 , Capitolul V a fost modificat de Punctul 18, Articolul I din LEGEA nr. 233 din 9 august 2018, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 706 din 14 august 2018)

Iar art 22 al aceleiasi legi, se mentioneaza:

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii si transferului dreptului de proprietate. (2) Presedintele instanței va fixa un termen si va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate. (3) Solutionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului. (4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege. (5) Pentru solutionarea cauzei instanța va constitui o comisie de experti compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator si un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii. (6) Expertii, la realizarea raportului de expertiză, precum si instanța vor tine seama de expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Cu mentiunea urmatoare:

Cf Decizie de admitere: HP nr. 78/2021, publicată în Monitorul Oficial nr. 1185 din 15 decembrie 2021:

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu completările ulterioare, **în etapa judiciară a procedurii de expropriere, la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se ține seama atât de „expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, la momentul transferului dreptului de proprietate”, cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994.**

De asemenea, Legea 33/1991, prevede următoarele:

Art. 24:

(1) În cazul în care părțile se învoiesc în fața instanței asupra exproprierii și asupra despăgubirii, aceasta va lua act de învoială și va pronunța o hotărâre definitivă.

(2) Atunci când părțile sau numai unele dintre acestea se învoiesc doar cu privire la expropriere, dar nu și asupra despăgubirii, instanța va lua act de învoială și va stabili despăgubirea.

(3) În cazul în care una sau mai multe părți titulare de drepturi asupra imobilelor, deși legal citate, nu s-au prezentat, instanța va putea hotărî în lipsă.

(4) În cazul în care expropriatorul cere exproprierea numai a unei părți de teren sau din construcție, iar proprietarul cere instanței exproprierea totală, instanța va aprecia, în raport cu situația reală, dacă exproprierea în parte este posibilă. În caz contrar, va dispune exproprierea totală.

Art. 25:

Pentru stabilirea despăgubirilor instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

Art. 26:

(1) Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

(2) La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză*), precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de acestia.

* la data transferului dreptului de proprietate

(3) Experții vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.

(4) În cazul exproprierii parțiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, experții, ținând seamă de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instanței o eventuală reducere numai a daunelor.

Tipul de valoare estimată și definiția valorii

În urma analizei textelor de lege, prezentate anterior, concluzionez că există 2 faze ale stabilirii valorii proprietăților expropriate pentru cauza de utilitate publică și anume:

- DECLANSAREA PROCEDURII DE EXPROPRIERE
- ETAPA JUDICIARA A PROCEDURII DE EXPROPRIERE

Metodologia de evaluare în ambele cazuri, este impusă de legislație, astfel:

Pentru faza declansarii procedurii de expropriere, conform prevederilor art. 22, alin 6 din Legea 255/2021: Raportul de evaluare se întocmeste avându-se în vedere expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici.

În etapa judiciara a procedurii de expropriere, conform prevederilor art. 11, alin 8 din Legea 255/2021 si a art. 26, alin 2 din Legea 33/1994, completat de Decizie de admitere: HP nr. 78/2021, publicată în Monitorul Oficial nr. 1185 din 15 decembrie 2021: la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se tine seama atât de „expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate“, cât si de criteriile legale prevăzute de dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994.

Analizand definițiile pentru Tipuri de valoare, stabilite în Standardele de Evaluare prin prisma prevederilor legislative de mai sus, putem defini tipul de valoare în cele 2 etape ale procedurii de expropriere, astfel:

În faza DECLANSARII PROCEDURILOR DE EXPROPRIERE, tipul de valoare utilizat este **DE DESPAGUBIRE**, definita de legea 255/2010, după cum urmează:

Raportul de evaluare se întocmeste avându-se în vedere expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici.

Definiția de mai sus nu se regăsește în nici una din tipurile de valoare definite de Standardele de evaluare.

Potrivit prevederilor cuprinse în SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, paragraful 20.3 (n) și în SEV 103 Raportare, paragraful 10.2, evaluatorul trebuie să specifice natura oricărei devieri de la standarde (de exemplu, specificarea faptului că evaluarea s-a efectuat în conformitate cu SEV și cu reglementările fiscale locale).

Acolo unde există devieri de la standarde care afectează semnificativ natura procedurilor aplicate, datele de intrare și ipotezele utilizate și/sau concluzia (concluziile) asupra valorii, evaluatorul trebuie să prezinte totodată și cerințele legislative, de reglementare sau ale altor autorități, precum și punctele în care acestea diferă semnificativ față de cele rînte SEV. (para 60.3 – SEV 100 – Cadrul General).

În aceste condiții, legislația impune o deviere de la standarde în sensul că valoarea nu respecta nici unul din tipurile de valoare definite de Standarde, aceasta afectând în mod semnificativ natura procedurilor aplicate.

ÎN ETAPA JUDICIARA A PROCEDURII DE EXPROPRIERE poate fi definită ca **VALOAREA DE PIAȚĂ**, cu definiția de mai jos.

"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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

În prezentul raport, deoarece ne aflăm în faza DECLANSARII PROCEDURILOR DE EXPROPRIERE, tipul de valoare utilizat este **VALOAREA DE DESPAGUBIRE**, iar legislația definește clar modul în care se va stabili această valoare, adică utilizând grilele întocmite la solicitarea cabinetelor notariale, în vigoare la data evaluării, respectiv la nivelul anului 2023.

Această deviere de la standarde afectează în mod semnificativ natura procedurilor aplicate.

1.5. Datele evaluării;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat anterior solicitării.

Data evaluării: Rezultatul evaluării este valabil la **29.03.2023**.

1.6. Amploarea investigațiilor;

În ceea ce privește proprietățile imobiliare, investigațiile s-au limitat la identificarea de către beneficiar a suprafeței de teren, a limitelor acestuia, precum și încadrarea în categoria de folosință corespunzătoare.

Evaluatorul nu oferă însă nici o garanție asupra localizării proprietății și nici asupra dimensiunilor sale, deoarece nu este calificat în acest domeniu și prezentul raport de evaluare nu ține loc de documentație cadastrală. Aceasta este întocmită (conform prevederilor legale) de către autoritățile locale.

Documentele prezentate s-au considerat corecte și legale. Nu s-au făcut investigații sau verificări în acest sens.

1.7. Natura și sursa informațiilor utilizate;

Evaluarea se bazează în exclusivitate pe informațiile primite din partea autorităților locale și a expropriatorului.

Pentru realizarea lucrării, au fost consultate următoarele documente și surse de informații:

Documente:

➤ **Documentele prezentate anterior;**

Surse de informații:

- legislația actuală;
- site-uri specializate <http://www.unnpr.ro/>;

1.8. Ipoteze preliminare și ipoteze speciale;

Ipoteze preliminare:

- evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate referitoare la prezentarea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate sau orice alte documente anexate la prezentul raport;
- se presupune că documentele sunt valabile și că proprietatea poate fi vândută;
- se presupune că imobilele sunt libere de sarcini;
- planurile, materialul grafic și toate documentațiile se presupun a fi corecte;
- informațiile furnizate de terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe;
- în estimarea valorii, evaluatorul a folosit numai informațiile privind legislația în vigoare la data evaluării. În condițiile în care aceasta suferă modificări ulterioare datei întocmirii acestui raport, sau există și alte informații sau documente de care evaluatorul nu a avut cunoștință, este posibil ca valoarea să fie diferită;
- potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită în scris și în prealabil;

Ipoteze speciale:

- pentru determinarea VALORII DE DESPAGUBIRE (efect al legii 255, în faza declansării procedurilor de expropriere) s-a utilizat exclusiv legislația în vigoare;

1.9. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare;

Clauza de nepublicare:

- conținutul acestui raport, în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat), nu va fi difuzat în public prin publicitate,

relații publice, știri sau alte medii de informare, fără aprobarea scrisă și prealabilă dată de evaluator în special a formei în care va fi publicat raportul sau parti din acesta;

- Limitele acceptării responsabilității** evaluatorului sunt în condițiile în care:
- destinarii raportului (beneficiarul/expropriatorul și consultanții săi acceptă valoarea estimată în condițiile menționate mai sus;
 - am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini destinatarul raportului (expropriatorul) sau consultanții acestuia.

1.10. Declararea conformității cu IVS;

Prezentul raport respectă standardele de evaluare IVS în limitele prezentate la capitolele anterioare.

În condițiile prezentului raport, prevederile legale primează.

Cap. 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică

Documentele puse la dispoziție de către beneficiar sunt:

- Dispoziția nr. 68 privind restituirea în natură a terenului de 31.189 mp, situat în intravilanul satului Sacelu, com. Sacelu, jud. Gorj;
- Sentința Civilă nr. 167/2004 a Tribunalului Gorj, ramasă definitivă prin Decizia 100/01.02.2006 a Curtii de Apel Craiova;
- Procesul-verbal de Punere în posesie din 11.07.2006;
- Decizia nr. 80/28.11.2022 a Curtii de conturi Gorj;
- Plan de situație întocmit de SC TOPOZET SRL.

În prezentul raport Documentele de proprietate au fost analizate doar informativ, deoarece scopul este tocmai transferul drepturilor de proprietate în cauza de utilitate publică. Toate documentele și schitele prezentate și utilizate au fost întocmite sau însușite anterior de către autoritățile locale și/sau de către expriparator.

Evaluatorul nu este în măsură să confirme sau să infirme aceste documente și informații.

2.2. Descrierea proprietății.

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport este compusă din terenul intravilan curți/constructii, în suprafața de 2.564 mp, situat în **comuna SACELU**.

Amplasamentul

Zona în care este situată proprietatea imobiliară dispune de următoarele facilități:

- utilități: alimentare cu energie electrică în zonă.
- Drum comunal.

Localizarea terenului este prezentată mai jos



Descrierea vecinilor și a împrejurimilor:

Terenul este situat în intravilanul localității SACELU, având categoria de folosință curți construcții. Accesul se poate face pe DJ 661.

Din informațiile culese, s-a concluzionat că nu există probleme deosebite de mediu, nu au fost semnalati factori poluanți ai solului și subsolului.

2.3. Descrierea și analiza pieței proprietăților;

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

In prezentul raport nu s-a estimat valoarea de piață ci o valoare impusă de către legislație. Analiza de piață nu are nici o influență asupra valorilor determinate.

Cap. 3: ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

3.1. Analiza celei mai bune utilizări;

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie cea mai bună utilizare, care este definită ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Nu este cazul analizei celei mai bune utilizări, deoarece utilizarea a fost stabilită în mod expres de către expropriator, anterior întocmirii prezentului raport.

3.2. Abordarea în evaluare și raționamentul

Pentru determinarea valorii terenului subiect am utilizat Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile începând cu anul 2023. Acest studiu a fost întocmit la solicitare Camerei Notarilor Publici Craiova.

Voi prezenta mai jos o serie de prevederi incluse în acest studiu:

Datele de sinteză și / sau cele analitice, obținute din diverse surse și din baza de date a expertului evaluator, au fost preluate ca atare, fără verificări suplimentare privind exactitatea, corectitudinea sau veridicitatea. Expertul evaluator nu-și asumă nici o responsabilitate față de demersul beneficiarului, ulterior predării lucrării, de a efectua studii și investigații suplimentare referitoare la proprietățile imobiliare în cauză, care ar putea influența valorile estimate. Folosind datele, documentele și faptele pe care le-a avut la dispoziție la data analizelor – decembrie 2022 – expertul evaluator nu răspunde pentru nici o identificare ulterioară de date și fapte cu efect asupra valorilor estimate. În spiritul legislației în vigoare, expertul evaluator nu-și asumă răspunderea juridică decât față de Camera Notarilor Publici Craiova, în calitate sa de beneficiar și proprietar al lucrării, nu are obligații de consultanță după predarea acesteia și nu este obligat să depună marturie în instanța asupra proprietăților imobiliare în cauză. Lucrarea poate fi utilizată strict în scopul pentru care a fost elaborată, fiind interzisă utilizarea valorilor minime în elaborarea sau verificarea rapoartelor de evaluare și / sau în orice etapă a tranzacțiilor imobiliare. Referitor la utilizarea „ Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Dolj, Gorj, Olt și Mehedinți, valabile pentru anul 2022” pentru aplicarea legii nr. 255 din 14 dec. 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, autorul studiului, recomandă întocmirea unui raport de evaluare specific și detaliat pentru bunul imobil care va face obiectul legii nr. 255 din 14 Decembrie 2010.

Punctul de vedere al autorului este motivat de faptul că în evaluarea oricărui tip de proprietate un rol important îl are analiza datelor legate de caracteristicile vecine ce creează, intensifică sau diminuează folosirea sau vandabilitatea unui anumit teren sau amplasament. Descrierea unui teren sau amplasament constă în anumite conformități, informații despre restricțiile de folosirea terenului și informații despre caracteristicile fizice precum: - mărimea și forma terenului; - declivitatea (inclinarea) terenului; - raportul dintre deschiderea și adâncimea terenului; - nivelul panzei freatice; - calitatea solului de suprafață și a subsolului pentru o utilizare agricolă sau de edificare constructivă.

Conform Memoriului tehnic explicativ, inclus în studiul menționat mai sus

Pentru stabilirea valorii unitare a terenului s-au ales comparabile pentru terenuri libere de construcții, ținând cont de zonă și amplasarea terenurilor, după care s-au stabilit valori minime unitare în lei/m.p. separat pentru terenuri intravilane și terenuri extravilane.

Terenurile au fost diferențiate după cum urmează:

- Dupa tipul de teren: intravilan/extravilan;
- Dupa zona localitatii in care se afla;
- Dupa categoria de folosinta: constructibil/ arabil/ pasuni si fanete/ vii si livezi;
- Exceptie facand categoria "terenuri extravilane limitrofe localitatii Craiova si localitatilor apartinatoare ce au deschidere la drumuri europene". Terenuri amplasate adiacent căilor rutiere majore sau la limita intravilanului localităților (care pot fi exploatate economic prin scoaterea din circuitul agricol și pot fi încadrate în intravilan). Valoarea de piata a acestora fiind mult peste valoarea lor exclusiv agricolă.

- Pentru drumuri de acces, alei private, valoarea se va stabili in functie de cota indiviza aplicata valorii terenului din zona in care se afla terenul.

Zonarea localităților este definita prin literele A, B, C, D, A1, A2, A3, iar nominalizarea strazilor pe zone de urbanism este specificata prin Hotărârile Consiliilor locale ale fiecărei localități urbane.

Acolo unde s-a considerat necesar au fost stabilite subzonari ale zonelor stabilire prin Hotararile Consiliilor Locale.

Pentru localitățile rurale s-a avut în vedere o singură valoare, indiferent de poziționarea imobilelor în zona centrală, mediană sau periferică.

Nota : Atunci cand limita dintre zone o constituie o strada, bulevard, alee, etc., imobilele care au adresa pe strada repectiva se considera in interiorul zonei superioare.

3.3. Metodologia de evaluare folosită

Evaluarea este realizată în conformitate cu legislația în vigoare, cu respectarea condițiilor contractuale și cele specifice ce guvernează aceste contracte, cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare (in masura in care acestea includ prevederi cu privire la obiectul prezentului raport).

Pentru determinarea valorii vom analiza documentele prezentate si Studiile de piata mentionate mai sus.

3.3.1. DETERMINAREA VALORII PE BAZA STUDIULUI DE PIATA PRIIVIND VALORILE MINIME ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DIN JUDETELE DOLJ, GORJ, OLT SI MEHEDINTI, VALABILE INCEPAND CU ANUL 2023

Aceasta metodologie presupune parcurgerea etapelor:

- ✓ Analiza caracteristicilor tehnice ale terenului ce vor fi preluate din documentele prezentate de catre expropriator (suprafata, localizare, pozitia fata de localitate, categoria de folosinta);
- ✓ Incadrarea terenului in anexele Studiului de piata prezentat anterior, pentru determinarea valorii unitare a acestuia;
- ✓ stabilirea unei valori totale.

Valorile utilizate au fost preluate din anexele de mai jos:

Nr. crt.	Localitate	Zona/Sate	Limite	Categoria
----------	------------	-----------	--------	-----------

TEREN INTRAVILAN / CURTI CONSTRUCTII
PROPRIETARI: CIOC IOAN, JUREBIE EUGENIA, most. JUREBIE MISU

55	COMUNA SACELU	- Blahnița de Sus - Hăiești - Jeriștea - Magherești - Săcelu		
----	---------------	--	--	--

Pentru comune (pag 202)

Teren

LEI/M.P.

INTRAVILAN TOATE ZONELE	6
-------------------------	---

Nota: Pentru case valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp ane utila fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp. Aceasta deoarece legislatia nu prevede un standard pentru suprafetile construite si terenuri aferente.
 Pentru drumuri de acces, alei private se va reduce cu 75% valorarea terenului din zona in care se afla imobilul.
 Pentru terenurile intravilane cu alta utilizare decat cea de curti constructii, se va aplica o reducere asupra pretului terenului intravilan de 40%.
 Valoarea de dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului.
Pentru terenurile extravilane valoarea va fi preluata din ANEXA Z

Judetul Gorj

Strict pentru uzul birourilor notariale
 Valabil incepand cu Anul 2023

ANEXA Z

Terenuri extravilane arabile, vegetatie forestiera, pasuni, fanete, vii si livezi

	LEI Valoare (lei/ha)
Teren arabil	11000
Vegetatie forestiera	12000
Pasuni/fanete	8000
Vii/livezi	11500 ²⁾
Luciu apa/Apa statatoare/Balti	16000

¹⁾Pentru terenurile arabile cu suprafete mai mici de 1000 mp pretul este de 0.5 lei/mp

²⁾Pentru terenurile extravilane avand categoria de folosinta degradate sau neproductive, se va aplica o reducere de 40% asupra pretului terenului extravilan, din valoarea stabilita pentru terenul arabil

³⁾Valoarea dezmembramintelor dreptului de proprietate imobiliara reprezinta 20% din valoarea bunului

Suprafata totala a terenului este 861 mp

Incadrarea: intravilan, curti constructii, cu valoarea de 6 lei/mp.

Valoarea este deci: 861 mp x 6 lei/mp = 5.166 lei

Mentionam ca valoarea de mai sus este determinata in exclusivitate conform prevederilor legale in vigoare. Ea nu reprezinta valoare de piata.

VALOAREA DETERMINATĂ ESTE:
5.166 lei

3.4. Opinia evaluatorului

Analizând datele și informațiile avute la dispoziție și metodele utilizate, rezultă următoarele:

- Tipul de valoare estimat este valoarea de despagubire (definita in prezentul raport, conform prevederilor legislative);

- Pentru determinarea valorii, datorită faptului că există prevederi legale ce stabilesc în mod clar modul de determinare a acestei valori, s-a utilizat metodologia descrisă de legislație.

În urma evaluării, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia evaluatorului este că **valoarea de despagubire** pentru dreptul de proprietate asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului raport este:

5.166 lei

Prezentul raport respectă în principal legislația în vigoare la data întocmirii sale (în mod specific Legea 255/2010).

Conform para 60.1 din SEV 100 – Cadrul general O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.

Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV. (para 60.1 din SEV 100 – Cadrul general)

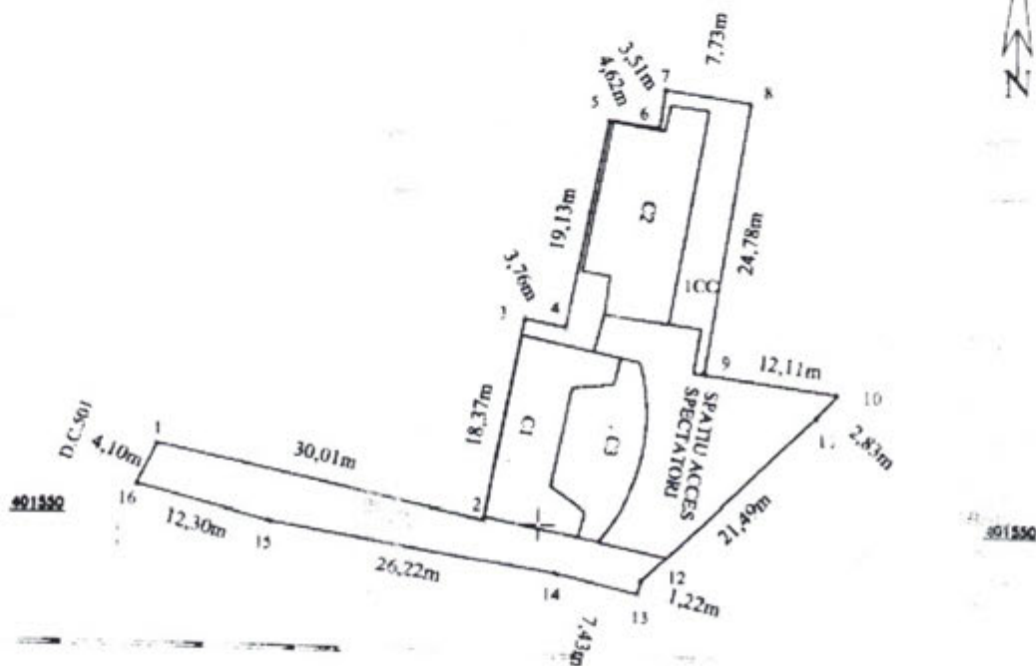
EXPERT EVALUATOR
Ing. Elena Ingrid Ciora

Cap. 4: ANEXE - DOCUMENTE PREZENTATE

PLAN DE SITUATIE
 SCARA 1:500

ANEXA NR. 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	861	Com. Sacelu Jud. Gorj
Carta funciara nr.		Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT)
		SACELU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcel	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	861	Teren intravilan
TOTAL		861	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
C1	CAS	109	Constructii administrative si social culturale, P, cu sup. constr. din 1990
C2	CAS	144	Constructii administrative si social culturale, P, cu sup. constr. din 1990
C3	CA	89	Administrative, P, cu sup. constr. din 1990
TOTAL		342	

CERTIFICAT Executant:
 SC SCI TOPOZET SRL - Autorizare Clasa III;
 Seria RO-B-1; Nr. 1849/17.07.2020;
 prin RFA MATEI NICOLAE - Autorizare Categoria B;
 Seria RO-GJ-F; Nr. 0005/25.10.2010;
 Confirma executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si
 corespondenta sanetara cu realitatea din teren
 E. F. / Data: 06.03.2023



CAMERA DE CONTURI
GORJ

94166/28.11.2022

Către:

CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI SĂCELI

17.11.2022

*Consilierii locali
Comuna Săcelea*

In temeiul prevederilor pct. 183-184 Regulamentul privind organizarea și desfășurarea activităților specifice Curții de Conturi, precum și valorificarea actelor rezultate din aceste activități, aprobat prin Hotărârea plenului Curții de Conturi nr. 155/2014, vă transmitem, alăturat spre analiză, Raportul de audit financiar nr. 5856 din data de 04.11.2022, încheiat în urma acțiunii Audit financiar asupra conturilor anuale de execuție bugetară ale Unității Administrativ-Teritoriale ale Comunei Săcelea, pentru anul 2021, înregistrat la Camera de Conturi Gorj sub nr. CCGJ.2022.89092 din data de 04.11.2022, însoțit de Decizia nr. 80/28.11.2022 conținând măsurile pe care ordonatorul de credite trebuie să le ia pentru înlăturarea deficiențelor constatate de Curtea de Conturi.

Director:

Dr. ec. Tataru Violeta

Violeta Tataru

Dignitar desemnat
de Consiliul Local
Săcelea, Județul Gorj
29.11.2022



CAMERA DE CONTURI
GORJ

DECIZIA
nr. 80 din data de 28.11.2022

Având în vedere prevederile Legii nr. 94/1992 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi, republicată, și ale Regulamentului privind organizarea și desfășurarea activităților specifice Curții de Conturi, precum și valorificarea actelor rezultate din aceste activități, aprobat prin Hotărârea Plenumului Curții de Conturi nr. 155/2014, examinând deficiențele consemnate în Raportul de audit financiar nr. CCGJ-2022-89092 din data de 04.11.2022, și la entitatea auditată sub nr. 5856 din data de 04.11.2022, încheiat în urma actului de verificare privind „**Auditul financiar asupra contului anual de execuție bugetară pe anul 2021 la Unitatea Administrativ Teritorială a Comunei Săcelu**”, prevăzută în Programul de activitate a Curții de Conturi pe anul 2022, directorul adjunct al Camerei de Conturi Gorj:

CONSTATĂ:

În urma verificării modului de elaborare și fundamentare a bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2021, s-a constatat nerespectarea obligației de fundamentare a veniturilor proprii pentru anul curent cel mult la nivelul realizărilor din anul precedent, în situația în care gradul de realizare a veniturilor proprii programate în ultimii **2 ani** este mai mic de **97%** pe fiecare an, respectiv **47,32 %** în anul **2019** și **26,93 %** în anul **2020**.

Prin bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2021, atât veniturile, cât și creditele bugetare au fost supraevaluate, fiind prevăzute valori superioare celor încasate înregistrate în anul 2020.

Prevederea prin bugetul de venituri și cheltuieli a unor venituri proprii mai mari decât cele prevăzute de reglementările legale în vigoare, are drept consecință, încheierea unor angajamente legale, care ulterior pot deveni plăți restante, ca urmare a gradului redus de realizare a veniturilor.

Au fost încălcate prevederile Legii nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art. 5, alin. (2-4); art. 14, alin. (6-8); art. 23, alin. (2), lit. a); art. 25, lit. a), b), d), e) și art. 49, alin. (1-3); O.M.F.P. nr. 244/2010 pentru aprobarea metodologiilor de aplicare a prevederilor art. 14, alin. (7); art. 57 alin. (2-11) și art. 76, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale.

Descoperirea abaterii de la legalitate și regularitate, prevederile legale încălcate, consecințele economice-financiare ale abaterii, persoana/cu atribuții în domeniul în care s-a constatat abaterea, măsurile luate de entitate, în timpul controlului, sunt prezentate în

Buletinul Contabilității Bencăși nr. 17, Anul III, județul Gorj, cod 210303.

Telefon: (+40)253216707, Fax: (+40)253209443 - www.camerdeconturigorj.ro

cegorj@ccr.ro

TEREN INTRAVILAN / CURTI CONSTRUCTII
PROPRIETARI: CIOC IOAN, JUREBIE EUGENIA, most. JUREBIE MISU

Procesul verbal de constatare, anexă la Raportul de audit financiar înregistrat la entitatea auditată sub nr. 5856/04.11.2022 și la Camera de Conturi Gorj sub nr. 89092/04.11.2022 (psag. 2 - 6)

2. Din analiza exactității și realității datelor reflectate în situațiile financiare încheiate la data de 31.12.2021, s-au constatat următoarele:

2.1. Neconcordanțe în valoare de 1.073.269 lei între datele înregistrate în lista de rămășițe și cele raportate prin contul de execuție venituri la încheierea exercițiului financiar.

2.2. Referitor la aspectele semnălate printr-o petiție, analizând balanța de verificare ce a stat la baza întocmirii situațiilor financiare la 31.12.2021, s-a constatat faptul că acestea **nu reflectă realitatea**, în sensul că nu este prezentată datoria emității stabilită prin deciziile emise de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în valoare totală de 1.177.723,81 lei, sume în litigiu, aflate pe rolul instanțelor de judecată.

În conformitate cu OMBP nr. 1917/2005, Cap. III, secțiunea B, pct. 3 alin. 3.2 instituțiile publice pot constitui provizioane pentru litigiile aflate pe rolul instanței de judecată.

Situație similară, respectiv neînregistrarea în evidența contabilă, s-a constatat și în cazul sumelor datorate de entitate, stabilite de instanța de judecată pentru lipsa de folosință a unor suprafețe de teren ce aparțin unor persoane fizice dar pe care sunt situate clădiri ce aparțin domeniului public.

Până la data efectuării prezentei misiuni de audit financiar, având în vedere faptul că terenurile, pentru care instanța a obligat la plata lipsei de folosință, începând cu data de 31 iulie 2007, sunt ocupate de bunuri de utilitate publică, entitatea auditată nu a întreprins demersuri care să se materializeze în propunerea de către ordonatorul principal de credite și demorarea de către autoritatea deliberativă a procedurii de expropriere prevăzută de lege, care să conducă la stoparea calculului și plata unor sume datorate proprietarilor terenurilor respective, pentru a nu fi afectat în continuare bugetul local.

Chiar și în condițiile în care potrivit legii toate cele 3 (trei) imobile, pentru care entitatea a fost obligată prin sentințe judecătorești la plata unor sume de bani pentru lipsa de folosință a unor suprafețe de teren ce aparțin unor persoane fizice, **reprezintă lucrări de interes public local, existând posibilitatea transferului dreptului de proprietate în patrimoniul statului, în conformitate cu prevederile Legii 255/2010.**

De asemenea, s-a constatat faptul că UATC Săcelu nu a raportat obligațiile de plată reprezentând lipsa de folosință a terenurilor ca fiind plătite mai mari de 90 zile și **care reprezintă, de fapt arierate.**

Au fost încălcate prevederile: Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare art. 23 alin. (2); Legea nr. 82/1991 a contabilității, republicată, cu modificările și completările ulterioare art. 9, alin. (1), OMBP nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor datorilor și capitalurilor proprii, cu modificările și completările ulterioare pct. 1, alin. (2), pct. 4 alin. (1) și alin. (5), Ordinul nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare pct. 1.2, CAP III Prevederi referitoare la elementele de bilanț, pct. C, Capitoliu, Cap. VII* Instrucțiunile de utilizare a conturilor, OMBP nr. 1792/2002 pentru aprobarea Normelor metodologice privind

Bulevardul Constantin Brancoveanu nr. 1, Turzia, Iași, județul Gorj, cod 210133;

Telefon: +40 233 210 737 Fax: +40 233 210 933 e-mail: curtea@conturi.ro

www.conturi.ro

ROMANIA
JUDETUL GORJ
COMUNA SACELU
PRIMAR

DISPOZITIA NR.68

privind restituire in natura domnului CIOC IOAN, doamnei JUREBIE EUGENIA si most.JUREBIE MISU a terenului in suprafata de 31189 mp, situat in intravilanul satului Sacelu, comuna Sacelu, judetul Gorj.

Primarul comunei Sacelu, judetul Gorj:

Avand in vedere:

- Notificarea nr.63E/2001 depusa prin intermediul executorului judecatoresc.
- Sentinta Civila nr.167/2004 pronuntata de Tribunalul Gorj in Dosarul cu nr.2566/2002, ramasa definitiva prin Decizia 100/01.02.2006 a Curtii de Apel Craiova in Dosarul cu nr.5966/2004, prin care se dispune restituirea in natura de catre Primaria Sacelu catre domnul CIOC IOAN, doamna JUREBIE EUGENIA si most.JUREBIE MISU a suprafetelor de teren de 31189 mp in intravilanul comunei Sacelu.
- Raportul de expertiza tehnica judiciara si schita anexa.

In temeiul art. 68 din Legea nr.215/2001- Legea administratiei publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

DISPUNE :

Art.1. Se restituie in natura catre domnul CIOC IOAN, doamna JUREBIE EUGENIA si most.JUREBIE MISU, imobilul in suprafata de 31189 mp in intravilanul comunei Sacelu, conform raportului de expertiza, astfel:

- Schita anexa nr.1 in suprafata de 15251 mp cu urmatoarele vecinatati:
- N- teren Domeniu Public al Statului (Sala de Sport);
 - S- Paraul Borceanasa (Octovania Plesoianu);
 - E- DJ 661 Sacelu-Crasna;
 - V- O.S. Novaci (rest proprietate Sadoveanu)

- Schita anexa nr.2 in suprafata de 517 mp cu urmatoarele vecinatati:
- N- Vila Tatarascu;
 - S- most.Parghel Filimon;
 - E- Paraul Blahnita;
 - V- DJ 661 Sacelu-Crasna;

- Schita anexa nr.2 in suprafata de 467 mp cu urmatoarele vecinatati:
- N- Virjan Nicolae;
 - S- Tramandan Dumitru;
 - E- Paraul Blahnita;
 - V- DJ 661 Sacelu-Crasna;

- Schita anexa nr.4 in suprafata de 1460 mp cu urmatoarele vecinatati:
- N- Diaconescu Victor si most. Diaconescu Grigore;

TEREN INTRAVILAN / CURTI CONSTRUCTII
PROPRIETARI: CIOC IOAN, JUREBIE EUGENIA, most. JUREBIE MISU

- S- Jumolea Ioan;
- E- O.S Novaci;
- V- rest proprietate;

Schita anexa nr. 2 in suprafata de 1468 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- Tramandan Dumitru;
- S- Teren Primaria Sacelu;
- E- DJ 661 Sacelu-Crasna;
- V- O.S. Novaci (rest proprietate Sadoveanu)

Schita anexa nr.2 in suprafata de 2046 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- Tramandan Dumitru;
- S- Teren Primaria Sacelu;
- E- Teren Primaria Sacelu;
- V- Teren Primaria Sacelu;

Schita anexa nr.2 in suprafata de 2123 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- teren revendicat de Tramandan Dumitru;
- S- Teren Primaria Sacelu;
- E- DJ 661 Sacelu-Crasna;
- V- O.G.A. Gorj si O.S. Novaci (rest proprietate Sadoveanu)

Schita anexa nr. 2 in suprafata de 3557 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- Teren Primaria Sacelu;
- S- Teren Primaria Sacelu;
- E- DJ 661 Sacelu-Crasna;
- V- O.S. Novaci (rest proprietate Sadoveanu)

Schita anexa nr.2 in suprafata de 3122 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- teren revendicat de Tramandan Dumitru;
- S- Teren Primaria Sacelu;
- E- Paraul Blahnita;
- V- DJ 661 Sacelu-Crasna;

Schita anexa nr.1 in suprafata de 1178 mp cu urmataorele vecinatati:

- N- DC 78;
- S- Most Ioanitescu Gheorghe
- E- DC 78;
- V- Paraul Blahnita;

Art.2. Prezenta dispozitie face dovada proprietatii persoanelor indreptatite asupra imobilului prevazut la art.1 al prezentei dispozitii.

Punerea in posesie s-a facut conform procesului-verbal din data de 11.07.2006 in prezenta executorului judecatoresc.

Art.3. Secretarul Comunei Sacelu va comunica, in termen legal, un exemplar din prezenta dispozitie Institutiei Prefectului - județul Gorj.

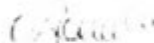
Primar,
JUREBIE FLORIN DORIN



Data: 10.10.2012

Avizat pentru legalitate

Secretar,
Danciu Olivia



TEREN INTRAVILAN / CURTI CONSTRUCTII
PROPRIETARI: CIOC IOAN, JUREBIE EUGENIA, most. JUREBIE MISU

sub aspectul încălțării pentru care s-a solicitat restituirea în natură sau acordarea de sume reparatorii în echivalent conform Legii 10/2001, rețelementul Sadoveanu Ion a depus o precizare, afișată la file 202 a dosarului.

A motivat că imobilele au fost proprietatea autorului Sadoveanu Stefan sive "Bubi", care au făcut obiectul notificării 63/2001 înaintată părții CIOI Ig Jiu, Prefecturii Gorj, OJ Gorj și Primăriei Săcelu, părții introduse în cauză pe parcursul procesului unității de instanțare, fiind introdusă ca părți Statul Român și APAS București, în prezent AVAS București.

Pentru susținerea preluării abuzive a proprietății Sadoveanu a fost depus procesul verbal din 21.07.1953 referitor la lăcra în discuție a propunerii de naționalizare a proprietății aparținând lui Sadoveanu Stefan, având ocupația de "exploatare". Sub aspectul calității de persoană îndreptățită, respectiv a calității de moștenitor a proprietății deposedați abuziv, conform art. 4, alin. 2 din Legea 10/2001, s-au depus copii ale actelor de stare civilă, din care a rezultat că autorul Sadoveanu Stefan a avut doi copii, pe Sadoveanu Ion și Stefan, decedați înainte de intrarea în vigoare a Legii 10/2001.

Ca urmare, a decesului pe parcursul procesului a lui Sadoveanu Ion, au fost introduse în cauză ca moștenitori testamentari, în baza unui legat univereal, Jurebie Mișu și Jurebie Eugenia.

La dosarul nr. 2566/2002 a fost anexat decedul nr. 34257/2003 privind contestarea formulată de Cioi Ioan și Maria Ion, moștenitori testamentari a lui Sadoveanu Stefan, celălalt fiu al autorului deposedat abuziv, împotriva dispoziției nr. 51/23.09.2003 emisă de Primăria com. Săcelu, prin care s-au respins cererile cuprinse în notificarea nr. 169/2001, întocmită pe baza Legii 10/2001, prin care s-a solicitat restituirea în natură a unui teren de 2.900 m.p. și construcție (căminul cultural aferent), situate în comuna Săcelu, imobile ce au aparținut autorului deposedat.

S-au depus de reclamant copia notificării, certificatul de deces al lui Sadoveanu Stefan, certificatul de moștenitor nr. 56/4 august 2000, copia testamentului autentificat din 12.04.2000 și acte prin care se face dovada proprietății autorului deposedat, care au fost depuse și în dosarul nr. 2566/2002.

Din cuprinsul notificărilor rezultă că s-a solicitat resti-

echivalent pentru cel mult suprafata de teren și construcții ce
se constituie stațiunea de aer, sau terenuri din jurul stațiunii,
urmele construcțiilor fiind demolate, altele existând însă și adaptate
specificității stațiunii.

pentru individualizarea și evaluarea bunurilor solicitate
cu fond înscris și expertiză în materie de construcții și topo.

tribunalul Gorj, prin sentința civilă nr.167 din 11 iunie
2004, stată în dosarul nr.2566/2004 a cărei în parte contestată
față de reclamanții Jurebie Eugenia și Jurebie Misu, precum
și Alina Ion împotriva dispozițiilor nr.51/23.06.2003 a primăriei
com.Ștefănești și 5015/16.10.2003 a Comitetului Național de Limita-
ră a teritoriului și a teritoriului, emise în baza actelor nr.10/2001, în contradic-
toriu cu părțile interesate civile, Ștefănești, Gorj și CJT Gorj.

A anulat dispoziția emisă de primarul comunei Ștefănești și
decizia emisă de CNSO Gorj.

A dispus restituirea către reclamanți în natură de către tri-
bunalul civil de instanțele în cauză:

-suprafața de teren de 15.291 m.p., 1.075 m.p. conform schiței
anexă nr.1 la raportul de expertiză topo;

-suprafața de teren de 533 m.p., 407 m.p., 371 m.p. conform
schiței anexă nr.2 la raportul de expertiză topo;

-suprafața de teren de 2.273 m.p. conform schiței anexă nr.3;

-suprafața de 1.493 m.p. împreună cu construcția teatrului de
marș și cântec cultural - schița anexă nr.4;

-suprafața de teren de 1.255 m.p. schița nr. 7

Schițele anexă la raportul de expertiză topografică întocmit
de expertul civil Ștefănești întru fața părții integrale din prezenta
act răs.

A dispus restituirea reclamanților de către CNSO Gorj a
suprafeței de 833 m.p. împreună cu vila nr.6, conform schiței anexă
nr.4 și a suprafeței de 197 m.p. aferentă curții.

A dispus, în baza raportului de expertiză în cauză echivalent de către
primăria Ștefănești pentru teren vila 2 - suprafață de 1.715 m.p., 1.167
m.p., 1.483 m.p., 1.046 m.p., 1.133 m.p., 3.557 m.p., și 3.124 m.p.
Identificate pe schița nr.2 a raportului de expertiză topo, în total
16.124 m.p. în vederea de 601.920.000 lei, pentru suprafața de
654 m.p. - schița nr.1, 1.173 m.p. - schița nr.3, 1.426 m.p. - schița nr.

A dispus acordarea de către CJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent de către SML Ig Jiu pentru suprafața de 972 m.p. aferent vilei nr. 3 și suprafața de 11.781 m.p. aferentă plașii și bazei de tratament (rezultatul după ecodarea suprafeței bazei restituit în natură) suprafața individualizată pe schișele nr. 4 și 5 a raportului de expertiză topo în valoare de 506.120.000 lei (suprafața totală de 12.653 m.p. 40.000 lei/m.p.).

A dispus acordarea de către CJT Gorj a măsurilor reparatorii prin echivalent corespunzător valorii construcțiilor ce au fost acoperite de această unitate, deosebit în anul 1976 de 1.208.000.000 lei.

A dispus acordarea de către CJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent de către SML Oltenia SA de 2.990.000.000 lei corespunzător vilei nr. 3 și de 1.876.000.000 lei pentru terasă, magazie, bazin și alții.

A dispus acordarea de către CJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent corespunzător valorii imobilelor - fundația "Otel" - 592.000.000 lei, și așchii beton - 32.000.000 lei, și așchii beton - 249.000.000 lei către prin via așchii.

A dispus acordarea de către CJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent de către SML Oltenia SA de 2.990.000.000 lei corespunzător vilei nr. 3 și de 1.876.000.000 lei pentru terasă, magazie, bazin și alții.

A dispus acordarea de către CJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent corespunzător valorii imobilelor - fundația "Otel" - 592.000.000 lei, și așchii beton - 32.000.000 lei, și așchii beton - 249.000.000 lei către prin via așchii.

A dispus acordarea de către CJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent de către SML Oltenia SA de 2.990.000.000 lei corespunzător vilei nr. 3 și de 1.876.000.000 lei pentru terasă, magazie, bazin și alții.

A dispus acordarea de către CJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent corespunzător valorii imobilelor - fundația "Otel" - 592.000.000 lei, și așchii beton - 32.000.000 lei, și așchii beton - 249.000.000 lei către prin via așchii.

A dispus acordarea de către CJT Gorj a măsurilor reparatorii în echivalent corespunzător valorii imobilelor - fundația "Otel" - 592.000.000 lei, și așchii beton - 32.000.000 lei, și așchii beton - 249.000.000 lei către prin via așchii.

TEREN INTRAVILAN / CURTI CONSTRUCTII
PROPRIETARI: CIOC IOAN, JUREBIE EUGENIA, most. JUREBIE MISU

S-a stabilit că în anul 1976 au fost demolate imobilele
stretologie, cabine bai, teren cooperatie, clădire deconstrucți
de către OJT Gorj, construcții care de asemenea au aparținut
autorității rađovenești.

Existența acestor construcții a rezultat din actele de pro-
prietate depuse de reclamant și prin luarea în considerare a ve-
chimei anului construcției.

Prin expertiza topografică s-au identificat suprafețele
teren solicitate de reclamant (se are în vedere că prin Decretul
de naționalizare a fost prelucrat de la autor a suprafață de
100 ha teren în com. Ștealu, ce include și terenul aferent stați-
unii).

La identificarea terenului s-a avut în vedere actul de garan-
ție-ipotecă, expertul arătând în răspunsul la obiecțiunile ri-
dicată de OJT Gorj, în sensul că la identificarea terenului nu
s-a avut în vedere cadastrul din 1986 și cel din 1959, că aceste
documente nu pot reprezenta o realitate juridică la fața lo-
cului, întrucât la întocmirile lor nu s-au cerut acte de proprie-
tate, fiind declarative.

Obiecțiunile celeilalte părți referitoare la faptul că anu-
șite suprafața de teren ar fi făcut obiectul reconstituirii
dreptului de proprietate în temeiul legii 18/1991 pentru anu-
șite persoane fizice, au fost respinse, în primul rând pentru lipsa
de interes a părții, suprafețele de teren fiind identificate ce
în afara fostei proprietăți administrate de OJT Gorj, iar pe de
altă parte, în decursul timpului putând interveni schimbări în
ceea ce privește deținerea terenurilor.

S-a apreciat, că pentru terenurile pe care au fost amplasate
construcții de către persoane fizice, calitatea de calitate deți-
nătoare o are părții, care în forma și vechea organizare de la
momentul naționalizării a administrat proprietatea preșată de
la preșterul terenului, conform actelor existente la dosar
și luată în considerare cu privire efectuării identificărilor de
către experti.

Principiul care guvernează aplicabilitatea legii 10/2001
este cel al restituirii în natură a imobilelor preluate în mod
abusiv.

... notificării nr. 109/2002 și nr. 109/2002 înaintate de Cioș Ioan și Jurebie Misu.

Acute decizii au fost contestate în mod expres și implicit de către reclamant, care-și dovedește calitatea de moștenitor a părților îndreptățite la restituirea, conform testamentelor universale sau de titlu universal, făcute de către frații Cadoveanu.

El a stabilit cu organele judecătorești cauză pe care o are în vedere în privința construcțiilor, având în vedere că nu există legătură din punct de vedere al fraților Cadoveanu Ion și Stefan, referitor la moștenirea autorității Cadoveanu Stefan din "Eubi", astfel că reclamantii față de care se pronunță prezenta hotărâre vor putea să aibă ulterior de celelalte părți cauză pentru stabilirea drepturilor cauzate.

La restituirea în natură s-a avut în vedere în privința construcțiilor, acele construcții care nu sînt necesare desfășurării activității unităților deținătoare și față de care există existențe ale acestor unități.

În vederea restituirii prin natură a construcțiilor de valoare de valoare de valoare, obiective obținute și aflate într-o stare bună de conservare, conform a constatările expertului și a lucrului care fusese asupra existenței de către Jurebie Eugenia, care a fost de către aceasta în proprietate. Acest lucru este în natură și în nr. 6, care este de asemenea obținută.

Pentru restul construcțiilor s-a dispus acordarea sumelor necesare prin echivalență în contravaloarea cu unitățile deținute, conform evaluărilor efectuate de experți și necorespunzător.

De asemenea, s-a dispus restituirea în natură a suprafețelor de teren stabilite ca fiind libere de construcții, împreună cu suprafețele de teren aferente construcțiilor restituite în natură.

Prin urmare, s-a dispus restituirea în natură a suprafețelor de teren și de construcții, iar față de celelalte părți s-a dispus acordarea sumelor necesare prin echivalență în contravaloarea cu unitățile deținute.

În termenul legal stabilit de art. 244 din Codul de procedură civilă, Cioș Ioan și Jurebie Misu au depus apel în cauză pe care o are în vedere în privința construcțiilor, astfel că prezenta hotărâre va fi revizuită de instanța de apel.

in natura in starea in care se afla, in data venirii de restituire si libere de orice sarcina.

Potrivit Normelor metodologice de aplicare a Legii 10/2001, art. 9.1, indiferent in posesia cui se afla in prezent, semnificatia pe de o parte a incidenta legii este stabilita indiferent de calitatea deţinătorului, iar pe de alta parte, stabilite unitatea deţinătoare, respectiv cea care la data intrării in vigoare a legii.

In cazul in care după data intrării in vigoare a legii un imobil notificat potrivit legii a fost transferat in administrarea altor entităţi, acestea din urma devine entitate deţinătoare, investită cu soluţionarea notificării.

Art. 9, alin. 2 din Legea 10/2001 este astfel interpretat de Normele metodologice, exceptând practic de la restituirea in natura a imobilelor care au efectaţiune de interes public, situaţie in care sunt prevăzute măsuri reparatorii prin echivalent.

Pe lângă de calitatea unităţilor deţinătoare, s-a reţinut că incidente in cauza, in coroborare cu dispoziţiile legii menţionate anterior, sunt si dispozi. art. 10, alin. 1, şi 3 din Legea 10/2001.

In ceea ce priveste dispoziţii, imobilele terenuri şi construcţii preţuate in nou senziv, indiferent de destinaţie, care sunt deţinute la data intrării in vigoare a prezentei legi de o regiune autonomă, o societate sau o companie, o autoritate de administraţie publică centrală sau locală (in speţă se are in vedere că au asemenea calitatea unităţii deţinătoare ONA, OFP Gorj şi Primărie Săcele),

or fi restituite persoanei îndreptăţite, in natura prin decizie, sau după caz prin dispoziţie motivată a organelor de conducere ale unităţilor deţinătoare, in cazul primăriilor restituirea in natura sau prin echivalent, făcându-se prin dispoziţie motivată a primărilor.

In cauză, după judecării au fost emise dispoziţiile 81 din 21.03.2003 a Primăriei Săcele şi decizia nr. 5515/10.10.2003 emisa de ONA 26 din, prin care au fost respinse cererile de restituire in natura, cu motivarea că referitor la prima dispoziţie nu este dovedit dreptul de proprietate a lui Jurebie Eugenia si Jurebie Mihaela apar ca notificatori alături de Gădeveanu Ion), şi ca motivarea că Gădeveanu Ion nu şi-a dovedit dreptul de proprietate, iar ONA a dovedit imobilele prin act juridic încheiat in formă autentica.

Dispoziţia nr. 81/21.03.2003

Apelantul, pe lângă prin activarea inițiale de unul și pro-
cedurile ulterioare au asigurat în esență că trebuie adăun în
totalitate acțiunea, pentru toate bunurile imobile solicitate
și individualitate de fond, în cazul restituirii în natură
a acestora, cu excepția terenului aferent bazei de tratament
pentru care reclamații au solicitat să li fie acordate, la 2010
de Jiu.

Apelanta SC OJ S.RL SA a formulat următoarele critici:

- OJ a societate comercială cu capital integral privat,
reputată că notificarea trebuie adresată AVAS; deci greșit a fost
scris că această parte la măsură reparării prin echivalenț
pentru imobilele deținute de statul român în anul 1976;

- p. reținerii restituirii banului nu face obiectul legii
10/2001, în timp ce aportul nu este decât a se cere

- instanța, pe baza susținerilor reclamațiilor și a exper-
tizei topografice mai diminuează terenurile list în patrimoniul so-
cietății în baza certificatului de atestare a dreptului de pro-
prietate

Suprafața de 2.975 m.p. (schișă B) aparține SC OJ SA și
de primăria com. Săpoca a fost solicitată la 1990 la 10/2001
și de moștenitorii legali a fostului proprietar Măgălea Ion.

- lipsa de dovadă a radierii ipoteci

- nu există inventarul bunurilor naționalizate;

- restituirea terenului făcut în baza a se cere de către instanță
în baza actului de proprietate înveștat; la fila 54 fond există
sentința civilă nr. 50/27 cu privire la tranzacția dintre Stefan
Măgălea și sora sa, în baza de parteaj (care
nu include imobilele componente ale băilor bănele) care relevan-
țelor este de 1/2 din perimetrul băilor. Sora este sora Măgălea
Stefan, (Petruța Măgălea) are moștenitori legali direcți în
viață.

- conținutul actului de ipotecă nu a fost avut în
ved. rev.

- nu au fost aplicate drepturile și, pe sume expertizei,
de restituire celor mai puțin decât a se solicitat;

- baza de tratament înregistrat la OJ este aplicată pe
totalul de a aparținut terenului acest Kereszt;

- suprafața de 2.975 m.p. și 2000 m.p. (schiza 7) nu au
parținut niciodată familiei Măgălea și moștenitorilor săi în viață

(se putasu cere acte de recunoastere in acest sens):

- terenul de la litera b din actul de ipotecă a fost translatat spre o suprafață de 500 m², aspect ce rezultă din harta geologică din perioada 1950-1999 de care instanța nu a ținut seama (reținând terenurile identificate în schițele 1 și 2, cel de la punctul 1 fiind inclus în certificatul de atestare a dreptului de proprietate);

- nu s-a solicitat recunoașterea dovezilor de terenuri de către doamna Ștefan și sora sa;

- prin precizarea din 7 noiembrie 2003 Săculeanu Ion a cerut 2.000 m.p. la 1 de apă Blahnița; instanța a dat la V de apă Blahnița, afectând terenul SC DJT SA și al unor persoane fizice.

- încheierea cuprinsă într-un apartament cu cinci camere (pentru care s-a construit Vila 6) a fost situat pe locul unde este situată Vila 3 și a fost demolat; Vila 6 a fost construită ulterior notificării, cu un nivel de veră.

Apelanta primărie Șăcelea a formulat ardoarele critice:

- s-a reconstituit rașdămanșilor terenurile ce au fost reconstituite ulterior cetățeni în baza Legii fondului funciar;

- 1.715 m.p. - schițe 2 - teren aferent casei de locuit a mamei Anabela Șeriu, teren cumpărat de la Săculeanu Ștefan în 1957 de Anabela Șeriu și Anabela Ștefan;

- 1.167 m.p. - schițe 2, reconstituit mamei Megălea Ștefania (sora lui Ștefan Șeriu Șeriu) - anexa 3 (acte provizorii);

- 371 m.p. - schițe 2 - reconstituit pentru Megălea Ștefania, anexa 4 (acte provizorii);

- 1.075 m.p. - schițe 1, reconstituit pentru Săculeanu Ion, titlu de proprietate nr. 5144378;

- 654 m.p. - schițe 6 - reconstituit pentru Săculeanu Ștefania (acte provizorii);

Acest teren a fost obiectul notificării nr-104/a/2002, solicitată prin Dispoziția 45/2003, contestată de rașdămanșii;

- 1.295 m.p. teren - schițe 7 - reconstituit pentru doamna Ștefania Șeriu Șeriu, titlu nr. 102478 - anexa 5;

- 1.100 m.p. - schițe 7 - a fost solicitat terenul identicului procedurii de acte 10/1991 de Săculeanu Șeriu. Acumate spre instanța judecătorească, acțiunea civilă nr. 1007/1993 - anexa 7;

- 10 -

suprafetele de 1.499 m.p. și 1.496 m.p. au aparținut
niciodată familiei Sedoveanu, nu au fost cerute la fondul funciar
și nici prin notificările 63/2/2001, 169/2001 și 599/2001. Nici
s-a dat nici un act decât s-a cerut.

- 1.468 m.p. - schița 2, a fost cerut la Legea 10/2001 de
Trămbăndari Titina;

- 2.973 m.p. - a schița 3, este în administrația SA SMI, în
certificatul de atestare a Grădinei de proprietate și accesei ad-
oastății.

Amel f a cerut la Legea 10/2001 de Trămbăndari Titina,
Somincescu Constantina și Somincescu Valerian;

- suprafata de 2.123 m.p. schița 2 a fost recuperată dublu
(Naltă + teren din jurul bătăii);

- suprafata de 15.850 m.p. - schița 1, cerută la fondul fun-
dular funciar de moștenitorii Octaviei Blagolena și Mihail
Blagolena; care incidenta în esență cor dispoziț. art. 8 din Legea
10/2001.

Instanța nu a cerut situația vânzărilor de teren făcute
de Sedoveanu Titina și Octavia Blagolena, separat și împreună.
Suprafata de 2.123 m.p. cerută la a de anul 1987 nu a fost cerută la
V de Blahnița, efectuând creșterea de proprietate ni altor persoane.

Lipsește dovezile ridicării ipotecii, tot nu trebuie deșina de
reclamații;

Nu există un inventar al bunurilor naționalizate, care ar
fi fost înmănat pentru instanță.

Au fost arătate măsuri reparative în echivalență pentru
imobilul ce nu au existat și nu există și care nu pot fi încadrate
în categoria imobilelor, (conform art. 6 din Legea 10/2001), este
verbe de "tenanță de stat", nu scrișia șosea, nu scrișia Blahnița;

Nu din cauza restituirea imobilului "teatrul de vară" - ce nu a
aparținut niciodată familiei Sedoveanu, fiind construit de Comi-
teul Popular Școala și face parte din domeniul public local - și
căminul cultural - HU 973/2002, și nu aplicabile prevederile art.
16 din Legea 10/2001.

În motivarea apelului Aslanca SMI, Uterica Tg Jiu a arătat
următoarele:

- toate actele legale de declarare și în decădere Grădinei
de proprietate au fost de caracter declarativ de drepturi, nefiind
constitutive sau înlocuitor de drepturi, ceea ce înseamnă că nu se

Ștaten realizează dreptul de proprietate:

- lipsa calității procesului activă a instanței Jurebie Eugenia pentru că nu dovedește dreptul autorului său;
- între părțile din prezenta litigiu a mai existat un proces soluționat în vederea prin decizia nr. 5026/11 septembrie 2001 a Curții de Apel Craiova. Atunci s-a fost revendicat același terenuri din notificarea nr. 53/1/2001.

După declararea apelurilor au intervenit modificări în ceea ce privește părțile din litigiu, în sensul că prin reorganizarea Oltenia TG Jiu calitate procesuală în cauză a dobândit SRL COMPLEXUL HOTELIER CORJUNIA .

Aplicând apelurile declarate în cauză instanța la apreciere întemeiate pentru considerentele ce vor fi expuse.

Apelanta părții SC COMPLEXUL HOTELIER CORJUNIA SA (succesore a fostei SC CJT SA) nu are calitate procesuală pasivă în cauză. Această apelantă are privatizată integral la data adoptării Legii 10/2001, astfel cum rezultă din actele aflate la filele 94, 236-249 din dosarul întocmit în apel. Față de prevederile art. 29 din Legea 10/2001, republicată, pentru terenurile aflate în posesia noul societății, apelanții reclamau să urmează să solicite despăgubiri, adresându-se mai întâi instanței care a efectuat privatizarea. Cât privește construcțiile demolate în anul 1990 de fostul oficiu Județean de Turism (JDT) apelanții reclamau să se îndreptățesc la despăgubiri în condițiile art. 32 din Legea 10/2001 republicată, care urmează să fi stabilite conform procedurii reglementate prin Legea nr. 247/2005, Titlul VII, despăgubiri care se acordă, nu sunt datorate de apelantă părții.

În litigiul de față nu are calitate procesuală pasivă nici Intimatele părții AVAS București, Prefectura Gorj și Statul român prin Ministerul Finanțelor. Prin cererile de investire a instanței de fond s-a solicitat să se verifice legalitatea și conținutul dispozițiilor emise de Primarul comunei Ștefan (sub nr. 81/2003) și de Șeful TG Jiu (nr. 56 8/2003). În acest cadru procesual intimata părții reclamante nu are calitate procesuală pasivă.

În ce privește pe apelanții reclamau calitatea procesuală activă a acestora a fost dovedită în cauză cu actele de încheiere și calitate acestora de succesorii în drepturi ai autorilor Ștefan Ion și Ștefan Ștefan, precum și cu actele de încheiere

prelucruarea unor bunuri de la generalul Sadoveanu Stefan, zis Habi, prin achiziția inițială și apoi naționalizarea. De asemenea, conținutul registrului agricol existent în acest teran la momentul când însuși a colectivizarea.

Conform actului de garanție ipotecară Sadoveanu Stefan zis Habi era proprietarul unei cote de 1/2 pentru o parte din bunurile constituite garanție. Întrucât însă înscutul de naționalizare a constat că singur proprietar instanța apreciază că în mod just s-a stabilit la fond, în favoarea reclamantilor reclamantii o cote de 1/1 asupra bunurilor reconstituite. Hotărârea însă nu va putea fi opusă moștenitorilor Octaviei Pleșoiu (sora lui Sadoveanu Stefan zis Habi), întrucât nu au fost părți în acest litigiu.

Expertul a fost efectuat un supliment la raportul de expertiză întocmit la fond, având ca obiective să se verifice dacă terenurile identificate conform raportului de expertiză au fost solicitate prin notificările emise în conformitate cu prevederile Legii 10/2001 și dacă aceste terenuri se regăsesc în actele de proprietate de care se prevalază apelanții reclamantii.

Răspunzând solicitării instanței expertul topograf a concluzionat că terenurile identificate au fost solicitate spre restituire prin notificările emise conform legii și că se regăsesc în actul de garanție ipotecară și în ordonanța de adjudecare.

Analizând situația fiecărui bun imobil identificat prin raportul de expertiză instanța apreciază că se impune a fi schimbată sentința și pe fond restituirea în natură a următoarelor bunuri: - suprafața de 15.257 m.p. teren (anexa 1 la raportul de expertiză), 537 m.p. teren (anexa 2), 467 m.p. teren (anexa 2), suprafața de 1.460 m.p. teren (anexa 4), suprafața de 1.412 m.p. teren (anexa 2), 2.046 m.p. teren (anexa 2), 2.123 m.p. teren (anexa 2), 3.557 m.p. teren (anexa 2), 3.120 m.p. teren (anexa 2), 1.178 m.p. teren (anexa 3) - deținute de vărurile Săcele;

- suprafața de 633 m.p. teren (anexa 4) și vila nr. 6 situată pe acest teren, 107 m.p. teren aferenți barului (schița anexă nr. 4), suprafața de 870 m.p. teren (schiță anexă nr. 4) și vila nr. 3 situată pe acest teren, suprafața de 411 m.p. teren

- 13 -

Contra hotărârii în acest sens instanța apreciază că sunt întreprinse acțiunile prevăzute în art. 10/2001 pentru a fi restituit în natură. În ceea ce privește art. 10/2001 instanța este în vedere prevederile art. 11 din legea 10/2001 republicată.

Cât privește terenurile deținute de firmă și școlii instanța are în vedere faptul că aceste terenuri sunt libere la data soluționării cauzei. Excepție fac suprafețele de 1.460 m.p., de 3.557 m.p. și 1.175 m.p. În ceea ce privește suprafața de 1.460 m.p. instanța apreciază că poate fi restituită în natură față de constatările făcute de expert în fond în consiliul de teatru și căminul cultural situate pe acest teren au fost abandonate de autoritățile locale, fiind într-o stare avansată de degradare.

Pe terenul în suprafață de 3.557 m.p. a fost construită sala de sport însă la amplasarea acestor obiective, care s-a făcut după intrarea în vigoare a Legii 10/2001, nu s-a respectat normele locale în sensul că nu s-a respectat amplasamentul prevăzut în Hotărârea Guvernului nr. 177/2002, respectiv actul școlii, în cartea școlii generale școlii (con. 132 din anexa la HG). Câtă vreme terenul era liber la data intrării în vigoare a Legii 10/2001 instanța apreciază că aceste trebuie restituite în natură.

Suprafața de 1.175 m.p. teren se impune, de asemenea, să fi restituită în natură. De acest teren nu se află amplasate construcții, fiind deci aplicabile prevederile art. 7 alin. 1 din legea 10/2001 republicată.

Este de precizat că pentru o parte din terenurile ce vor fi restituite s-au formulat cereri de restituire pe calea legii 10/2001, și de alte persoane (conform actelor depuse în dosar). Pe baza materialelor administrate instanța reține că aceste terenuri nu aparțin autorității administrației locale, și au fost pretinse de apelații reclamânți prin notificările formulate. Hotărârea de restituire nu este opozabilă (în mod absolut) terților, ce nu au fost parte în litigiul, în măsura în care pretind și dovedesc un drept de proprietate sau sine caracterizat.

Instanța nu va dispune restituirea în natură și nici prin schimb, față de terenurile ocupate cu construcții, precum și pentru cele pentru care există acte necesare, de etichetă de drept de proprietate de construcții sau pentru cele pentru care există acte necesare de etichetă de drept de proprietate de construcții.

- 10 -

- conform schiței anexă nr. 2 la expertiză;
- suprafața de 1.466 m.p. teren identificat conform schiței anexă nr. 4 la expertiză; - suprafața de 1.468 m.p. teren identificat conform anexei nr. 2 la expertiză;
- suprafața de 2.046 m.p. teren identificat conform anexei 2 la raportul de expertiză; - suprafața de 2.123 m.p. teren identificat conform anexei nr. 2 la raportul de expertiză;
- suprafața de 3.557 m.p. teren identificat conform anexei nr. 2 la raportul de expertiză;
- suprafața de 3.128 m.p. teren identificat conform anexei nr. 2 la raportul de expertiză;
- suprafața de 1.178 m.p. teren identificat conform anexei nr. 3 la raportul de expertiză.

Dispoziție de vânzare către reclamantii, în natură, de către SMD TG Jiu a următoarelor imobile: - suprafața de 233 m.p. teren identificat conform schiței anexă nr. 4 la raportul de expertiză și vila nr. 6 situată pe acest teren; - suprafața de 107 m.p. teren aferentă barazului identificat conform schiței anexă nr. 4 la raportul de expertiză; - suprafața de 872 m.p. teren identificat conform schiței anexă nr. 4 la raportul de expertiză și vila nr. 3 situată pe acest teren;- suprafața de 411 m.p. teren identificat conform schiței anexă nr. 5 la raportul de expertiză precum și curtea și magazie situate pe acest teren; - 891 m.p. teren identificat conform schiței anexă nr. 1 la raportul de expertiză.

Respinge acțiunea față de SC COMPLEXUL HOTELIER GALCUI SA, Prefectura Gorj, Mintel Roman și AVAS București.

Obligă SMD TG Jiu la 1619 RON cheltuieli de judecată în apel către apelanții Cioabă și Olaru și la 550 RON cheltuieli de judecată în apel către apelanții Jurebie.

Obligă Primăria Școala nr 1619 RON cheltuieli de judecată către apelanții Cioabă și Olaru și 550 RON cheltuieli de judecată către apelanții părați Jurebie.

- 17 -

Se prezinta in termen de 15 zile de la comunicare.
Promulgat in sedinta publica de la 1 februarie 2006, la
sediuul Curtii de Apel Craiova.

PARASCIVA HELIURESCU

STELIA POPA

Pod. Jid. P. Bolnistei
ex.7/LSM
23.03.2006

CRATIAR
MIRABELA POPESCU

... pe care se poate vedea în planșă anexată în cuprinsul prezentei rapoarte...

... în ceea ce privește starea de fapt pe terenul în discuție...

... în urma măsurătorii efectuate în scopul prezentei rapoarte...

... în ceea ce privește starea de fapt pe terenul în discuție...

... în ceea ce privește starea de fapt pe terenul în discuție...

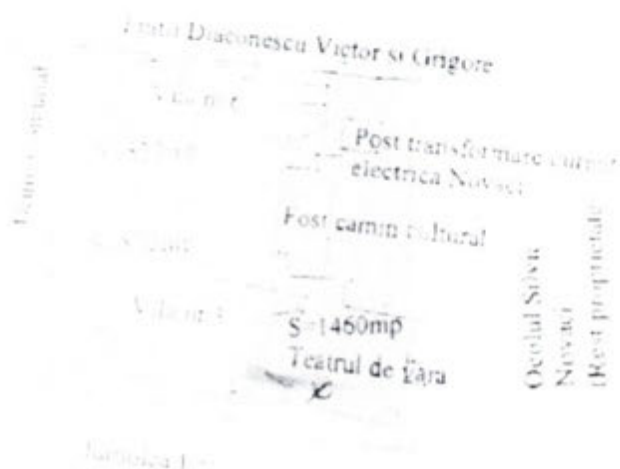
... în ceea ce privește starea de fapt pe terenul în discuție...

PLAN DE AMPLASAMENT TEREN LITIGIU SACHELU

SCARA 1:1000
INTRAVILAN
data 23.04.2004

SCARA 1:1000
INTRAVILAN

Schita nr 4



Valea nr 1
Valea nr 2
Teatrul de vara

Intaxat Exp. Curator Danuta