

HOTĂRÂREA NR. ____

privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului –teren situat în municipiul Craiova, str. Nanterre nr.11A, înscris în Cartea Funciară nr.200256

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.11.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.337917/2025, raportul nr.386962/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr. 389682/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului –teren situat în municipiul Craiova, str. Nanterre nr.11A, înscris în Cartea Funciară nr.200256;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.384/2024 referitoare la cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului - teren situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 11A;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă raportul de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 465 mp. din acte și 391 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. Nanterre nr.11A, înscris în Cartea funciară nr.200256, în cuantum de 956.811 lei, echivalent a 188.174 euro, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valorile prevăzute la alin.(1), nu includ TVA.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr. 337917/ 11.2025

Referat de aprobare

La Proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect
prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova
a imobilului-teren, în suprafață de 465 mp din acte și 391 mp din măsurători,
situat în municipiul Craiova, str. Nanterre nr.11A înscris în Cartea funciară nr.200256

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Local nr.384/2025, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1, cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului-teren situat în Craiova, str. Nanterre nr.11A, înscris în Cartea Funciară nr.200256 Craiova, identificat conform planului cadastral și planului de ansamblu din anexele 1 și 2 care fac parte integrantă din hotărâre.

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

Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.384/2025.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.384/2025, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii, în vederea cumpărării de către municipiul Craiova, a imobilului –teren situat în municipiul Craiova, str. Nanterre nr.11A.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 11.2025
Semnătura:

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.386962/19.11.2025

Avizat,
Administrator public,
Răzvan Cristian Diaconu

RAPORT

La Proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 465 mp din acte și 391 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. Nanterre nr.11A înscris în Cartea funciară nr.200256

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.384/29.08.2024, s-a aprobat la art.1 cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova, a imobilului – teren , în suprafață de 465 mp din acte și 391 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, str.Nanterre nr.11A, înscris în Cartea Funciară nr.200256 Craiova, identificat conform planului cadastral și planului de încadrare în zonă din anexele 1 și 2 care fac parte integrantă din această hotărâre.

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

Având în vedere Acordul cadru nr. 84471/04.05.2022, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.384/2024.

Valoarea estimată a imobilului evaluat este valoarea de piață și va fi exprimată atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit: metoda comparației vânzărilor, recunoscută de Standardele de Evaluare ANEVAR 2025. Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

Raportul de evaluare a fost înregistrat sub nr.359457/2025 și este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul acestuia, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut pentru prețul de pornire al negocierii achiziționării imobilului – teren, valoarea totală de 956.811 lei, echivalent a 188.174 euro.

Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 5,0847 lei/euro, curs valutar din 17.11.2025, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2025, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101- Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104- Tipuri ale valorii, SEV 105, SEV 106, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV

300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

În conformitate cu referatul de aprobare nr.337917/2025, cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 465 mp din acte și 391 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. Nanterre nr.11A, înscris în Cartea funciară nr.200256, în cuantum de 956.811 lei, echivalent a 188.174 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data: 19.11.2025

Semnătura:

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

Data: 19.11.2025

Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

Data: 19.11.2025

Semnătura:

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

Nr. raport	2025111701	din	17.11.2025
-------------------	-------------------	------------	-------------------

Nota de comandă	337917	din	31.10.2025
------------------------	---------------	------------	-------------------

RAPORT DE EVALUARE

- ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ -

Cumpărare (achiziționare) imobil – teren, în suprafață de 465 mp din acte și 391 mp din măsurători, situat în Municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 11A (fost nr. 15), județul Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 200256 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevazute în anexele nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 384 din 29.08.2024



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

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

persoanele fizice MOGOȘANU MARIAN și MOGOȘANU CONSTANTINA

PROPRRIETARI: Persoanele fizice MOGOȘANU MARIAN și MOGOȘANU CONSTANTINA

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
NR. LEGITIMAȚIE 10737.

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere comanda nr. 337917 din 31.10.2025, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în contract ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 17.11.2025.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția imobilului;
- Stabilirea, agrearea de ambele părți ai termenilor de referință, ipotezelor și ipotezelor speciale ai evaluării;
- Redactarea raportului de evaluare.

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

Prezentul raport de evaluare se referă la – *teren, în suprafață de 465 mp din acte și 391 mp din măsurători, situat în Municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 11A (fost nr. 15), județul Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 200256 UAT Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și a planului de încadrare în zonă, prevazute în anexele nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din H.C.L. nr. 384 din 29.08.2024.*

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

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a bunului imobil idendificat, în vederea cumpărării (achiziționării) imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

Valoarea de piață estimată în vederea cumpărării, obținută prin metoda comparațiilor directe, este:

956.811 lei (2.447,09 lei/mp), echivalent a 188.174 euro (481,26 euro/mp)



Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	7
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
1.1. EVALUATOR	9
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	9
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	9
1.4. PROPRIETARI	9
1.5. BENEFICIAR	9
1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	9
1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII	10
1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	10
1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	10
1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	10
1.11. SURSELE DE INFORMARE	12
1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	12
1.13. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	13
1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	14
1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	14
1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	14
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	16
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	16
3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	18
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	20
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	20
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	21
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	21
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	21
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
ANEXE	25

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru					
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214					
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și persoanele fizice MOGOȘANU MARIAN și MOGOȘANU CONSTANTINA					
Proprietar	Persoanele fizice MOGOȘANU MARIAN și MOGOȘANU CONSTANTINA					
Comanda/contract	Comanda nr. 337917 din 31.10.2025					
Data raportului	17.11.2025					
Data inspectiei	Inspekția s-a realizat în data de 17.11.2025, în prezența utilizatorului desemnat					
Data evaluării	17.11.2025					
Curs BNR valabil la data evaluării, 17.11.2025	1 Euro = 5,0847 lei					
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafata din masuratori	Suprafata din acte
	1	Teren intravilan	200256	200256 UAT Craiova	391,00 mp	465,00 mp
Amplasare	Municipiul Craiova, Str. Nanterre, nr. 11A (fost nr. 15), judetul Dolj					
Utilizare existentă	Imobilul este amenajat sa parcare publică					
Utilizarea desemnată	Utilizarea desemnată a evaluării este stabilirea valorii de piață a terenului în vederea cumpărării (achiziționării) imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA					
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată pentru dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluat, este valoarea de piață și va fi exprimată, la cererea beneficiarului, atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit: metoda comparației vânzărilor, recunoscută de Standardele de Evaluare ANEVAR 2025. Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.					

	Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate: - <i>Standarde generale:</i> - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100); - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102) - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103); - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104); - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105); - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106) - <i>Standarde pentru active:</i> - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, este: <i>„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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 ”.</i>
Observatii speciale	Suprafața utilizată este luată din extrasul de carte funciară și documentele puse la dispoziție. Conform Decizie Curții de Apel nr. 190 din 23.11.2011, terenul este afectat de utilități publice. Astfel, pe latura de sud a incintei imobilului există un canal termic, având o lungime de 7,18 ml, conducta de termoficare fiind montată în martie 1991 de către Complexul Energetic Craiova. De asemenea, în incinta imobilului există canalizare menajeră: 2 camine de vizitare și 37 ml canal de beton pe latura din veste și nord a imobilului, iar suprafața terenului reprezentând protecția canalizării este de 116 mp Municipiului Craiova a fost obligat la plata lunară a sumei de 3.519 lei, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință, prin Decizia nr. 190/23.11.2011 irevocabilă, pronunțată de Curtea de Apel Craiova în dosarul nr. 12324/63/2008. Tot prin Decizia nr. 190/23.11.2011 irevocabilă a fost obligată la plata sumei de 126.684 lei Prin adresa nr. 261948/19.07.2024 Mogoșanu Marian, proprietar al imobilului situat în Craiova, Str. Nanterre, nr. 11A, (fost nr. 15), teren înscris în Cartea Funciară nr. 200256, aduce la cunoștința Primăriei Municipiului Craiova că își arată disponibilitatea de a vinde terenul, mai sus menționat, pe care este amenajată o parcare publică.

Abordari/Metode de evaluare utilizate	Metoda comparației vânzărilor
Valori rezultate	
956.811 lei (2.447,09 lei/mp), echivalent a 188.174 euro (481,26 euro/mp)	
BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..	Evaluator autorizat
Administrator, Blănariu Mihail-Dumitru	Blănariu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezența declarației nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), care este un concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic (noțional).

Valoarea reflectă punctul de vedere al pieței referitor la beneficiile viitoare așteptate de proprietar din utilizarea activului respectiv.

1.1. EVALUATOR

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

persoanele fizice MOGOȘANU MARIAN și MOGOȘANU CONSTANTINA

1.4. PROPRIETAR

Persoanele fizice MOGOȘANU MARIAN și MOGOȘANU CONSTANTINA

1.5. BENEFICIAR

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

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

Comanda/contract: Comanda nr. 337917 din 31.10.2025

Data raportului: 17.11.2025

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 17.11.2025, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 17.11.2025

Curs BNR valabil la data de: 17.11.2025: 1 Euro = 5,0847 lei.

Valoarea estimată va fi exprimată în moneda națională (lei), și în valută (euro), la cererea clientului

1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII

Activul supus evaluării este de natura teren, prezentat mai jos:

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Carte funciară	Suprafata din masuratori	Suprafața din acte
1	Teren intravilan	200256	200256 UAT Craiova	391,00 mp	465,00 mp

Amplasare: Municipiul Craiova, Str. Nanterre, nr. 11A (fost nr. 15), judetul Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizarea desemnată a evaluării este stabilirea valorii de piață a terenului în vederea cumpărării (achiziționării) imobilului de către MUNICIPIUL CRAIOVA.

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie -noiembrie 2025, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, în IVS-Cadrul general al evaluării, este:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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”.

Pentru estimarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparației directe, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

Estimarea valorii de piață a bunului imobil este prezentată detaliat în anexele prezentului raport.

1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.10.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;

- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Stabilirea terenilor de referință ai evaluării, a ipotezelor și ipotezelor speciale;
- Analiza pieței imobiliare generale și specifice.

1.10.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comandă nr. 337917 din 31.10.2025;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 384 din 29.08.2024;
- Anexa nr. 1 plan de localizare și delimitare, la H.C.L. nr. 384 din 29.08.2024;
- Anexa nr. 2 plan de încadrare în zonă, la H.C.L. nr. 384 DIN 29.08.2024;
- Extras de carte funciară informativă nr. 200256 UAT Craiova, nr. cerere 276041 din 14.10.2025;
- Decizia Curtii de Apel Craiova nr. 190 din 31.11.2011

1.10.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:*
 - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
 - SEV 102 Tipuri ale evaluării (IVS 102)
 - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);
 - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104);
 - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);
 - SEV 106 Documente și raportare (IVS 106)
- *Standarde pentru active:*
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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

– Nu este cazul.

1.10.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

1.11.SURSELE DE INFORMARE

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

1.11.1. Informații preluate din literatura de specialitate

În conținutul evaluării au fost folosite informații preluate din, Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 diverse publicații. Titlurile și autorii acestora sunt prezentați în capitolul bibliografie.

1.11.2. Informații din piață

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

- mediul online accesând site-urile www.storia.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, însă fără a se limita la acestea;
- discuții purtate cu firme de intermediere, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- concluziile rezultate pe teren cu ocazia inspecției;

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

1.11.3 Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

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

1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Conform documentelor puse la dispoziție, dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin. Asupra acestuia nu grevează sarcini sau gaj care să limiteze dreptul de proprietate. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificându-se autenticitatea actelor deținute.

Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate.

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

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

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

1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;

- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era folosit ca spațiu verde. în scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbuști și vegetație.

1.11.2. Ipoteze speciale

- S-a solicitat și nu s-a pus la dispoziție certificat de urbanism. Evaluarea s-a făcut ținând cont de utilizarea actuală a terenului și de faptul că Municipiul Craiova este obligat să plătească contravaloarea lipsei de folosință a terenului

1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare, nu a fost necesar apelarea unui specialist sau furnizor extern de servicii

1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)

Factorii *ESG* și mediul de reglementare a acestora *ar trebui* să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un *evaluator* care ar aplica *raționamentul profesional*

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarul bunului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea bunului evaluat.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens.

Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate

1.16. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 1.6. "UTILIZATORI DESEMNAȚI") și a utilizării desemnate precizat la punctul 1.3. al capitolului 1.

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

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

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

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

1.17.DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

Având în vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR ediția 2025. Nu au fost aduse modificări de formă și conținut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



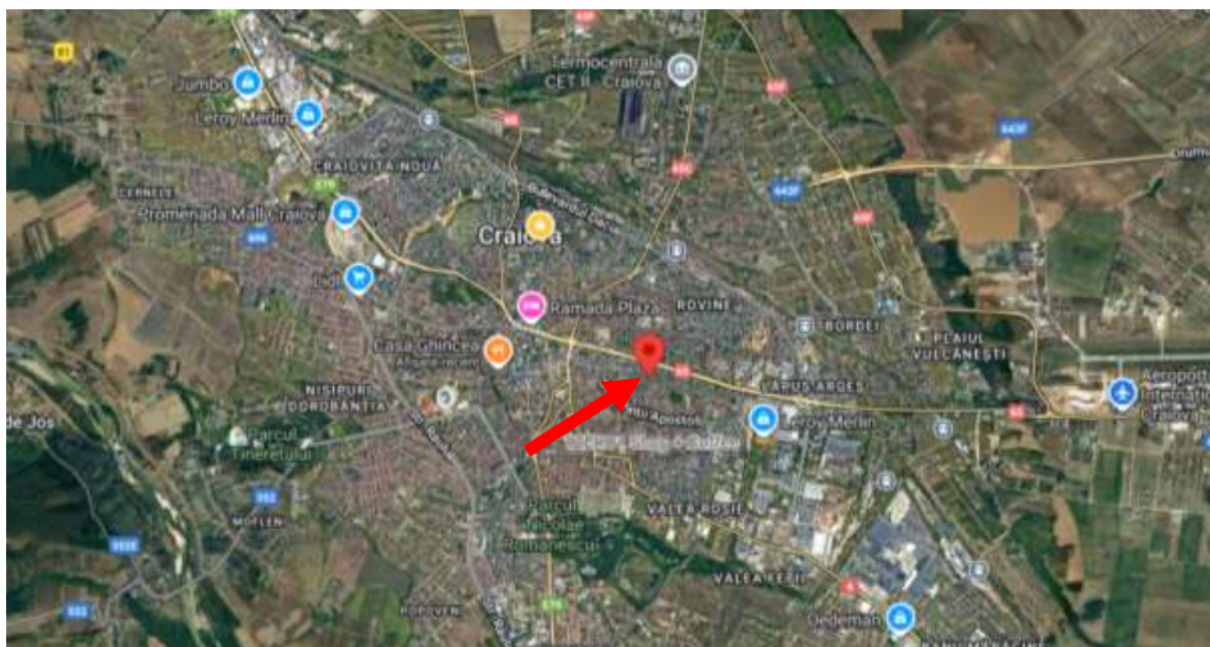
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se refera la terenul intravilan identificat cu nr. cad. 200256, înscris în cartea funciară nr. 200256 UAT Craiova, situat în Municipiul Craiova, Str. Nanterre, nr. 11A (fost nr. 15), județul Dolj

Localizarea proprietății este prezentată mai jos, fiind realizată scriptic pe baza documentației primite.



2.1.2. Descrierea juridică**REGIMUL JURIDIC**

Teren intravilan se află proprietate privată a numitorilor MOGOȘANU MARIAN și MOGOȘANU CONSTANTINA conform extras C.F nr.200256 UAT Craiova, nr. cerere 276041 din 14.10.2025

REGIMUL ECONOMIC ȘI TEHNIC

Conform Decizie Curții de Apel nr. 190 din 23.11.2011, terenul este afectat de utilități publice. Astfel, pe latura de sud a incintei imobilului există un canal termic, având o lungime de 7,18 ml, conducta de termoficare fiind montată în martie 1991 de către Complexul Energetic Craiova. De asemenea, în incinta imobilului există canalizare menajeră: 2 camine de vizitare și 37 ml canal de beton pe latura din vest și nord a imobilului, iar suprafața terenului reprezentând protecția canalizării este de 116 mp

Municipiului Craiova a fost obligat la plata lunară a sumei de 3.519 lei, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință, prin Decizia nr. 190/23.11.2011 irevocabilă, pronunțată de Curtea de Apel Craiova în dosarul nr. 12324/63/2008.

Tot prin Decizia nr. 190/23.11.2011 irevocabilă a fost obligată la plata sumei de 126.684 lei

Prin adresa nr. 261948/19.07.2024 Mogoșanu Marian, proprietar al imobilului situat în Craiova, Str. Nanterre, nr. 11A, (fost nr. 15), teren înscris în Cartea Funciară nr. 200256, aduce la cunostința Primăriei Municipiului Craiova că își arată disponibilitatea de a vinde terenul, mai sus menționat, pe care este amenajată o parcare publică.

2.1.3. Sarcini

Sarcini: conform extrasului de carte funciară nr. 200256, nr. cerere 276041 din 14.10.2025, imobilul se află în proprietate deplină a persoanelor fizice MOGOȘANU MARIAN și MOGOȘANU CONSTANTINA este liber de sarcini.

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

2.1.4. Descrierea proprietatii**Descrierea zonei de amplasare**

<i>Zona de amplasare</i>	Cartier Rotonda, județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Nanterre Auto: str. Nanterre Calitatea rețelilor de transport: asfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidențială
<i>Utilitati edilitare</i>	Toate la limita proprietății
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

2.1.5. Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	200256
<i>Carte funciara</i>	200256 UAT Craiova
<i>Suprafața</i>	465 mp din acte, 391 mp din măsurători.
<i>Deschidere</i>	La str. Nanterre
<i>Concluzii in urma inspecției</i>	Terenul este amenajat ca parcare publică.

3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei mixtă și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane, din zona medie a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona C al mun. Craiova

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

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

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

3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE

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

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

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

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

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

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

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

Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

În ceea ce privește oferta terenurilor intravilane în zonă, aceasta este dominată de oferte cuprinse în intervalul 1.000-1.300 euro/mp.

De asemenea în zonă oferta terenurilor concesionate este cuprinsă în intervalul 3-4 euro/mp/lună.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la persoanele fizice și juridice care doresc sa-si cumpere sau sa schimbre locuinte. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

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

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;
- cea mai bună utilizare a terenului ocupat.

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

Utilizarile probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate terenuri intravilane categoria curți construcții.

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

Având în vedere locația proprietăților, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de terenuri intravilane curți construcții libere utilizate în limitele P.U.G și P.U.Z valabil la data evaluării.

Observarea vecinătăților nu relevă alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă ca alternativă care îndeplinește toate testele este cea de terenuri intravilane curți construcții utilizat în limitele P.U.G și P.U.Z valabil la data evaluării. Acestea sunt:

- **permisă legal:** Conform documentelor puse la dispoziție, destinația actuală este de teren intravilan curți construcții. Din analiza documentelor, reiese ca nu există restricții legale pentru o utilizare alternativă.
- **fizic posibilă:** caracteristicile fizice ale imobilului permite atât folosirea acestuia ca teren intravilan curți construcții. Nu am avut informații cu privire la expertiza tehnică încadrată la o clasă de risc seismic
- **fezabilitatea financiară și maxima productivitate:** în zona există și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți similare cu proprietatea de evaluat. Având în vedere locația proprietății, faptul ca amplasamentele similare, indică existența cererii pentru astfel de imobile, precum și vecinătățile sale, utilizarile probabile în mod rezonabil sunt cele de teren intravilan curți construcții.

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării proprietății ca teren intravilan curți construcții. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia ca există o altă utilizare care ar maximiza valoarea

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

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

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

- Metoda comparației vânzărilor.

4.2.1. Metoda comparației vânzărilor

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

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

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

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală.

Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 4 comparabile în urma analizei a ofertelor identificate, verificate și existente pe piață, existente, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1. din această secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a imobilului este:**

956.811 lei (2.447,09 lei/mp), echivalent a 188.174 euro (481,26 euro/mp)

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezenta lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025:

- Abordarea prin piață metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a imobilului;

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

5956.811 lei (2.447,09 lei/mp), echivalent a 188.174 euro (481,26 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

ANEXA 1	Calcule
ANEXA 2	Fotografii
ANEXA 3	Oferte
ANEXA 4	Documente

ANEXA 1 Calcule.

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	391,00 mp	479 mp	400 mp	316 mp
Preț (Euro)	?	490.000 euro	530.000 euro	328.000 euro
Preț (Euro/mp)		1.022,96 euro/mp	1.325,00 euro/mp	1.037,97 euro/mp
Localizare	Municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 11A, județul Dolj	Craiova, str. Oltet, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, jud. Dolj	Craiova, central, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	nov.25	nov.25	nov.25	nov.25
Acces	La strada principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilități	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare existentă	Intravilan parcare publica	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții	Intravilan curți construcții
Altele/Construcții demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	1.023,0	1.325,0	1.038,0
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-153,4	-198,8	-155,7
Preț ajustat (EUR/mp)		869,5	1.126,3	882,3
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		869,5	1.126,3	882,3
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		869,5	1.126,3	882,3
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		869,5	1.126,3	882,3
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		869,5	1.126,3	882,3
Condiții de piata	nov.25	nov.25	nov.25	nov.25
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		869,5	1.126,3	882,3
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 11A, județul Dolj	Craiova, str. Oltet, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, jud. Dolj	Craiova, central, jud. Dolj
Ajustare (%)		-11%	0%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-95,6	0,0	-88,2
Preț ajustat (EUR/mp)		773,9	1.126,3	794,1
Acces	La strada principala	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		773,9	1.126,3	794,1
Suprafata (mp)	391,00	479,00	400,00	316,00
Ajustare (%)		-8,19%	-1,00%	10,59%
Ajustare (EUR)		-71,3	-11,3	93,4
Preț ajustat (EURO)		702,6	1.114,9	887,5
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
#REF!		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		702,6	1.114,9	887,5
Forma / raportul laturilor	Regulata	Neregulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		21%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		146,3	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		849,0	1.114,9	887,5
Deschidere	La o strada	La o strada 9 m	La o strada 17 m în spate	La o strada 15 m
Ajustare (%)		0%	-20%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-227,5	-44,4
Preț ajustat (EUR/mp)		849,0	887,5	843,1
Utilizare	Intravilan parcare publica	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		-18%	-18%	-18%
Ajustare (EUR/mp)		-156,5	-202,7	-158,8
Preț ajustat (EUR/mp)		692,4	684,7	684,3
Teren afectat de traversarea canalizare si termoficare (116 mp)	Da	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
Ajustare (EUR/mp)		-205,4	-203,1	-203,0
Preț ajustat (EUR/mp)		487,01	481,59	481,26
ajustare totală netă (EUR/mp)		-382,5	-644,7	-401,0
ajustare totală netă (%)		-37%	-49%	-39%
ajustare totală brută (EUR/mp)		675,18	644,66	587,82
ajustare totală brută (%)		66%	49%	57%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	481,26	EUR/mp		5,0847
	2.447,09	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	188.174	EUR		
	956.811	LEI		

EXPLICATII AJUSTARI				
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate				
Tipul tranzactiei				
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranșionare variaza pe piata locala in intervalul -5-15%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	-15%	-15%	-15%	
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
Drepturi de proprietate transmise				
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	0%	0%	0%	
Restricții de utilizare				
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	0%	0%	0%	
Condiții de finanțare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	0%	0%	0%	
Condiții de vanzare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	0%	0%	0%	
Condiții de piata				
Condițiile de piata indica diferentele între preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
	0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.				
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare				
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	mai buna	similar	mai buna	
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	nu se ajusteaza	ajustare negativa	
	-11%	0%	-10%	
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare				
Acces				
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
	0%	0%	0%	
Nu au fost necesare ajustari				
Suprafata (mp)				
In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, prețul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	mai mica	mai mica	mai mare	
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare pozitiva	
	-8%	-1%	11%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in prețul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analizei ofertei competitive).				
Topografie				
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietati cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
	0%	0%	0%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.				
Forma / raportul laturilor				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	mai mica	similara	similara	
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
	21%	0%	0%	
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in prețul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita				
Deschidere				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similara	superioara	superioara	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare negativa	ajustare negativa	
	0%	-20%	-5%	
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra prețului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi				
Utilizare				
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	superioara	superioara	superioara	
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	
	-18%	-18%	-18%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in prețul platit dintre cea mai buna utilizarea a				
Teren afectat de traversarea canalizare si termoficare (116 mp)				
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind prețul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai puțin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind prețul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheluieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc mai puțin.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	existenta	existenta	existenta	
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	
	-30%	-30%	-30%	

ANEXA 2 Fotografii



ANEXA 3 Comparabile/oferte

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-craiova-ultracentral-479mp-IDF6YJ>

[De vânzare](#)
[De închiriat](#)
[Anunțuri rezidențiale](#)
[Companii](#)
[Index Cartiere](#)

[Contul meu](#)
[Adaugă anunț](#)

[RE/MAX Imperia](#)

[Înapoi](#)
[Distribuie](#)
[Salvează](#)




Teren Craiova Ultracentral 479mp

490 000 € 1 023 €/m²

[Strada Oltet, Centru, Craiova, Dolj](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	479 m²
Tip teren:	intrecușor
Localizare:	urbana
Dimensiune:	10x3 informații
Garaj:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	10x3 informații
Medie:	apă curentă
Tip vânzare:	agenție
Medie:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	10x3 informații
Medie:	apă curentă
Tip vânzare:	agenție

Descriere

Teren ultracentral cu potențial masiv
O oportunitate rară pentru investitori! Situat ultracentral pe Strada Oltet nr. 35A, acest teren de 479 mp oferă un potențial excelent pentru dezvoltare imobiliară sau comercială.
Caracteristici teren:
Suprafață: 479 mp
Dimensiune: 10 m lățime x 17 m adâncime
Toate utilitățile disponibile
Poziționare excelentă în zona Barului Tosca, include cu toate acestea construcție existentă.
Cămin cămină, cu două camere și baie, se poate fi reabilitat sau demolat pentru o nouă construcție.
Regim de construcție (conform certificatului de urbanism):
Preț: 490.000 €
Investiție de top într-o zonă ultracentrală! Nu rata această oportunitate!

Andrei Buzatu
RE/MAX Imperia
[Adaugă numărul](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Informațional acest site este S.C. Oltet Craiova Servicii S.R.L. (Strada) [RE/MAX](#)

[Trimite mesajul](#)

Publicitate

Informațional acest site este S.C. Oltet Craiova Servicii S.R.L. (Strada) [RE/MAX](#)

[Trimite mesajul](#)

Publicitate

STALLONE
TULSA KING
sky SHOWTIME
de la 3,99 € pe bucată
COMENZĂ ACUM

Publicitate

DEXTER
RENAȘTEREA

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/oferta/teren-400-mp-front-17-ml-brazda-lui-novac-pretabil-bloc-p-4-IDELL>







Teren 400 mp, front 17 ml, Brazda lui Novac, pretabil bloc P+4

530 000 € 1.325 €/m²

Teren de vânzare

Suprafață utilă	400 m ²
Tip teren	viduabil
Localizare	Idiul Informații
Dimensiuni	Idiul Informații
Garaj	Idiul Informații
Tip acces	asfaltat
Impresii	Idiul Informații
Mapa	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz
Tip vânzare	agenție

Teren 400 mp, front 17 ml, Brazda lui Novac, pretabil bloc P+4
Brazda lui Novac, Craiova, Dolj

Blitz vă propune spre achiziție un teren interactiv situat în cartierul Brazda lui Novac, o zonă aflată în plină dezvoltare, ideal pentru investiții rezidențiale. Terenul are o suprafață de 400 mp, beneficiază de două fronturi stradale a câte 17 ml fiecare și dispune de toate utilitățile la marginea proprietății (apă, canalizare, gaze, curent electric). Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat, terenul este situat într-o zonă mixtă ce permite dezvoltarea atât de locuințe individuale (regim de înălțime P+2), cât și de locuințe colective (regim de înălțime P+4). Indicatorii urbanistici sunt atractivi: P.G.T. maxim 80% și C.U.T. maxim 1, oferind flexibilitate în proiectare și dezvoltare. Poziționarea într-o zonă bine conectată la infrastructura urbană și accesul rapid la puncte de interes din oraș recomandă acest teren ca fiind ideal pentru construcții rezidențiale sau proiecte mixte. În momentul achiziției pe teren se află 4 spații comerciale și o casă în construcție. Pentru mai multe detalii, va așteptăm cu drag la vizionare!

Cod ofertă / ID BLITZ: P152025

Mapa

ID: 576741
ID Inter: P152025

BLITZ Romania
BLITZ
Altețușeni
+40 Număr de telefon

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

Subscrie-te la newsletter
Serviciu S.R.L. (București) 0000000000

Trimite mesajul

Pubblicitate

STALLONE
TULSA KING
SEASON 1
sky SHOWTIME

Reportați

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-constructie-demolabila-316-mp-zona-centrala-IDEXGO>



Teren+Construcție demolabilă, 316 mp, zona Centrală

328 000 € 1036 €/m²

Rovine, Craiova, Dolj

Andrada Tudoreanu
DOL IMOBILIARE ROMANIA SRL

0764 081 183
0764 081 183

Tei legătura cu autorul?
Salvează anunțul pentru a monitoriza modificările de preț și nota progresul conversației.

[Cere](#) [Salvează](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administrația acestor servicii este S.C. Dolj Online Services S.R.L. Telefon: [0764081183](tel:0764081183)

[Trimite mesajul](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă	316 m²
Tip teren	Ter. Informații
Localizare	Ter. Informații
Dimensiuni	Ter. Informații
Garaj	Ter. Informații
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	Ter. Informații
Medie	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz
Tip vânzare	agenție

Tip vânzare: ☒ gaz

Tip vânzare: ☒ agenție

Descriere

DOL Elite Imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan, cu o suprafață de 316 mp plus o construcție demolabilă, situat într-o zonă centrală, cu ved foarte bun, Craiova.

Terenul este poziționat la strada principală, strada fiind asfaltată și beneficiază de un front vitral de 10 M, într-o zonă cu oportunitate de investiție, dar și pentru construcție, pot-ul fiind de 35%.

Terenul dispune de toate utilitățile, curent, apă, canalizare și gaze.

Va așteptăm cu drag la o vizionare!

Mai puțin

ID: 9762570 [Raportează](#)

ID intern: 96402

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

[Vreau notificări despre această ofertă](#)

Revizuiți și P.S. Ofertele noastre

[Trimite mesajul](#)

Autobuzare

MORARITA
ASA
MIROASE A
"acasă"

Publicitate

MORARITA
ÎMPREUNĂ CU
UNUL DIN CEI
MAI BUNI AGENȚI
IMOBILIARI FACEM
DIN CASĂ,

ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 337917 din 31.10.2025;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 384 din 29.08.2024;
- Anexa nr. 1 plan de localizare si delimitare, la H.C.L. nr. 384 din 29.08.2024;
- Anexa nr. 2 plan de încadrare în zonă, la H.C.L. nr. 384 DIN 29.08.2024;
- Extras de carte funciară informativă nr. 200256 UAT Craiova, nr. cerere 276041 din 14.10.2025;
- Decizia Curtii de Apel Craiova nr. 190 din 31.11.2011



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 337917/10 2025

Notă Comandă

Prin HCL nr. 384/2024 Se aprobă cumpărarea de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 465 mp. din acte și 391 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. Nanterre nr.11A (fost nr.15), înscris în Cartea funciară nr.200256. Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza unui raport de evaluare.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți prețul de pornire al negocierii terenului de mai sus, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr. 384/2024

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	10.2025	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.2025	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.2025	

Lista de difuzare a documentului:

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.384

**privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului - teren
situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 11A**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.08.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.280713/2024, raportul nr.280731/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.281943/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului - teren situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 11A și avizele nr.27/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.25/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.29/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului - teren, în suprafață de 465 mp. din acte și 391 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 11A, (fost nr. 15), înscris în Cartea Funciară nr. 200256 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ



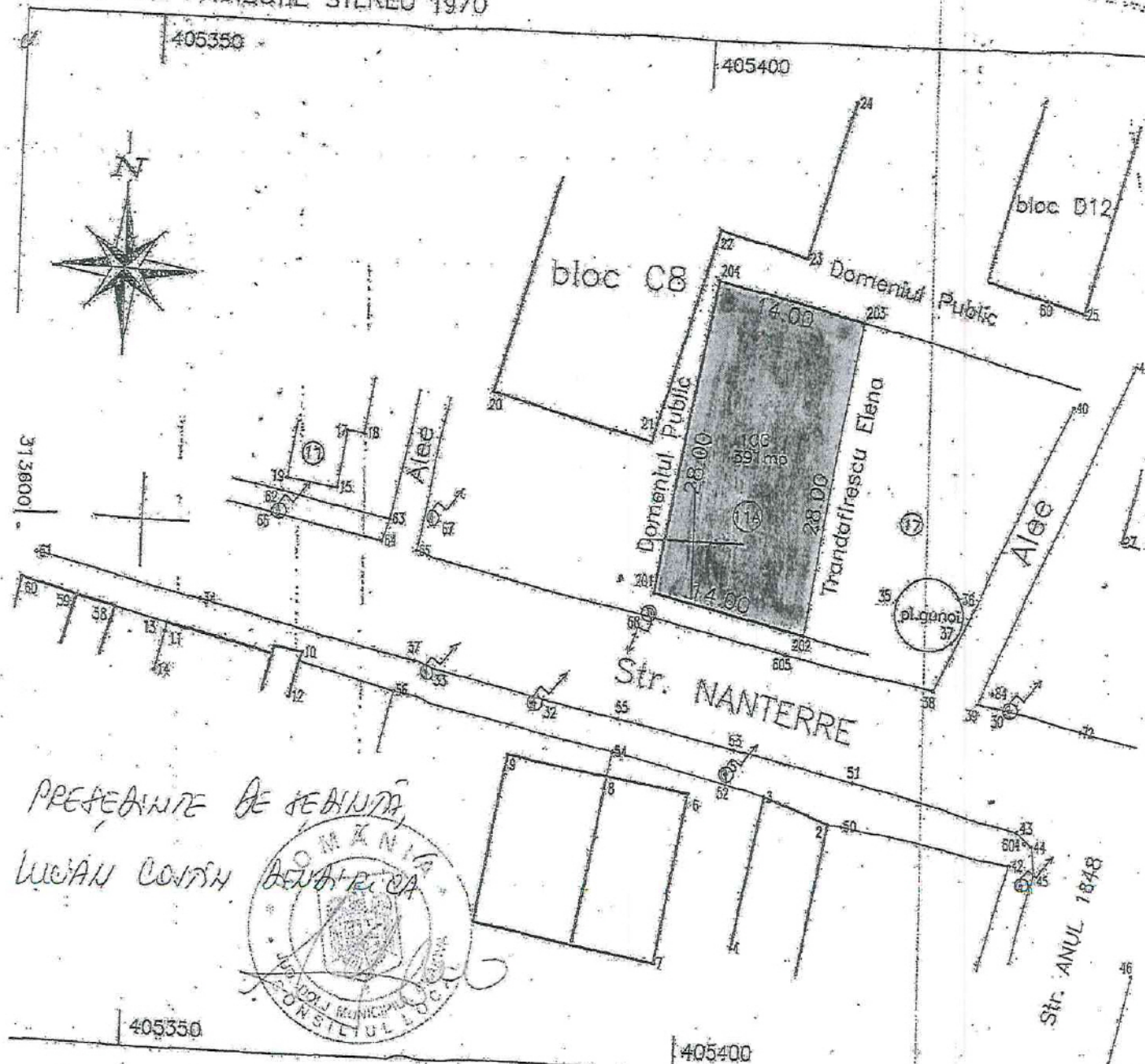
**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Anexa 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIUL
LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 384/2025

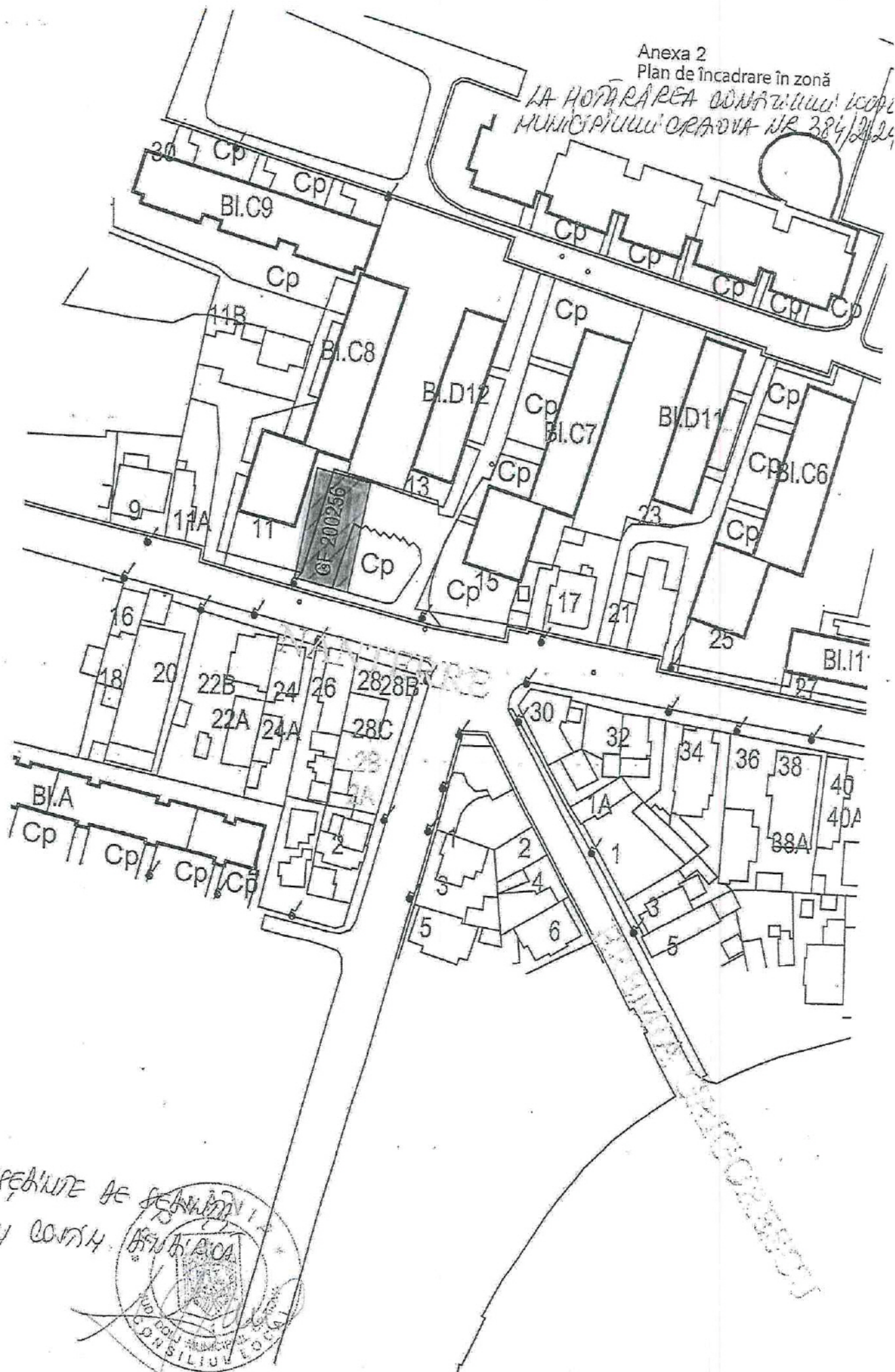
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
(intravilan)
SCARA 1:500

Numele si preer
MOGOSANU MAF
ADRESA:
Str. Constantin
MOGOSANU DAN
ADRESA:
Str. Constantin
Craiova, jud. Me

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970



LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL
MUNICIPIULU CRADVA NR 384/2024



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIAN COMAN. AȘA E AȘA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 200256 Craiova

Nr. cerere	276041
Ziua	14
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100195793670



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:22917

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str NANTERRE, Nr. 11A, (fost str Nanterre, nr 15)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 12532	Din acte: 465 Masurata: 391	...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13931 / 11/10/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1482 din 2002 emis de NP Cernobai Emil;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MOGOSANU MARIAN 2) MOGOSANU CONSTANTINA , soti <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 22917)</i>	A1
13000 / 26/02/2010		
Act Administrativ nr. certificat de nomenclatura stradala 3851, din 20/10/2009 emis de Primaria Craiova;		
B3	se noteaza schimbarea adresei imobilului de sub A1 din Nanterre nr 15, in Nanterre nr 11A	A1
13588 / 01/03/2010		
Act Administrativ nr. CAD 21293, din 22/08/2004 emis de OCPI DJ (Declaratie aut nr 539/2010 BNP Florescu MM);		
B4	se noteaza rectificarea suprafetei imobilului de sub A 1, in sensul ca se va citii 465 mp din act si 391 mp din masuratori	A1
29845 / 07/03/2017		
Act Notarial nr. CVC aut. nr. 271, din 07/03/2017 emis de NP MIREA IOANA-MIRELA , Incheiere de indreptare a erorii materiale nr. 09/23.03.2017;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MOGOȘANU MARIAN 2) MOGOȘANU CONSTANTINA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 12532	Din acte: 465 Masurata: 391	'''

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 465 Masurata: 391	-	-	-	

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

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

Data și ora generării,

14/10/2025, 11:54

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

CURTEA DE APEL CRAIOVA
SECȚIA A III-A CIVILĂ

DECIZIA NR. 190

ȘEDINȚA PUBLICĂ DE LA 23 NOIEMBRIE 2011

PREȘEDINTE	CARMEN MLADEN
JUDECĂTOR	ANGELA RĂDULESCU
GREFIER	LUCIANA PASCU

Pe rol, pronunțarea asupra rezultatului dezbaterilor ce au avut loc în ședința publică de la 16 noiembrie 2011, consemnate în încheierea de ședință de la aceeași dată, care face parte integrantă din prezenta decizie privind soluționarea apelurilor declarate de apelanții reclamanți MOGOȘANU MARIN și _____, împotriva sentinței nr. 877 din 28.04.2010 și a sentinței nr. 25 din 12.01.2011 pronunțată în dosarul nr. 12324/63/2008 al Tribunalului Dolj – Secția Comercială, în contradictoriu cu intimații pârâți SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA și MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR.

La apelul nominal nu au răspuns părțile.

Procedura legal îndeplinită.

CURTEA

Asupra apelurilor declarate constată următoarele:

Prin sentința nr.877/28.04.2010 pronunțată în dosarul nr. 12324/63/2008 Tribunalul Dolj – Secția Comercială, a respins excepția lipsei calității procesuale active, excepția prematurității cererii și excepția lipsei calității procesuale pasive invocate de pârâta SC COMPLEXUL ENERGETIC SA CRAIOVA.

A respins excepția lipsei calității procesuale pasive invocate de pârâta SC COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA. A respins acțiunea completată formulată de reclamanții MOGOȘANU MARIAN și _____

împotriva pârâtelor SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA și Municipiul Craiova – prin Primar.

Pentru a se pronunța astfel instanța de fond a avut în vedere că prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1482/04.10.2002 de BNP Cernobai Emil reclamanții au dobândit suprafața de 465 mp, teren intravilan,

situat în mun. Craiova, str. Nanterre nr.15, jud.. Dolj (actual str. Nanterre nr. 11A) de la autorul _____, care la rândul său dobândise dreptul de proprietate prin sentința civ. nr. 1600/2000 a Judecătoriei Craiova.

S-a reținut că terenul este afectat de utilități publice, așa cum rezultă din raportul de expertiză întocmit în cauză de expert Sollosy George.

Astfel, pe latura de sud a incintei imobilului există un canal termic, având o lungime de 7,18 ml, conducta de termoficare fiind montată în martie 1991 de către pârâta Complexul Energetic Craiova în baza Acordului unic nr. 10/30.03.1990.

De asemenea, în incinta imobilului există canalizare menajeră: 2 cămine de vizitare și 37 ml canal beton pe latura din vest și nord a imobilului, iar suprafața terenului reprezentând protecția canalizării este de 116 mp în incinta imobilului reclamanților. Canalizarea menajeră a fost, de asemenea, executată în martie 1991, în baza Acordului unic nr.10/30.03.1991, ce a fost atașat expertizei întocmite.

Potrivit art. III pct. 4 din Anexa 1 –Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia rețelele de alimentare cu apă, canalizare, termoficare, stațiile de tratare și epurare a apelor uzate, cu instalațiile, construcțiile și terenurile aferente sunt incluse în domeniul public al comunelor, orașelor și municipiilor.

Instanța de fond a reținut, că, potrivit textului legal menționat, conducta de termoficare montată în martie 1991 de către pârâta Complexul Energetic Craiova și lucrările de canalizare menajeră compuse din 2 cămine de vizitare și 37 ml canal beton, executate, de asemenea, în martie 1991, precum și terenurile aferente acestora aparțin domeniului public al municipiului Craiova.

Potrivit art.480 C.civ. proprietatea este dreptul ce îl are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege. Rezultă așadar, că sfera de exercitare a acestui drept nu este nelimitată.

În speța de față, instanța de fond a reținut că trebuie distins între limitele materiale ale exercitării dreptului de proprietate privată și însăși suprimarea dreptului de proprietate de expropriere de fapt de care fac vorbire reclamanții, respectiv scoaterea terenului din circuitul civil (conform precizării depuse la data de 28 nov.2008).

Limitele materiale ale dreptului de proprietate delimitează exercitarea dreptului de proprietate în funcție de corporalitatea bunului – obiect al dreptului de proprietate privată, iar în cauza de față prin voința legiuitorului s-a restrâns exercitarea dreptului de proprietate la o numită parte a bunului care formează obiectul acestui drept, ceea ce echivalează cu suspendarea prerogativelor folosinței în relație cu acest bun.

Așadar, exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate asupra suprafeței terenului este limitată legal prin instituirea unui drept de uz sau de servitute în favoarea pârâtelor, pentru realizarea și exploatarea unor lucrări de utilitate.

306
publică, în cauza de față prin art. 16 și 18 din Legea nr.318/2003 și art.26 a lin. 2 din Legea nr. 241/2006.

Potrivit art. 26 alin.2 din Legea nr.241/2006 "Dreptul de servitute se exercită pe toată durata existenței sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare, pentru executarea lucrărilor necesare întreținerii și exploatării sistemelor respective. Exercițarea dreptului de servitute asupra proprietăților afectate de sistemul de alimentare cu apă și de canalizare se realizează cu titlu gratuit pe toată durata existenței acestuia.

Dacă, cu ocazia intervențiilor pentru rețehnologizări, reparații, revizii, avarii, se produc pagube proprietarilor din vecinătatea sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare, operatorii au obligația să le plătească acestora despăgubiri, în condițiile legii. Proprietarul terenului afectat de exercitarea dreptului de servitute va fi despăgubit pentru prejudiciile cauzate. Quantumul despăgubirii se stabilește prin acordul părților sau, în cazul în care părțile nu se înțeleg, quantumul se stabilește prin hotărâre judecătorească."

Potrivit art. 14 alin.4 din Legea nr.318/2003 „exercitarea drepturilor de uz și servitute asupra proprietăților afectate de capacitățile energetice se realizează cu titlu gratuit pe toată durata existenței acestora.

Dacă cu ocazia intervenției pentru rețehnologizări, reparații, revizii, avarii se produc pagube proprietarilor din vecinătatea capacităților energetice, titularii de licență au obligația să plătească despăgubiri în condițiile prezentei legi"

Din textele legale menționate instanța de fond a reținut că terenul reclamantilor este afectat de uz și servitute în favoarea pârelor, care se exercită gratuit pe toată durata existenței rețelei de canalizare și termoficare. Așa fiind s-a constatat a fi neîntemeiate cererile privind obligarea pârelor de a lăsa în deplină proprietate și liniștită posesie terenul afectat de aceste lucrări de utilitate publică, cererea privind obligarea pârelor de a ridica (desființa) lucrarea de infrastructură (canalul) de termoficare urbană și, respectiv să ridice (desființeze) lucrarea de infrastructură (canalul de ape uzate).

S-a mai reținut că, terenul proprietatea reclamantilor fiind afectat de o servitute instituită de lege, ce se exercită cu titlu gratuit, rezultă că aceștia nu sunt îndreptățiți nici la plata c/valorii lipsei de folosință a terenului, un eventual drept de despăgubiri putând lua naștere doar în condițiile efectuării de intervenții pentru rețehnologizări, reparații, revizii, avarii și dacă se produc pagube în această situație.

În ce privește cererea ca pârele să fie obligate în solidar la plata valorii de înlocuire a terenului cu titlu de despăgubire, stabilită de expert la suma de 897.345 lei, instanța de fond a apreciat că aceasta este neîntemeiată.

Astfel, deși art.44 din Constituția României prevede că autoritatea publică are obligația de a despăgubi proprietarul pentru daune aduse solului, plantațiilor, construcțiilor și pentru alte daune imputabile autorității, este de observat că exercitarea dreptului de uz și servitute a pârelor nu se traduce printr-o expropriere de jure și nici într-o expropriere *de facto*, și chiar dacă dreptul de proprietate a pierdut în substanța sa, în sensul că reclamantii nu își pot edifica o

locuință, el nu a dispărut, aceștia putând că facă acte de dispoziție asupra bunului, în sensul înstrăinării, ipotecării sau transmisiunii pe cale de moștenire (cauza Sporrong și Lonnroth împotriva Suediei.)

S-a mai reținut că la data cumpărării imobilului – 04.10.2002, reclamantul cunoștea faptul că acesta este afectat de lucrări de utilitate publică, cele două rețele de canalizare și termoficare fiind realizate în martie 1991, înțelegând să-l exonereze pe vânzător de garanția pentru evicțiune, cunoscând deci situația de fapt și înțelegând să dobândească terenul pe riscul lor, astfel încât nu se pot îndrepta împotriva pârâtelor cu o cerere în despăgubire, reprezentată de c/val. totală a terenului, astfel încât instanța a respins cererea astfel cum a fost completată la data de 28 noiembrie 2008.

În ce privește excepțiile invocate de pârâtele pârâtelor SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA – SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA, acestea au fost respinse pentru următoarele considerente:

Excepția prematurității cererii pentru neîndeplinirea procedurii concilierii prealabile este neîntemeiată întrucât potrivit art.720¹c. pr.civ. obligația impusă reclamantului de a încerca soluționarea litigiului prin de conciliere directă cu cealaltă parte este impusă în materie comercială în procesele având ca obiect pretenții bănești, iar în speța de față acestea sunt accesorii unui cereri în revendicare și obligație de a face, motiv pentru care se apreciază că nu era necesară îndeplinirea unei atare proceduri.

În ce privește excepția lipsei calității procesuale active, și aceasta s-a constatat că este neîntemeiată, întrucât prin actele depuse la dosarul cauzei- contractul de vânzare- cumpărare aut. sub nr. 1482/04.10.2002 de BNP Cernobai Emil, extras CF nr.200256, Încheiere nr.13000 /26.02.2010 OCPI Dolj, s-a făcut dovada dreptului de proprietate al reclamantilor asupra imobilului din Craiova, str. Nanterre nr.15- actual str. Nanterre nr.11A.

De asemenea, a fost respinsă excepția lipsei calității procesuale pasive invocate de cele două pârâte, întrucât dreptul de administrare a celor două lucrări de utilitate publică aparține celor două pârâte.

Tribunalul Dolj, prin sentința nr. 25/12.01.2011 a respins cererea de îndreptare a erorii materiale formulată de reclamantii Mogoșanu Marian și I, în contradictoriu cu pârâții SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA și COMPANIA DE APA OLTENIA SA și municipiul Craiova -prin Primar.

A respins cererea de completare a dispozitivului sentinței nr. 877/28.04.2010 a Tribunalului Dolj formulată de reclamantii Mogoșanu Marian și I, în contradictoriu cu pârâții SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA și COMPANIA DE APA OLTENIA SA și municipiul Craiova -prin Primar.

Pentru a pronunța această sentință, instanța de fond a avut în vedere că, în ce privește cererea de îndreptare a erorii materiale, s-a constatat că în dispozitivul sentinței nr. 877/28.04.2010 a Tribunalului Dolj sunt trecute toate

307
părțile din proces, inclusiv municipiul Craiova- prin Primar, așa cum se poate lesne observa din lecturarea atentă a acestuia.

În ce privește cererea de completare a dispozitivului, s-a observat că instanța a respins acțiunea completată, inclusiv, capătul de cerere cu privire la care reclamanții pretind că instanța nu s-a pronunțat, respectiv ridicarea lucrării de infrastructură (parcare) aflată pe terenul proprietate indiviză, situat în Craiova, str. Nanterre nr.11 A (fost nr.15) și, respectiv, de a fi lăsat în deplină proprietate și liniștită posesie terenul ce-l ocupă această lucrare, iar în caz de neexecutare, să fie autorizați reclamanții să o ridice pe cheltuiala acestuia.

În cazul respingerii în totalitate a cererii reclamanților, instanța nu are obligația de a relua în mod distinct capetele de cerere respinse în cuprinsul dispozitivului, instanța arătând în considerente cu privire la motivele care au condus la respingerea lor.

Pe de altă parte, s-a reținut că cererea de completare a dispozitivului, este și tardiv formulată, așa cum a arătat și pârâta SC COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA CRAIOVA, întrucât o atare cerere nu poate fi formulată decât în termenul de declarare a apelului sau recursului, după caz, conform art. 281² C. pr. civ., reclamanții depășind acest termen.

Împotriva sentinței nr. 877 din 28.04.2010, ce privește fondul cauzei și a sentinței nr. 25 din 12.01.2011 prin care au fost respinse cererea de îndreptare eroare materială și completare dispozitiv, ambele pronunțate în dosarul nr. 12324/63/2008 al Tribunalului Dolj – Secția Comercială, au declarat apel reclamanții MOGOȘANU MARIAN și

Prin motivele de apel formulate împotriva sentinței nr.877 din 28.04.2010, reclamanții au invocat faptul că, instanța de fond nu s-a pronunțat cu privire la una dintre pârâte, respectiv Mun. Craiova prin Primar. Această pârâtă a avut calitate procesual pasivă ca urmare a cererii de complinire din data de 28.01.2008, motiv pentru care solicită admiterea apelului și casarea cu trimitere spre rejudecare.

În subsidiar, apelanții solicită admiterea apelului și schimbarea sentinței în sensul admiterii acțiunii așa cum a fost complinită la 28.11.2008. Prin existența lucrărilor de infrastructură realizate de pârâte, reclamanții se află în imposibilitatea folosirii terenului asupra căruia dețin un titlu de proprietate, ceea ce echivalează cu scoaterea acestuia din circuitul civil. Exercițarea dreptului fundamental la proprietate prevăzut de articolul 1 din Primul Protocol Adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului este limitată prin existența lucrărilor de infrastructură, apelanții reclamanți fiind îndreptățiți, în temeiul art.44 din Constituția României, la despăgubiri, astfel încât cererea este perfect admisibilă, legală și întemeiată

În aceste condiții, apelanții reclamanți consideră că se impune obligarea intimatelor pârâte să-și mute lucrările de infrastructură de pe terenul lor, sau să fie autorizați apelanții să desființeze aceste lucrări pe cheltuiala intimatelor pârâte. Apreciază că în ambele situații, intimele pârâtei trebuie să achite daune pentru lipsa de folosință iar pentru a păstra starea actuală a lucrărilor de

infrastructură, intimatele-pârâte ar trebui să le plătească cu titlu de despăgubiri suma de 897.345 lei reprezentând valoarea de înlocuire a terenului pe care nu o pot exploata ca proprietari.

S-a mai invocat că este eronată susținerea primei instanțe potrivit căreia, la data cumpărării imobilului, 14.10.2002, reclamanții cunoșteau faptul că acesta este afectat de lucrările de utilitate publică, în condițiile în care în certificatul de urbanism nr.1716/03.07.2002, emis de Primăria Municipiului Craiova, s-a arătat că terenul în litigiu este liber, că are destinația, după PUG, de zonă de locuințe, iar construcțiile propuse a fi construite pe acest teren se vor alinia cu blocurile C7 și C8.

La data de 01 noiembrie 2010, intimata pârâtă SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, a formulat și depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea apelului și menținerea sentinței atacate ca fiind temeinică și legală. Consideră că sunt neîntemeiate criticile apelanților reclamanți, întrucât actele normative în vigoare, respectiv Legea nr.213/1998 și Legea nr.51/2006 prevăd că rețelele de termoficare și terenul aferent acestora sunt bunuri aparțin domeniului public al Primăriei Craiova, care are asupra acestora un drept de proprietate publică și sunt în administrarea Consiliului Local.

S-a mai arătat că, în virtutea acestor drepturi conferite de lege Primăria Craiova a amenajat pe terenul în litigiu o parcare publică.

Intimata pârâtă a mai invocat că toate actele normative care au reglementat și reglementează domeniul energetic au avut ca principiu servitutea legală fără despăgubiri în favoarea furnizorilor de agent termic pentru rețelele de termoficare, singura obligație care i-ar reveni, conform prevederilor legale, fiind aceea de a acoperi prejudiciile persoanelor în pretenții, cu ocazia intervențiilor la reparații sau avarii.

Prin întâmpinarea depusă la dosar la data de 10 noiembrie 2010, intimata pârâtă COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA a solicitat respingerea apelului și menținerea sentinței atacate ca fiind temeinică și legală. Arată că exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate conferite de art.480 cod civil sunt limitate prin instituirea unei drept de servitute gratuită. În conformitate cu dispozițiile art.26 alin.2 din Legea nr.241/2006 și art. 14 alin.4 din Legea nr.318/2003, terenul apelanților reclamanți este afectat de uz și servitute de trecere care se exercită gratuit pe toată durata existenței rețelei de apă și canalizare.

De asemenea, s-a mai susținut că apelanții reclamanți nu pot cerere despăgubiri reprezentând valoarea de înlocuire a terenului, atâta timp cât imobilul este încă în proprietatea acestora conform contractului de vânzare-cumpărare, iar o astfel de solicitare ar reprezentând o îmbogățire fără just temei.

La data de 14 decembrie 2010 apelanții reclamanți MOGOȘANU MARIAN și prin concluziile scrise depuse la dosarul cauzei, au invocat faptul că în mod greșit instanța de fond a respins acțiunea așa cum a fost complinită la 28 noiembrie 2008 și a căror valori au fost majorate la 17 martie 2010.

În esență, apelanții reclamanți au reinterat motivele de apel pe care le-au dezvoltat *in extenso* cu privire la fiecare capăt de cerere și față de toate pârâtele, și anume SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA, și MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR. Consideră că, începând din anul 2002, data cumpărării terenului în litigiu și până în prezent reclamanții sunt victimele unei încălcări continue a dreptului de proprietate. Apreciază că dreptul lor de proprietate a devenit precar și este afectat în însăși substanța sa, așa încât interdicția de a construi a devenit o povară specială și excesivă pe care ar fi putut-o face legitimă numai posibilitatea de a reclama reparații.

Prin motivele de apel formulate împotriva sentinței nr.25/12.01.2011 (filele nr. 93-95) apelanții reclamanți MOGOȘANU MARIAN și ~~.....~~ au solicitat admiterea apelului și schimbarea în tot a hotărârilor atacate în sensul admiterii acțiunii așa cum a fost complinită și precizată, cu obligarea intimatelor pârâte la plata cheltuielilor de judecată. În drept s-au invocat dispozițiile art.281¹, art.281² și art.281³c.proc.civ.

În fapt, s-a invocat în esență, că instanța de fond nu s-a pronunțat față de toate părțile din proces, respectiv Mun. Craiova prin Primar, dar nici asupra tuturor capetele de cerere ale acțiunii principale, așa cum a fost complinită la 28 noiembrie 2008 și a căror valori au fost majorate la 17 martie 2010.

Tribunalul a omis a se pronunța asupra capătului de cerere prin care reclamanții au solicitat ca pârâtul mun. Craiova prin Primar să ridice (desființeze) lucrarea de infrastructură (parcare) aflată pe terenul proprietatea indiviză, situat în Craiova, str. Nanterre, nr. 11A (fost nr. 15) și să le lase în deplină proprietate și liniștită posesie terenul ce-l ocupă această lucrare iar în caz de neexecutare, să i autorizeze pe aceștia să o ridice (desființeze), pe cheltuiala acestuia.

Prin întâmpinarea depusă la dosar la data de 31 martie 2011 intimata pârâta SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II a solicitat respingerea apelului formulat de apelanții reclamanți împotriva sentinței nr.25 din 12 ianuarie 2011 a Tribunalului Dolj și menținerea sentinței atacate ca fiind temeinică și legală.

În apel, la termenul de judecată din 6 aprilie 2011, constatând că cele două pricini (apelul declarat împotriva sentinței nr. 877 din 28.04.2010, ce privește fondul cauzei și a sentinței nr. 25 din 12.01.2011 prin care au fost respinse cererea de îndreptare eroare materială și completare dispozitiv), se află înaintea aceleiași instanțe, în calea ordinară a apelului, privesc aceleași părți iar între obiectul și cauza dedusă judecății există o strânsă legătură, Curtea a respins cererea formulată de intimata pârâta COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA de suspendare, în temeiul art.244 c.proc.civ.

Tot în apel, Curtea a dispus completarea probatoriului, iar prin încheierea de ședință din 11 mai 2011 (fila nr.126) a dispus emiterea de adrese către intimat pârâte, care s-au conformat dispozițiilor instanței.

Examinând actele și lucrările dosarului prin prisma motivelor de apel și a hotărârilor pronunțate, Curtea reține următoarele:

Prin acțiunea formulată și înregistrată pe rolul Judecătoriei Craiova la data de 26.03.2008 (dos. nr. 7050/2008), reclamantii MOGOȘANU MARIAN și au chemat în judecată pârâtele SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA – SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II și COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA, solicitând instanței ca, prin hotărârea ce o va pronunța, să oblige pârâtele astfel:

- pârâta nr. 1 să ridice (desființeze) lucrarea de infrastructură (canalul) de termoficare urbană 2xDn 300 mm aflată pe terenul (subteranul) proprietatea indiviză a reclamanților, situat în Craiova, strada Nanterre nr. 11A (fost nr. 15) și să lase reclamanților în deplină proprietate și liniștită posesie terenul aferent ce îl ocupă această lucrare în suprafață de cca. 80 mp, iar în caz de neexecutare, să fie autorizați reclamanții să le ridice (desființeze) pe cheltuiala pârâtelor;

- pârâta nr. 2 să ridice (desființeze) lucrarea de infrastructură (canalul de ape uzate) aflate pe terenul (subteranul) proprietatea indiviză a reclamanților, situat în Craiova, strada Nanterre nr. 11A (fost nr. 15) și să lase reclamanților în deplină proprietate și liniștită posesie terenul aferent ce îl ocupă această lucrare în suprafață de cca. 200 mp, iar în caz de neexecutare, să fie autorizați reclamanții să le ridice (desființeze) pe cheltuiala pârâtelor.

S-a mai cerut ca fiecare dintre pârâte să achite reclamanților contravaloarea lipsei de folosință pe ultimii trei ani a terenului pe care acestea îl ocupă și, în continuare, până la data efectivă a desființării lucrărilor, cu cheltuieli de judecată.

Ulterior, la data de 28 noiembrie 2008 (fila nr. 27 dos) reclamanții și-au complinit acțiunea introductivă și au declarat că înțeleg să cheme în judecată, în calitate de pârât, și mun. Craiova prin Primar, arătând că solicitările din acțiunea introductivă și le mențin și față de acesta, urmând a fi obligat în solidar cu celelalte două pârâte.

Totodată s-a cerut ca, în situația în care nu se va admite obligarea pârâților la ridicarea (desființarea) lucrărilor de infrastructură aflate pe terenul proprietatea indiviză, pârâții să fie obligați, în solidar, să achite valoarea de înlocuire a terenului cu titlul de despăgubire.

La termenul de judecată din 17 martie 2010 (fila nr. 195) prin avocat reclamanții au depus la dosar încheierea nr. 13000 emisă de Oficiul de Cadastru și a invocat instanței că, potrivit art. 132 al.2 c. proc.civ. și conform raportului de expertiză efectuat în cauză, reclamanții și-au majorat valoarea pretențiilor la suma de 897.345 lei c/val. teren și 11.664 lei c/val. lipsă folosință și pentru suprafața de 36 m.p. și 46.008 lei lipsa de folosință pentru 142 m.p.

Apelanții reclamanți sunt proprietarii în indiviziune ai terenului intravilan, constructibil, în suprafața de 465-mp situat în Craiova, str. Nanterre nr.11A (fost nr. 15), conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1482/04.10.2002 la BNP Cernobai Emil. Atât la fond cât și în apel niciuna dintre

intimatele pârâte nu a contestat calitatea de proprietari a apelanților reclamânți asupra terenului ce face obiectul litigiului.

La momentul vânzării terenul era înscris în CF nr. 22917 având număr provizoriu 32 și certificat de urbanism nr. 1716/3.07.2002 eliberat de Primăria mun. Craiova, așa cum rezultă din alin. 4 al contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 1482/04.10.2002 la BNP Cernobai Emil.

Ulterior, la momentul cumpărării același imobil a fost înscris cu număr cadastral 12532, pe numele proprietarilor Mogoșanu Constantina, Mogoșanu Marian și , în cartea funciară cu nr. 200256 (provenită din cartea funciară de hârtie cu nr. 22917, așa cum rezultă din încheierea nr. 13000 emisa de OCPI și depusă la dosarul de fond (fila nr. 192).

Din conținutul contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 1482/04.10.2002 la BNP Cernobai Emil rezultă că vânzătorul Poienaru Mihai stăpâna suprafața de 465 mp teren intravilan în baza sentinței civile nr. 1600/2000 a Judecătorei Craiova, rămasă definitivă și irevocabilă și în baza procesului verbal încheiat la data de 10 iulie 2001 la Biroul Executorului Judecătoresc Balaci Titi.

SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, a dat aviz nefavorabil iar COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA a condiționat acordul favorabil de respectarea zonei de protecție de 3 m lățime stânga dreapta față de axul canalului pe toată lungimea terenului în subsolul căruia se află canalul de ape uzate.

Pe parcursul judecării cauzei, la data de 20 august 2009, cu ocazia efectuării celei de-a doua expertize tehnice s-a constatat că pe suprafața de teren în litigiu s-a amenajat o parcare betonată de utilitate publică, parcare ce cuprinde aproximativ întreaga suprafața de teren expertizată și care până la acea dată era ocupată cu flori și arbuști ornamentali.

În apel se confirmă situația de fapt invocată de reclamânți și constatată în raportul de expertiză întocmit de expert (filele nr. 89-106 dos. fond). La acestea se adaugă documentele depuse de intimata pârâtă Primăria mun. Craiova, aflate la filele nr. 183-300, din care rezultă că terenul situat str. Nanterre nr. 11 A din mun. Craiova face parte dintr-un program de reabilitare și modernizare a sistemului rutier.

Întrucât din raportul privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea Construirii unui bloc de locuințe colective P=3 cu cabinete medicale la parter în str. Nanterre nr. 11 A din mun. Craiova rezultă că face parte și terenul în suprafață de 347,57 mp din măsurători și 347,45 mp dar că acesta aparține lui conform contractului de vânzare cumpărare nr. 299/2006, Curtea a pus în vedere părților clarificarea situației.

Intimata pârâtă MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR a refuzat să-și exprime punctul de vedere iar prin adresa nr. 19708 /15.11.2011 intimata pârâtă SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA a arătat că numitul Enache Ion este proprietarul imobilului din mun. Craiova str. Nanterree nr. 11 E conform certificatului de nomenclatură stradală rectificat sub nr. 3352 din 6.08.2010 de

către Primăria mun.Craiova. Din aceeași adresă (fila nr. 305 dos. apel) rezultă că imobilul din mun Craiova str. Nanterre 11 A aparține apelanților reclamanti Mogoșanu Marian și , conform certificatului de nomenclatură stradală anexat.

Observând certificatul nr. 3851/20.10.2009 emis pe numele apelanților reclamanti Mogoșanu Marian și N (fila nr. 145 dos. apel) se constată că intimata pârâtă Mun.Craiova Primăria mun. Craiova certifică că imobilul situat în strada Nanterre 15 figurează în Nomenclatorul Străzilor mun.Craiova la adresa din strada Nanterre 11 A (S=465 mp , Nred 12532).

Așa fiind se confirmă și cealaltă opinie a reclamantilor potrivit căreia Primăria mun. Craiova a aprobat PUD pentru construcție de imobil de locuințe colective P+3 e cu cabinete medicale la parter pe numele numitului vânzătorului Poienaru Mihai dar că ulterior, ca urmare a schimbării proprietarilor terenului (fam Mogoșanu) aceeași instituție, Primăria mun. Craiova, a refuzat aprobarea chiar dacă celelalte elemente ce au stat la baza certificatului de urbanism 1716/03.07.2002 nu s-au schimbat.

În cauza Sporroug versus Suedia - s-a reținut că interdicția de a construi - duce la pierderea posibilității de a vinde imobilul în condiții normale de piață și că deși din punct de vedere juridic dreptul a rămas intact - astfel de restrângeri reduc semnificativ posibilitatea practică de a-l exercita. În consecință, dreptul de proprietate al reclamantului devine precar - afectat în însăși substanța sa - așa încât, interdicția de a construi devine o povară specială și excesivă pe care ar fi putut-o face legitimă numai posibilitatea de a reclama reparații.

Or, așa cum s-a arătat deja intimata pârâtă Mun.Craiova prin Primar nu numai că nu a aprobat PUD pentru construcție de imobil de locuințe colective P+3 e cu cabinete medicale la parter pe numele numitului cumpărătorilor Mogoșanu dar ulterior, pe timpul procesului de față, fără să aibă acordul acestora în calitate de proprietari, a realizat - în iulie - august 2009 - parcare auto (platformă din beton cu borduri marginale) fără a se face dovada că în precedent aceștia au fost despăgubiți.

La cele relatate se adaugă faptul că terenul mai este cotropit și de utilități (conducta de termoficare și conducta de canalizare) ce aparțin domeniului public, deși același teren rămâne în proprietatea apelanților reclamanti MOGOȘANU ca urmare a titlului de proprietate înscris în cartea funciară și care nu a fost desființat.

Inechitatea Legii nr. 318/2003 care prevedea gratuitatea servituții legale instituită cu privire la capacitățile energetice, indiferent de regimul juridic al terenului pe care se exercita, a fost înlăturată parțial prin adoptarea Legii 13/22.02.2007 care prin art.16 alin.4 face distincție între domeniul public și privat pe care se exercită, prevăzând exercitarea cu titlu gratuit a dreptului de uz și a servituților numai în privința proprietății statului și a unităților administrativ-teritoriale afectate de capacități energetice.

Alin.5 al art.16 a căpătat un nou conținut de natură să confirme îndreptățirea titularilor dreptului de proprietate (lipsiți de posesia bunului lor ori

căroră li s-au restrâns prerogativele proprietății în alt mod) de a primi o indemnizație corespunzătoare dar recunoaște acest drept numai proprietarilor pe ale căror terenuri se vor realiza capacități energetice după data intrării în vigoare a legii.

Instituirea unei norme care recunoaște discriminatoriu plenitudinea prerogativelor dreptului de proprietate în funcție de momentul în care proprietatea a fost grevată de o lucrare sau un serviciu public nu poate duce la nerecunoașterea dreptului consfințit prin art.44 din Constituție și de prevederile art.1 din Primul Protocol Adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Dreptul de uz și de servitute instituite prin lege asupra proprietății private a unui terț reprezintă o limitare adusă dreptului de proprietate al acestuia și în lipsa unei despăgubiri restrângerea exercitării folosinței bunului apare ca o sarcină excesivă și împovărătoare pentru proprietar - conform jurisprudenței CEDO.

Pentru menținerea unui just echilibru între interesul general și cel particular, în virtutea principiului echității și al dreptului proprietarului la respectarea bunurilor sale este obligatorie acordarea unei despăgubiri care să acopere prejudiciul suportat de proprietar prin restrângerea prerogativelor recunoscute de art.480 cod civil.

În cauza Mellacher contra Austriei Curtea a recunoscut posibilitatea statului de a reglementa folosința unor bunuri atunci când se urmărește un scop de interes general dar a stabilit că în aceeași măsură nu trebuie pierdute din vedere imperativele de protejare a interesului individual iar păstrarea raporturilor de proporționalitate implică acordarea unei despăgubiri, dreptul de indemnizare fiind un element constitutiv al dreptului de proprietate (Hotărârea din 21.02.1986).

Tribunalul și-a motivat soluția pe faptul că în speța de față, trebuie distins între limitele materiale ale exercitării dreptului de proprietate privată și însăși suprimarea dreptului de proprietate de printr-o exproprierie de fapt de care fac vorbire reclamanții, respectiv scoaterea terenului din circuitul civil (conform precizării depuse la data de 28 nov.2008).

S-a apreciat că limitele materiale dreptului de proprietate delimitează exercitarea dreptului de proprietate în funcție de corporalitatea bunului - obiect al dreptului de proprietate privată, iar în cauza de față prin voința legiuitorului s-a restrâns exercitarea dreptului de proprietate la o numită parte a bunului care formează obiectul acestui drept, ceea ce echivalează cu suspendarea prerogativelor folosinței în relație cu acest bun.

În condițiile art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la CEDO, dreptul de proprietate privată poate fi limitat de dreptul statului de a stabili normele legale de folosire a bunului în interes public, cu condiția ca să nu fie afectat conținutul dreptului, în substanța sa. Reclamanții nu pot pretinde încetarea folosinței parcării și a conductelor de termoficare și de canalizare pentru a proteja dreptul

lor de proprietate asupra terenului, însă, pe aceleași considerente pot pretinde acordarea unor despăgubiri.

Așa fiind, Curtea apreciază ca fiind fondate în parte criticile vizând soluționarea celui de al doilea capăt de cerere, formulat cu caracter subsidiar al acțiunii complinite la 28 noiembrie 2008 din care rezultă că reclamantii Mogoșanu Marian și I au solicitat ca fiecare dintre părâte să achite reclamanților contravaloarea lipsei de folosință pe ultimii trei ani a terenului pe care acestea îl ocupă și, în continuare, până la data efectivă a desființării lucrărilor, cu cheltuieli de judecată.

Se mai reține că intimata pârâtă SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA are doar un drept de administrare asupra conductelor de termoficare în suprafață de 36 mp (ce nu au regim juridic de magistrală) iar la rândul său intimata pârâtă COMPANIA DE APA OLTENIA SA are un drept de administrare asupra conductelor de apă în suprafață de 142 mp, proprietarul acestora fiind Consiliul Local al Municipiului Craiova, fapt confirmat chiar de acestea prin întâmpinările depuse la fond și în apel.

În ceea ce privește intimata MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR se reține că aceasta este proprietara parcării aflate pe terenul proprietatea reclamanților, are calitate procesual pasivă și că prin aceasta se cotopește întreaga suprafață până la diferența de 465 mp ce aparține proprietarilor reclamanți Mogoșanu.

În raport de cele reținute Curtea reține că obligația intimatei pârâte MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR de a acorda despăgubiri reclamanților derivă din caracterele dreptului de proprietate. În condițiile art. 480 cod civil, reclamantii au dreptul de a dispune juridic de bunul lor și de a-l folosi. Orice atingere adusă acestui drept trebuie să aducă în patrimoniul proprietarului o valoare economică proporțională cu atingerea suferită. Art. 44 alin 5 din Constituție stabilește cu valoare de principiu acest drept, în ipoteza în care daunele sunt determinate de lucrările de interes general, obligația de dezdăunare aparținând autorității publice.

Atunci când statul a reconstituit dreptul său unui particular cu ocazia reconstituirii dreptului de proprietate vânzătorului inițial, în speță :

, în baza sentinței civile nr.1600/200 a Judecătorei Craiova, rămasă definitivă și irevocabilă și a procesului verbal încheiat la data de 10 iulie 2001 la BEJ Balaci Titi din mun.Craiova, cum este cazul în speță, transmite corelativ și obligațiile care derivă din folosința imobilului unui terț pentru un interes public.

În acest mod se interpretează și prevederile art. 1 din Protocolul nr. 1, care dau dreptul statului de a limita exercițiul dreptului de proprietate privată atunci când limitarea este justificată de un interes general, dar cu condiția acordării unei indemnizații pentru prejudiciul adus proprietarului, în scopul menținerii unui just echilibru între interesul general și cel particular (cauza Sporrong et Lonroth c. Suediei, hot. din 23 sept. 1982, cauza James c. Marii Britanii, hot. din 21.02.1986).

Reclamanții nu pot edifica nici o construcție iar terenul are regimul juridic intravilan, se află într-o zonă construibilă, prin urmare atributul posesiei și folosinței bunului potrivit destinației sale fiind afectat. Ca urmare, pentru acest motiv reclamanții pot pretinde plata unei despăgubiri.

Având în vedere că la întocmirea celor două rapoarte de expertiză realizate la fond au participat reprezentanții tuturor intimatelor pârâte, inclusiv cel al mun. Craiova și că în apel părțile s-au opus a fi efectuată o altă expertiză, Curtea va da eficiență probelor deja administrate și împotriva cărora niciuna dintre părți nu a formulat obiecțiuni.

Astfel, față de cele reținute și pentru respectarea principiului disponibilității reclamanților în procesul civil, se constată că atâta timp cât acțiunea reclamanților cuprinde mai multe capete de cerere iar apelul este fondat, în temeiul art. 296 c.proc.civ. se va admite ca atare.

Odată respins capătul de cerere în obligație de a face și în raport de faptul că reclamanții au solicitat, în principal, contravaloarea lipsei de folosință pe ultimii trei ani a terenului pe care acestea îl ocupă și, în continuare, până la data efectivă a desființării lucrărilor și, doar în subsidiar, pârâții să fie obligați, în solidar, să achite valoarea de înlocuire a terenului cu titlul de despăgubire, Curtea va da eficiență tot principiului disponibilității reclamanților în procesul civil.

Asupra valorii ce se va acorda Curtea va avea în vedere prețul minim de 6 lei/mp/lună practicat de Primăria Craiova cu titlu de chirie (fila nr. 58 dos fond) și va obliga pârâta Municipiul Craiova prin primar la plata sumei de 126.684 lei reprezentând c-val lipsei de folosință pentru ultimii trei ani și în continuare la plata sumei de 3. 519 lei/lună până la data efectivă a desființării lucrărilor situate pe terenul din Craiova, strada Nanterre, nr.11A.

În ceea ce privește motivele de apel formulate împotriva sentinței nr.25/12.01.2011 (filele nr. 93-95) Curtea constată că sunt nefondate.

Astfel, în mod corect instanța de fond a reținut că în dispozitivul Sentinței nr. 877/28.04.2010 a Tribunalului Dolj sunt trecute toate părțile din proces, inclusiv mun. Craiova-prin Primar, așa cum se poate lesne observa din lecturarea atentă a acestuia și deci este nefondată cererea de îndreptare a erorii materiale.

În ce privește cererea de completare dispozitivului, instanța de fond și-a exprimat punctul de vedere potrivit căruia din considerentele sentinței rezultă că instanța a respins acțiunea completată, inclusiv deci, capătul de cerere cu privire la care reclamanții pretind că instanța nu s-a pronunțat, relativ la să ridicarea lucrării de infrastructură (parcare) aflată pe terenul proprietate indiviză, situat în Craiova, str. Nanterre nr. 11 A (fost nr.15) și, respectiv, de a fi lăsat în deplină proprietate și liniștită posesia terenul ce-l ocupă această lucrare, iar în caz de neexecutare, să fie autorizați reclamații să o ridice pe cheltuiala acestuia. Or, acest lucru s-a reținut și cu ocazia analizării apelului ce privește fondul litigiului, cum de altfel s-a motivat deja.

Tot în mod corect s-a reținut că, în cazul respingerii în totalitate a cererii reclamanților, instanța nu avea obligația de a relua în mod distinct capetele de cerere respinse în cuprinsul dispozitivului, instanța arătând în considerente hotărârii ce privește fondul litigiului motivele care au condus la respingerea lor.

Pe de altă parte, cererea de completare a dispozitivului, corect a fost respinsă ca tardiv formulată, așa cum a arătat și pârâta SC COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA CRAIOVA, întrucât o atare cerere nu poate fi formulată decât în termenul de declarare a apelului sau recursului, după caz, conform art. 281 ind. 2 C. proc. civ., reclamanții depășind acest termen.

Având în vedere că cele două pricini (apelul declarat împotriva sentinței nr. 877 din 28.04.2010, ce privește fondul cauzei și a sentinței nr. 25 din 12.01.2011 prin care au fost respinse cererea de îndreptare eroare materială și completare dispozitiv), s-au aflat înaintea aceleași instanțe, în calea ordinară a apelului, privesc aceleași părți iar între obiectul și cauza dedusă judecătii există o strânsă legătură, așa cum rezultă și din considerentele hotărârilor apelate, pentru cele reținute mai sus Curtea va dispune ca atare.

Așa fiind, în temeiul art. 296 c.proc.civ. va respinge apelul declarat de reclamanți împotriva sentinței nr.25/12.01.2011 și va admite apelul declarat de aceeași reclamanți împotriva sentinței nr.877 din 28 aprilie 2010, pronunțată în dosarul 12324/63/2008.

Va schimba în parte sentința nr.877/28 aprilie 2010, în sensul că va admite în parte acțiunea complinită la 28 noiembrie 2008 față de pârâta Municipiul Craiova prin primar și va respinge față de pârâtele SC Complexul Energetic SA Craiova și Compania de Apă Oltenia SA.

Va obliga pârâta Municipiul Craiova prin primar la plata sumei de 126.684 lei reprezentând c-val lipsei de folosință pentru ultimii trei ani și în continuare la plata sumei de 3. 519 lei/lună până la data efectivă a desființării lucrărilor situate pe terenul din Craiova, strada Nanterre, nr.11A.

Totodată, va respinge capetele de cerere în obligație de a face și în despăgubire valoarea de înlocuire teren.

În temeiul art. 274 c.proc.civ. va obliga pârâta Municipiul Craiova prin primar către apelanții reclamanți la plata cheltuielilor de judecată de 8.222 lei reprezentând taxă judiciară de timbru, timbru judiciar și onorariu expert, la fond și în apel.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
D E C I D E

Respinge apelul declarat de reclamanții MOGOȘANU MARIAN și
împotriva sentinței nr.25/12.01.2011.

Admite apelul declarat MOGOȘANU MARIAN, domiciliat

si

ju

împotriva sentinței nr.877 din 28 aprilie 2010, pronunțată în dosarul 12324/63/2008, în contradictoriu cu intimații pârâți SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, cu sediul în Craiova, strada Bariera Vâlcii, nr.195, județul Dolj, COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA, cu sediul în Craiova, strada Brestei, nr.133, județul Dolj și MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR, cu sediul în Craiova, A.I.Cuza, nr.7, județul Dolj.

Schimbă în parte sentința nr.877/28 aprilie 2010 în sensul că admite în parte acțiunea complinită la 28 noiembrie 2008 față de pârâta Municipiul Craiova prin primar și respinge față de pârâtele SC Complexul Energetic SA Craiova și Compania de Apă Oltenia SA.

Obligă pârâta Municipiul Craiova prin primar la plata sumei de 126.684 lei reprezentând c-val lipsei de folosință pentru ultimii trei ani și în continuare la plata sumei de 3. 519 lei/lună până la data efectivă a desființării lucrărilor situate pe terenul din Craiova, strada Nanterre, nr.11A.

Respinge capetele de cerere în obligație de a face și în despăgubire valoarea de înlocuire teren.

Obligă pârâta Municipiul Craiova prin primar către apelanții reclamații la plata cheltuielilor de judecată de 8.222 lei reprezentând taxă judiciară de timbru, timbru judiciar și onorariu expert, la fond și în apel.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică de la 23 noiembrie 2011.

PREȘEDINTE,
CARMEN MLADEN

JUDECĂTOR,
ANGELA
RĂDULESCU

GREFIER,
LUCIANA PASCU

Red. jud. C.M. 7ex.
Jud.fond.V.Vasile
L.P. 02 Decembrie 2011



ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CRAIOVA
SECȚIA COMERCIALĂ
ÎNCHEIERE

ȘEDINȚA PUBLICĂ DE LA 16 NOIEMBRIE 2011

PREȘEDINTE CARMEN MLADEN
JUDECĂTOR ANGELA RĂDULESCU
GREFIER LUCIANA PASCU

Pe rol, soluționarea apelurilor declarate de apelanții reclamânți MOGOȘANU MARIN și împotriva sentinței nr. 877 din 28.04.2010 și a sentinței nr. 25 din 12.01.2011 pronunțate în dosarul nr. 12324/63/2008 al Tribunalului Dolj – Secția Comercială, în contradictoriu cu intimații pârâți SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA și MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR.

La apelul nominal făcut în ședința publică au răspuns apelanții reclamânți MOGOȘANU MARIN și M....., reprezentați de avocat și intimata pârâtă COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA, prin consilier juridic, lipsind ceilalți intimați pârâți.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei, învederându-se că prin serviciul arhivă al instanței intimatul pârât SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, a depus concluzii scrise și un set de acte, după care avocatul apelanților reclamânți depune extras de carte funciară.

Curtea pune în discuția părților necesitatea efectuării unei expertize topo. Avocat pentru apelanții reclamânți, arată că înscrisul depus la dosarul cauzei face dovada că terenul apelanților Mogoșanu este la nr.11A, așa cum rezultă și din nomenclatorul stradal depus de asemenea, la dosar. Cu privire la efectuarea unei noi expertize topo, consideră că aceasta nu este utilă cauzei având în vedere că terenul a fost individualizat deja de către un expert printr-o lucrare întocmită la instanța de fond. În aceste condiții consideră că dosarul se află în stare de soluționare.

Consilier juridic, pentru intimata pârâtă, arată că în cauză nu contestă calitatea de proprietari ai apelanților reclamânți Mogoșanu asupra terenului de la nr.11A din Craiova, strada Nanterre iar cu privire la efectuarea unei expertize topo, consideră că nu se justifică efectuarea unei noi lucrări.

Curtea, ia act că părțile nu solicită efectuarea unei expertize topo și de faptul că nu se contestă calitatea de proprietar ai apelanților reclamânți Mogoșanu asupra terenului de la nr.11A din Craiova, strada Nanterre, după care acordă



cuvântul părților atâta asupra excepției lipsei calității procesuale active a
Companiei de Apă și a SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA
SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, cât și pe fond.

Consilier juridic , pentru intimata pârâtă, solicită
admiterea excepției lipsei calității procesuale active a Companiei de Apă. Arată
că proprietarul conductei de apă este Consiliul Local al Municipiului Craiova,
Compania de Apă având doar calitatea de administrator al conductei asigurând
doar funcționalitatea rețelei. De asemenea, mai susține că proprietara parcurii
aflate pe terenul proprietatea reclamanților este Primăria Craiova.

Cu privire la cererea de complinire, arată că societatea pe care o reprezintă
nu are calitatea procesuală pasivă, iar referitor la lipsa de folosință a terenul,
calitate procesuală pasivă are Primăria Municipiului Craiova, proprietara parcurii
și în opinia sa, această trebuie să plătească ca urmare a ocupării ilegale a parcurii.

Avocat , solicită respingerea excepțiilor privind calitatea
procesuală pasivă a Companiei de Apă și a SC COMPLEXUL ENERGETIC
CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, întrucât
dreptul de administrare al lucrărilor aflate pe proprietatea reclamanților aparține
celor două pârâte.

Cu privire la fondul cauzei solicită admiterea apelului atâta asupra
sentinței, cât și a încheierii prin care s-a respins cererea de îndreptare a erorii
materiale, conform motivelor de apel dezvoltate și a concluziilor scrise depuse la
dosarul cauzei, cu cheltuieli de judecată.

Consideră că în cauză se impune admiterea apelului, schimbarea sentinței
apelate în sensul obligării pârâților în solidar să le plătească reclamanților suma
de 897.345 lei, reprezentând valoarea de înlocuire a terenului, cu titlu de
despăgubiri și a lipsei de folosință pentru ultimii trei ani.

Într-o teză subsidiară, solicită obligarea pârâtelor să desființeze lucrările de
infrastructură aflate pe proprietatea reclamanților și să lase în deplină proprietate
și liniștită posesie terenul pe care-l ocupă și obligarea fiecărei dintre pârâte să
achite contravaloarea lipsei de folosință pentru ultimii trei ani și în continuare
până la eliberarea terenului.

Consilier juridic pentru intimata pârâă, solicită
respingerea apelurilor declarate împotriva sentinței și a cererii de îndreptare
eroare materială, cerere pe care de altfel, o consideră tardiv formulată.

CURTEA ;

Pentru ca părțile să depună concluzii scrise, în temeiul art. 146 c.proc. civ.,
consideră necesară amânarea pronunțării,

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE

14

Amână pronunțarea în cauză la data de 23 noiembrie 2011.
Pronunțată în ședința publică de la 16 noiembrie 2011.

PREȘEDINTE,
CARMEN MLADEN

JUDECĂTOR,
ANGELA
RĂDULESCU

GREFIER,
LUCIANA PASCU

ay. a orig



RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr. 337917/2025
- Raportul nr. 386962/2025 al Direcției Patrimoniu,
- În cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii achiziționării de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 465 mp din acte și 391 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. Nanterre nr.11A, înscris în Cartea funciară nr.200256, în cuantum de 956.811 lei, echivalent a 188.174 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.384
privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului - teren
situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 11A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.08.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.280713/2024, raportul nr.280731/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.281943/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului - teren situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 11A și avizele nr.27/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.25/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.29/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului – teren, în suprafață de 465 mp. din acte și 391 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 11A, (fost nr. 15), înscris în Cartea Funciară nr. 200256 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ



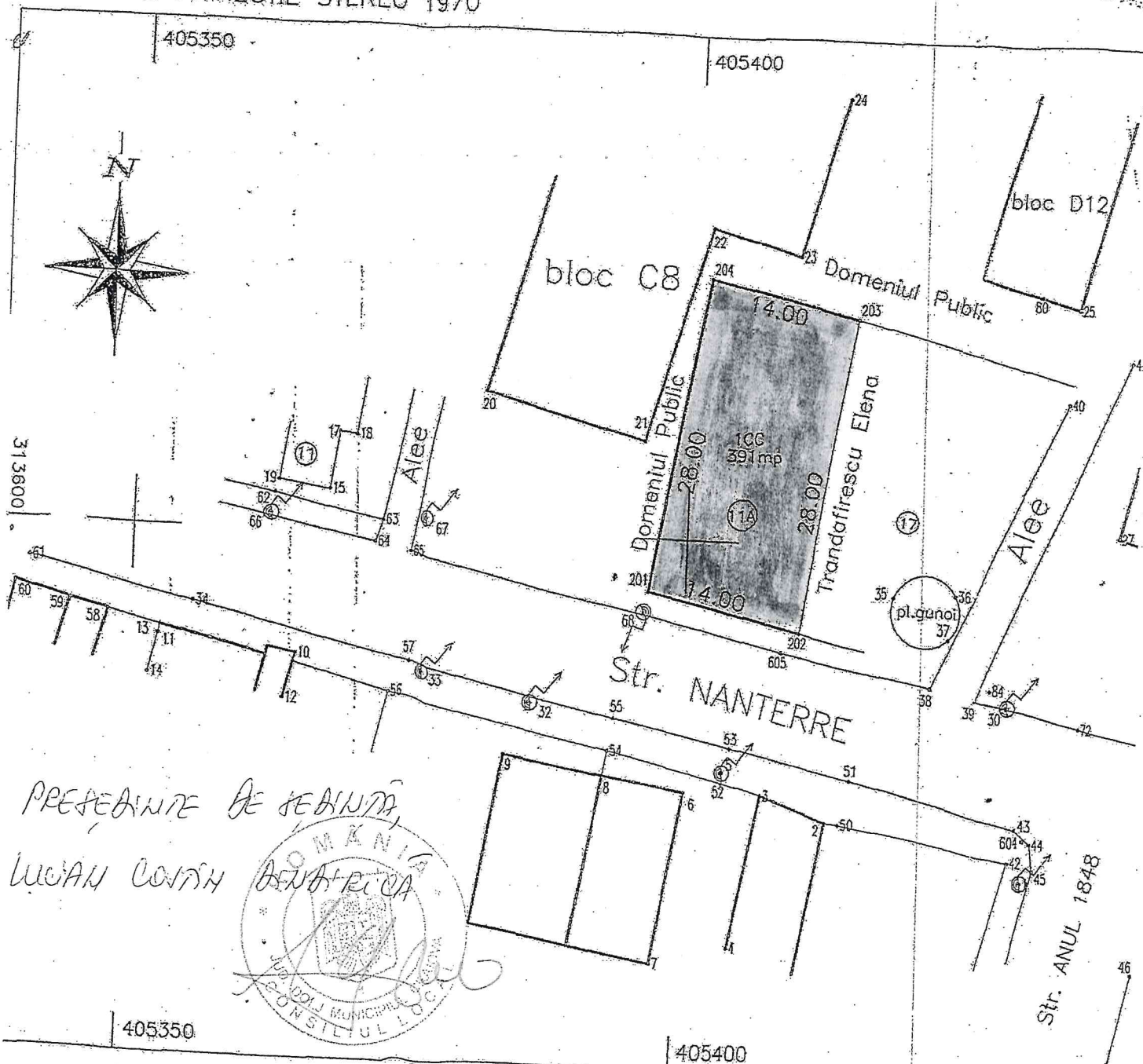
**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Anexa 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI
LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 384/2025

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
(intravilan)
SCARA 1:500

Numele si prer
MOGOSANU MAF
ADRESA:
Str. Constantin
MOGOSANU DAN
ADRESA:
Str. Constantin
Craiova, jud. De

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970

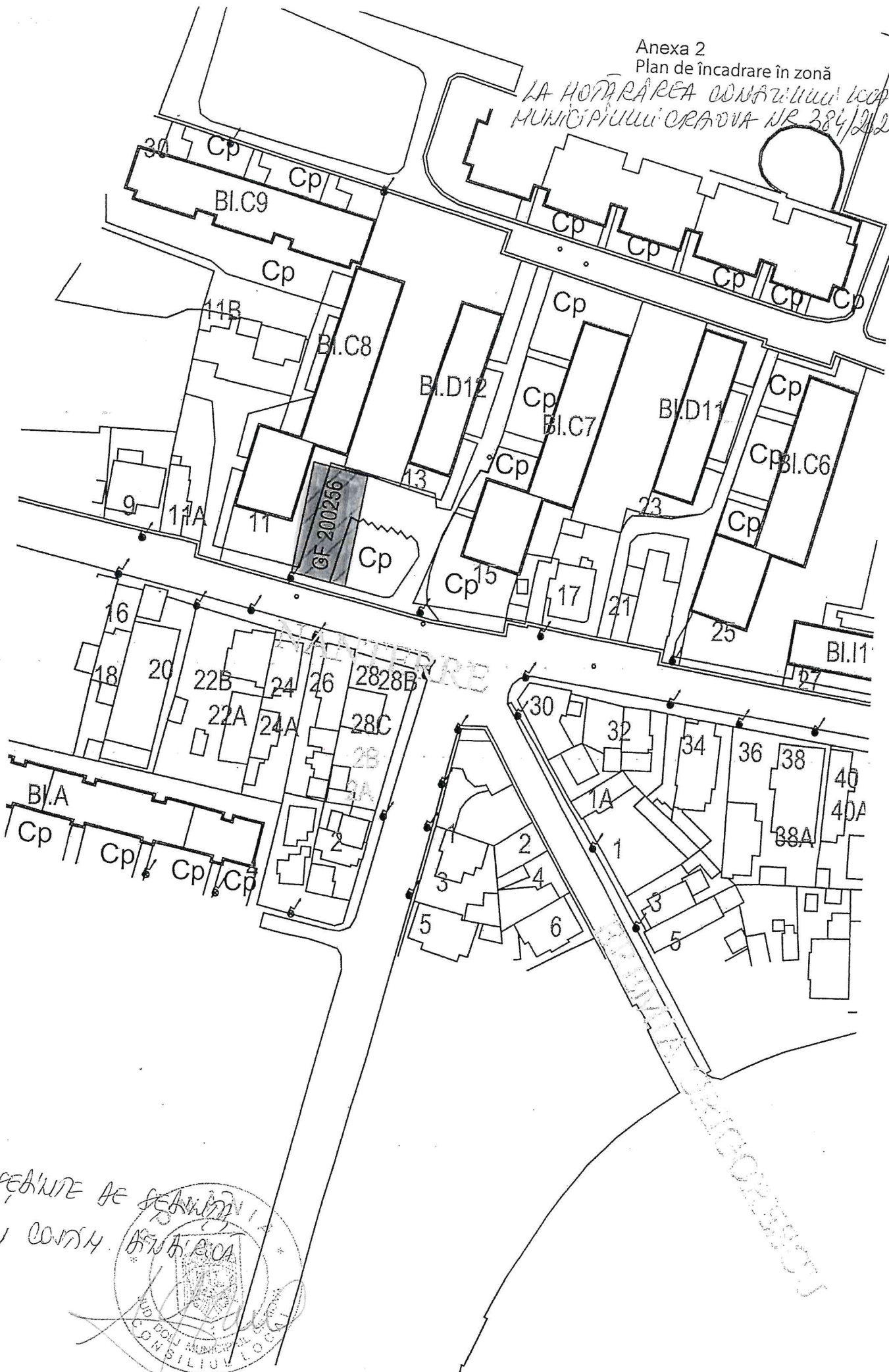


PRESEDINTE DE SEDINTA,
LUCIAN COSTA

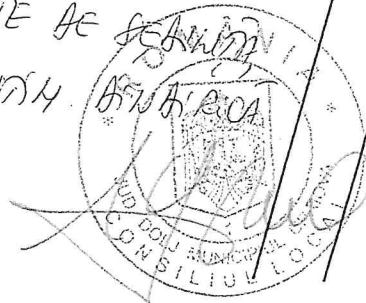


Anexa 2
Plan de încadrare în zonă

LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL
MUNICIPIUL ORADVA NR 384/2024



PREFĂCUTE DE
LUCIAN COMAN



CURTEA DE APEL CRAIOVA
SECȚIA A III-A CIVILĂ

DECIZIA NR. 190

ȘEDINȚA PUBLICĂ DE LA 23 NOIEMBRIE 2011

PREȘEDINTE	CARMEN MLADEN
JUDECĂTOR	ANGELA RĂDULESCU
GREFIER	LUCIANA PASCU

Pe rol, pronunțarea asupra rezultatului dezbaterilor ce au avut loc în ședința publică de la 16 noiembrie 2011, consemnate în încheierea de ședință de la aceeași dată, care face parte integrantă din prezenta decizie privind soluționarea apelurilor declarate de apelanții reclamanți MOGOȘANU MARIN și împotriva sentinței nr. 877 din 28.04.2010 și a sentinței nr. 25 din 12.01.2011 pronunțată în dosarul nr. 12324/63/2008 al Tribunalului Dolj – Secția Comercială, în contradictoriu cu intimații pârâți SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA și MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR.

La apelul nominal nu au răspuns părțile.

Procedura legal îndeplinită.

CURTEA

Asupra apelurilor declarate constată următoarele:

Prin sentința nr.877/28.04.2010 pronunțată în dosarul nr. 12324/63/2008 Tribunalul Dolj – Secția Comercială, a respins excepția lipsei calității procesuale active, excepția prematurității cererii și excepția lipsei calității procesuale pasive invocate de pârâta SC COMPLEXUL ENERGETIC SA CRAIOVA.

A respins excepția lipsei calității procesuale pasive invocate de pârâta SC COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA. A respins acțiunea completată formulată de reclamanții MOGOȘANU MARIAN și 1

, împotriva pârâtelor SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA- SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA și Municipiul Craiova – prin Primar.

Pentru a se pronunța astfel instanța de fond a avut în vedere că prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1482/04.10.2002 de BNP Cernobai Emil reclamanții au dobândit suprafața de 465 mp, teren intravilan,

situat în mun. Craiova, str. Nanterre nr.15, jud.. Dolj (actual str. Nanterre nr. 11A) de la autorul care la rândul său dobândise dreptul de proprietate prin sentința civ. nr. 1600/2000 a Judecătoriei Craiova.

S-a reținut că terenul este afectat de utilități publice, așa cum rezultă din raportul de expertiză întocmit în cauză de expert Sollosy George.

Astfel, pe latura de sud a incintei imobilului există un canal termic, având o lungime de 7,18 ml, conducta de termoficare fiind montată în martie 1991 de către pârâta Complexul Energetic Craiova în baza Acordului unic nr. 10/30.03.1990.

De asemenea, în incinta imobilului există canalizare menajeră: 2 cămine de vizitare și 37 ml canal beton pe latura din vest și nord a imobilului, iar suprafața terenului reprezentând protecția canalizării este de 116 mp în incinta imobilului reclamanților. Canalizarea menajeră a fost, de asemenea, executată în martie 1991, în baza Acordului unic nr.10/30.03.1991, ce a fost atașat expertizei întocmite.

Potrivit art. III pct. 4 din Anexa 1 –Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia rețelele de alimentare cu apă, canalizare, termoficare, stațiile de tratare și epurare a apelor uzate, cu instalațiile, construcțiile și terenurile aferente sunt incluse în domeniul public al comunelor, orașelor și municipiilor.

Instanța de fond a reținut, că, potrivit textului legal menționat, conducta de termoficare montată în martie 1991 de către pârâta Complexul Energetic Craiova și lucrările de canalizare menajeră compuse din 2 cămine de vizitare și 37 ml canal beton, executate, de asemenea, în martie 1991, precum și terenurile aferente acestora aparțin domeniului public al municipiului Craiova.

Potrivit art.480 C.civ. proprietatea este dreptul ce îl are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege. Rezultă așadar, că sfera de exercitare a acestui drept nu este nelimitată.

În speța de față, instanța de fond a reținut că trebuie distins între limitele materiale ale exercitării dreptului de proprietate privată și însăși suprimarea dreptului de proprietate de expropriere de fapt de care fac vorbire reclamanții, respectiv scoaterea terenului din circuitul civil (conform precizării depuse la data de 28 nov.2008).

Limitele materiale ale dreptului de proprietate delimitează exercitarea dreptului de proprietate în funcție de corporalitatea bunului – obiect al dreptului de proprietate privată, iar în cauza de față prin voința legiuitorului s-a restrâns exercitarea dreptului de proprietate la o numită parte a bunului care formează obiectul acestui drept, ceea ce echivalează cu suspendarea prerogativelor folosinței în relație cu acest bun.

Așadar, exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate asupra suprafeței terenului este limitată legal prin instituirea unui drept de uz sau de servitute în favoarea pârâtelor, pentru realizarea și exploatarea unor lucrări de utilitate.

306
publică, în cauza de față prin art. 16 și 18 din Legea nr.318/2003 și art.26 a lin. 2 din Legea nr. 241/2006.

Potrivit art. 26 alin.2 din Legea nr.241/2006 "Dreptul de servitute se exercită pe toată durata existenței sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare, pentru executarea lucrărilor necesare întreținerii și exploatării sistemelor respective. Exercițarea dreptului de servitute asupra proprietăților afectate de sistemul de alimentare cu apă și de canalizare se realizează cu titlu gratuit pe toată durata existenței acestuia.

Dacă, cu ocazia intervențiilor pentru rețehnologizări, reparații, revizii, avarii, se produc pagube proprietarilor din vecinătatea sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare, operatorii au obligația să le plătească acestora despăgubiri, în condițiile legii. Proprietarul terenului afectat de exercitarea dreptului de servitute va fi despăgubit pentru prejudiciile cauzate. Cuantumul despăgubirii se stabilește prin acordul părților sau, în cazul în care părțile nu se înțeleg, cuantumul se stabilește prin hotărâre judecătorească."

Potrivit art. 14 alin.4 din Legea nr.318/2003 „exercitarea drepturilor de uz și servitute asupra proprietăților afectate de capacitățile energetice se realizează cu titlu gratuit pe toată durata existenței acestora.

Dacă cu ocazia intervenției pentru rețehnologizări, reparații, revizii, avarii se produc pagube proprietarilor din vecinătatea capacităților energetice, titularii de licență au obligația să plătească despăgubiri în condițiile prezentei legi"

Din textele legale menționate instanța de fond a reținut că terenul reclamantilor este afectat de uz și servitute în favoarea pârâtelor, care se exercită gratuit pe toată durata existenței rețelei de canalizare și termoficare. Așa fiind s-a constatat a fi neîntemeiate cererile privind obligarea pârâtelor de a lăsa în deplină proprietate și liniștită posesie terenul afectat de aceste lucrări de utilitate publică, cererea privind obligarea pârâtelor de a ridica (desființa) lucrarea de infrastructură (canalul) de termoficare urbană și, respectiv să ridice (desființeze) lucrarea de infrastructură (canalul de ape uzate).

S-a mai reținut că, terenul proprietatea reclamantilor fiind afectat de o servitute instituită de lege, ce se exercită cu titlu gratuit, rezultă că aceștia nu sunt îndreptățiți nici la plata c/valorii lipsei de folosință a terenului, un eventual drept de despăgubiri putând lua naștere doar în condițiile efectuării de intervenții pentru rețehnologizări, reparații, revizii, avarii și dacă se produc pagube în această situație.

În ce privește cererea ca pârătele să fie obligate în solidar la plata valorii de înlocuire a terenului cu titlu de despăgubire, stabilită de expert la suma de 897.345 lei, instanța de fond a apreciat că aceasta este neîntemeiată.

Astfel, deși art.44 din Constituția României prevede că autoritatea publică are obligația de a despăgubi proprietarul pentru daune aduse solului, plantațiilor, construcțiilor și pentru alte daune imputabile autorității, este de observat că exercitarea dreptului de uz și servitute a pârâtelor nu se traduce printr-o expropriere de jure și nici într-o expropriere *de facto*, și chiar dacă dreptul de proprietate a pierdut în substanța sa, în sensul că reclamantii nu își pot edifica o

locuință, el nu a dispărut, aceștia putând că facă acte de dispoziție asupra bunului, în sensul înstrăinării, ipotecării sau transmisiunii pe cale de moștenire (cauza Sporrong și Lonnroth împotriva Suediei.)

S-a mai reținut că la data cumpărării imobilului – 04.10.2002, reclamantii cunoșteau faptul că acesta este afectat de lucrări de utilitate publică, cele două rețele de canalizare și termoficare fiind realizate în martie 1991, înțelegând să-l exonereze pe vânzător de garanția pentru evicțiune, cunoscând deci situația de fapt și înțelegând să dobândească terenul pe riscul lor, astfel încât nu se pot îndrepta împotriva pârâtelor cu o cerere în despăgubire, reprezentată de c/val. totală a terenului, astfel încât instanța a respins cererea astfel cum a fost completată la data de 28 noiembrie 2008.

În ce privește excepțiile invocate de pârâtele pârâtelor SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA – SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA, acestea au fost respinse pentru următoarele considerente:

Excepția prematurității cererii pentru neîndeplinirea procedurii concilierii prealabile este neîntemeiată întrucât potrivit art.720¹c. pr.civ. obligația impusă reclamantului de a încerca soluționarea litigiului prin de conciliere directă cu cealaltă parte este impusă în materie comercială în procesele având ca obiect pretenții bănești, iar în speța de față acestea sunt accesorii unui cereri în revendicare și obligație de a face, motiv pentru care se apreciază că nu era necesară îndeplinirea unei atare proceduri.

În ce privește excepția lipsei calității procesuale active, și aceasta s-a constatat că este neîntemeiată, întrucât prin actele depuse la dosarul cauzei- contractul de vânzare- cumpărare aut. sub nr. 1482/04.10.2002 de BNP Cernobai Emil, extras CF nr.200256, Încheiere nr.13000 /26.02.2010 OCPI Dolj, s-a făcut dovada dreptului de proprietate al reclamantilor asupra imobilului din Craiova, str. Nanterre nr.15- actual str. Nanterre nr.11A.

De asemenea, a fost respinsă excepția lipsei calității procesuale pasive invocate de cele două pârâte, întrucât dreptul de administrare a celor două lucrări de utilitate publică aparține celor două pârâte.

Tribunalul Dolj, prin sentința nr. 25/12.01.2011 a respins cererea de îndreptare a erorii materiale formulată de reclamantii Mogoșanu Marian și Mogoșanu Dana Maria, în contradictoriu cu pârâții SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA și COMPANIA DE APA OLTENIA SA și municipiul Craiova -prin Primar.

A respins cererea de completare a dispozitivului sentinței nr. 877/28.04.2010 a Tribunalului Dolj formulată de reclamantii Mogoșanu Marian și Mogoșanu Dana Maria, în contradictoriu cu pârâții SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA și COMPANIA DE APA OLTENIA SA și municipiul Craiova -prin Primar.

Pentru a pronunța această sentință, instanța de fond a avut în vedere că, în ce privește cererea de îndreptare a erorii materiale, s-a constatat că în dispozitivul sentinței nr. 877/28.04.2010 a Tribunalului Dolj sunt trecute toate

307
părțile din proces, inclusiv municipiul Craiova- prin Primar, așa cum se poate lesne observa din lecturarea atentă a acestuia.

În ce privește cererea de completare a dispozitivului, s-a observat că instanța a respins acțiunea completată, inclusiv, capătul de cerere cu privire la care reclamanții pretind că instanța nu s-a pronunțat, respectiv ridicarea lucrării de infrastructură (parcare) aflată pe terenul proprietate indiviză, situat în Craiova, str. Nanterre nr.11 A (fost nr.15) și, respectiv, de a fi lăsat în deplină proprietate și liniștită posesie terenul ce-l ocupă această lucrare, iar în caz de neexecutare, să fie autorizați reclamanții să o ridice pe cheltuiala acestuia.

În cazul respingerii în totalitate a cererii reclamanților, instanța nu are obligația de a relua în mod distinct capetele de cerere respinse în cuprinsul dispozitivului, instanța arătând în considerente cu privire la motivele care au condus la respingerea lor.

Pe de altă parte, s-a reținut că cererea de completare a dispozitivului, este și tardiv formulată, așa cum a arătat și pârâta SC COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA CRAIOVA, întrucât o atare cerere nu poate fi formulată decât în termenul de declarare a apelului sau recursului, după caz, conform art. 281² C. pr. civ., reclamanții depășind acest termen.

Împotriva sentinței nr. 877 din 28.04.2010, ce privește fondul cauzei și a sentinței nr. 25 din 12.01.2011 prin care au fost respinse cererea de îndreptare eroare materială și completare dispozitiv, ambele pronunțate în dosarul nr. 12324/63/2008 al Tribunalului Dolj – Secția Comercială, au declarat apel reclamanții MOGOȘANU MARIAN și _____.

Prin motivele de apel formulate împotriva sentinței nr.877 din 28.04.2010, reclamanții au invocat faptul că, instanța de fond nu s-a pronunțat cu privire la una dintre pârâte, respectiv Mun. Craiova prin Primar. Această pârâtă a avut calitate procesual pasivă ca urmare a cererii de complinire din data de 28.01.2008, motiv pentru care solicită admiterea apelului și casarea cu trimitere spre rejudecare.

În subsidiar, apelanții solicită admiterea apelului și schimbarea sentinței în sensul admiterii acțiunii așa cum a fost complinită la 28.11.2008. Prin existența lucrărilor de infrastructură realizate de pârâte, reclamanții se află în imposibilitatea folosirii terenului asupra căruia dețin un titlu de proprietate, ceea ce echivalează cu scoaterea acestuia din circuitul civil. Exercițarea dreptului fundamental la proprietate prevăzut de articolul 1 din Primul Protocol Adățional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului este limitată prin existența lucrărilor de infrastructură, apelanții reclamanți fiind îndreptățiți, în temeiul art.44 din Constituția României, la despăgubiri, astfel încât cererea este perfect admisibilă, legală și întemeiată

În aceste condiții, apelanții reclamanți consideră că se impune obligarea intimatelor pârâte să-și mute lucrările de infrastructură de pe terenul lor, sau să fie autorizați apelanții să desființeze aceste lucrări pe cheltuiala intimatelor pârâte. Apreciază că în ambele situații, intimatele pârâtei trebuie să achite daune pentru lipsa de folosință iar pentru a păstra starea actuală a lucrărilor de

infrastructură, intimatele-pârâte ar trebui să le plătească cu titlu de despăgubiri suma de 897.345 lei reprezentând valoarea de înlocuire a terenului pe care nu o pot exploata ca proprietari.

S-a mai invocat că este eronată susținerea primei instanțe potrivit căreia, la data cumpărării imobilului, 14.10.2002, reclamanții cunoșteau faptul că acesta este afectat de lucrările de utilitate publică, în condițiile în care în certificatul de urbanism nr.1716/03.07.2002, emis de Primăria Municipiului Craiova, s-a arătat că terenul în litigiu este liber, că are destinația, după PUG, de zonă de locuințe, iar construcțiile propuse a fi construite pe acest teren se vor alinia cu blocurile C7 și C8.

La data de 01 noiembrie 2010, intimata pârâtă SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, a formulat și depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea apelului și menținerea sentinței atacate ca fiind temeinică și legală. Consideră că sunt neîntemeiate criticile apelanților reclamanți, întrucât actele normative în vigoare, respectiv Legea nr.213/1998 și Legea nr.51/2006 prevăd că rețelele de termoficare și terenul aferent acestora sunt bunuri aparțin domeniului public al Primăriei Craiova, care are asupra acestora un drept de proprietate publică și sunt în administrarea Consiliului Local.

S-a mai arătat că, în virtutea acestor drepturi conferite de lege Primăria Craiova a amenajat pe terenul în litigiu o parcare publică.

Intimata pârâtă a mai invocat că toate actele normative care au reglementat și reglementează domeniul energetic au avut ca principiu servitutea legală fără despăgubiri în favoarea furnizorilor de agent termic pentru rețelele de termoficare, singura obligație care i-ar reveni, conform prevederilor legale, fiind aceea de a acoperi prejudiciile persoanelor în pretenții, cu ocazia intervențiilor la reparații sau avarii.

Prin întâmpinarea depusă la dosar la data de 10 noiembrie 2010, intimata pârâtă COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA a solicitat respingerea apelului și menținerea sentinței atacate ca fiind temeinică și legală. Arată că exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate conferite de art.480 cod civil sunt limitate prin instituirea unei drept de servitute gratuită. În conformitate cu dispozițiile art.26 alin.2 din Legea nr.241/2006 și art. 14 alin.4 din Legea nr.318/2003, terenul apelanților reclamanți este afectat de uz și servitute de trecere care se exercită gratuit pe toată durata existenței rețelei de apă și canalizare.

De asemenea, s-a mai susținut că apelanții reclamanți nu pot cerere despăgubiri reprezentând valoarea de înlocuire a terenului, atâta timp cât imobilul este încă în proprietatea acestora conform contractului de vânzare-cumpărare, iar o astfel de solicitare ar reprezentând o îmbogățire fără just temei.

La data de 14 decembrie 2010, apelanții reclamanți MOGOȘANU MARIAN și I. prin concluziile scrise depuse la dosarul cauzei, au invocat faptul că în mod greșit instanța de fond a respins acțiunea așa cum a fost complinită la 28 noiembrie 2008 și a căror valori au fost majorate la 17 martie 2010.

În esență, apelanții reclamânți au reinterat motivele de apel pe care le-au dezvoltat *in extenso* cu privire la fiecare capăt de cerere și față de toate pârătele, și anume SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA, și MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR. Consideră că, începând din anul 2002, data cumpărării terenului în litigiu și până în prezent reclamanții sunt victimele unei încălcări continue a dreptului de proprietate. Apreciază că dreptul lor de proprietate a devenit precar și este afectat în însăși substanța sa, așa încât interdicția de a construi a devenit o povară specială și excesivă pe care ar fi putut-o face legitimă numai posibilitatea de a reclama reparații.

Prin motivele de apel formulate împotriva sentinței nr.25/12.01.2011 (filele nr. 93-95) apelanții reclamânți MOGOȘANU MARIAN și

au solicitat admiterea apelului și schimbarea în tot a hotărârilor atacate în sensul admiterii acțiunii așa cum a fost complinită și precizată, cu obligarea intimatelor pârâte la plata cheltuielilor de judecată. În drept s-au invocat dispozițiile art.281¹, art.281² și art.281³c.proc.civ.

În fapt, s-a invocat în esență, că instanța de fond nu s-a pronunțat față de toate părțile din proces, respectiv Mun. Craiova prin Primar, dar nici asupra tuturor capetele de cerere ale acțiunii principale, așa cum a fost complinită la 28 noiembrie 2008 și a căror valori au fost majorate la 17 martie 2010.

Tribunalul a omis a se pronunța asupra capătului de cerere prin care reclamanții au solicitat ca pârâta mun. Craiova prin Primar să ridice (desființeze) lucrarea de infrastructură (parcare) aflată pe terenul proprietatea indiviză, situat în Craiova, str. Nanterre, nr. 11A (fost nr. 15) și să le lase în deplină proprietate și liniștită posesie terenul ce-l ocupă această lucrare iar în caz de neexecutare, să i autorizeze pe aceștia să o ridice (desființeze), pe cheltuiala acestuia.

Prin întâmpinarea depusă la dosar la data de 31 martie 2011 intimata pârâta SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II a solicitat respingerea apelului formulat de apelanții reclamânți împotriva sentinței nr.25 din 12 ianuarie 2011 a Tribunalului Dolj și menținerea sentinței atacate ca fiind temeinică și legală.

În apel, la termenul de judecată din 6 aprilie 2011, constatând că cele două pricini (apelul declarat împotriva sentinței nr. 877 din 28.04.2010, ce privește fondul cauzei și a sentinței nr. 25 din 12.01.2011 prin care au fost respinse cererea de îndreptare eroare materială și completare dispozitiv), se află înaintea aceleiași instanțe, în calea ordinară a apelului, privesc aceleași părți iar între obiectul și cauza dedusă judecății există o strânsă legătură, Curtea a respins cererea formulată de intimata pârâta COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA de suspendare, în temeiul art.244 c.proc.civ.

Tot în apel, Curtea a dispus completarea probatoriului, iar prin încheierea de ședință din 11 mai 2011 (fila nr.126) a dispus emiterea de adrese către intimata pârâta, care s-au conformat dispozițiilor instanței.

Examinând actele și lucrările dosarului prin prisma motivelor de apel și a hotărârilor pronunțate, Curtea reține următoarele:

Prin acțiunea formulată și înregistrată pe rolul Judecătoriei Craiova la data de 26.03.2008 (dos. nr. 7050/2008), reclamantii MOGOȘANU MARIAN și I. COȘCĂRĂȘI au chemat în judecată pârâtele SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA – SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II și COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA, solicitând instanței ca, prin hotărârea ce o va pronunța, să oblige pârâtele astfel:

- pârâta nr. 1 să ridice (desființeze) lucrarea de infrastructură (canalul) de termoficare urbană 2xDn 300 mm aflată pe terenul (subteranul) proprietatea indiviză a reclamantilor, situat în Craiova, strada Nanterre nr. 11A (fost nr. 15) și să lase reclamantilor în deplină proprietate și liniștită posesie terenul aferent ce îl ocupă această lucrare în suprafață de cca. 80 mp, iar în caz de neexecutare, să fie autorizați reclamantii să le ridice (desființeze) pe cheltuiala pârâtelor;

- pârâta nr. 2 să ridice (desființeze) lucrarea de infrastructură (canalul de ape uzate) aflate pe terenul (subteranul) proprietatea indiviză a reclamantilor, situat în Craiova, strada Nanterre nr. 11A (fost nr. 15) și să lase reclamantilor în deplină proprietate și liniștită posesie terenul aferent ce îl ocupă această lucrare în suprafață de cca. 200 mp, iar în caz de neexecutare, să fie autorizați reclamantii să le ridice (desființeze) pe cheltuiala pârâtelor.

S-a mai cerut ca fiecare dintre pârâte să achite reclamantilor contravaloarea lipsei de folosință pe ultimii trei ani a terenului pe care acestea îl ocupă și, în continuare, până la data efectivă a desființării lucrărilor, cu cheltuieli de judecată.

Ulterior, la data de 28 noiembrie 2008 (fila nr. 27 dos) reclamantii și-au complinit acțiunea introductivă și au declarat că înțeleg să cheme în judecată, în calitate de pârât, și mun. Craiova prin Primar, arătând că solicitările din acțiunea introductivă și le mențin și față de acesta, urmând a fi obligat în solidar cu celelalte două pârâte.

Totodată s-a cerut ca, în situația în care nu se va admite obligarea pârâților la ridicarea (desființarea) lucrărilor de infrastructură aflate pe terenul proprietatea indiviză, pârâții să fie obligați, în solidar, să achite valoarea de înlocuire a terenului cu titlul de despăgubire.

La termenul de judecată din 17 martie 2010 (fila nr. 195) prin avocat reclamantii au depus la dosar încheierea nr. 13000 emisă de Oficiul de Cadastru și a invocat instanței că, potrivit art. 132 al.2 c. proc.civ. și conform raportului de expertiză efectuat în cauză, reclamantii și-au majorat valoarea pretențiilor la suma de 897.345 lei c/val. teren și 11.664 lei c/val. lipsă folosință și pentru suprafața de 36 m.p. și 46.008 lei lipsa de folosință pentru 142 m.p.

Apelanții reclamantii sunt proprietarii în indiviziune ai terenului intravilan, construibil, în suprafața de 465-mp situat în Craiova, str. Nanterre nr.11A (fost nr. 15), conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1482/04.10.2002 la BNP Cernobai Emil. Atât la fond cât și în apel niciuna dintre

intimatele pârâte nu a contestat calitatea de proprietari a apelanților reclamânți asupra terenului ce face obiectul litigiului.

La momentul vânzării terenul era înscris în CF nr. 22917 având număr provizoriu 32 și certificat de urbanism nr. 1716/3.07.2002 eliberat de Primăria mun. Craiova, așa cum rezultă din alin. 4 al contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 1482/04.10.2002 la BNP Cernobai Emil.

Ulterior, la momentul cumpărării același imobil a fost înscris cu număr cadastral 12532, pe numele proprietarilor Mogoșanu Constantina, Mogoșanu Marian și în cartea funciară cu nr. 200256 (provenită din cartea funciară de hârtie cu nr. 22917, așa cum rezultă din încheierea nr. 13000 emisa de OCPI și depusă la dosarul de fond (fila nr. 192).

Din conținutul contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 1482/04.10.2002 la BNP Cernobai Emil rezultă că vânzătorul stăpânea suprafața de 465 mp teren intravilan în baza sentinței civile nr. 1600/2000 a Judecătorei Craiova, rămasă definitivă și irevocabilă și în baza procesului verbal încheiat la data de 10 iulie 2001 la Biroul Executorului Judecătoresc Balaci Titi.

SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, a dat aviz nefavorabil iar COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA a condiționat acordul favorabil de respectarea zonei de protecție de 3 m lățime stânga dreapta față de axul canalului pe toată lungimea terenului în subsolul căruia se află canalul de ape uzate.

Pe parcursul judecării cauzei, la data de 20 august 2009, cu ocazia efectuării celei de-a doua expertize tehnice s-a constatat că pe suprafața de teren în litigiu s-a amenajat o parcare betonată de utilitate publică, parcare ce cuprinde aproximativ întreaga suprafața de teren expertizată și care până la acea dată era ocupată cu flori și arbuști ornamentali.

În apel se confirmă situația de fapt invocată de reclamânți și constatăată în raportul de expertiză întocmit de expert ing. (filele nr. 89-106 dos. fond). La acestea se adaugă documentele depuse de intimata pârâtă Primăria mun. Craiova, aflate la filele nr. 183-300, din care rezultă că terenul situat str. Nanterre nr. 11 A din mun. Craiova face parte dintr-un program de reabilitare și modernizare a sistemului rutier.

Întrucât din raportul privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea Construirii unui bloc de locuințe colective P=3 cu cabinete medicale la parter în str. Nanterre nr. 11 A din mun. Craiova rezultă că face parte și terenul în suprafață de 347,57 mp din măsurători și 347,45 mp dar că acesta aparține lui Enache Ion conform contractului de vânzare cumpărare nr. 299/2006, Curtea a pus în vedere părților clarificarea situației.

Intimata pârâtă MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR a refuzat să-și exprime punctul de vedere iar prin adresa nr. 19708 /15.11.2011 intimata pârâtă SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA a arătat că numitul Enache Ion este proprietarul imobilului din mun. Craiova str. Nanterree nr. 11 E conform certificatului de nomenclatură stradală rectificat sub nr. 3352 din 6.08.2010 de

către Primăria mun.Craiova. Din aceeași adresă (fila nr. 305 dos. apel) rezultă că imobilul din mun Craiova str. Nanterre 11 A aparține apelanților reclamant Mogoșanu Marian și conform certificatului de nomenclatură stradală anexat.

Observând certificatul nr. 3851/20.10.2009 emis pe numele apelanților reclamant Mogoșanu Marian și (fila nr. 145 dos. apel) se constată că intimata pârâtă Mun.Craiova Primăria mun. Craiova certifică că imobilul situat în strada Nanterre 15 figurează în Nomenclatorul Străzilor mun.Craiova la adresa din strada Nanterre 11 A (S=465 mp , Nrđd 12532).

Așa fiind se confirmă și cealaltă opinie a reclamantilor potrivit căreia Primăria mun. Craiova a aprobat PUD pentru construcție de imobil de locuințe colective P+3 e cu cabinete medicale la parter pe numele numitului vânzătorului Poienaru Mihai dar că ulterior, ca urmare a schimbării proprietarilor terenului (fam Mogoșanu) aceeași instituție, Primăria mun. Craiova, a refuzat aprobarea chiar dacă celelalte elemente ce au stat la baza certificatului de urbanism 1716/03.07.2002 nu s-au schimbat.

În cauza Sporroug versus Suedia - s-a reținut că interdicția de a construi - duce la pierderea posibilității de a vinde imobilul în condiții normale de piață și că deși din punct de vedere juridic dreptul a rămas intact - astfel de restrângeri reduc semnificativ posibilitatea practică de a-l exercita. În consecință, dreptul de proprietate al reclamantului devine precar - afectat în însăși substanța sa - așa încât, interdicția de a construi devine o povară specială și excesivă pe care ar fi putut-o face legitimă numai posibilitatea de a reclama reparații.

Or, așa cum s-a arătat deja intimata pârâtă Mun.Craiova prin Primar nu numai că nu a aprobat PUD pentru construcție de imobil de locuințe colective P+3 e cu cabinete medicale la parter pe numele numitului cumpărătorilor Mogoșanu dar ulterior, pe timpul procesului de față, fără să aibă acordul acestora în calitate de proprietari, a realizat - în iulie - august 2009 - parcare auto (platformă din beton cu borduri marginale) fără a se face dovada că în precedent aceștia au fost despăgubiți.

La cele relatate se adaugă faptul că terenul mai este cotopt și de utilități (conducta de termoficare și conducta de canalizare) ce aparțin domeniului public, deși același teren rămâne în proprietatea apelanților reclamant MOGOȘANU ca urmare a titlului de proprietate înscris în cartea funciară și care nu a fost desființat.

Inechitatea Legii nr. 318/2003 care prevedea gratuitatea servituții legale instituită cu privire la capacitățile energetice, indiferent de regimul juridic al terenului pe care se exercita, a fost înlăturată parțial prin adoptarea Legii 13/22.02.2007 care prin art.16 alin.4 face distincție între domeniul public și privat pe care se exercită, prevăzând exercitarea cu titlu gratuit a dreptului de uz și a servituților numai în privința proprietății statului și a unităților administrativ-teritoriale afectate de capacități energetice.

Alin.5 al art.16 a căpătat un nou conținut de natură să confirme îndreptățirea titularilor dreptului de proprietate (lipsiți de posesia bunului) în orice

căroră li s-au restrâns prerogativele proprietății în alt mod) de a primi o indemnizație corespunzătoare dar recunoaște acest drept numai proprietarilor pe ale căror terenuri se vor realiza capacități energetice după data intrării în vigoare a legii.

Instituirea unei norme care recunoaște discriminatoriu plenitudinea prerogativelor dreptului de proprietate în funcție de momentul în care proprietatea a fost grevată de o lucrare sau un serviciu public nu poate duce la nerecunoașterea dreptului consfințit prin art.44 din Constituție și de prevederile art.1 din Primul Protocol Adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Dreptul de uz și de servitute instituite prin lege asupra proprietății private a unui terț reprezintă o limitare adusă dreptului de proprietate al acestuia și în lipsa unei despăgubiri restrângerea exercitării folosinței bunului apare ca o sarcină excesivă și împovărătoare pentru proprietar - conform jurisprudenței CEDO.

Pentru menținerea unui just echilibru între interesul general și cel particular, în virtutea principiului echității și al dreptului proprietarului la respectarea bunurilor sale este obligatorie acordarea unei despăgubiri care să acopere prejudiciul suportat de proprietar prin restrângerea prerogativelor recunoscute de art.480 cod civil.

În cauza Mellacher contra Austriei Curtea a recunoscut posibilitatea statului de a reglementa folosința unor bunuri atunci când se urmărește un scop de interes general dar a stabilit că în aceeași măsură nu trebuie pierdute din vedere imperativele de protejare a interesului individual iar păstrarea raporturilor de proporționalitate implică acordarea unei despăgubiri, dreptul de indemnizare fiind un element constitutiv al dreptului de proprietate (Hotărârea din 21.02.1986).

Tribunalul și-a motivat soluția pe faptul că în speța de față, trebuie distins între limitele materiale ale exercitării dreptului de proprietate privată și însăși suprimarea dreptului de proprietate de printr-o expropriere de fapt de care fac vorbire reclamanții, respectiv scoaterea terenului din circuitul civil (conform precizării depuse la data de 28 nov.2008).

S-a apreciat că limitele materiale dreptului de proprietate delimitează exercitarea dreptului de proprietate în funcție de corporalitatea bunului - obiect al dreptului de proprietate privată, iar în cauza de față prin voința legiuitorului s-a restrâns exercitarea dreptului de proprietate la o numită parte a bunului care formează obiectul acestui drept, ceea ce echivalează cu suspendarea prerogativelor folosinței în relație cu acest bun.

În condițiile art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la CEDO, dreptul de proprietate privată poate fi limitat de dreptul statului de a stabili normele legale de folosire a bunului în interes public, cu condiția ca să nu fie afectat conținutul dreptului, în substanța sa. Reclamanții nu pot pretinde încetarea folosinței parcării și a conductelor de termoficare și de canalizare pentru a proteja dreptul

lor de proprietate asupra terenului, însă, pe aceleași considerente pot pretinde acordarea unor despăgubiri.

Așa fiind, Curtea apreciază ca fiind fondate în parte criticile vizând soluționarea celui de al doilea capăt de cerere, formulat cu caracter subsidiar al acțiunii complinite la 28 noiembrie 2008 din care rezultă că reclamantii Mogoșanu Marian și au solicitat ca fiecare dintre părâte să achite reclamanților contravaloarea lipsei de folosință pe ultimii trei ani a terenului pe care acestea îl ocupă și, în continuare, până la data efectivă a desființării lucrărilor, cu cheltuieli de judecată.

Se mai reține că intimata pârâtă SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA are doar un drept de administrare asupra conductelor de termoficare în suprafață de 36 mp (ce nu au regim juridic de magistrală) iar la rândul său intimata pârâtă COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA are un drept de administrare asupra conductelor de apă în suprafață de 142 mp, proprietarul acestora fiind Consiliul Local al Municipiului Craiova, fapt confirmat chiar de acestea prin întâmpinările depuse la fond și în apel.

În ceea ce privește intimata MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR se reține că aceasta este proprietara parcării aflate pe terenul proprietatea reclamanților, are calitate procesual pasivă și că prin aceasta se cotopește întreaga suprafață până la diferența de 465 mp ce aparține proprietarilor reclamanți Mogoșanu.

În raport de cele reținute Curtea reține că obligația intimatei pârâte MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR de a acorda despăgubiri reclamanților derivă din caracterele dreptului de proprietate. În condițiile art. 480 cod civil, reclamantii au dreptul de a dispune juridic de bunul lor și de a-l folosi. Orice atingere adusă acestui drept trebuie să aducă în patrimoniul proprietarului o valoare economică proporțională cu atingerea suferită. Art. 44 alin 5 din Constituție stabilește cu valoare de principiu acest drept, în ipoteza în care daunele sunt determinate de lucrările de interes general, obligația de dezdăunare aparținând autorității publice.

Atunci când statul a reconstituit dreptul său unui particular cu ocazia reconstituirii dreptului de proprietate vânzătorului inițial, în speță Poienaru Mihai, în baza sentinței civile nr.1600/200 a Judecătoriei Craiova, rămasă definitivă și irevocabilă și a procesului verbal încheiat la data de 10 iulie 2001 la BEJ Balaci Titi din mun.Craiova, cum este cazul în speță, transmite corelativ și obligațiile care derivă din folosința imobilului unui terț pentru un interes public.

În acest mod se interpretează și prevederile art. 1 din Protocolul nr. 1, care dau dreptul statului de a limita exercițiul dreptului de proprietate privată atunci când limitarea este justificată de un interes general, dar cu condiția acordării unei indemnizații pentru prejudiciul adus proprietarului, în scopul menținerii unui just echilibru între interesul general și cel particular (cauza Sporrong et Lonroth c. Suediei, hot. din 23 sept. 1982, cauza James c. Marii Britanii, hot. din 21.02.1986).

Reclamanții nu pot edifica nici o construcție iar terenul are regimul juridic intravilan, se află într-o zonă construibilă, prin urmare atributul posesiei și folosinței bunului potrivit destinației sale fiind afectat. Ca urmare, pentru acest motiv reclamanții pot pretinde plata unei despăgubiri.

Având în vedere că la întocmirea celor două rapoarte de expertiză realizate la fond au participat reprezentanții tuturor intimatelor pârâte, inclusiv cel al mun. Craiova și că în apel părțile s-au opus a fi efectuată o altă expertiză, Curtea va da eficiență probelor deja administrate și împotriva cărora niciuna dintre părți nu a formulat obiecțiuni.

Astfel, față de cele reținute și pentru respectarea principiului disponibilității reclamanților în procesul civil, se constată că atâta timp cât acțiunea reclamanților cuprinde mai multe capete de cerere iar apelul este fondat, în temeiul art. 296 c.proc.civ. se va admite ca atare.

Odată respins capătul de cerere în obligație de a face și în raport de faptul că reclamanții au solicitat, în principal, contravaloarea lipsei de folosință pe ultimii trei ani a terenului pe care acestea îl ocupă și, în continuare, până la data efectivă a desființării lucrărilor și, doar în subsidiar, pârâții să fie obligați, în solidar, să achite valoarea de înlocuire a terenului cu titlul de despăgubire, Curtea va da eficiență tot principiului disponibilității reclamanților în procesul civil.

Asupra valorii ce se va acorda Curtea va avea în vedere prețul minim de 6 lei/mp/lună practicat de Primăria Craiova cu titlu de chirie (fila nr. 58 dos fond) și va obliga pârâta Municipiul Craiova prin primar la plata sumei de 126.684 lei reprezentând c-val lipsei de folosință pentru ultimii trei ani și în continuare la plata sumei de 3. 519 lei/lună până la data efectivă a desființării lucrărilor situate pe terenul din Craiova, strada Nanterre, nr.11A.

În ceea ce privește motivele de apel formulate împotriva sentinței nr.25/12.01.2011 (filele nr. 93-95) Curtea constată că sunt nefondate.

Astfel, în mod corect instanța de fond a reținut că în dispozitivul Sentinței nr. 877/28.04.2010 a Tribunalului Dolj sunt trecute toate părțile din proces, inclusiv mun. Craiova-prin Primar, așa cum se poate lesne observa din lecturarea atentă a acestuia și deci este nefondată cererea de îndreptare a erorii materiale.

În ce privește cererea de completare dispozitivului, instanța de fond și-a exprimat punctul de vedere potrivit căruia din considerentele sentinței rezultă că instanța a respins acțiunea completată, inclusiv deci, capătul de cerere cu privire la care reclamanții pretind că instanța nu s-a pronunțat, relativ la să ridicarea lucrării de infrastructură (parcare) aflată pe terenul proprietate indiviză, situat în Craiova, str. Nanterre nr. 11 A (fost nr.15) și, respectiv, de a fi lăsat în deplină proprietate și liniștită posesia terenul ce-l ocupă această lucrare, iar în caz de neexecutare, să fie autorizați reclamații să o ridice pe cheltuiala acestuia. Or, acest lucru s-a reținut și cu ocazia analizării apelului ce privește fondul litigiului, cum de altfel s-a motivat deja.

Tot în mod corect s-a reținut că, în cazul respingerii în totalitate a cererii reclamantilor, instanța nu avea obligația de a relua în mod distinct capetele de cerere respinse în cuprinsul dispozitivului, instanța arătând în considerentele hotărârii ce privește fondul litigiului motivele care au condus la respingerea lor.

Pe de altă parte, cererea de completare a dispozitivului, corect a fost respinsă ca tardiv formulată, așa cum a arătat și pârâta SC COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA CRAIOVA, întrucât o atare cerere nu poate fi formulată decât în termenul de declarare a apelului sau recursului, după caz, conform art. 281 ind. 2 C. proc. civ., reclamantii depășind acest termen.

Având în vedere că cele două pricini (apelul declarat împotriva sentinței nr. 877 din 28.04.2010, ce privește fondul cauzei și a sentinței nr. 25 din 12.01.2011 prin care au fost respinse cererea de îndreptare eroare materială și completare dispozitiv), s-au aflat înaintea aceleiași instanțe, în calea ordinară a apelului, privesc aceleași părți iar între obiectul și cauza dedusă judecătii există o strânsă legătură, așa cum rezultă și din considerentele hotărârilor apelate, pentru cele reținute mai sus Curtea va dispune ca atare.

Așa fiind, în temeiul art. 296 c.proc.civ. va respinge apelul declarat de reclamantii împotriva sentinței nr.25/12.01.2011 și va admite apelul declarat de aceeași reclamantii împotriva sentinței nr.877 din 28 aprilie 2010, pronunțată în dosarul 12324/63/2008.

Va schimba în parte sentința nr.877/28 aprilie 2010, în sensul că va admite în parte acțiunea complinită la 28 noiembrie 2008 față de pârâta Municipiul Craiova prin primar și va respinge față de pârâtele SC Complexul Energetic SA Craiova și Compania de Apă Oltenia SA.

Va obliga pârâta Municipiul Craiova prin primar la plata sumei de 126.684 lei reprezentând c-val lipsei de folosință pentru ultimii trei ani și în continuare la plata sumei de 3. 519 lei/lună până la data efectivă a desființării lucrărilor situate pe terenul din Craiova, strada Nanterre, nr.11A.

Totodată, va respinge capetele de cerere în obligație de a face și în despăgubire valoarea de înlocuire teren.

În temeiul art. 274 c.proc.civ. va obliga pârâta Municipiul Craiova prin primar către apelanții reclamantii la plata cheltuielilor de judecată de 8.222 lei reprezentând taxă judiciară de timbru, timbru judiciar și onorariu expert, la fond și în apel.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
D E C I D E

Respinge apelul declarat de reclamantii MOGOȘANU MARIAN și
N , împotriva sentinței nr.25/12.01.2011.

Admite apelul declarat MOGOȘANU MARIAN,
S și MOGOSANU DAN-LIVIU,
judetul Dolj,

împotriva sentinței nr.877 din 28 aprilie 2010, pronunțată în dosarul 12324/63/2008, în contradictoriu cu intimații pârâți SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, cu sediul în Craiova, strada Bariera Vâlcii, nr.195, județul Dolj, COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA, cu sediul în Craiova, strada Brăstei, nr.133, județul Dolj și MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR, cu sediul în Craiova, A.I.Cuza, nr.7, județul Dolj.

Schimbă în parte sentința nr.877/28 aprilie 2010 în sensul că admite în parte acțiunea complinită la 28 noiembrie 2008 față de pârâta Municipiul Craiova prin primar și respinge față de pârâtele SC Complexul Energetic SA Craiova și Compania de Apă Oltenia SA.

Obligă pârâta Municipiul Craiova prin primar la plata sumei de 126.684 lei reprezentând c-val lipsei de folosință pentru ultimii trei ani și în continuare la plata sumei de 3. 519 lei/lună până la data efectivă a desființării lucrărilor situate pe terenul din Craiova, strada Nanterre, nr.11A.

Respinge capetele de cerere în obligație de a face și în despăgubire valoarea de înlocuire teren.

Obligă pârâta Municipiul Craiova prin primar către apelanții reclamații la plata cheltuielilor de judecată de 8.222 lei reprezentând taxă judiciară de timbru, timbru judiciar și onorariu expert, la fond și în apel.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică de la 23 noiembrie 2011.

PREȘEDINTE,
CARMEN MLADEN

JUDECĂTOR
ANGELA
RĂDULESCU

GREFIER,
LUCIANA PASCU

Red. jud. C.M. 7ex.
Jud.fond.V.Vasile
L.P. 02 Decembrie 2011



ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CRAIOVA
SECȚIA COMERCIALĂ
ÎNCHEIERE

ȘEDINȚA PUBLICĂ DE LA 16 NOIEMBRIE 2011

PREȘEDINTE CARMEN MLADEN
JUDECĂTOR ANGELA RĂDULESCU
GREFIER LUCIANA PASCU

Pe rol, soluționarea apelurilor declarate de apelanții reclamânți MOGOȘANU MARIN și MOGOȘANU DANIEL, împotriva sentinței nr. 877 din 28.04.2010 și a sentinței nr. 25 din 12.01.2011 pronunțate în dosarul nr. 12324/63/2008 al Tribunalului Dolj – Secția Comercială, în contradictoriu cu intimații pârâți SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA și MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR.

La apelul nominal făcut în ședința publică au răspuns apelanții reclamânți MOGOȘANU MARIN și MOGOȘANU DANIEL, reprezentați de avocat Nicu Dragoș și intimata pârâtă COMPANIA DE APĂ OLTENIA SA, prin consilier juridic Venus Pârvulescu, lipsind ceilalți intimați pârâți.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei, învederându-se că prin serviciul arhivă al instanței intimatul pârât SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, a depus concluzii scrise și un set de acte, după care avocatul apelanților reclamânți depune extras de carte funciară.

Curtea, pune în discuția părților necesitatea efectuării unei expertize topo.

Avocat I. [] , pentru apelanții reclamânți, arată că înscrisul depus la dosarul cauzei face dovada că terenul apelanților Mogoșanu este la nr.11A, așa cum rezultă și din nomenclatorul stradal depus de asemenea, la dosar. Cu privire la efectuarea unei noi expertize topo, consideră că aceasta nu este utilă cauzei având în vedere că terenul a fost individualizat deja de către un expert printr-o lucrare întocmită la instanța de fond. În aceste condiții consideră că dosarul se află în stare de soluționare.

Consilier juridic [] pentru intimata pârâtă, arată că în cauză nu contestă calitatea de proprietari ai apelanților reclamânți Mogoșanu asupra terenului de la nr.11A din Craiova, strada Nanterre iar cu privire la efectuarea unei expertize topo, consideră că nu se justifică efectuarea unei noi lucrări.

Curtea, ia act că părțile nu solicită efectuarea unei expertize topo și de faptul că nu se contestă calitatea de proprietar ai apelanților reclamânți Mogoșanu asupra terenului de la nr.11A din Craiova, strada Nanterre, după care acordă

cu vântul părților atâta asupra excepției lipsei calității procesuale active a
Companiei de Apă și a SC COMPLEXUL ENERGETIC CRAIOVA SA -
SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, cât și pe fond.

Consilier juridic , pentru intimata pârâtă, solicită
admiterea excepției lipsei calității procesuale active a Companiei de Apă. Arată
că proprietarul conductei de apă este Consiliul Local al Municipiului Craiova,
Compania de Apă având doar calitatea de administrator al conductei asigurând
doar funcționalitatea rețelei. De asemenea, mai susține că proprietara parcului
aflate pe terenul proprietate reclamanților este Primăria Craiova.

Cu privire la cererea de complinire, arată că societatea pe care o reprezintă
nu are calitatea procesuală pasivă, iar referitor la lipsa de folosință a terenului,
calitate procesuală pasivă are Primăria Municipiului Craiova, proprietara parcului
și în opinia sa, această trebuie să plătească ca urmare a ocupării ilegale a parcului.

Avocat , solicită respingerea excepțiilor privind calitatea
procesuală pasivă a Companiei de Apă și a SC COMPLEXUL ENERGETIC
CRAIOVA SA - SUCURSALA ELECTROCENTRALE CRAIOVA II, întrucât
dreptul de administrare al lucrărilor aflate pe proprietate reclamanților aparține
celor două pârâte.

Cu privire la fondul cauzei solicită admiterea apelului atâta asupra
sentinței, cât și a încheierii prin care s-a respins cererea de îndreptare a erorii
materiale, conform motivelor de apel dezvoltate și a concluziilor scrise depuse la
dosarul cauzei, cu cheltuieli de judecată .

Consideră că în cauză se impune admiterea apelului, schimbarea sentinței
apelate în sensul obligării pârâților în solidar să le plătească reclamanților suma
de 897.345 lei, reprezentând valoarea de înlocuire a terenului, cu titlu de
despăgubiri și a lipsei de folosință pentru ultimii trei ani.

Într-o teză subsidiară, solicită obligarea pârâtelor să desființeze lucrările de
infrastructură aflate pe proprietate reclamanților și să lase în deplină proprietate
și liniștită posesie terenul pe care-l ocupă și obligarea fiecărei dintre pârâte să
achite contravaloarea lipsei de folosință pentru ultimii trei ani și în continuare
până la eliberarea terenului.

Consilier juridic pentru intimata pârâtă, solicită
respingerea apelurilor declarate împotriva sentinței și a cererii de îndreptare
eroare materială, cerere pe care de altfel, o consideră tardiv formulată.

CURTEA ;

Pentru ca părțile să depună concluzii scrise, în temeiul art. 146 c.proc. civ.,
consideră necesară amânarea pronunțării,

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE



Amână pronunțarea în cauză la data de 23 noiembrie 2011.

Pronunțată în ședința publică de la 16 noiembrie 2011.

PREȘEDINTE,
CARMEN MLADEN

JUDECĂTOR,
ANGELA
RĂDULESCU

GREFIER,
LUCIANA PASCU

ay. a orig



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 337917/10 2025

Notă Comandă

Prin HCL nr. 384/2024 Se aprobă cumpărarea de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 465 mp. din acte și 391 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. Nanterre nr.11A (fost nr.15), înscris în Cartea funciară nr.200256. Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza unui raport de evaluare.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți prețul de pornire al negocierii terenului de mai sus, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr. 384/2024

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	10.2025	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	10.2025	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	10.2025	

Lista de difuzare a documentului:

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

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.384

privind cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului - teren situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 11A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.08.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.280713/2024, raportul nr.280731/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.281943/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului - teren situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 11A și avizele nr.27/2024 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.25/2024 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.29/2024 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă cumpărarea (achiziționarea) de către municipiul Craiova a imobilului - teren, în suprafață de 465 mp. din acte și 391 mp. din măsurători, situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr. 11A, (fost nr. 15), înscris în Cartea Funciară nr. 200256 Craiova, identificat conform planului de amplasament și delimitare și planului de încadrare în zonă, prevăzute în anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze comisia de negociere și să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public, în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ



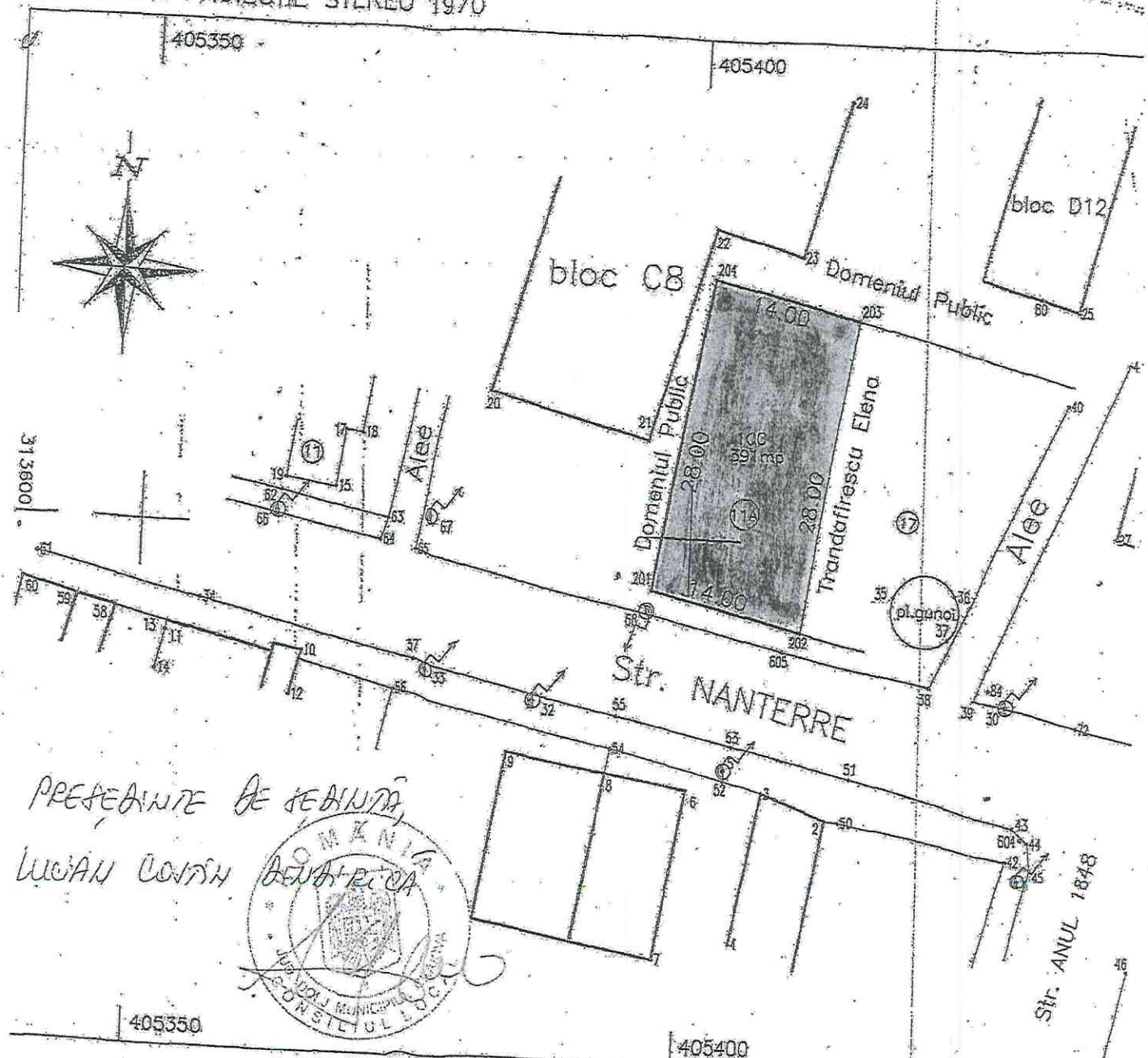
**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Anexa 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIUL
LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA NR 384/2025

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
(intravilan)
SCARA 1:500

Numele si prer
MOGOSANU MAF
ADRESA:
Str. Constantin
MOGOSANU DAN
ADRESA:
Str. Constantin
Craiova, jud. Me

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970

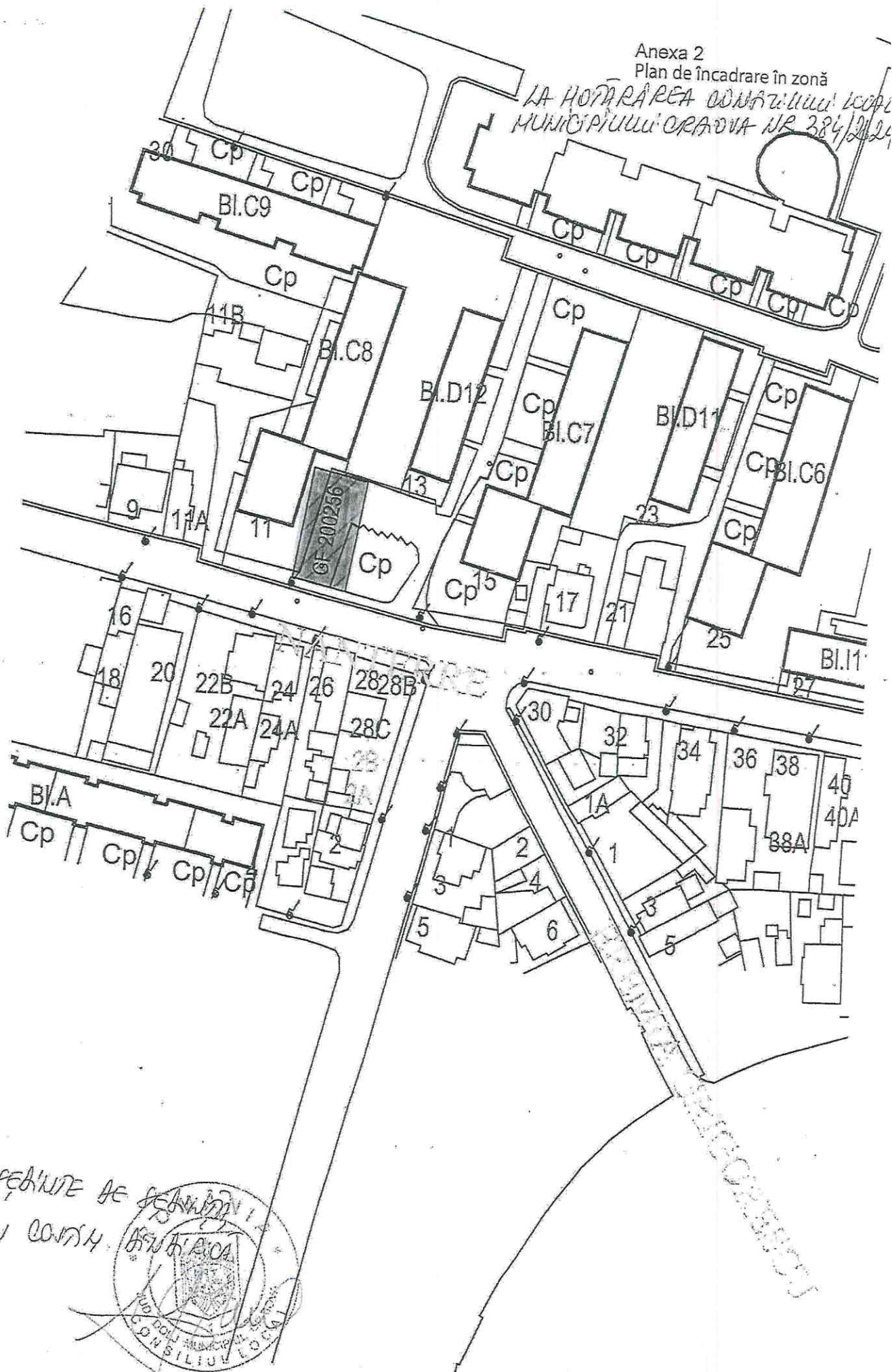


PRESEDINTE DE SEDINTA
LUCIAN COVAT



Anexa 2
Plan de încadrare în zonă

LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL
MUNICIPIULU ORADVA NR 384/2024



PREȘEDINTE DE ȘANCI
LUCIAN COMAN



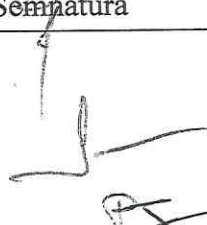
Ordonator principal de credite delegat
Daniela Militaru

Avizat
Director Executiv Adjunct,
Direcția Economico- Financiară
Lucia Ștefan

REFERAT

Prin Decizia nr.190/23.11.2011 irevocabilă, pronunțată de Curtea de Apel Craiova în dosarul nr.12324/63/2008 a fost obligat Municipiul Craiova la plata către Mogoșanu Marian și la plata sumei de 126.684 lei reprezentând contravaloarea lipsei de folosință pentru ultimii trei ani și în continuare la plata sumei de 3.519 lei/lună până la desființarea lucrărilor de utilitate publică de pe terenul din Craiova str. Nanterre nr.11A.

Față de cele prezentate mai sus, propunem a se efectua către Mogoșanu Marian și M , plata sumei de 10.557,00 lei reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului pentru perioada 01.05.2025-31.07.2025 în contul deschis la BRD – Sucursala Craiova cod IBAN RO92BRDE170SV30036401700RON pe numele Mogoșanu Marian.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnatura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	08.09.2025	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu	08.09.2025	
Întocmit: Petroșanu Ștefăniță	Inspector	08.09.2025	

Lista de difuzare a copiilor documentului neclasificat

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr.file	Nr. file / anexe	Observații
1	Exemplar 1	Solicitant	1	-	
2	Exemplar 2	Serv Patrimoniu	1	-	arhivat

Anexa 1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
(intravilan)
SCARA 1:500

Numele si prer
MOGOSANU MAF
ADRESA:
Str. Constantin
MOGOSANU DAN
ADRESA:
Str. Constantin
Craiova, jud. Mehed.

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970

