

CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMÂNIA

**INSTITUTUL NAȚIONAL DE PREGĂTIRE PROFESIONALĂ A
EXPERTILOR TEHNICI**

**PROPRIETATEA IMOBILIARĂ
ÎN EXPERTIZA TEHNICĂ JUDICIARĂ
TEREN INTRAVILAN**

Colectiv elaborare

Prof univ dr ing Grănescu Ana Maria

Conf univ dr arh Meiță Vasile

Lector univ dr Agheniței Mihaela

Av Tease Carmen

Ing Șișman Nicolae

Ing Demetrescu Traian Cristian

2016

CORPUL EXPERȚILOR TEHNICI DIN ROMÂNIA

**INSTITUTUL NAȚIONAL DE PREGĂTIRE PROFESIONALĂ A
EXPERȚILOR TEHNICI**

**PROPRIETATEA IMOBILIARĂ
ÎN EXPERTIZA TEHNICĂ JUDICIARĂ
EVALUAREA TERENULUI INTRAVILAN
*SUPPORT CURS***

Colectiv elaborare

Prof univ dr ing Grănescu Ana Maria

Conf univ dr arh Meiță Vasile

Lector univ dr jr Agheniței Mihaela

Av Tease Carmen

Ing Șișman Nicolae

Ing Demetrescu Traian Cristian

Copyright © 2016 de CET- R

Toate drepturile rezervate. Această lucrare sau orice parte a acesteia nu poate fi reprodusă, copiată parțial sau total prin mijloace scrise sau electronice, sau utilizată în orice mod fără permisiunea expresă scrisă a conducerii

Corpului Experților Tehnici din România

cu excepția utilizării unor scurte citate într-o recenzie

ISBN: 978-606-8165-22-6

CAPITOLUL I - SCURT ISTORIC AL DREPTULUI DE PROPRIETATE ÎN ROMÂNIA

Cele mai vechi date care reglementează relațiile sociale de pe teritoriul țării noastre sunt atestate încă înaintea erei noastre în epoca prestatală a geto-dacilor. Normele respective din vreme nu aveau caracter juridic, însă erau respectate de bună voie de membrii societății. Herodot în „Istoriei” arăta că fiii puteau cere de la părinții lor delimitarea părții ce li se cuvenea din partea comună, ceea ce demonstrează că deși obștea gentilică era dominantă, începuse să fie cunoscută și stăpânirea individuală ca o formă primitivă de proprietate privată.

Concomitent cu formarea statului geto-dac au apărut și normele juridice, înlocuind obiceiurile din epoca democrației militare. Scriitori precum Strabon sau Iordanes afirma că legile dacilor au fost adoptate în vremea lui Burebista, care pretinde că i-au fost inspirate de zei.

Odată cu instaurarea stăpânirii romane în Dacia (106 e. n.), alături de dreptul local, nescris, s-a introdus și dreptul roman. Astfel, cutuma locală putea fi aplicată în măsura în care nu contravenea principiilor generale ale dreptului roman. Dreptul civil – *ius civile* – în acea perioada numit și drept *quiritar*, era dreptul cetățenilor români, extrem de rigid, de formalist și foarte exclusivist. Formele solemne și simbolurile care trebuiau respectate îl făceau inaccesibil peregrinilor sau celorlalte popoare, chiar dacă erau latine. Peregrinilor li se aplicau *normele ius gentium* – diviziune a dreptului roman, destinată aplicării în relațiile între peregrini, latini și cetățenii români.

În Dacia romană au existat două forme de proprietate asupra pământului, în paralel: proprietatea provincială și proprietatea quiritară.

Proprietatea provincială era exercitată de către locuitorii liberi din provincii asupra pământului. Potrivit unei reguli străvechi, pământurile cucerite intrau în proprietatea statului cu titlul de *ager publicus*, dar în fapt ele erau stăpanite de către autohtoni. Pământul trecea asupra urmașilor, prin moștenire, dar fondul provincial putea fi transmis și între vii prin simpla tradițiune, care era act de drept al ginților. Proprietarii provinciali se bucurau de *prescriptio longi temporis*, care era o formă a uzucapiunii aplicată la proprietatea provincială. Termenul este de 10

ani între prezenți și 20 de ani între absenți, iar efectul consta în aceea că acțiunea intentată de către reclamant după trecerea celor 10 sau 20 de ani va fi respinsă cu succes de către posesor (sf. sec. II).

Față de slăbirea unor caractere ale proprietății *quiritare* și de generalizarea catăteniei romane în anul 212, față de faptul că și solul italic a fost supus plății unor impozite, proprietatea provincială tinde să se confunde treptat cu proprietatea civilă.

Multă vreme pământurile din Dacia s-au aflat într-o dublă proprietate: proprietatea supremă (ager publicus) și proprietatea subordonată exercitată de către provinciali. Proprietatea supremă a statului era recunoscută de către provinciali prin aceea că plăteau un impozit funciar.

Cetățenii romani puteau exercita asupra unor terenuri din Dacia proprietatea quiritară, cu condiția ca acestea să se bucure de ius italicum. Ius italicum este un drept special în virtutea căruia solul aparținând unor colonii din provincii era asimilat cu cel din Italia, așa încât putea deveni obiect de proprietate quiritară.

Proprietatea peregrină a fost protejată prin mijloace juridice create după modelul celor aplicabile societății romane. În acest sens, s-au acordat peregrinilor acțiunea în revendicare – cu unele modificări, dar și acțiuni cu privire la furt, paguba cauzată pe nedrept, introducându-se ficțiunea că peregrinii sunt cetățeni romani (deoarece trebuia respectată formalitatea cetățeniei romane, pentru a li se putea aplica legile de drept roman).

Tripticele din Transilvania – tăblițe cerate formate din trei mici tăblițe de brad legate împreună – descoperite succesiv între 1786 și 1855 la Roșia Montana (Alburnus Maior) aduc informații inestimabile cu privire la Dacia sec. II e. n. și cu privire la sistemul de drept din acea epocă aplicat locuitorilor provinciei. Referitor la dreptul de proprietate imobiliar, tripticele fac referire la vânzarea unei părți dintr-o casă. Apar foarte multe diferențe asupra mecanismului încheierii actelor juridice și în privința dreptului aplicat, în general. Privitor la forma în care era încheiată vânzarea este de remarcat faptul că actele sunt semnate nu numai de martori, ci și de părți, iar uneori chiar și de garanți. În dreptul roman actele redactate în forma obiectivă erau semnate numai de către martori, iar cele redactate în forma subiectivă erau semnate de către părți. Rezultă ca în dreptul daco-roman, actele – semnate și de părți, și de martori - aveau o formă intermediară de tranziție între cea obiectivă și cea subiectivă.

În prima perioadă a evului mediu – perioada obștei sătești – decursă între anii 271/275-sec. VIII e. n. normele juridice capătă noi caracteristici. Normele privitoare la proprietate în această perioadă fac distincție între stăpânirea devalmasa și cea personală.

Stăpânirea în devălmășie. Principalul obiect de muncă în cadrul obștei sătești este pământul pe care comunitatea sătească este așezată, îl locuiește permanent și îl muncește. Asupra lui comunitatea are un drept de stăpânire de-a valma (în comun), el constituind moșia sa devalmașă. În virtutea lui, membrii obștei aveau un drept de folosință comună. Unele părți ale moșiei puteau trece însă, cu aprobarea obștei, în stăpânire și folosință personală, dar obștea păstra și asupra lor un drept superior de supraveghere și control. Folosința devalmasa continua să se mențină asupra pădurilor, apelor și pășunilor. Membrii obștei nu puteau înstrăina părți din moșie pentru a se putea păstra unitatea obștei și exercițiul folosinței integrale a tuturor membrilor. Alte bunuri comune pot fi considerate moara comună, cât și subsolul din care se exploatau diferite minereuri: aramă, fier, aur și argint.

Stăpânirea personală. La temelia dreptului de stăpânire personală stă munca proprie depusă pentru amenajarea unui bun aflat înainte în devălmășie – pădure, ape, pășune – și care dobândește astfel o valoare nouă. Conducerea obștei autoriza și încuraja astfel de inițiative personale ale membrilor săi și le recunoștea dreptul de folosință exclusivă asupra bunurilor amenajate.

Prima desprindere din fondul devalmașiei a fost terenul pe care membrii obștei și-au întemeiat casa și curtea anexă. Semnul trecerii de la stăpânirea devalmașiei la cea personală îl constituie gardul (acest mod de construcție și de îngrădire este constatat după sec. IV e. n.). Un proces asemănător a parcurs și câmpul, prin delimitarea unui lot de pământ numit sorț și repartizat de către conducerea obștei aceleiași familii din obște pentru totdeauna. Izolarea cu gard se face și la câmpurile cultivate, dar nu cu caracter permanent, ci numai până la ridicarea recoltelor, când miriștea intra din nou în regim devălmaș, pentru pășunatul în comun, fenomen numit islăjire.

Defrișarea „din pădure verde” ducea la transformarea terenurilor defrișate numite „curături, runc –în ogoare,” vii, pometuri, țarină și prisacă etc. Similar erau desțelenirile „din pajiște” ale unor părți din fondul devălmaș al terenurilor virgine folosite de obicei pentru pășunat liber. Privind fondul devălmaș al apelor se amenajau iazurile comune sau personale pentru pește, vaduri și scocuri pentru morile de apă, pive și steze.

Alături de proprietatea funciară aparținând statului, reprezentat prin rege, și cea a comunităților țărănești, este atestată și proprietatea privată încă dinaintea domniei lui Hammurapi. Numeroase documente din epoca lui Hammurapi fac dovada încheierii unor contracte de drept privat, precum vânzări de case, grădini, livezi etc. Codul lui Hammurapi face o sistematizare a normelor juridice din acea vreme, în special a celor din domeniul privat, Mesopotamia înregistrând o creștere economică importantă în timpul domniei acestui rege.

Codul a fost promulgat la începutul celui de-al IV-lea deceniu al domniei lui Hammurapi (1760 î.e.n.). Articolele codului au fost redactate în formulări scurte, legiuitorul neintenționând să reglementeze toate instituțiile juridice, ci doar pe cele mai importante. Uneori, codul are în vedere cazuri concrete, oferind soluții juridice corespunzătoare.

Codul face deosebire între bunurile proprii și bunurile concesionate pentru slujbe ostașilor și uneori dregătorilor, numite ilku. Aceste bunuri aveau un regim special, neputând fi vândute, urmărite pentru datorii, ipotecate sau transmise terților în virtutea unui titlu juridic. Art. 26-41 reglementau situația juridică a fiilor care își moșteneau părinții și în privința iklu-rilor.

În comparație cu bunurile iklu, cele proprii nu se sustrăgeau circuitului civil și comercial. Ele puteau face obiectul oricăror acte juridice, însă cu respectarea anumitor formalități ale timpului și ale locului precum înmanarea unui băț – simbol al dreptului de proprietate. În vederea ocrotirii intereselor familiei, bunurile proprii erau grevate de un drept de precumpărare și de răscumpărare în favoarea rudelor vânzătorului. În mod obișnuit vânzarea bunurilor se făcea pe bani în numerar, însă era menționat și creditul; mecanismul acestuia era următorul: se consemna că plata a avut loc, iar prețul era socotit ca fiind dat cu împrumut cumpărătorului, care urma să-l restituie ca orice împrumut de bani.

O parte din fondul funciar al regelui era arendat micilor agricultori, care în schimb dădeau o cotă-parte din cultură, ce ajungea în mod obișnuit la o treime. Alături de proprietățile funciare ale statului existau și proprietăți ale comunităților sătești. Aceste pământuri erau împărțite pentru o anumită perioadă prin tragere la sorți țăranilor din comunitate. Aceștia aveau un drept de folosință exclusiv și temporar asupra pământului primit, deci nu puteau să-l vândă, să-l dăruiască sau să-l lase prin testament urmașilor. Iatărirea puterii centrale a dus la acapararea unor suprafețe tot mai mari din fondul funciar al obștilor, pământ care era fie arendat, fie distribuit ostașilor în schimbul îndatoririlor militare.

Proprietățile funciare private erau hotărnicite cu ajutorul unor pietre mari ce serveau ca semn de hotar și erau numite kudurru. Pe ele erau cioplite mesaje cuprinzând adesea rolul și importanța lor ori blesteme înfricoșătoare împotriva acelor care ar îndrăzni să le miște din loc – potrivit mentalității timpului. Ex: „Menirea acestei pietre este să arate hotarele pe vecie”.

Transferul bunurilor se realiza uneori prin contractul de vânzare-cumpărare, care comporta trei elemente: obiectul, părțile și prețul (ca și astăzi de altfel). Uneori, actul era însoțit de formalități și cuprindea obligatoriu declarația părților de a nu ridica nici o pretenție în viitor la lucrul vândut. Vanzătorul răspundea pentru evicțiune. Art. 279 și 281 din Codul lui Hammurapi reglementează garanția de evicțiune numai pentru vânzarea de sclavi, însă din documentele epocii rezulta că regula avea o aplicare generală, devenind o adevărată clauză în contractele de vânzare-cumpărare.

Alături de contractul de vânzare-cumpărare este menționat și contractul de locațiune care avea drept obiect bunurile imobile precum și serviciile. Codul lui Hammurapi prevede locațiunea de animale, bărci, grânare, case, dar și servicii. Chiriașul trebuie să depună în utilizarea bunurilor primite grija unui bun gospodar, fiind răspunzător pentru pagubele aduse proprietarului prin culpa sa (art. 236 se refera la locațiunea corăbiilor, dar regula a fost extinsă de practică asupra tuturor lucrurilor). Proprietatea funciară era cultivată fie de proprietar, fie de arendaș. Acesta din urmă răspundea pentru culpa sa, fiind obligat să-l despăgubească pe cel dintâi cu valoarea cerealelor obținute pe proprietatea vecinului. De asemenea, art. 43 prevede că ogorul lăsat în paragină nu va putea fi restituit de către arendaș proprietarului, decât după ce va fi arat și însămânțat. În cazul în care se arendau terenuri nedefrișate pentru a fi destelenite și introduse în cultură, contractul se încheia pe o perioadă de trei ani: dacă arendașul lăsa pământul nelucrat, el era obligat, în cel de-al patrulea an, să-l restituie proprietarului, arat și semănat, și să plătească pe deasupra o amendă de zece gur de grane pentru fiecare zece gan ogor (art. 44).

Bunurile imobile, în special ogoarele, puteau constitui garanții pentru obținerea unor credite. Dacă ogorul fusese cultivat chiar de către creditor, acesta avea dreptul să-și oprească din recoltă valoarea capitalului, dobânzile și cheltuielile făcute cu obținerea roadelor (art. 49); dacă ogorul era cultivat de proprietar (debitor) acesta avea libertatea de a vinde recolta și din prețul obținut de a-și plăti datoria sau să o achite în natură (prin roade) potrivit tarifelor stabilite de fiscul regal (art. 50, 51). Nu puteau fi gajate unele bunuri din inventarul agricol (animalele, uneltele agricole), măsura luată pentru a i se putea da posibilitatea debitorului de a continua exploatarea

proprietății sale funciare în vederea satisfacerii creditorilor. Datornicul insolubil putea fi transformat în sclav (problema este incertă din cauza interpretărilor ce se pot face pe seama art. 54 referitor la această chestiune). Este cert faptul că debitorul putea da creditorului femeia, copiii sau sclavii săi pentru ca aceștia să-i achite creanța, prin munca lor (art. 117 și 118). Creditorul este obligat să se poarte omenește cu acești ostateci, cum erau numiți în cod. Dacă prin lovituri sau în urma unui tratament prost aceștia încetau din viață, creditorului i se omora un fiu, când persoana decedată era soția sau copilul debitorului, și i se plătea o treime dintr-o mină de argint, dacă era un sclav; în ambele cazuri pierdea și creanța (art. 116). Soția și copiii „ostateci” erau obligați să muncească numai trei ani pe moșia creditorului, indiferent de quantumul creanței, după care își recăpătau deplina libertate de fapt (art. 117). Dacă ostaticul era un sclav sau o sclavă, creditorul putea să-i vândă fără ca debitorul să-i poată răscumpăra; dacă sclava avea copii, debitorul își păstra dreptul de răscumpărare (art. 118).

În epoca antică, dreptul de proprietate avea o însemnătate mult mai mare decât în zilele noastre, dat fiind faptul că agricultura era principalul mijloc de venit al multor regate și imperii. Din acest motiv au fost ridicate la rangul de lege foarte multe obiceiuri, norme ce au legătură cu activitatea de agricultor și cu fondul funciar.

În a doua perioadă a evului mediu, cuprinsă între sec. IX-XIV apar noi instituții de drept precum cnezatele și voievodatele. Ca urmare a perfecționării uneltelor agricole, a extinderii suprafețelor agricole prin defrișări și deșțeleniri se constată o creștere a proprietății personale. Obștea continuă să-și păstreze dreptul ei superior asupra familiei celor care și-au amenajat terenuri agricole prin muncă proprie. Totodată, în locul normei care interzicea cu desăvârșire membrilor obștei înstrăinarea unei părți din teritoriul obștei, intervine o modificare sub forma dreptului protimis care, în caz de înstrăinare, acorda rudelor celui ce înstrăina și celorlalți membrii ai obștei preferința la cumpărare și posibilitatea de răscumpărare a înstrăinărilor făcute cu nerespectarea regulilor protimisului, spre a evita trecerea terenurilor în stăpânirea unor persoane din afara obștei. Normele de drept din această perioadă erau sistematizate în Legea vlahilor sau *Jus valachicum*.

În ultima perioadă a evului mediu, până la instaurarea regimului turco-fanariot, societatea românească a evoluat spre centralizarea puterii, în Țara Românească și Moldova fiind totodată sistematizate normele de drept prin „Legea țării”.

În privința dreptului de proprietate apar o serie de modificări, ce caracterizează structura socială a vremii. Astfel, alături de proprietatea țărănească, întâlnim proprietatea nobiliară, dar și un „*dominium eminens*” – drept de stăpânire superioară asupra întregului teritoriu al țării care revenea domnului ca vârf al ierarhiei feudale și ca reprezentant al statului.

Proprietatea țărănească. În obște se păstrează modul de stăpânire devălmașă, dar cu accentuarea tendinței de desprindere din devălmășie și de creștere a stăpânirii personale. Legea Țării permitea înstrăinarea pământurilor din obște, atât a celor devălmașe, cât și a celor personale, cu condiția respectării dreptului de preemțiune, anume de a fi preferați la cumpărare în primul rând rudele, iar în al doilea rând vecinii din obște. Apar obști noi, fie prin roirea satelor datorită sporului demografic, fie prin unirea unor „întemeietori” de sate cu familiile lor, constituind „moșia” noului sat.

Obștile sunt de două feluri: libere sau aservite feudalilor.

Dreptul de proprietate în obștea liberă are un caracter mixt: este un drept de stăpânire în devălmășie asupra pășunii, pădurii și apelor ce fac parte din hotarul satului, cât și un drept de stăpânire personală asupra unor terenuri amenajate din inițiativa proprie: casa de locuit, curtea, câmpul de arat, curăturile, prisăcile, viile, livezile cu pom, grădinile de legume, fânețele și poienile, iazurile, vadurile de mori și morile, braniștele, etc. Obștea însă are un drept de stăpânire superior, putând relua în folosul comunității terenurile aflate în stăpânire personală, dând alte terenuri în schimb.

Dreptul de stăpânire devălmașă se exercita asupra unor bunuri naturale, cu facultatea titularului dreptului de a le folosi fără a le schimba starea naturală. Așa este dreptul de a pășuna pe islazul și munții aparținând obștii; pășunatul era liber și pe miriști – islăjire – după ridicarea recoltei. Aceeași regulă tradițională exista și în dreptul românesc din Transilvania, dar ea s-a aplicat cu intermitențe din cauza proprietarilor maghiari, care concepeau o stăpânire absolută asupra pământului. Străinii trebuiau să plătească o dijmă pentru pășunarea pe pământurile obștei.

Asupra apelor curgătoare și a bălților aparținând satului, membrii obștei beneficiau de dreptul de a pescui, a săpa împreună gârle și iazuri pentru pește, a întemeia steze, pive, mori etc. Dreptul de folosință asupra pădurilor se referea la posibilitatea de a vâna animale sălbatice, a tăia lemne pentru casă, a introduce vite pentru pășunat sau porci pentru jir, a cosi fân și a „dărâma” frunze pentru oi și capre, a culege fructe și plante de leac ori pentru vopsele. Se aplica regula zeciuielii pentru străini.

Dreptul de stăpânire personală revenea membrilor obștei pe anumite porțiuni de teren desprinse din stăpânirea devălmășă, cu aprobarea obștei.

Cea mai veche desprindere din devălmășie a fost vatra casei de locuit și a curții respective, care se îngrădeau.

Câmpul, țarina, pământul de arătură, fiind o parcelă a terenului comun, i s-a dat denumirea de delniță, repartizată inițial prin tragere la sorți, de unde și numele de soarte (lat. sors) sau jirebie (sl. jreb). Cu timpul, odată cu menținerea aceleiași repartizări a câmpurilor în folosința aceluiași familii, s-a statornicit regula transmiterii lor ereditare. De aici și numele de ocină, dedină, baștină, cuvinte slave cu sensul de proprietate provenind de la părinți, bunici, adăugate la tradiționalul moșie. Transmiterea ereditară nu transmitea automat alegerea părții convenite fiecărui moștenitor, prin hotărnicia ei, ci se stabilea doar cota-parte ideală ce i s-ar cuveni.

Străinilor le era interzisă intrarea spre a ara și cultiva terenurile agricole fără voia sătenilor, iar dacă obțineau aprobarea acestora le datorau a zecea parte din recoltă.

Poienile și fânețele erau întemeiate pe curături și întreținute pentru cositul fânului. Ele erau denumite uneori semnificativ, purtând numele celor care le-au amenajat inițial: poiana lui Zlătaru, a lui Scumpu, a lui Belegheat. Legea Țării interzicea cositul fânului de către străini; dacă titularul poienii îi permitea el avea dreptul la zeciuială.

Prisaca (stupina) avea un capitol specific în Legea Țării numit „obiceiul prisăcii”. Conform acestui obicei domnitorul dăruia locuri din „pustie”, prin aruncarea unui topor, măciucă sau săgeți din centrul terenului spre cele patru puncte cardinale, iar locul se înconjură cu gard prin punctele atinse. Aruncarea unei arme avea rolul de simbol juridic ce semnifică luarea în stăpânire a locului destinat prisăcii. Stăpânul prisăcii avea dreptul să apere prisaca oprind intrarea animalelor străine, așezarea în apropiere de prisăci străine, facerea de curături de către străini în prelungirea terenului prisăcii. Prisăcile se puteau întemeia și pe teren închiriat, însă la încheierea termenului de închiriere pomii rămâneau proprietarului terenului.

Viile se amenajau pe terenuri provenite „din pustie” – așa numitele „paragină”. Terenul viei și buciunii viței de vie puteau aparține aceluiași proprietar, dar puteau forma și o suprapunere de două proprietăți cu titulari deosebiți, situație care se putea întâlni și la prisacă sau la construcțiile pe teren. Proprietarii viilor erau datori către vinăriciul domnesc- zeciuiala sau desetina- iar aceia care sădeau vii pe terenurile feudarilor dădeau acestora și vinăriciul boieresc.

Un regim asemănător aveau și livezile sau pometul, precum și grădinile cu legume.

Moara de apă constituia un complex în care primordial era vadul de moară, cuprinzând drept de acces la apă, cu terenul pe care se așeza moara propriu-zisă. Când satul posedea asemenea ape proprii putea să construiască o moară proprie sau să acorde un vad de moară unor săteni în vederea construirii unei mori. Când vadul aparținea patrimoniului țării era nevoie de „carte domnească” – titlul juridic de scoatere din devlărmășie a apei și trecerea ei în folosință personală sub forma vadului de moară.

Numai cine avea dreptul de vad putea construi moara, dar titularul putea să-l închirieze, să-l vândă sau să-l înstrăineze prin orice tranzacție juridică. Potrivit Legii Țării dreptul asupra vadului este imprescriptibil. Apariția morilor mecanice a determinat dispariția morilor de apă.

Dreptul de proprietate în obștea aservită aparținea stăpânului feudal, fie că era obște inițial liberă, fie că era o „slobozie” întemeiată de feudali cu aprobare domnească. Țăranul aservit își păstra stăpânirea asupra casei, posibilitatea de a lucra pe delnița pe care o avusese în proprietate, precum și dreptul asupra bunurilor create de el și avute în stăpânire personală (vii, iazuri, prisăci), ca și asupra inventarului agricol, vitelor mici și mari. Aceștia datorau zeciuiala stăpânilor feudali.

Proprietatea nobiliară. Proprietatea nobiliară s-a extins pe două căi: prin acapararea proprietăților țărănești sau prin exploatarea muncii țăranilor.

Proprietatea boierească provenită din moștenire era întărită de domn și se înstrăina cu respectarea dreptului de protimis al rudelor. Prin donații domnești acordate pentru serviciile militare de către domn sau pentru îndeplinirea unor însărcinări în aparatul de stat se ajungea la creșterea proprietății boierești. Proprietatea donativă era condiționată de realizarea sarcinilor încredințate putând fi retrasă de domn prin procedura numită „preadalice”. Numită prin hrisovul domnesc de întărire „ohabă” în Tara Românească și „uric” în Moldova, proprietatea boierească se bucura de scutiri fiscale. În caz de „hiclenie” a boierului față de domn, proprietățile boierești erau confiscate de domn și atribuite boierilor credincioși.

Proprietatea bisericii s-a constituit în mari domenii după întemeierea statelor românești, în principal pe calea „daniilor” din partea credincioșilor. Mănăstirile au primit în stăpânire pământuri, sate, munți, precum și scutiri de dări pentru bunurile lor. Mănăstirile beneficiau, mai mult decât boierii, de drepturi largi de judecată a satelor din domeniul lor și de încasarea amenzilor și a altor venituri de pe urma judecăților.

Proprietatea domnului cuprindeau bunurile personale, ca orice membru al familiei feudale, încă dinainte de a fi domn. La acestea se adăugau achizițiile făcute ulterior pe diverse căi juridice și îmbunătățirile realizate din inițiativă și pe cheltuială proprie. Mai aparțineau domnului sub numele de „cămara domnească” anumite venituri ce i se cuveneau pe timpul exercitării domniei, separate de visteria țării.

Dominium eminens. Legea Țării consacră în statele feudale românești un drept de folosință recunoscut țăranilor aseviți asupra delnițelor pe care le lucrau, un dominium utile aparținând stăpânilor feudali asupra pământului satelor aservite și un dominium eminens, un drept de stăpânire superioară asupra întregului teritoriu al țării, care revenea domnului ca vârf al ierarhiei feudale și ca reprezentant al statului.

Pădurile, terenurile și apele de dimensiuni care depășeau formele organizate de stăpânire existentă – sate, orașe, județe, ținuturi – erau socotite „pe seamă domnească” și numai domnul avea dreptul de a lua măsurile necesare păstrării și protejării lor. Construirea podurilor peste marile ape curgătoare era un drept exclusiv al domnului, care se manifesta prin taxele de trecere. La fel era și dreptul de acordare a vadului pentru mori. Terenurile confiscate pentru trădarea domnului (hiclenie) sunt trecute „pe seama domnească”. Bunurile vacante, rămase de la cei decedați fără moștenitori intrau și ele pe seama domnească, sub regimul de dominium eminens.

În sec. al XVII-lea situația juridică a țăranilor se îngreunează. Tot mai multe obști își pierd libertatea devenind aservite boierilor și bisericilor. „Cartea românească de învățătură” (Vasile Lupu) și „Indreptarea legii” (Matei Basarab) prevăd dispeziții referitoare la legarea țăranilor de pământ, dreptul boierilor de a-i urmări pe țărani și de a-i readuce pe moșii, interdicția de a se primi țărani fugari pe domeniile feudale și obligația de a-i preda adevăraților stăpâni. „Cartea românească de învățătură” face o clasificare a bunurilor în mobile și imobile, acordându-le acestora din urmă o atenție și o importanță deosebită.

În cea de-a doua fază a regimului turco-fanariot obiceiurile sunt menționate expres și sistematizate pe instituții juridice. Noile legiuiri sunt desemnate prin termenul de condică, codică sau cod, iar printre cele mai importante sunt: „Pravilniceasca condică”, întocmită în Tara Românească din porunca lui Al. Ipsilanti în anul 1775, intrând în vigoare după cinci ani; „Codul Calimah” („Condica țivilă a Moldovei”), elaborat de către mai multe comisii de juriști, la inițiativa domnului Scarlat Calimach, intrând în vigoare în anul 1817; Legiuirea Caragea,

întocmită și publicată în anul 1818, din ordinul domnului Țării Românești, Ioan Gheorghe Caragea, intrând în vigoare un an mai târziu.

Dreptul de proprietate în această perioadă evoluează în direcția degajării proprietății feudale de dreptul străvechi de folosință al țăranilor. Datorită reformei lui C. Mavrocordat țăranii dobândesc accesul la folosirea pământului în baza unui contract și nu în baza unui drept recunoscut de obiceiul țării. Ulterior, codurile care s-au adoptat au preluat din „Bazilicale” și au consacrat și noțiunea dreptului absolut de proprietate. Aceste legiuiri precizează că atributele proprietății pot fi împărțite între două persoane (dritul ființei lucrului și dritul folosului) potrivit vechiului sistem, dar ele se pot întruni și asupra unei singure persoane și atunci dreptul de proprietate este desăvârșit sau absolut. În această perioadă se recunoaște dreptul absolut de proprietate al boierilor asupra moșiilor și pădurilor.

Unii domni fanarioți și-au propus să desființeze drepturile străvechi de proprietate, nu numai ale țăranilor, ci și pe ale boierilor, printr-o interpretare tendențioasă a unor instituții juridice. Astfel, Scarlat Calimach pretindea că la origine toate pământurile au aparținut domnului, și ca atare, nu poate exista proprietate privată asupra pământului fără hrisov domnesc. Urmarea era că pământurile treceau în stăpânirea domnului, dacă nu erau deținute pe baza unui hrisov. Sfatul de obște a respins, însă, o asemenea interpretare, arătând că, potrivit obiceiului țării, îndelungata stăpânire nu putea fi ignorată și că, în conformitate cu „Bazilicalele”, operează o prescripție achizitivă (uzucapiune) de 40 de ani și care se aplică și la imobilele domnești.

În perioada 1821-1848 are loc o accentuare a rolului legii scrise, este consacrat principiul legalității, începe să se contureze un nou sistem de drept. Se accentuează tot mai mult una din trăsăturile proprii sistemului de drept burghez – diviziunea dintre dreptul public și cel privat.

În timpul domniei lui Al. Ioan Cuza s-au adoptat unele dintre cele mai importante opere legislative ale vremii, precum Codul civil care a fost adoptat în 1864 și a intrat în vigoare la 1 decembrie 1865, fiind valabil și azi (cu o serie de modificări, bineînțeles).

În perioada 1866-1918 dreptul civil a cunoscut o evoluție substanțială.

În materia proprietății, statul a manifestat o preocupare sporită în privința dezvoltării întreprinderilor industriale. Astfel, în 1887 s-a adoptat o primă lege de încurajare a industriei naționale. În 1912 s-a dat o nouă lege de încurajare a industriei naționale. S-au dat dispoziții în vederea apărării mărcilor de fabrică și comerț (1879). Dezvoltarea tehnicii și investițiile au făcut

necesare noi reglementări în domeniul proprietății industriale (Legea asupra brevetelor de invenție din 1906).

Dezvoltarea capitalismului a determinat, în același timp, o dezvoltare și o consolidare a proprietății bancare ce a dus la începutul sec. XX la controlul băncilor asupra industriei.

Legea din 1895 a adus separarea proprietății solului de cea a subsolului, statul devenind proprietarul substanțelor miniere.

Proprietatea funciară a țăranilor a cunoscut un proces de continuă fărâmițare, deoarece codul civil prevedea ca la decesul proprietarului bunurile să se transmită în părți egale moștenitorilor.

Principiile moderne consacrate în Codul civil, în special cele referitoare la forma, elementele și efectele contractelor, au fost grav încălcate prin legea învoielilor agricole din 1866. Această lege deroga de la principiile Codului civil și se aplica țăranimii. Contractele sau învoielile dintre moșier și țărani aveau ca obiect arendarea unor suprafețe de pământ. Invoiala era ținută într-un registru ținut de primăria comunei. Din momentul transcrierii contractul devenea autentic și era investit cu formulă executorie la simpla cerere a moșierului. Autoritățile administrative (primarul) îl puneau în executare fără vreo judecată, printr-un sistem care se abătea în mod vădit de la dispozițiile Codului civil și ale Codului de procedură civilă.

După marea răscoală de la 1907, s-a înfăptuit o nouă reformă agrară. Astfel, a fost desființată dijma la tarla, formă deosebit de apăsătoare, deoarece țăranii erau nevoiți să lucreze pentru moșieri o suprafață de teren egală cu cea arendată. Noua lege agrară prevedea că nu sunt permise învoiele și dijma. O altă modificare se referea la stabilirea limitelor prețurilor plătite pentru pământ și pentru muncile agricole. Legea a înființat un corp de inspectori legionari pentru asigurarea unui respectări a dispozițiilor legale în domeniu. Contractele se încheiau potrivit unor formulare împărțite de Ministerul Agriculturii și autentificate de primar, asistat de executorul comunal. O altă modificare a legii era aceea care limita dreptul arendașilor de a arenda mai multe moșii. Interdicția nu a avut efect deoarece legislația permitea încheierea contractului de arendă printr-o persoană interpusă. Legislația agricolă a acestei perioade, inclusiv cea adoptată după 1907 a contribuit la agravarea contradicțiilor din agricultură prin consacrarea unor relații ce purtau amprenta rămășițelor feudalismului. Perioada 1918-1938 a adus noi reglementări și principii în materia proprietății. Dacă potrivit concepției clasice, exprimată în art. 480 Codul civil dreptul de proprietate avea un caracter absolut, Constituția din 1923 și Legislația civilă specială

au consacrat concepția proprietății ca funcție socială. Astfel s-a permis exproprierea pentru cauză de utilitate națională. Constituția din 1923 a prevăzut trecerea bogățiilor subsolului în proprietatea statului, ce devenea o limitare a dreptului de proprietate absolută.

Pe lângă naționalizarea subsolului, au adus îngrădiri cu privire la dreptul spațiului aerian, în interesul societăților de navigație aeriană. Unificarea reformei agrare pe teritoriul României s-a realizat în etape din cauza contradicției de interese ale claselor sociale. Infăptuirea reformei agrare a presupus două operații distincte. Prima, aceea a trecerii terenurilor expropriabile în proprietatea statului cu plata unor substanțiale despăgubiri, iar a doua în vânzarea pământurilor de către stat țăranilor. Legile de împroprietărire au prevăzut că pământurile repartizate țăranilor nu puteau fi vândute sau ipotecate înaintea stingerii datoriilor către stat.

Principalele dispozițiile privind sistemul juridic al proprietății asupra subsolului sunt cuprinse în legea minelor din 3 iulie 1924. Sistemul de acordare a concesiilor putea acestei legi trebuia să favorizeze capitalul autohton, restrângând astfel posibilitatea societăților străine să-si desfășoare mai departe activitatea (potrivit concepției liberare). După venirea la putere a național-țăranismului, când politica „prin noi înșine” a fost înlocuită cu politica „porților deschise” s-a dat Legea pentru exploatarea minelor din 29 martie 1929 prin care s-au înlăturat toate restricțiile impuse prin Legea din 1924. Regimul juridic al proprietății statului a suferit modificări prin Legea privind comercializarea și controlul întreprinderilor economice ale statului din 6 iunie 1929. Întreprinderile economice proprietate de stat erau de două tipuri: de interes general – monopol de stat - și cu caracter pur comercial. Cea de-a doua categoria putea fi exploatată în asociație cu caracter privat, inclusiv capitaluri străine cu o participare de maxim 40% din capitalul social. Rezultă că regimul juridic al bunurilor statului a fost reglementat astfel încât să ofere avantaje substanțiale capitalului privat, îndeosebi celui liberal.

Evoluția dreptului de proprietate a parcurs o cale anevoioasă până la recunoașterea dreptului de proprietate privată, în special privind proprietatea funciară a țăranilor. Epoca modernă a adus modificări importante în ceea ce privește sistemul legislativ, fiind consacrate diverse tipuri de proprietate publică și privată: a statului, a unităților administrativ-teritoriale, a băncilor, a societăților de interes național, a celor private autohtone sau cu capital străin, a persoanelor fizice din mediul rural și cel urban etc., fiecare fiind reglementată prin norme juridice speciale, dar care trebuiau să nu contravină normelor constituționale și a celor generale în materie.

CAPITOLUL II - DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

O scurtă definiție a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare în accepțiunea actuală - este acel drept real care conferă titularului atributele de posesie, folosință și dispoziție asupra unui bun, atribute pe care numai el le poate exercita în plenitudinea lor, în putere proprie și în interesul său propriu, bineînțeles cu respectarea normelor juridice în vigoare.

Dreptul de proprietate asupra imobilelor, indiferent de categoria acestora (terenuri, construcții, activele unor societăți etc.), funcție de titularul lui, poate fi de două tipuri:

- dreptul de proprietate publică;
- dreptul de proprietate privată.

Dreptul de proprietate publică aparține statului și unităților sale administrativ – teritoriale și este acel drept de proprietate asupra bunurilor din domeniul public de interes național și local. Acest drept de proprietate este inalienabil (nu poate fi înstrăinat), imprescriptibil (extinctiv și achizitiv) și insesizabil (nu poate fi urmărit de creditori).

Bunurile ce fac obiectul dreptului de proprietate publică sunt prevăute în Constituție, legi organice și legi ordinare. Astfel, în alin. 4 al art. 13 din Constituție se prevede că „Bogățiile de orice natură ale subsolului, căile de comunicație, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil și acelea ce pot fi folosite în interes public, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietății publice. Enumerarea făcută de Constituție bunurilor ce formează obiectul dreptului de proprietate publică nu este exhaustivă.

Unele bunuri ale statului (dar nu din sfera de interes public al acestuia) pot fi date în condițiile legii, pe baza de contract (concesiune, închiriere) unor persoane juridice de drept privat sau persoane fizice, pe o durată determinată și în schimbul unei sume bani (deci cu titlu oneros) numită redevență.

Exemplu: terenurile din domeniul privat al statului sau unităților administrativ – teritoriale destinate construirii pot fi concesionate, închiriate sau chiar vândute (conform art. 13, alin. 1, Legea 50/1991), dar numai cu respectarea procedurii licitației publice. Alineatul următor limitează dreptul statului sau unităților administrativ – teritoriale asupra terenurilor aparținând domeniului public al acestuia la posibilitatea concesionării „numai în vederea realizării de

construcții sau obiective de uz și/sau de interes public”, de asemenea trebuind fi respectată documentația de urbanism.

Excepții de la art. 13, alin 1 - terenurile din domeniul privat al statului nu pot fi vândute sau concesionate dacă au ca scop:

- realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ;
- realizarea de locuințe A.N.L.;
- realizarea de locuințe pentru tinerii casatoriți până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
- strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre.

Terenurile libere de construcții din domeniul consiliilor locale care pot fi revendicate de foștii proprietari nu pot face obiectul vreunui contract de concesiune atâta timp cât nu a fost reglementată prin lege situația juridică a acestora (art. 14, Legea 50/1991).

O situație aparte privind concesionarea terenurilor în temeiul Legii 50/1991 o reprezintă obligația beneficiarului de a solicita emiterea autorizației de construcție și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesiune al terenului, sub sancțiunea decăderii din drepturile conferite de contractul încheiat (și bineînțeles al anulării acestuia).

Dreptul de concesiune poate fi transmis prin acte de înstrăinare între vii a construcției situată pe acesta sau prin succesiune.

În privința terenurilor agricole, se pot face două delimitări, și anume:

- între terenurile proprietate privată care se afla în circuitul civil general;
- între terenurile proprietate privată care sunt scoase temporar și parțial din circuitul civil general.

Din sfera celei de-a doua categorii de terenuri fac parte:

- terenurile atribuite foștilor cooperatori activi care nu au adus teren în cooperativa agricolă sau au adus mai puțin de 0.5 ha;
- terenurile atribuite familiilor care se obligă în scris să le lucreze;
- terenurile atribuite familiilor fără pământ sau cu pământ puțin din alte localități care și-au asumat obligația de a se stabili în localitatea respectivă și de a cultiva pământul;
- terenurile din zona montană, defavorizată de factori naturali, atribuite tinerelor familii de țărani.

Aceste terenuri nu pot fi înstrăinate prin acte „inter vivos” timp de 10 ani.

Persoanele cărora li s-a constituit dreptul de proprietate asupra unor terenuri agricole sunt obligate să respecte condițiile privind stabilirea domiciliului în localitatea respectivă și întemeierea de gospodării agricole particulare. Nerespectarea acestor prevederi duce la pierderea dreptului de proprietate, terenul intrând - cu titlu gratuit - în proprietatea statului.

De asemenea, la înstrăinarea unor terenuri agricole din extravilan, trebuie să se respecte dreptul de preemțiune al coproprietarilor, proprietarilor terenurilor învecinate sau arendașilor.

Legea 18/1991 privind dobândirea terenurilor în proprietate prin acte între vii instituie:

- incapacitatea persoanelor fizice de a dobândi terenuri agricole care să depășească suprafața maximă de 100 ha teren în echivalent arabil de familie (este o incapacitate temporară și absolută);
- incapacitatea persoanelor fizice care nu au cetățenie română și persoanelor juridice fără naționalitate română de a dobândi în proprietate terenuri de orice fel (prevedere abrogată prin art. 41, alin. 2 din Constituția din 2003).

O atenție deosebită trebuia acordată modalităților dreptului de proprietate, și aici sunt incluse proprietatea în devalmășie, coproprietatea, proprietatea rezolubilă sau revocabilă și proprietatea anulabilă.

Dreptul de proprietate în devalmășie este o modalitate specială a dreptului de proprietate și este caracterizat prin aceea că titularii săi nu au determinată nici măcar o cotă – parte ideală, matematică (cum este în cazul copropriații) din dreptul de proprietate asupra unor bunuri nefracționate în materialitatea lor.

Situațiile în care poate apărea devalmășia sunt determinate din lege (proprietatea devalmașă a soților) sau din convenția părților.

Dreptul de proprietate pe cote – părți (coproprietatea) privește un bun sau mai multe bunuri aparținând mai multor persoane, care au determinată o cotă – parte ideală, abstractă din dreptul de proprietate. Atâta timp cât durează această stare se poate spune că dreptul tuturor coproprietarilor poartă asupra fiecărei particule din bun.

Coproprietatea poate fi obișnuită sau temporară, aceasta putând sista prin împărțeală, sau poate fi forțată și perpetuă, caz particular frecvent întâlnit. Enumerarea cazurilor de coproprietate forțată:

- coproprietatea lucrurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a doua imobile vecine (poteci, fântâni, drumuri);

- coproprietatea despărțiturilor dintre doua imobile (zidul, gardul);
- coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu două sau mai multe apartamente având proprietari diferiți (cota – parte este direct proporțională cu suprafața construită a locuințelor ori a suprafețelor cu altă destinație din clădire, după caz - art. 40, Legea 50/1991);
- coproprietatea asupra unor bunuri considerate de familie.

Proprietatea rezolubilă sau revocabilă este caracterizată prin aceea că existența sa în patrimoniul dobânditorului este nesigură, soarta sa depinzând de realizarea sau nerealizarea unui eveniment viitor și nesigur. Exemple:

- în cazul transmiterii dreptului de proprietate sub condiție rezolutorie;
- donațiile între soți;
- în ipoteza în care o persoană construiește pe terenul altuia, proprietarul terenului, invocând accesiunea, poate deveni și proprietar al construcției.

Proprietatea anulabilă se referă la bunurile dobândite prin acte juridice translativ de proprietate lovite de nulitate relative sau absolută.

CAPITOLUL III - TERENUL – ELEMENTE CARACTERISTICE

III. 1. Elemente generale

Terenul este esențial pentru viața și existența noastră, fapt pentru care îl plasează în atenția juristilor, geografilor, sociologilor și economiștilor. Evaluarea terenului liber sau construit este un concept economic. Valoarea terenului este creată prin utilitatea lui și generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată.

În evaluarea proprietăților imobiliare sunt aplicabile principiile cererii și ofertei, concurenței, substituției anticipării, schimbării, etc.

Proprietatea imobiliară este definită ca fiind terenul și construcțiile edificate pe el și reprezintă un lucru fizic, tangibil.

Terenurile de orice fel, indiferent de destinație, de titlul pe baza căruia sunt deținute sau de domeniul public ori privat din care face parte, constituie fondul funciar al României.

III.2. Clasificarea terenurilor

În funcție de destinație terenurile se clasifică astfel:

- a) terenuri din intravilan, aferente localităților urbane și rurale, pe care sunt amplasate construcțiile, alte amenajări ale localităților, inclusiv terenurile agricole și forestiere;
- b) terenuri cu destinație agricolă, terenuri agricole productive – arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantații de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă;
- c) terenuri cu destinație forestieră și anume: terenurile împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori sunt în administrare silvică, terenurile destinate împăduririlor și cele neproductive – stâncării, abrupturi, bolovănișuri, râpe, ravene torenți, dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice;
- d) terenuri aflate permanent sub ape și anume: albiile minore ale cursurilor de apă cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale;
- e) terenuri cu destinații speciale, cum sunt cele folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, navale și aeriene, cu construcțiile și instalațiile aferente, construcții și instalații hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, de telecomunicații, pentru exploatarea miniere și petroliere, cariere și halde de orice fel, pentru nevoile de apărare, plajele, rezervațiile, monumentele naturii, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea.

Terenurile pot fi proprietate privată sau pot aparține domeniului public.

Domeniul public poate fi de interes național sau de interes local, situație în care administrarea lui se face de către primăria sau prefectura.

III.3. Terenuri ce aparțin domeniului public

Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale, parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenuri cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, fundul apelor maritime, interioare țărmurile Mării Negre inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele naturii, terenurile pentru apărări.

Terenurile care fac parte din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile.

- a) nu pot fi înstrăinate; ele pot fi date numai în administrare, concesionate sau închiriate, în condițiile legii;
- b) nu pot fi supuse executării silite și asupra lor nu se pot constitui garanții reale;
- c) nu pot fi dobândite de către alte persoane prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de bună-credință asupra bunurilor mobile.

Bunurile din domeniul public pot fi date, după caz, în administrarea regiilor autonome, a prefecturilor, a autorităților, administrației publice centrale și locale, a altor instituții publice de interes național, județean sau local.

Darea în administrare se realizează, după caz, prin Hotărârea Guvernului sau a Consiliului Județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

Conform legii, dreptul de proprietate publică se dobândește:

- a) pe cale naturală;
- b) prin achiziții publice efectuate în condițiile legii;
- c) prin expropriere pentru cauza de utilitate publică;
- d) prin acte de donație sau legale acceptate de Guvern, de consiliul județean sau de consiliul local, după caz, dacă bunul în cauză intra în domeniul public;
- e) prin trecerea unor bunuri din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ – teritoriale în domeniul public al acestora, pentru cauza de utilitate publică;
- f) prin alte moduri prevăzute de lege.

Trecerea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale în domeniul public al acestora, se face, după caz, prin Hotărâre a Guvernului, a Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local. .

Trecerea în domeniul public a unor bunuri din patrimoniul societăților comerciale, la care statul sau o unitate administrativ – teritorială este acționar se poate face numai cu plata și cu acordul adunării generale a acționarilor societății comerciale respective. În lipsa acordului menționat, bunurile societății comerciale respective pot fi trecute în domeniul public numai prin procedura exproprierii pentru cauza de utilitate publică și după o justă și prealabilă despăgubire.

Concesionarea terenurilor pentru constructii

Concesionarea terenurilor pentru constructii se supune prevederilor Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor .

Potrivit prevederilor art. 10 al. 1 din lege, terenurile apartinand domeniului privat al statului ori al unitatilor administrativ – teritoriale destinate construirii, pot fi vandute, concesionate sau inchiriate prin licitatie publica, in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizarii de catre titular a constructiei.

Terenurile apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se pot concesiona numai in vederea realizarii de constructii sau de obiective de uz si/sau interes public, cu respectarea documentatiilor de urbanism aprobate potrivit legii (art. 10 alin. 2).

Concesionarea se face pe baza de oferte prezentate de catre solicitanti, cu respectarea prevederilor legale, urmarindu-se valorificarea superioara a potentialului terenului (art. 10 alin. 3).

Terenurile destinate construirii se pot concesiona fara licitatie publica, cu plata taxei e redeventa stabilita potrivit legii, ori pot fi date in folosinta pe termen limitat, in urmatoarele situatii:

- a. pentru realizarea de obiective de utilitate publica sau de binefacere, cu caracter social, fara scop lucrativ, altele decat cele care se realizeaza de catre colectivitatile locale pe terenurile acestora;
- b. pentru realizarea de locuinte de catre Agentia Nationala pentru Locuinte, potrivit legii;
- c. pentru realizarea de locuinte pentru tineri pana la implinirea varstei de 35 de ani;
- d. pentru stramutarea gospodariilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- e. pentru extinderea constructiilor pe terenuri alaturate, la cererea proprietarului, in cazul in care vecinii nu au ori nu isi exercita dreptul de preemtiune, in conformitate cu prevederile art. 10, precum si daca terenurile invecinate sunt improprii realizarii de constructii noi, independente datorita suprafetei si dimensiunilor acestora;

- f. pentru lucrari de protejare ori de puere in valoare a monumentelor istorice si de arhitectura, cu avizul comun al Ministerului Culturii si Cultelor si al Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei , atunci cand terenul se afla in zona de protectie a acestora.

Terenurile prevazute la art. 10 din lege, ce se concesioneaza pentru realizarea de locuinte si spatii construite asociate acestora, vor avea urmatoarele suprafete:

- a. in localitati urbane:
- pana la 300 mp, pentru un apartament intr-o cladire cu parter sau parter si etaj;
 - pana la 200 mp pentru un apartament, in cazul cladirilor cu parter si etaj, cu 2 apartamente;
 - pana la 150 mp pentru un apartament, in cazul cladirilor cu parter si mai multe etaje, avand cel mult 6 apartamente;
 - pentru cladirile cumai mult de 6 apartamente suprafata de teren vafi stabilita potrivit documentatiilor de urbanism;
- b. in localitatile rurale, pana la 1000 mp pentru o locuinta.

Durata concesionarii terenurilor prevazute la art. 10-16 din lege, se face in conformitate cu prevederile legii si se va stabili de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei.

Intravilanul localitatilor se stabileste prin planuri generale de urbanism – PUG – aprobate potrivit legii.

Ulterior aprobarii Planului Genral de Urbanism – PUG – pot fi introduse in intravilanul localităților si unele terenuri de extravilan, numai in conditii temeinic fundamentate pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), aprobate potrivit legii.

Terenurile destinate construirii, evidentiata in intravilan, se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatie de construire.

CAPITOLUL IV - PATRIMONIUL SI IMPLICAȚIILE ACESTUIA IN EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

În scopul studiat, patrimoniul are un rol esențial, modul de percepere al acestuia și caracteristicile lui ducând la o evaluare corectă a proprietății subiect.

Noțiunea juridică de patrimoniu desemnează totalitatea drepturilor, dar și a datoriilor cu un conținut economic, aparținând unei persoane fizice sau juridice. Patrimoniul nu are o definiție legală, însă articolul 1718 din Codul civil se apropie de aceasta; în acest sens „oricine este obligat personal este ținut de a-și îndeplini îndatoririle cu toate bunurile sale, mobile și imobile, prezente și viitoare”. Conținutul patrimoniului se referă la îndatoririle și bunurile mobile și imobile, prezente și viitoare (din punct de vedere juridic) și acesta trebuie avut în vedere cu ocazia oricărei activități de evaluare.

Drepturile și obligațiile care alcătuiesc patrimoniul trebuie să aibă o valoare pecuniară, adică să poată fi evaluate economic, bănește. Din acest motiv ele au fost denumite și drepturi și obligații patrimoniale. Drepturile personale nepatrimoniale nu sunt incluse în sfera conținutului patrimoniului; totuși, în situația implicării unui prejudiciu cauzat de vătămarea acestor drepturi printr-o faptă ilicită, se poate vorbi de existența unui drept de reparare a prejudiciului de natură patrimonială care, bineînțeles, va intra în cadrul drepturilor patrimoniale. Pe lângă aceste drepturi patrimoniale pot apărea și drepturi nepatrimoniale, care nu intra în subiectul dezbătut, ele având importanță doar pentru subiectul în cauză.

Valoarea pecuniară a drepturilor și obligațiilor patrimoniului determină valoarea acestuia în ansamblu. Drepturile sunt înțelese ca activ, iar obligațiile – datoriile – ca și pasiv. Astfel, patrimoniul va avea o valoare pozitivă sau negativă, funcție de raportul activ-pasiv.

Patrimoniul este o valoare fungibilă, bunurile care îl alcătuiesc având un interes economic în măsura în care sunt pasibile a fi schimbate pe piața economică. Spre deosebire de patrimoniul economic care există doar prin capitaluri și venituri, patrimoniul juridic cuprinde și datoriile. Rezultă că aceasta din urmă există indiferent de raportul activ-pasiv putând cuprinde chiar numai datorii.

Într-o altă ordine de idei, patrimoniul cuprinde drepturile și datoriile cu conținut economic însă nu și bunurile care formează obiectul acestora. Astfel, la evaluarea unui patrimoniu se au în vedere drepturile și obligațiile patrimoniale (bunuri corporale), iar nu

bunuri materiale (corporale), deoarece în caz contrar s-ar ajunge la o dublare a valorii economice. Posibilitatea exercitării a mai multor drepturi asupra aceluiași bun, drepturi care se află în patrimoniul diferite, exclud ideea contabilizării bunului în activul fiecărui patrimoniu, avându-se în vedere doar valoarea dreptului din fiecare patrimoniu.

Concluzionând, patrimoniul există ca o universalitate juridică cuprinzând pe lângă elementele pecuniare componente (drepturi și datorii) și legătura indisolubilă cu persoana căreia îi aparține. Rezultă că patrimoniul este un atribut al personalității. Atât persoanele fizice cât și cele juridice, pot fi posesori ai acestui atribut. Din aceste considerente se desprinde ideea că orice persoană are un patrimoniu, indiferent de cantitatea de drepturi și obligații pecuniare ce-i aparțin, ori de raportul dintre acestea. Nu este exclus ca patrimoniul să conțină numai datorii. În cazul persoanelor juridice existența unui patrimoniu conduce însăși la existența acesteia.

O persoană nu poate avea decât un singur patrimoniu, indiferent de numărul și natura componentelor acestuia. Unitatea și divizibilitatea patrimoniului trebuie avută în vedere în cazul unei evaluări, ținând cont că bunurile comune nu pot fi urmarite de creditorii personali ai unuia dintre soți (atr. 33 Codul familiei) decât după împărțirea bunurilor comune. Vice-versa, creditorii comuni vor putea urmări și bunurile proprii ale soților însă numai după urmarirea bunurilor comune (art. 34 Codul familiei). Și în cazul statului și comunităților locale patrimoniul este unitar deși domeniul public și cel privat formează obiectul unor drepturi diferite de proprietate: publică și privată.

În privința societăților comerciale, drepturile și obligațiile sunt împărțite în mai multe mase cu regimuri distincte, însă unitatea patrimoniului asigură conlucrarea dintre acestea, la fel ca și în cazul domeniului public și cel privat al statului.

Indiviziunea, comunitatea soților și patrimoniile profesionale constituie modalități juridice ale patrimoniului și trebuie avute în vedere în cazul evaluării unor bunuri aparținând unor asemenea patrimonii.

Ca expert tehnic în activitatea de evaluare, trebuie să percepem dreptul de proprietate ca fiind parte componentă a unui patrimoniu ce aparține unei persoane – fizice sau juridice – și să analizăm modul în care acest drept afectează activul (și implicit pasivul) acestuia pentru a privi situația de fapt și de drept cât mai aproape de cazul real.

CAPITOLUL V - DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE PROPRIETATEA IMOBILIARĂ

V.1 Noțiuni generale.

S-a constatat la analiza dreptului de proprietate că proprietatea este dreptul cel mai complet asupra unui bun, deoarece conferă atributele *usus*, *fructus* și *abusus*. Prerogativele juridice ale dreptului de proprietate – posesia, folosința și dispoziția – titularul le poate exercita în plenitudinea lor. Atributele sunt opozabile tuturor.

Spre deosebire de proprietate, sunt drepturi reale care nu exclud posibilitatea ca unele prerogative ale dreptului de proprietate să fie exercitate de un alt titular. Acestea sunt drepturi care se pot exercita asupra unui lucru a cărui proprietate aparține altei persoane: *jure in re aliena*. Prin separarea unor atribute, se formează drepturi reale distincte, care poartă denumirea de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt acele drepturi reale principale, derivate asupra bunurilor altuia, opozabile tuturor, inclusiv proprietarului, care se constituie sau se dobândesc prin desprinderea ori limitarea unor atribute din conținut juridic al dreptului de proprietate.

În cazul dezmembrămintelor dreptului de proprietate are loc disocierea dintre atributele dreptului de proprietate, ele fiind împărțite între titulari diferiți. Indiferent de natura dezmembrământului, dreptul de dispoziție aparține totdeauna proprietarului. Dispoziția este unica prerogativă care îl indică pe titularul dreptului de proprietate, pentru că a înstrăinat în mâinile altuia, ceea ce duce automat la pierderea dreptului de proprietate. Curtea Constituțională a întărit importanța dreptului de dispoziție, statuând protecția specială a acesteia.

Fiind drepturi reale, dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt opozabile *erga omnes*, inclusiv proprietate care le-a constituit, sau a cărei limitare a atributelor în favoarea unor terți este obligat să le accepte (ex. cazul servituților).

În literatura juridică s-a susținut că dezmembrămintele se pot constitui numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată. Dreptul de proprietate publică fiind inalienabil în totalitatea atributelor sale, nu este susceptibil constitutiv unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

Enumerare.

Dreptul civil român cunoaște următoarele dezmembrăminte ale proprietății:

2. dreptul de uzufruct;
3. dreptul de uz;
4. dreptul de abitație;
5. dreptul de servitute;
6. dreptul de superficiei.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate pot lua naștere prin mai multe moduri, dintre care mai importante sunt:

1. – prin voința omului exprimată prin acte *inter-vivos* (convenții) sau *mortis causa* (testament);
2. -prin uzucapiune;
3. -prin destinația proprietarului;
4. -prin act administrativ emis de autoritatea competentă;
5. -prin lege.

Noul Cod civil (Legea 287/2009) a intrat în vigoare, potrivit Legii 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil, de la 1 octombrie, iar efectele aplicării acestuia vor fi deosebit de complexe, existând atât modificări și completări aduse legislației deja existente, cât și instituții fundamentale noi.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt reglementate în Noul Cod civil în titlul III, art. 693-772 și sunt următoarele: dreptul de superficiei; dreptul de uzufruct; dreptul de uz; dreptul de abitație; dreptul de servitute.

Noul Cod Civil nu cuprinde și o definiție a ceea ce înseamnă „dezmembrămintele dreptului de proprietate”, dar potrivit doctrinei ele reprezintă drepturile reale principale, derivate din dreptul de proprietate privată asupra unui bun proprietatea altei persoane, care se constituie sau se dobândesc prin transferarea unor elemente ale conținutului juridic al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv către o altă persoană, sau prin exercitarea acestor elemente de către proprietarul bunului și o altă persoană.

V.2 Dreptul de superficie

Reglementare

Dreptul de superficie este o instituție reglementată expres în Noul Cod Civil, respectiv în art. 693-702.

Definiție

Dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință (art. 693).

Caracteristicile dreptului de superficie

Drept real principal (se poate constitui numai asupra bunurilor imobile), drept derivat (este rezultatul dezmembrării dreptului de proprietate asupra terenului), drept temporar (durata maximă a termenului de superficie este de 99 de ani, cu posibilitatea reînnoirii la expirarea termenului, conform art. 694 noul Cod civil).

Dobândirea dreptului de superficie, potrivit reglementării din noul Cod civil, se poate face prin act juridic (act unilateral, precum testamentul, sau convenție), precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. În toate cazurile se aplică dispozițiile privind cartea funciară.

Definiție și caracterul juridic

Dreptul de superficie este acel drept real principal, dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra unui teren, care constă în dreptul de proprietate al unei persoane, numită superficiar, privitor la construcțiile, plantațiile sau alte lucrări ce se află pe un teren proprietatea altuia, teren asupra căruia superficiarul are un drept de folosință.

Dreptul de superficie prezintă următoarele caractere juridice:

a) este un drept imobiliar având ca obiect întotdeauna un bun imobil, adică o suprafață de teren;

b) este un drept perpetuu, în sensul că există atâta timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea ce se află în proprietatea altei persoane, decât proprietarul terenului - el nu se poate stinge prin neexercitare;

c) este un drept imprescriptibil extinctiv; acțiunea în revendicare poate fi introdusă oricând până la stingerea însuși a dreptului de suprafață.

Dreptul de suprafață poate fi dobândit prin titlu, uzucapiune sau direct prin lege. Dobândirea prin uzucapiune are loc în condițiile prevăzute de reglementările existente în această materie.

Intinderea și exercitarea dreptului de suprafață

Dreptul de suprafață se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatarea construcției edificate [art. 695 alin. (1) NCC].

Aceasta se poate realiza prin titlu, prin uzucapiune sau prin lege:

Constituirea dreptului de suprafață prin titlu

Titlurile prin care se dobândește dreptul de suprafață asupra terenurilor proprietate particulară, sunt convenția și testamentul.

Cu privire la terenurile aflate în domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, dreptul de suprafață se constituie prin act de concesiune. Acesta se face în schimbul unui pret, acesta stabilindu-se prin decizia prefecturii sau primăriei, astfel încât să se asigure recuperarea în 25 de ani a terenului.

Constituirea sau dobândirea ex lege a dreptului de suprafață

Legislația consacră un singur drept de suprafață care se naște *ex lege*, adică direct din lege. Astfel, în interpretarea și aplicarea prevederilor art.30 din Codul familiei, practica judiciară a statuat că toate construcțiile ridicate în timpul căsătoriei pe terenul bun propriu al unuia dintre soți, sunt bunuri comune. Soțul neproprietar al terenului devine titularul unui drept de suprafață. Drept urmare, construcția devine proprietatea în devălmășie a celor doi soți, iar terenul pe care s-a construit rămâne în proprietatea unuia dintre soți, asupra lui având un drept de folosință. Prevederi speciale privesc interdicția modificării construcției de către titularul dreptului de suprafață, acesta având obligația, în cazul reconstruirii, să respecte forma inițială. În cazul

nerespectării acestor dispoziții, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de trei ani, încetarea superficiei sau repunerea în situația anterioară.

Dreptul de suprafață conferă titularului său atributele de posesie, folosință și dispoziție. Posesia și folosința terenului pe care se află construcția sau lucrarea respectivă se pot exercita în stransă legătură și în limitele necesare exercitării dreptului de proprietate care intră în alcatuirea dreptului de suprafață. Dispoziția materială face referire doar la posibilitatea proprietarului de a dispune de un teren numai în vederea realizării construcției, plantației sau lucrării ce urmează a fi făcută pe acel teren.

În ceea ce privește atributul de dispoziție, este în afară de orice discuție ca suprafațiarul are dreptul să înstrăineze construcția, plantația sau lucrarea respectivă aflată pe terenul altei persoane, fără consimțământul proprietarului terenului. Astfel dreptul de suprafață este transmisibil prin acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit. De asemenea dreptul de suprafață poate fi grevat de sarcini reale, cum ar fi dreptul de servitute și dreptul de ipotecă.

Apărarea dreptului de suprafață

Dreptul de suprafață poate fi apărat prin acțiunea confesorie de suprafață, acțiune ce poate fi intentată împotriva oricărei persoane chiar și împotriva proprietarului terenului, dacă ea împiedică exercitarea dreptului. Dreptul la acțiune este imprescriptibil.

Constituirea cu titlu oneros a superficiei – Evaluarea prestației suprafațiarului

În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească (art. 697).

Incetarea superficiei

Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciara pentru una dintre urmatoarele cauze:

- la expirarea termenului;
- prin consolidare, daca terenul si constructia devin proprietatea uneia si aceleiasi persoane;
- prin pieirea constructiei, daca exista o stipulatie expresa in acest sens;
- in alte moduri prevazute de lege.

Dupa cum se stie, dreptul de superficie este un drept perpetuu in sensul ca dureaza atat timp cat dureaza plantatia sau constructia ce se afla in proprietatea altei persoane, decat proprietarul terenului.

Dreptul de superficie nu se pierde prin neexercitare.

Dreptul de superficie inceteaza sau se stinge numai in urmatoarele doua situatii: cand constructia, plantatia sau lucrarea a pierit sau a fost desfiintata de catre superficial si cand proprietarul terenului devine si proprietar al plantatiei sau lucrarii respective.

Efectele incetarii superficiei

In lipsa unei stipulatii contrare, proprietarul terenului devine proprietarul constructiei edificate de superficial, prin accesiune, cu obligatia de a plati constructia la valoarea de circulatie de la data expirarii termenului. Exista si posibilitatea, in cazul in care constructia are o valoare mult mai mare decat terenul, ca proprietarul terenului sa-l oblige pe superficial sa cumpere terenul la valoarea de piata.

Dreptul de uzufruct

Reglementare

Dreptul de uzufruct este reglementat in art. 703-748 NCCiv.

Definitie

Uzufructul este dreptul de a folosi bunul altei persoane si de a culege fructele acestuia intocmai ca proprietarul, inasa cu indatorirea de a-i conserva substanta.

Dobândirea dreptului de uzufruct

Uzufructul se poate constitui prin act juridic, uzucapiune sau alte moduri prevazute de lege, dispozitiile in materie de carte funciara fiind aplicabile. Uzufructul se poate constitui numai in favoarea unei persoane existente.

Obiectul dreptului de uzufruct

Orice bunuri mobile si imobile, corporale ori incorporale, inclusiv o masa patrimoniala, o universalitate de fapt ori o cota-parte din aceasta. Nu pot face obiectul dreptului de uzufruct bunurile din domeniul public. In N.C.Civ. au fost introduse, in mod expres, dispozitii speciale privind uzufructul asupra creantelor, inclusiv asupra unei rente viagere, asupra actiunilor sau a partilor sociale, precum si uzufructul asupra fondului de comert (art. 737-745 NCCiv).

Apărarea dreptului de uzufruct

Acest drept poate fi apărat printr-o acțiune confesorie, in aceleași condiții in care aceasta poate fi exercitată și in cazul superficiei.

Durata uzufructului

Uzufructul in favoarea unei persoane fizice este cel mult viager. Uzufructul constituit in favoarea unei persoane juridice poate avea durata de cel mult 30 de ani. Atunci când este constituit cu depășirea acestui termen, uzufructul se reduce de drept la 30 de ani. Dacă nu s-a prevăzut durata uzufructului, se prezumă că este viager sau, dupa caz, că este constituit pe o durată de 30 de ani. Uzufructul constituit până la data la care o altă persoană va ajunge la o anumită varstă durează până la acea dată, chiar daca acea persoana ar muri inainte de implinirea varstei stabilite.

Drepturile uzufructuarului sunt:

- de folosință exclusivă a bunului, inclusiv dreptul de a culege fructele acestuia (naturale, industriale, civile și chiar produsele);
- de a cere și de a obține predarea bunului;
- de a dispune, ca un bun proprietar, de bunurile care, fără a fi consumptibile, se deteriorează rapid prin utilizare. În acest caz, la sfârșitul uzufructului, uzufructuarul va restitui valoarea pe care ar fi avut-o bunul la această din urmă dată;
- de cesiune a uzufructului;
- de a închiria sau, după caz, de a arenda bunul primit în uzufruct;
- de a exploata părțile de păduri înalte care au fost destinate tăierii regulate, fie că aceste tăieri se fac periodic pe o întindere de pământ determinată, fie ca se fac numai pentru un număr de arbori aleși pe toată suprafața fondului;
- de a lua din păduri araci pentru vii ;
- de a lua produsele anuale sau periodice ale arborilor, cu respectarea folosinței obișnuite a proprietarului, în limitele dispozițiilor legale;
- dreptul asupra pomilor fructiferi care se usucă și a celor căzuți accidental;
- dreptul asupra carierelor de piatră și de nisip aflate în exploatare;
- în cazul unei creanțe: dreptul de a încasa capitalul și de a percepe dobânzile creanței, dreptul de a spori capitalul, dreptul de vot, dreptul la dividende.

Obligațiile uzufructuarului

Acestea constau fie într-o obligație generală, la un loc cu toți cei care formează subiectul pasiv, de a respecta dreptul la nuda proprietate, fie în anumite obligații ale uzufructuarului, care dau expresie raporturilor speciale dintre uzufructuar și nuda proprietate:

- de a inventaria bunurile mobile și de a constata starea în care se afla imobilele, cu excepția cazului în care uzufructul unui bun mobil este dobândit prin uzucapiune;
- de a respecta destinația dată bunurilor de nuda proprietate, cu excepția cazului în care se asigură o creștere a valorii bunului sau cel puțin nu se prejudiciază în niciun fel interesele proprietarului;

- de a despăgubi pe nudul proprietar pentru orice prejudiciu cauzat prin folosirea necorespunzătoare a bunurilor date în uzufruct;
- de a depune o garanție pentru îndeplinirea obligațiilor sale;
- de a efectua reparațiile de întreținere a bunului; reparațiile mari sunt în sarcina uzufructuarului atunci când sunt determinate de neefectuarea reparațiilor de întreținere;
- de a suporta toate sarcinile și cheltuielile culegerea fructelor ori încasarea veniturilor;
- de a aduce de îndată la cunostință nudului proprietar orice uzurpare a fondului și orice contestare a dreptului de proprietate, sub sancțiunea obligării la plată de daune-interese.

Drepturile nudului proprietar

Obligațiile menționate ale uzufructuarului devin, în raporturile juridice, drepturi de creanță ale nudului proprietar. Astfel sunt, de exemplu, dreptul de a cere întocmirea inventarului, conservarea lucrului, efectuarea reparațiilor de întreținere, dreptul de a cere despăgubiri, dreptul de a cere restituirea lucrului și altele asemenea.

Obligațiile nudului proprietar

În general, nudul proprietar are o obligație generală negativă de a nu tulbura exercitarea dreptului de uzufruct. „Proprietarul nu poate prin faptul sau nici cu orice chip vătăma drepturile uzufructuarului”.

Stingerea

uzufructuluiș

Modurile de stingere a uzufructului, prevăzute în art. 746-748 NCC sunt în număr de șapte, și anume:

- moartea sau, după caz, încetarea personalității juridice a uzufructuarului;
- expirarea termenului pentru care a fost constituit uzufructul;
- consolidarea (când una și aceeași persoană dobândește atât calitatea de proprietar cât și pe aceea de uzufructuar);
- neuzul timp de 10 de ani, iar în cazul creanțelor, 2 ani;
- pierrea totală a lucrului supus uzufructului;

- abuzul de folosință;
- renunțarea uzufructuarului.

Dreptul de uz si dreptul de abitație

Reglementare

Drepturile de uz si de abitație sunt reglementate in art. 749-754 NCC.

Definitie

Uzul este dreptul unei persoane de a folosi lucrul altuia si de a-i culege fructele naturale si industriale numai pentru nevoile proprii si ale familiei sale. Abitația este dreptul unei persoane de a locui in locuinta nudului proprietar impreuna cu sotul si copiii sai, chiar daca nu a fost casatorit sau nu avea copii la data la care s-a constituit abitația, precum si cu parintii ori alte persoane aflate in intretinere.

Caracteristici

Aceste doua dezmembrăminte ale dreptului de proprietate se deosebesc de uzufruct deoarece, pe langă faptul ca ele nu sunt cesibile, este interzisa și cesiunea emolumentului (beneficiile titularului rezultate din exercitarea dreptului). Titularul dezmembrământului respectiv nu își poate exercita dreptul decat pentru nevoile lui si ale familiei sale.

Diferenta dintre dreptul de uz si dreptul de abitație rezulta din obiectul acestor dezmembrăminte. Astfel, dreptul de abitație se constituie asupra unei locuinte, iar dreptul de uz asupra unor bunuri mobile sau imobile, cu exceptia locuintei.

Dreptul de uz si dreptul de abitație se supun, cat priveste constituirea, exercitarea si stingerea lor, regulilor din materia uzufructului.

Dreptul de servitute (servitutele)

Reglementare

Dreptul de servitute este reglementat in art. 755- 772 NCCiv.

Definitie

Servitutea este sarcina care grevează un imobil pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar. De regula, servitutea presupune doua imobile apartinand unor proprietari diferiti, dintre care unul (dintre imobile) este fondul dominant, iar cel care „suporta servitutea” este fondul aservit. Pot fi insa si situatii in care servitutile sa aiba caracter reciproc. In art. 755 alin. (2) NCCiv se mentioneaza ca fondul dominant poate, prin constituirea servitutii, sa-si sporeasca utilitatea economica sau confortul.

Constituire

Servitutea se poate constitui numai pe temeiul unui act juridic ori prin uzucapiune.

Clasificare

- servituți aparente si servituți neaparente, după cum ele sunt determinate printr-un semn vizibil (o ușă, o fereastră, etc.), sau nu (servitutea de a nu construi peste o anumita inaltime);
- servituți continue si servituti necontinue, in functie de modul de exercitare, care poate fi continuu, fara fapta omului (servitutea de vedere) sau necontinuu, unde este necesar faptul actual al omului (servitutea de trecere);
- servituți pozitive si servituți negative, cele pozitive implicând exercitarea partiala a unor prerogative ale dreptului de proprietate asupra fondului aservit, iar servitutile negative fiind acelea potrivit carora proprietarul fondului aservit este obligat sa se abtina de la exercitarea unora dintre prerogativele dreptului sau de proprietate (de exemplu, servitutea de a nu construi).

Obligatiile in sarcina proprietarului fondului aservit sunt, in principal, cele care privesc respectarea obligatiilor asumate pentru asigurarea uzului si utilitatii fondului dominant precum si notarea in cartea funciara, iar obligatia se transmite, pe aceasta cale, dobanditorilor subsecventi ai fondului aservit. Cat priveste abtinerea proprietarului fondului aservit de a impiedica exercitarea servitutii, aceasta nu poate impiedica pe proprietarul fondului aservit de a schimba locul prin care se exercita servitutea, in masura in care exercitarea servitutii ramane la fel de comoda pentru proprietarul fondului dominant.

Drepturile si obligatiile proprietarului fondului dominant, sunt, in principal:

- dreptul de a lua toate masurile si de a face pe cheltuiala sa toate lucrarile pentru a exercita si conserva servitutea ;
- obligatia de a nu agrava situatia fondului aservit si de a nu cauza prejudicii prin exercitarea servitutii.

Stingerea servitutilor

Servitutele se sting pe cale principala prin radierea lor din cartea funciara pentru una dintre urmatoarele cauze:

- a) consolidarea, atunci cand ambele fonduri ajung să aibă același proprietar;
- b) renunțarea proprietarului fondului dominant;
- c) ajungerea la termen;
- d) răscumpărarea;
- e) imposibilitatea definitivă de exercitare;
- f) neuzul timp de 10 de ani;
- g) dispariția oricărei utilități a acestora.

Servitutea se stinge, de asemenea, prin exproprierea fondului aservit, dacă servitutea este contrară utilității publice căreia ii va fi afectat bunul expropriat.

CAPITOLUL VI - CRITERII DE ANALIZĂ A VALORII TERENULUI

VI. 1 Notiuni privind aprecierea valorii pamântului

Terenul este de o importanță esențială pentru viața și existența noastră fiind subiectul unor discipline variate ca: geografia, dreptul, sociologia și economia.

- a) *Geografia* se ocupă de caracteristicile fizice, ocuparea demografică și utilizările economice ale terenului;
- b) *Dreptul* se ocupă de proprietatea asupra terenului;
- c) *Sociologia* se ocupă de conflictele dintre interesele private și publice asupra utilizării și distribuției terenului;

d) *Economia* este disciplina care analizează terenul ca un mijloc de producție sau sursă de venituri.

Evaluarea terenului este un concept economic. Terenul este tratat ca o proprietate imobiliară.

Valoarea terenului este creată de utilitatea valorii imobiliare sau de capacitatea de a satisface cerințele și nevoiile oamenilor.

Valoarea terenului este influențată de următoarele atribute:

- fiecare parcelă este unică ;
- este fizic imobil ;
- este durabil;
- oferta este relativ limitată;
- este folositor oamenilor ;

Criteria care influențează valoarea terenurilor intravilane:

- Planurile de folosință a terenului prin fixarea spațială a diferitelor obiective de interes național, regional și local. Planurile la nivel național și regional au obiective pe termen lung și stabilesc ariile urbane, agricole și de recreere. Planurile locale de dezvoltare pe termen mediu se referă în detaliu la amplasări de funcțiuni în interiorul ariilor urbane.
- Controlul zonării funcționale specifică utilizările permise și fixarea normelelor pentru diferitele categorii de folosință a terenurilor.
- Reparcelarea terenurilor private în concordanță cu schemele aprobate privind dezvoltarea zonei, și transferul către autoritatea publică a terenului necesar realizării utilităților publice (metodă folosită prima dată în Germania și apoi în Japonia).
- Planificarea alocării terenurilor pentru diferite utilizări urbane prin fixarea de norme pentru nevoi colective (spații verzi, servicii de utilitate publică) în concordanță cu numărul de locuitori (metodă folosită în Italia).
- Zonarea funcțională cu puternic accent pe obligativitatea respectării utilizării terenului, în concordanță cu schemele de dezvoltare urbană, într-un timp precis stabilit (metodă folosită în Germania și Spania).

- Concentrarea de investiții publice și utilități publice în anumite zone interzicându-se activitățile de construcție în afara acestor zone, combinată cu declararea unor arii ca zone de dezvoltare și în care tranzacțiile de teren sunt înghețate (model folosit în Franța).
- Prioritatea autorităților publice în achiziționarea terenurilor, în situația în care proprietarii particulari sunt interesați în vânzarea terenurilor (metodă folosită în Suedia, Germania, Franța).
- Exproprierea și compensarea.

Valoarea terenului și prețul terenului

Termenul de “valoare a terenului” și de “preț al terenului” sunt adesea folosite cu același înțeles, deși sunt noțiuni total diferite. Valoarea terenului este expresia celei mai bune și mai intense folosințe a acestuia, fiind influențată de intervenția pe piață a autorităților publice, prin regulamente de control și prin programe de infrastructură.

Prețul terenului, în mod teoretic, ar trebui să reflecte valoarea lui. În cazul specific însă al terenului urban, prețul terenului este influențat de particularitățile lui, și de caracteristicile pieței pe care acest teren este introdus. De multe ori prețul terenului nu reprezintă numai valoarea lui prezentă ci și valoarea lui viitoare, datorită potențialului, sau a intervențiilor autorităților publice prin activitatea de planificare. Diferența clară dintre noțiunea de valoare a terenului și aceea de preț al terenului rezidă din simpla speculare prin cumpărarea unui teren, cu o utilizare potențială și vânzarea lui după ce investiția s-a realizat.

Prețul terenului este influențat de acțiunile factorilor implicați în piața imobiliară care pot folosi terenurile pentru dezvoltare, sau pentru păstrare a banilor. De asemenea, sectorul privat va înțelege terenul ca o marfă pe piață, în timp ce sectorul public, ca o resursă pe termen lung în folosul comunității.

IV.2. Descrierea terenului

Descrierea terenului cuprinde un ansamblu de informații referitoare la elementele legale, documente și informații guvernamentale, informații guvernamentale, informații privind caracteristicile fizice.

1.1 Descrierea legală este inclusă într-un raport de evaluare pentru identificarea și localizarea parcelei.

În general, descrierea parcelei de teren trebuie să conțină :

- numărul de ordine și cel cadastral, suprafața terenului, categoria de folosință, amplasament și vecinătate;
- numele proprietarului, actul sau faptul juridic care constituie titlul dreptului de proprietate;
- dreptul de uzufruct, uz, servitute, ipotecă, etc.

Aceste informații se pot obține de la : birourile de publicitate imobiliară, birourile unităților administrative, pe baza titlurilor de proprietate.

VI. 3.Documentația și informațiile guvernamentale

Documentația și informațiile guvernamentale necesare în evaluarea terenului se referă la :

- planuri de amenajare a teritoriului, planuri de urbanism – care reglementează utilizarea terenurilor și dezvoltarea în zonă ;
- taxe și impozite al căror nivel trebuie luate în considerare la stabilirea utilităților potențiale ale proprietății. Din taxele și impozitele prezente și o scurtă istorie a acestora, evaluatorul poate formula o concluzie despre tendințele viitoare de impunere a proprietății.

VI.4. Caracteristicile fizice ale terenurilor.

În cadrul descrierii și analizei terenului se vor prezenta următoarele :

- descrierea mărimii și formei terenului. Evaluatorul va trebui să analizeze modul în care mărimea și forma terenului afectează valoarea proprietății ;
- deschiderea terenului este lungimea măsurată la stradă, râu, cale ferată sau la alte facilități;

Utilitatea funcțională a unui teren rezultă dintr-o mărime ideală, optimă și un raport între deschidere și adâncime.

- influența colțului;
- sinergia este o creștere a valorii terenului când două sau mai multe terenuri sunt combinate pentru a produce o mai mare utilitate;
- terenul în exces se calculează ca suma dintre valoarea lui de piață ca teren liber și valoare estimată a entității economice;

- topografia terenului se referă la informații privind conturul terenului, panta, drenajul natural, condițiile de sol, priveriști.

În descrierea topografiei evaluatorul trebuie să utilizeze terminologia zonei.

Dacă există dubii asupra calităților solului sau nu este bun pentru construcții clientul trebuie atenționat. Utilitățile și serviciile disponibile au în vedere : instalații de apă canal, surse de instalații gaze, lumină, telefonie.

Îmbunătățirea terenului atât cele din interior cât și cele din exterior prezentate de evaluator în descrierea acestuia, realizează pregătirea terenului pentru utilizarea sau dezvoltarea preconizată. Aceste lucrări se referă la : ameliorare, aranjare, împrejmuire, rigole, pavaje, drumuri.

Poziția terenului se referă la formele de acces între proprietate și împrejurimi

Condițiile fizice includ factori cum ar fi : climatul local, disponibilitatea apei de suprafață, forma drenajului, calitatea aerului, prezența habiturilor sălbatice, prezența cutremurelor de pământ, apropierea de pârauri, lacuri sau mare.

Caracteristicile speciale ale terenurilor agricole se referă la :

- solul, analiza proprietăților, culturile potrivite;
- drenajul și irigarea;
- climatul;
- recolte potențiale;
- protecția mediului;
- alte considerente : localizare zonelor de protecție.

VI. 5. Valoarea terenului în legătură directă cu utilizarea superioară și eficientă .

Relația dintre utilizarea superioară și eficientă a terenului și valoarea acestuia poate indica dacă o utilizare existentă este cea mai bună și eficientă .

Valoarea terenului poate fi o componentă majoră a valorii totale a proprietății. Evaluatorul trebuie deseori să estimeze valoarea terenului separat chiar când evaluează proprietăți cu construcții extinse.

Cu toate că o estimare a valorii totale a proprietății poate fi obținută prin metoda comparației directe sau profiturilor fără separarea valorilor terenului și dezvoltării, poate fi

necesar a se estima valoarea contribuției terenului în proprietatea totală. În metoda costurilor valoarea terenului trebuie estimată și menționată separat.

CAPITOLUL VII - NOȚIUNI PRIVIND PREȚUL, COSTUL PIAȚA ȘI VALOAREA

VII.1. Elemente generale

Prețul este termenul utilizat pentru o sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau un serviciu.

Costul este prețul plătit pentru bunuri sau servicii. Prețul plătit pentru un bun reprezintă costul.

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile, serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețului.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau a unui serviciu disponibil pentru cumpărarea.

Valoarea de piață este suma estimată pentru schimbul unei proprietăți, la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvat, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

VII.2. Valoarea de circulație este o noțiune legată de reglementarea juridică a *circulației bunurilor între vii* .

Această noțiune este veche , introdusă în codul civil încă din 1864,de Alexandru Ioan Cuza .

Valoarea de circulație a bunurilor între vii se bazează pe două principii :

a) ***Principiul libertății*** ,libertatea de voință a părților exprimată prin acordul lor.(acord de vânzare

cumpărare ,de acceptare a succesiunii ,a partajului,a dezmembrării etc)

b) ***Principiul consensualității*** (consensul părților asupra valorii bunurilor)

În Noul Cod Civil, din 2011, aceste principii au fost reintroduse prin: Art..1178

Principiul Consensualității

și Art.1273 ,aliniatul1 Acordul de voință al părților.

Noul Cod Civil reglementează în mod unitar circuitul civil (circulația) al imobilelor ,fără a face distincție între clădiri ,construcții sau terenuri pe baza următoarelor obligații :

*Incheierea actului sub formă autentică:

- Contract de vânzare –cumpărare autentificat la Notar Public sau
- Hotărâre judecătorească rămasă definitivă sau
- Certificat de moștenitor sau
- Act emis de Autoritate Publică,

*întabularea în Cartea Funciară pe baza documentației cadastrale.

Circulația bunurilor între vii nu este numai un act de comerț(de vânzare –cumpărare) ci și un *act translativ*

de proprietate stabilit prin Hotărâre Judecătorească pe baza dreptului de succesiune , testamentar,partaj

,uzucapiune sau alte drepturilor speciale de superficie , de servitute de preemțiune etc.

Valoarea de vânzare –cumpărare este un caz particular al termenului general de valoare de circulație.

Valoarea de circulație,atunci când se referă la translația proprietății pe baza dreptului poate fi obiectată de una din părți sau de ambele părți, dacă nu s-a obținut consensul părților.Evaluatorul este obligat să răspundă fundamentat la obiecțiunile formulate . Dacă nu se reușește obținerea consensului se apelează la contraexpertiză ,la o nouă evaluare făcută de altă persoană.

Judecătorul are grijă să fie obținut consensul părților asupra valorii de circulație înainte de luarea hotărârii.

Procedura juridică evidențiază diferența între valoarea de circulație, determinată în mod obiectiv în scopul unei juste împărțeli sau despăgubiri și valoarea tranzacționată , de vânzare –cumpărare ca rezultat al unei tranzacții comerciale.

Într-o tranzacție comercială prețul tranzacționat nu reprezintă și valoarea decât accidental.

Prețul este dat de acordul de voință al părților ,care poate fi și subiectiv ,sau luat în condiții netransparente .

Valoarea tranzacționată nu este egală cu valoarea bunului ,determinată în mod obiectiv.

În Codul de Procedură Civilă capitolul referitor la valorificarea bunurilor sechestrate se prevede că aceasta se poate face prin vânzare directă (art.754) sau vânzare amiabilă(art.753)

care implică negocierea și acceptul părților (creditor și debitor) asupra valorii bunurilor vândute ,deci o valoare de circulație care respectă cele două principii prezentate mai sus..

Numai în situația nerealizării consensului pentru vânzarea bunurilor pe baza valorii de circulație se trece la executarea silită prin vânzarea prin licitație .(art.755)

Valoarea rezultată din vânzarea silită ,prin licitație publică ,nu mai este valoare de circulație,este valoare de piață . deoarece îndeplinește toate cerințele din definiția sa conform IVS

VII.3. Valoarea de piață

Standardele Internaționale de Evaluare Imobiliară precizează următoarele :

„Prețul este o sumă cerută,oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu,,

„Prețul de vânzare este un fapt istoric,indiferent dacă a fost făcut public sau este confidențial,,

„Prețul de vânzare poate avea legătură sau nu cu valoarea,,

Definiția valorii de piață,conform IVS-2011, este :

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză,prudent și fără constrângere.

Termenii din definiția de mai sus sunt exprimări, generale ,sintetice ,ale unor cerințe pentru vânzător ,pentru cumpărător și pentru conjunctura pieții ,pentru a exista concurență loială.

Numai respectarea în totalitate și pe fond a acestor cerințe se poate vorbi de o valoare de piață altfel ,ca *orice adevăr spus pe jumătate devine o minciună*, și utilizarea acestui termen devine neadecvat.

Contextul general în care se poate utiliza noțiune de ***valoare de piață***

a) Pentru utilizarea acestei noțiuni trebuie să existe o piață, delimitată geografic .cu cumpărători și vânzători ,independenți,specifică unor produse ,servicii sau lucrări.

Valoarea de piață este rezultatul concurenței loiale ,când se stabilește echilibrul dintre cerere și ofertă.

Echilibrul este momentan și instabil deoarece .la o creștere a ofertei față de cerere scade prețul imediat și viceversa .

Orice penurie momentană conduce imediat la preț de speculă fapt care atrage imediat creșterea ofertei și scăderea prețului.

Din experiența acumulată de societate se disting câteva reguli stricte de funcționare a unei piețe.

-accesul neîngrădit al vânzătorilor și cumpărătorilor ,al produselor ,serviciilor și capitalului. (fără taxe vamale ,sau alte restricții locale ,naționaliste etc)

-eliminarea formelor și acțiunilor monopoliste .Doping pentru eliminarea concurenței ,înțelegeri pentru prețuri impuse (oligopoluri),scăderea livrărilor ,producerea unei penurii artificiale .

-eliminarea (descurajarea) acțiunilor de reclamă mincinoasă (descreditare concurenței prin zvonuri, reclame exagerate ,manipularea cumpărătorilor .precum și alte acțiuni persuasive.).

-condiția minimală de funcționare a unei piețe ,pe o anumită regiune, este ca nici un furnizor sau producător să nu dețină mai mult de 5% din piață . (CA pe un an din produsul sau serviciul respectiv). Să existe cel puțin 20 de producători și sau furnizori independenți. **Dacă nu este piață nu este nici valoare de piață**

b)Termenul de *sumă estimată* din definiție se referă la valoarea măsurată cu o monedă locală (lei) sau recunoscută internațional ca reper de unitate de măsură a valorii (euro sau USD) *Estimată* se referă la faptul că nu este precisă ,rezultată dintr-un contract de vânzare cumpărare .O valoare aproximativă rezultată dintr-un studiu de piață făcut într-o conjunctură de piață existentă la un moment dat .

c) Termenul „**la data evaluării**,” exprimă faptul că valoarea de piață (**suma estimată**) este specifică unui anumit moment al pieții (când s-a realizat echilibrul dintre cerere și ofertă) s-a realizat tranzacția.Valoarea de piață poate deveni incorectă dacă se schimbă condițiile pieții.. Orice fluctuație a prețului anterioară sau posterioară vânzării nu mai poate influența valoarea de piață. Din analiza acestei condiție din definiția valorii de piață rezultă :

*Este înadecvată folosire termenului de *valoare de piață* pentru evaluări cu valabilitate de lungă durată cum sunt cele pentru înregistrări și raportări financiare (valoare justă) sau pentru gajarea creditelor,sau pentru valoarea de circulație folosită în hotărâri judecătorești.

* Data evaluării ca dată recentă, se poate extinde la maxim 3 luni, numai și numai dacă pe piața respectivă s-a constatat o stabilitate (echilibrul dintre cerere și ofertă se menține constant, nu au intervenit factori care distorsionează piața)

d) un cumpărător decis. Această cerință nu exprimă obligația de a cumpăra ci dimpotrivă interesul și ,hotărârea rezultată din necesitatea și oportunitatea dobândirii bunului respectiv .Nu va cumpăra ce nu-i trebuie sau ce nu-i trebuie încă ,mai poate aștepta o altă conjunctură mai favorabilă. Cumpărătorul nu este nerăbdător să cumpere și nici determinat să cumpere la orice preț.

Un cumpărător decis își fixează un *preț de intrare* ,minim,în negociere și un *preț de ieșire*,maxim,secret ,în funcție de solvabilitatea sa (.Ofer atât.... da nu mai mult de,,,) Sub prețul de ieșire nu poate exista nici o tranzacție .

Această determinare a cumpărătorului nu poate fi materializată concret decât în situația în care se depune arvuna (peste 10 %) în cazul negocierii sau garanția de participare la licitație (10 % din prețul de pornire)

Restul sunt ipoteze nerealiste a unor evaluatori iresponsabili.

e) un vânzător hotărât este cel care face publică vânzarea (prin anunțuri pe zone cât mai extinse)

,cere un preț obținabil (nu himere exagerate care îndepărtează cumpărătorii solvabili). Un preț afișat pentru care nu s-au găsit cumpărători în primele 30 zile de la publicare este un preț nerealist. Nu este constrâns să vândă la orice preț ,de frica unui sechestru ,a unui viciu ascuns sau a unei viitoare confiscări.

Un vânzător hotărât își stabilește un *preț de intrare* maxim afișat,cerut și *un preț de ieșire*, minim, secret,care ascunde și viciile sau cauzele determinante ale vânzării. Sub prețul de ieșire nu este posibilă nici o tranzacție.

A lua de bune prețurile cerute ,afișate ale vânzătorilor ,fără a cunoaște intrinsec obiectul ,inclusiv viciile ascunse, supus vânzării este o prostie.

f) într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv Obiectivitate prețului rezultă și din independența totală a vânzătorului și a cumpărătorului.cu referire specială la rude (afini) , la proprietar și chiriaș,la compania mamă și filiala sa, acorduri atipice de finanțare,concesii și alte asemenea incompatibilități care conduc la vicierea relațiilor de piață. Obiectivitatea prețului se

refereă de asemenea la excluderea cazurilor de spălare a banilor murdari în tranzacții imobiliare prin declararea falsă a prețului la Notarul Public .

g) activitate de marketing corespunzătoare Această cerință se referă la obligația vânzătorului de a face publicitate extinsă și cât mai detaliată privind caracteristicile ,avantajele și dezavantajele cunoscute sau ascunse ale bunului supus vânzării .De a permite accesul necondiționat al cumpărătorilor pentru vizualizarea și /sau probarea bunului supus vânzării . Deasemnea cerința se referă la faptul că și cumpărătorul nu este un inocent , dimpotrivă cunoaște realitățile pieții,așteptările curente și din viitorul apropiat.A făcut sau este consiliat de un studiu de piață. **Nici un cumpărător nu va plăti mai mult decât prețul corect.**

h) părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză ,prudent și fără constrângere

Această cerință presupune că atât vânzătorul hotărât cât și cumpărătorul decis sunt bine informați în legătură cu natura și particularitățile obiectului supus vânzării ,cu utilitatea existentă și potențială a acestuia precum și a stadiului în care se află piața.

Prudența este măsura în care ne referim la conjunctura pieții .Nu este imprudent un vânzător care vinde la prețul pieții pe o piață în declin (un preț mai mic decât cel pe care l-ar fi putut obține anul trecut.)

Prudența este concretizată și în marja de negociere pe care o stabilește fiecare ,ca diferența între *prețul de intrare și prețul de ieșire*.. Dacă această marje este mare cresc șansele de tranzacționare ,dacă este mică ,zgârcită, șansele tind spre zero.

Tranzacția se face când prețul de intrare al vânzătorului scade până la egalitate cu prețul de intrare al cumpărătorului în creștere. (***egalizarea prețurilor de ieșire***)

Negocierea este o platformă de manifestare a celor mai subtile mijloace de manipulare și persuasiune, pe care nu le pot dezvolta în acest articol. Prudența și curajul trebuie să fie echilibrate .

Fără constrângere accentuează independența totală ,reală a vânzătorului și al cumpărătorului.

VII.4 Comparație între valoarea de piață și valoarea rezultată din licitație .

Cerințele din definiția valorii de piață ,explicitate mai sus ,corespund cu cerințele de organizare ,desfășurare a licitațiilor și adjudecare a valorii bunurilor vândute. Conform paragrafului 3 din Codul de Procedură Civilă astfel

În paranteză s-a făcut trimitere la cerința corespondentă din definiția valorii de piață.

Art.757 precizează cerința de evaluare a bunurilor ca preț de pornire la licitație (**vânzător hotărât**)

Art.759 precizează regulile pentru stabilirea locului licitației.(**vânzător hotărât**)

Art.760 Precizează obligația de înștiințare a părților și persoanelor interesate . (**vânzător hotărât**)

Art.761 Stabilește regulile de publicitate inclusiv pe internet (**activitate de marketing corespunzător**)

Art.764 și art.765 privesc condițiile de pregătire și amânare a licitației (**marketing corespunzător**)

Art .766 privește excluderea creditorilor și a intervenienților direct sau prin interpuși de la licitația cu oferte mai mari de 75% din prețul de pornire. (**preț determinat obiectiv prin excluderea ofertanților incompatibili**)

Art.767.precizează obligația ofertanților de a depune garanția de participare reprezentând 10% din prețul de pornire (**cumpărătorul decis**)

Art.768 Adjudecarea cumpărătorului

- dacă există un singur ofertant se adjudecă acestuia la prețul de pornire
- dacă sunt mai mulți se adjudecă celui care a oferit prețul cel mai mare,după trei strigări succesive la intervale de timp rezonabile pentru gândire și decizie (minim 1 minut)
- dacă nu s-a prezentat nimeni prețul de pornire scade la 75%(art. 768(8))
- dacă nu se adjudecă cu prețul de 75% se refacă licitația (art .768(9)) după 20 zile cu refacerea publicității și scăderea prețului de pornire la 50%
- Adjudecarea se va face la cel mai mare preț oferit în cea de a-2-a licitație.

În concluzie, din analiza articolelor prevăzute în Codul de Procedură Civilă rezultă :

Valoarea obținută prin licitație este valoare de piață ,rezultată în condiții de concurență loială,transparentă

Valoarea de piață nu reprezintă valoarea bunului ci valoarea unei tranzacții momentane în condiții de piață

Valorile de piață pot fi sub valoarea bunurilor cu 25% până la peste 50% în funcție de solvabilitatea și motivația cumpărătorilor existenți și bine informați la un moment dat pe piață.

Valorile înscrise în contractele de vânzare- cumpărare fără licitație transparentă, nu pot constitui elemente de comparație deoarece nu îndeplinesc cerințele din definiția valorii de piață chiar dacă prețul a fost achitat prin cont bancar. Nu sunt îndeplinite cerințele de marketing corespunzător, tranzacție cu preț determinat obiectiv, fără constrângeri. (vezi și spălarea banilor murdari).

Din punct de vedere tehnic, valoarea terenului reprezintă combinația dintre tipul cel mai bun de teren și intensitatea optimă de folosire a acestuia.

Din punct de vedere economic, valoarea se reduce la funcția matematică care se referă la scăderea anuală a profitului obținut de pe urma celei mai bune folosințe a terenului.

Valoarea de piață a unui teren este expresia unei accesibilități optime, a unei utilizări comerciale (magazine, birouri, locuințe, etc.) și a unui coeficient de utilizare a solului ridicat.

În concluzie, **rolul prețului terenului** este acela de a instrumenta decizia de alocarea a terenurilor pentru funcțiuni urbane optime (optim cuprinzând analiza costurilor financiare, economice și sociale).

CAPITOLUL VIII – CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A UNEI PROPRIETĂȚI

Cea mai bună utilizare este definită ca :

Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate ca acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări este considerată cea mai bună utilizare.

Aplicarea acestei definiții permite evaluatorilor să aprecieze efectele deteriorării și deprecierei asupra construcțiilor, care sunt cele mai adecvate construcții, fezabilitatea proiectelor de reabilitare și renovare și multe alte situații de evaluare.

Pe piețele caracterizate de o volatilitate deosebită sau de dezechilibre severe între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În alte situații, în care sunt identificate mai multe tipuri potențiale de cea mai bună utilizare, evaluatorul ar trebui să analizeze aceste utilizări alternative ca și nivelele de venituri și cheltuieli viitoare previzionate. În cazul în care amenajarea teritoriului și zonificarea se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor *valorii de piață*.

Criteriul esențial în evaluarea oricărei proprietăți imobiliare sau mobiliare este utilitatea sa. Procedurile utilizate în procesul de evaluare au ca obiectiv comun definirea și cuantificarea gradului de utilitate a proprietății evaluate. Acest proces solicită clarificarea conceptului de utilitate.

Utilitatea este mai degrabă un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. De exemplu, utilitatea terenului agricol este măsurată prin capacitatea sa productivă. Valoarea sa este o funcție a cantității și calității produsului pe care pământul îl produce, în sens agricol, sau o funcție a cantității și calității construcțiilor esențiale pentru activitatea agricolă. Dacă terenul are potențial de dezvoltare, producția sa este estimată în funcție de utilizarea sa din perspectivă rezidențială, comercială, industrială sau o utilizare mixtă. Ca urmare, valoarea terenului se stabilește prin evaluarea utilității sale în condițiile factorilor legali, fizici, funcționali, economici și de mediu care influențează capacitatea sa productivă.

În mod esențial, evaluarea proprietății este influențată de modul în care proprietatea este utilizată și / sau ar fi tranzacționată în mod normal pe piață. Pentru unele proprietăți, utilitatea optimă este obținută dacă proprietatea respectivă este exploatată ca entitate distinctă. Alte proprietăți au o utilitate mai mare dacă sunt exploatate ca parte a unui grup, de exemplu, proprietăți administrate de o întreprindere integrată, cu lanțuri de subunități de vânzare cu amănuntul, restaurante fast-food sau hoteluri. De aceea, trebuie făcută o distincție între utilitatea proprietății considerate individual sau ca fiind parte a unui grup. Evaluatorul va privi proprietatea din perspectiva pieței, fie ca o entitate distinctă, fie ca parte dintr-un întreg sau portofoliu. De obicei, evaluatorul estimează și raportează valoarea proprietății ca entitate individuală. Dacă valoarea proprietății, considerată ca parte din întreg sau din portofoliu este

diferită de valoarea sa individuală, această valoare ar trebuie luată în considerare și raportată ca atare.

Proprietățile de natura unei unități de exploatare independente sunt tranzacționate independent și sunt evaluate ca atare. Dacă astfel de proprietăți ar putea avea o valoare mai mare (sau mai mică), rezultată dintr-o asociere economică sau funcțională cu alte proprietăți, o asemenea valoare specială sau adițională trebuie evidențiată în procesul de evaluare și raportată corespunzător, conform observațiilor proprii ale evaluatorului sau în concordanță cu instrucțiunile exprese ale clientului. Orice astfel de valoare estimată, nu ar trebui asociată cu *valoarea de piață*, fără explicațiile de rigoare.

O proprietate individuală poate avea o valoare adițională sau specială, peste valoarea sa privită ca entitate separată, ca rezultat al asocierii sale fizice sau funcționale cu o proprietate deținut de alții sau atractivității pentru un cumpărător care are interese speciale. Mărimea unei astfel de valori adiționale sau speciale este în general raportată în mod distinct de *valoarea de piață*.

Utilitatea este măsurată dintr-o perspectivă pe termen lung, de obicei pe durata normală de utilizare a unei proprietăți sau unui grup de proprietăți. Totuși, sunt momente când o anumită proprietate poate deveni temporar excedentară, scoasă în afara exploatării, adaptată pentru o utilizare sau o funcționare alternativă, sau uneori pur și simplu pusă în conservare pentru o anumită perioadă de timp. În alte cazuri, circumstanțele externe ale pieței, economice sau politice, pot dicta limitarea producției pentru o perioadă nedefinită de timp. Evaluările în astfel de situații necesită competență și o experiență deosebită și raportările se vor efectua în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare. Este deosebit de important ca evaluatorul să prezinte explicit definiția valorii, informațiile pe care se bazează evaluarea, ipotezele și condițiile limitative (dacă există) referitoare la evaluare.

În mod similar, este posibil ca proprietățile să nu aibă un grad de utilitate perceptibil la data evaluării, datorită factorilor externi sau economici, cum ar fi proprietăți situate în regiuni îndepărtate, în țări cu o economie în tranziție, în țări care nu au o economie de piață sau în țări în care au loc schimbări în sistemul economic. Cerințele de raportare cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare, solicită prezentarea completă a definiției valorii, a informațiilor pe care se bazează evaluarea și măsura în care ipotezele și condițiile limitative (dacă există) influențează evaluarea.

Un efect obișnuit al instabilității politice sau incertitudinii economice este modificarea utilității, exprimată fie prin capacitate, fie prin eficiență. În asemenea situații, responsabilitatea evaluatorului este de a estima așteptările pieței privind durata unor asemenea evenimente. Închiderile temporale pot avea un impact redus sau nul asupra valorii proprietății sau activului, în timp ce previziunile pe termen lung, referitoare la încetarea activității, pot duce la o diminuare permanentă a valorii. Proprietatea sau activul evaluat trebuie analizat din perspectiva tuturor factorilor interni și externi cu efect asupra performanțelor de exploatare ale acestora.

CAPITOLUL IX – ABORDĂRI ÎN EVALUARE

Abordările în evaluare bazate pe piață includ :

a. *Abordarea prin cost.* Aceasta abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a construi o altă proprietate, fie ca o copie identică a originalului, fie ca o proprietate cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, o persoană nu ar plăti mai mult pentru o proprietate decât costul pentru achiziția terenului echivalent și pentru construirea unei clădiri alternative, fără a fi implicate tipul proprietatii, riscul și neadecvarea. În practică, abordarea presupune o estimare a deprecierei pentru proprietățile mai vechi și / sau cu deficiențe în funcționare, când o estimare a costului de nou ar depăși nepermis prețul cel mai probabil plătitibil pentru proprietatea evaluată.

b. *Abordarea prin comparația vânzărilor.* Această abordare comparativă ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, proprietatea evaluată este comparată cu vânzările unor proprietăți similare, tranzacționate pe o piață deschisă. Pot fi luate în considerare și ofertele de vânzare.

c. *Abordarea prin capitalizarea venitului.* Această abordare comparativă ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea leagă venitul (de obicei, venitul net) de un anumit tip de valoare prin convertirea acestuia într-o estimare a valorii. Acest proces poate lua în considerare o relație directă cunoscută ca *ratea de capitalizare*, *rata de actualizare* (care reflectă fructificarea investiției), sau ambele. În general, principiul substituției arată că fluxul de

venit care produce cea mai mare recuperare și fructificare, corespunzătoare unui anumit nivel de risc, conduce la cea mai probabilă mărime a valorii.

Evaluările din afara pieței pot aplica abordări similare, însă implică de obicei alte scopuri decât determinarea *valorii de piață*. De exemplu :

- O întreprindere / entitate poate aplica abordarea prin costuri pentru a compara costul unor clădiri cu costul clădirii evaluate a unei întreprinderi / entități, constatând diferențe în cazul proprietății evaluate în contradicție cu piața liberă. Această aplicație este specifică pentru o anumită proprietate, care poate fi un cost nerecunoscut de piață.
- Un proprietar de teren poate plăti un preț suplimentar pentru o proprietate adiacentă. În aplicarea abordării prin comparația vânzărilor, pentru a determina prețul maxim pe care proprietarul este dispus să-l plătească pentru terenul adiacent, evaluatorul poate ajunge la o sumă care poate depăși cu mult *valoarea de piață*. În unele țări, o astfel de estimare se numește *valoare a cumpărătorului special*.
- Un investitor poate aplica o rată de rentabilitate specifică acelui investitor diferită de cea recunoscută pe piață. În aplicarea abordării prin capitalizarea veniturilor, pentru a determina prețul pe care acel investitor este dispus să îl plătească pentru o anumită investiție, bazată pe rata de recuperare anticipată a investitorului, evaluatorul ajunge la o estimare a valorii de investiție mai degrabă decât la o *valoare de piață*

Costul de înlocuire net (CIN) este o metodă acceptabilă pentru estimarea unui surogat pentru *valoarea de piață* a proprietăților specializate. Metoda este aplicată, de obicei, în situația evaluării unei proprietăți pentru care nu există informații disponibile sau pertinente pentru estimarea *valorii de piață*.

Fiecare abordare în evaluare are metode alternative de aplicare. Experiența și competența evaluatorului, standardele aplicabile, cerințele pieței și informațiile disponibile în combinarea lor, determină care metodă sau ce metode sunt aplicabile

Rațiunea pentru existența abordărilor și metodelor alternative constă în punerea la dispoziția evaluatorului a unei serii de proceduri analitice care vor fi apreciate și reconciliate într-o estimare a valorii finale, în funcție de tipul de valoare implicat.

În general abordările și metodele de evaluare sunt comune tuturor tipurilor posibile de evaluări, incluzând proprietatea imobiliară, proprietatea mobilă (bunurile mobile), întreprinderile și activele financiare. Totuși, evaluarea diferitelor tipuri de proprietate implică

surse diferite de informații, care reflectă în mod adecvat piața pe care proprietatea (și / sau serviciul sau întreprinderea) este evaluată. De exemplu, clădirile individuale sunt, de obicei, vândute și evaluate pe o piață imobiliară relevantă, în timp ce evaluarea acțiunilor unei companii care deține mai multe clădiri este reflectată prin referirea la cursul acțiunilor pe o piață de valori mobiliare relevantă.

CAPITOLUL X - TERENURI INTRAVILANE

Terenurile pentru construcții sunt cuprinse în intravilanul localităților și, în funcție de destinație și utilizare pot fi :

-terenuri ocupate , terenurile cu construcții de orice fel (supraterane ori subterane, clasificate potrivit legii, inclusiv amenajările aferente ;

-terenuri libere – terenurile fără construcții, de orice fel (supraterane sau subterane), inclusiv amenajările aferente ;

-terenuri aparent libere – terenurile fără clădiri, asigurând funcțiuni urbane de interes public , stabilite și executate în baza prevederilor documentațiilor urbanistice legal aprobate (spații verzi și de protecție, locuri de joacă pentru copii, trasee ale rețelelor tehnico-edilitare subterane – inclusiv zonele de protecție aferente – rezerve pentru largirea ori modernizarea căilor de comunicații, etc.)

Autorizarea executării lucrărilor de construcții de orice fel pe terenurile descrise mai sus, este permisă numai în strictă corelare cu respectarea funcțiilor stabilite prin prevederile documentațiilor de urbanism și aprobate, conform legii.

Terenurile din extravilanul localităților pot fi ocupate de rețele magistrale, cai de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funcționare , rețele de telecomunicații și sisteme de prevenirea factorilor distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren), de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și de construcții și amenajări speciale.

Problemele legate de terenurile urbane devin evidente atunci când în fața unei creșteri demografice nu există suficient teren pentru realizarea programelor de locuințe, de școli, căi de transport, utilități publice, de creare de locuri de muncă, etc. Atunci când o anumită arie urbană

se confruntă și cu o lipsă de funcționari publici pregătiți pentru a direcționa și implementa politica de terenuri, problemele devin complicate, uneori explozive.

Intr-un sistem economic în care alocarea parcelelor urbane se face după regulile pieței, raportul cerere ofertă este foarte important. În țările post-comuniste din Europa, precum și alte țări în curs de dezvoltare de pe glob, aspectele legate de cerere - ofertă, prețul și modul de alocare a terenului au devenit componente de o importanță majoră motivat de; lipsa de terenuri urbane servite de utilități publice și ineficiența sistemelor de impozitare a terenurilor sau a beneficiarilor unor proiecte publice, în generarea surselor de venit pentru finanțarea infrastructurii și utilităților publice comunitare.

Prețul terenului crește în raport cu gradul de acuratețe a informațiilor privind terenurile (existența titlurilor de proprietate, înregistrarea acestora, informații cadastrale, informații privind tranzacțiile, etc.), cu performanțele managementului administrației publice și cu gradul de corupție al acesteia.

Un alt factor, care însoțește creșterea prețului și care vine din aria ofertei de terenuri, o constituie lipsa de resurse financiare și capacitatea de implementare a proiectelor care să permită creșterea suprafeței de teren servit cu utilități publice. De multe ori, această lipsă este amplificată și de alegerea unui nivel material nerealist comparativ cu nivelul de venit al utilizatorilor.

Oferta de terenuri poate fi coborâtă și datorită existenței unor practici monopoliste privind deținerea de terenuri. Acest fenomen devine acut, atunci când nu există putere efectivă și resurse financiare de punere în aplicare a legii exproprierii.

Legislația privind controlul terenurilor poate diminua cantitatea de teren disponibilă în general, sau parțial, pentru o anumită folosință.

Referitor la modul de utilizare a terenului (teren cu utilizare urbană reciclată sau teren urban nou provenit din teren agricol), nu putem omite rolul grupurilor politice care dețin puterea și care determină modul în care aceste terenuri vor fi utilizate.

Evaluând aceste cauze, se poate constata că posibilitatea folosirii economice a terenului reprezintă motorul ridicării valorii terenului urban sau al valorii terenului din jurul aglomerațiilor urbane.

Din acest punct de vedere, un rol important îl joacă perspectiva realizării unor proiecte de utilitate publică, sau perspectiva expansiunii urbane asupra terenurilor agricole.

Valoarea de piață a terenului începe să crească cu mulți ani înaintea schimbării folosinței terenului, anticipând o creștere a chiriei și a valorii capitalizate. Cu cât rata dobânzii reale și coeficientul de risc privind tranzacțiile sunt mai mari, cu atât timpul în care valoarea terenului crește va fi mai scurt.

Două elemente sunt importante în determinarea creșterii valorii terenului și anume,

1. lucrările care se fac pe parcursul reciclării funcționale a terenului (lucrări pregătitoare, costurile privind lotizările terenului, lucrările de infrastructură, curățirea terenului, costurile de relocare a populației rezidente în zonă etc.)
2. avantajele schimbării spațiale și ale schimbărilor utilizării terenului (Dunkerley, 1978).

Din punct de vedere al pieței, valoarea terenului este afectată de restricțiile existente sau viitoare privind utilizarea terenului, de modul de impozitare a terenului și de profitul generat de funcțiunea economică amplasată pe acesta.

Pe latura cererii, valoarea terenului se găsește sub influența capacității financiare, a costurilor și a posibilităților de finanțare pentru achiziționarea terenului și pentru construirea clădirilor. Aceste posibilități trebuie comparate cu portofoliul de investiții alternative sau cu variantele de depozitare a banilor în bănci. În acest domeniu, existența unei piețe de capital dirijată de o infrastructură instituțională eficientă joacă un rol crucial.

Caracterul pieței terenurilor intravilane

Terenul intravilan este dependent de dezvoltările urbane precum locuințele, transportul, infrastructura, serviciile publice și finanțele publice.

Funcțiunile urbane, structura socială și activitățile economice variază. Obiectivele dezvoltării urbane susțin flexibilitatea instrumentelor de control privind folosința terenurilor, ca răspuns al schimbărilor cantitative și calitative ale cererii de funcțiuni urbane.

Valoarea economică a terenului este dată de modul de folosire a acestuia. Decizia privind alocarea terenului pentru o folosință sau alta fără luarea în considerare a costului diverselor alternative, poate produce, economic și financiar, o pagubă pe termen lung, pagubă care afectează comunitatea respectivă. În general valoarea unui teren urban este determinată de gradul de atractivitate al acestuia, grad determinat de nivelul de servicii și de locuri de muncă oferit.

Grad de atractivitate depinde de următorii factori:

Amplasamentul;

Venitul obținut dintr-o politică de folosință a terenului adecvată;

Costul economic al terenului care este determinat de investițiile în infrastructură și de investițiile în serviciile publice;

Factorul de utilitate socială. Acesta nu este capabil să regleze prețul de piață al terenurilor urbane pe baza unei competiții libere, dar poate influența nivelul de atractivitate care este conținut în prețul terenului. Această valoare este creată de investiții și de deciziile planificării urbane și este legată de acțiuni de expropriere (Darin -Drabkin, 1977).

Folosința terenului este corelată cu un set de politici care influențează piața de terenuri. Specificul pieței terenurilor îl reprezintă produsul acestei piețe și anume terenul urban. Spre deosebire de alte produse, terenul nu este omogen, fiecare parcelă este unică și i se asociază un set particular de calități, care descriu amplasamentul și caracteristicile fizice. Acest set generează printre actorii urbani interese diverse și de multe ori conflictuale.

Cererea de teren urban este determinată de modul de utilizarea al acestuia. Cererea este legată de caracteristicile amplasamentului, dar este afectată de variabile demografice și economice, precum nivelul ratei pieței de capital, nivelul de venit al populației, nivelul de economisire a banilor și accesul la credite. Siguranța proprietății și buna înregistrare a terenurilor reprezintă tot atâtea motive de creștere a cererii pentru terenurile urbane.

Oferta de teren este influențată direct de cantitatea și de prețul terenului. Ea este afectată de distribuția infrastructurii, de topografia terenului, de interesul proprietarului să scoată terenul pe piață și de restricțiile autorităților publice privind utilizarea terenului:

Modul de proprietate,

Titlul de proprietate,

Inregistrarea titlurilor și proprietăților,

Regulamentele de folosință a terenurilor,

Intervenția directă a autorităților publice în achiziționarea terenurilor,

Politica impozitelor (fiscalitatea).

Caracteristicile specifice ale terenului generează un permanent dezechilibru pe piața terenurilor. O creștere a cererii pentru terenuri va conduce la o creștere a prețului acestuia. În momentul în care cantitatea de teren urban este limitată de autoritățile publice, prin regulamentele de folosire a terenului, sau prin directa lor participare în interiorul pieței pentru realizarea de investiții publice, terenul care își va schimba modul de utilizare va deveni în consecință mai valoros.

Creșterea prețului terenurilor într-o anumită zonă urbană, ce urmează să fie dezvoltată datorită intervențiilor autorităților publice, atrage după sine creșterea prețului terenului și în zone adiacente care nu sunt dezvoltate.

În ceea ce privește efectul asupra locuințelor, acesta trebuie analizat prin prisma veniturilor proprietarilor și chiriașilor. Posibilitatea unora de a avea acces la terenuri cu prețuri ridicate împinge și mai sus prețul terenului dintr-o zonă dată și în același timp din zonele învecinate. Deoarece majoritatea locuitorilor au venituri limitate, aceștia vor fi forțați să caute terenuri mai ieftine, în concordanță cu veniturile lor. Aceasta va determina atât dislocarea acestor grupuri, cât și creșterea prețului terenului în zonele suburbane (noile locuri de migrare a populației dislocate). De aceea valoarea terenului trebuie înțeleasă ca diferența dintre costul actual al terenului și costul economic al noilor dezvoltări urbane.

X.2. Principii și metode aplicate în evaluarea terenurilor intravilane

În expertiza tehnică, evaluarea terenurilor intravilane trebuie să respecte reglementările tehnice în vigoare, procedurile și tehnicile recunoscute în România. Toate argumentele, justificările și interpretările trebuie să fie motivate prin invocarea cadrului legislativ. Din punct de vedere tehnic în prezent evaluarea terenurilor ca probă în instanțe prezintă lucrări de complexitate sporită motivat de faptul că orice opinie, criteriu sau interpretare trebuie susținută de cadrul legislativ existent. Din acest punct de vedere o astfel de lucrare impune experiență, documentare și o pregătire interdisciplinară.

Incepand cu 01.07.2016 prin Hotararea nr. 3/09.04.2016 de Conferința Națională ANEVAR au fost aprobate *Standardele de evaluare a bunurilor 2016*.

Standardul specific ce detaliaza evaluarea terenului este *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*.

B. Drepturile evaluate

Principiile conținute în Standardele generale se aplică la evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.

Codul Civil precizează că sunt drepturi reale - drepturi care se exercită asupra unui bun:

1. dreptul de proprietate;
2. dreptul de superfiție;
3. dreptul de uzufruct;
4. dreptul de uz;
5. dreptul de abitație;
6. dreptul de servitute;
7. dreptul de administrare;
8. dreptul de concesiune;
9. dreptul de folosință;
10. drepturile reale de garanție;
11. alte drepturi cărora legea le recunoaște acest caracter.

Un drept absolut de proprietate poate fi afectat de unul sau mai multe drepturi subordonate. Când se evaluează un drept asupra proprietății imobiliare este necesar să se identifice natura drepturilor deținute de titularul aceluiași drept și să se aibă în vedere orice limitări sau sarcini impuse de existența altor drepturi asupra aceleiași proprietăți. În mod frecvent, suma valorilor diferitelor drepturi individuale asupra aceleiași proprietăți va fi diferită de valoarea dreptului absolut de proprietate negrevat de sarcini. (SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare).

C. Tipul valorii

Evaluările prin scopul lor pot necesita utilizarea unor *tipuri ale valorii*, definite printr-un statut, o reglementare, un contract privat sau un alt document.

Un rol deosebit îl constituie obiectivul/scopul evaluării. Acest aspect influențează și principiul de abordare/metoda utilizată. Printre cele mai curențe situații întâlnim;

- Evaluări pentru vânzare directă prin negociere, ca act de comerț;
- Evaluare pentru vânzare prin licitație;
- Evaluarea pentru transferul proprietăți prin hotărâre judecătorească (valoare de circulație);
- Evaluare pentru actualizarea valorii contabile a mijloacelor fixe pentru a nu denatura contul de profit și pierderi (valoare justă) ;
- Evaluare pentru gajarea împrumuturilor bancare pe termen scurt ,mediu și lung.(evaluare de lungă durată);

Tipurile valorii definite în *Standardele de evaluare a bunurilor 2016* sunt:

- valoarea de piață
- valoarea de investiție
- valoarea justă
- valoarea specială
- valoare sinergiei.

Metodele de evaluare a terenului liber (6 metode) sunt următoarele:

- metoda comparației directe (1),
- metode alternative:
 - extracția de pe piața (2),
 - alocarea (3),
 - tehnicile capitalizării venitului
 - metoda reziduală (4),
 - capitalizarea rentei funciare (5),
 - analiza parcelării și dezvoltării (6).

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și

metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării. (GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile)

X.3 Comparația directă

Metoda comparației directe poate fi folosită pentru evaluarea terenurilor care sunt actual vacante sau pentru terenurile ocupate considerate ca și cum ar fi vacante în scopul evaluării lor atunci cind există o piață creată pentru proprietăți similare.

În cadrul acestei metode vânzările și alte date pentru parcele de teren similare sunt analizate, comparate și ajustate pentru a se obține o indicație valorică a terenului supus evaluării. În procesul comparației este analizată similaritatea și diferențierea parcelelor de teren.

Evaluatorul adună cât mai multe informații privind proprietăți similare și tranzacții cu acestea pe piață. Sursele pentru asemenea informații pot fi înregistrările proprii ale evaluatorului sau altor evaluatori, înregistrări oficiale ale contractelor de vânzare-cumpărare, agenții imobiliare și servicii de informații specializate, ziare, oferte de vânzare și cumpărare.

Multe informații explicite pot fi colectate prin interviu cu părțile implicate în tranzacții cu terenuri, cum ar fi cumpărători, vânzători, avocați, brokeri.

În acțiunea de colectare a tuturor informațiilor evaluatorul trebuie să aibă grijă ca acestea să fie cât mai inteligibile și să cuprindă toate informațiile vitale, cum ar fi prețul pe mp, data tranzacției, poziționare, condițiile, etc.

După ce datele comparabile sunt colectate și categorisite, proprietățile comparabile sunt examinate și descrise, vânzările sunt asamblate într-o manieră organizată, logică, în funcție de diferiți factori (piața, categoria de importanță a caracteristicilor proprietății).

Unitățile de comparație aplicate în comparația directă pot fi hectare, metri pătrați, metri deschidere, arii sau alte unități utilizate pe piață. În mod uzual este indicat să se coreleze două sau mai multe unități de comparație.

Elementele de comparație includ drepturile de proprietate, datoriile legale, condițiile vânzării (motivarea), condițiile de piață (data vânzării), caracteristicile fizice, poziția, utilitățile disponibile, zona și cea mai superioară și eficientă utilizare a terenului.

Cele mai multe elemente variabile ale comparației sunt caracteristicile fizice ale parcelei de teren, care includ mărimea și forma lui, deschiderea, topografia, poziția, ambianța.

Este indicat ca evaluatorul să acorde un anumit grad de importanță oricărei informații disponibile și să sesizeze și să țină seama de oricare alt factor al analizei care ar crea un posibil dezavantaj pentru o proprietate supusă comparației, cum ar fi restricții în utilizare sau din punct de vedere al mediului.

Ajustările pentru modificările în timp sunt necesare a fi făcute când prețurile de vânzare se schimbă rapid, în economii în care inflația este mare sau piața se schimbă rapid, sau când informațiile disponibile se referă la tranzacții care au avut loc cu mai mulți ani în urmă. Proprietățile selectate pentru comparație trebuie să fie implicate în tranzacții efectuate cât mai aproape de data evaluării efective, iar dacă trebuie să aleagă între tranzacții implicând proprietăți apropiate de cea în cauză care au apărut cu mulți ani în urmă și tranzacții recente cu proprietăți mai distanțate, un echilibru între acestea trebuie găsit.

Ajustările pentru diferențele dintre proprietăți sunt făcute la prețurile de vânzare pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei ajustări este dată de informațiile deținute. Dacă informațiile deținute și selectate nu sunt suficiente pentru a indica mărimea ajustărilor necesare, evaluatorul trebuie să obțină și să analizeze informații comparabile adiționale.

O ajustare a prețului de vânzare poate fi o sumă de bani precisă, un procentaj sau o simplă confirmare a superiorității sau a inferiorității calității unei proprietăți. Ajustările pot fi totalizate și divizate în cadrul prețurilor de vânzare comparabile. În mod obișnuit ajustările sunt făcute într-o ordine anumită : ajustările pentru drepturile de proprietate, condițiile de vânzare și piață sunt făcute înaintea ajustărilor pentru localizare și caracteristici fizice.

Determinarea impactului pe care îl are fiecare element de comparație asupra valorii ține de aprecierea evaluatorului și este indicat, pentru a pune în practică această apreciere, ca evaluatorul să se pună în locul ocupantului, a proprietarului sau a unui potențial cumpărător,

Toate ajustările vor trebui să fie prezentate în raportul de evaluare într-o manieră cât mai logică și inteligibilă.

Această metodă este des utilizată în evaluarea proprietăților imobiliare când există o piață pentru tranzacții. Prin această metodă prețurile pentru terenurile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de o serie de criterii. Corpul Experților Tehnici din România în informările profesionale anterioare recomanda ca efectuarea corecțiilor prețurilor tranzacționate

să se facă procentual cu ajutorul indicilor și coeficienților prezentați în metoda comparației prin bonitare și a procedurilor reglementate prin acte normative elaborate pentru evaluarea proprietăților de stat și publicate în Monitoarele Oficiale.

Informațiile, materia primă cu care lucrăm în metoda comparației directe și care pot fi utilizate (credibilitate și relevanță), apreciem că trebuie să parcurgă patru etape importante :

- investigare, cercetare, acumulare;
- verificare, selectare;
- analiza de finete;
- control și explicații.

Informațiile utilizate trebuie să mai îndeplinească o condiție esențială și anume aceea de a fi în cantitate suficientă, astfel încât să susțină celelalte două criterii de bază (adecvarea și precizia) cu care evaluatorul ajunge la estimarea finală a valorii.

Datele necesare evaluării și sursele de informații:

- *date necesare*
- descrierea corectă și completă a proprietății (terenului) de evalua;
- evaluatorul culege date despre tranzacții (contracte), oferte de proprietăți (terenuri) comparabile și competitive cu proprietatea (terenul) de evaluat ;
- *prețuri și data tranzacției;*
- *drepturile de proprietate transmise;*
- *motivația participanților pe piață;*
- *amplasament, localizarea, orientarea;*
- *caracteristicile fizice;*
- *utilitățile disponibile, inclusiv drumuri de acces;*
- *zonarea;*
- *utilizarea.*

Atât “terenul de evaluat” cât și “terenurile comparabile” trebuie identificate și localizate distinct pe un plan de încadrare în zonă (se recomandă a fi puse în evidență dimensiunile loturilor de teren respective, vecinătățile și accesese la căile de transport-drumuri).

Pentru evaluarea terenurilor, metoda comparației directe, de regulă operează cu zece elemente de comparație de bază:

- dreptul de proprietate transmis;

- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- condițiile pieței;
- restricții legale;
- localizare – zonare – orientare;
- caracteristici fizice;
- caracteristici economice;
- utilitățile disponibile (inclusiv drumuri acces);
- utilizare.

Cu toate că aceste elemente de comparație acoperă majoritatea situațiilor practice, în ultima perioadă tot mai mult se conturează și alte elemente foarte importante de natura exigențelor urbane, a condițiilor comunităților respective de asigurare a condițiilor de viață.

În Evaluarea Indicatorilor Dezvoltării Durabile ca Instrument pentru Managementul Urban.doc 351 Ianuarie 2009 Christof Walter, Hartmut Stützel prezintă “O noua metoda de evaluare a durabilitatii de utilizare a sistemelor terenurilor (II): Evaluarea indicatorilor de impact” Indicatori folositi pentru a descrie impactul asupra mediului:

- pierderi de sol/ formarea raportului
- indexul solului
- proton de intrare/ raportul de iesire
- indicele de acumulare al metalelor grele
- iesire SOM/ raportul de intrare
- cererea de energie non-regenerabila
- consumul de minerale de potasiu
- degradarea terenului natural
- consumul de apa
- emisiile de gaze cu efect de sera (potentialul de incalzire globala)
- emisiile de substante eutrofizare

În documentul 147 Ianuarie 2008 N. Pop-Jordanova, N. Markovska, J. Pop-Jordanov, prezintă ca factor de analiză “Indicatorii psihofiziologici ai dezvoltării durabile”.

Din aceasta lucrare se rețin doi indicatori de minte:

- deficitul de atentie si

- stresul psihologic, aceștia sunt investigați în funcție de rolul lor ca indicatori de dezvoltare durabilă psihofiziologică.

În documentul nr 187 Iunie 2006 Don Wijewardana “Criteriile și indicatorii pentru gestionarea durabilă a pădurilor: drumul parcurs și calea de urmat” – suprafața relevantă în analiza impactului valoric urban este influențată de:

- suprafața forestieră;
- populația.

În Mai 2005 O.O. Ugwu, M.M. Kumaraswamy, A. Wong, S.T. Ng în lucrarea “Evaluarea durabilității în proiecte de infrastructură. Partea 1: Dezvoltarea indicatorilor și metode de calcul” sunt prezentați Indicatorii:

- reutilizarea materialelor, cofraje;
- siguranță;
- sănătate;
- sănătate pe termen lung (boli respiratorii, surditate);
- materiale solide de construcții;
- deșeurile toxice solide;
- ciclul de viață al costurilor;
- ventilație design-serviciu;
- includerea unor cauze de sustenabilitate;
- materiale inovatoare;
- flexibilitatea designului față de măsurile de reducere a zgomotului;
- gradul de uzură asupra zonelor în cauză;
- materiale prefabricate;
- reprovizionarea habitatului;
- materiale de construcții;
- re folosirea apei;
- armonie inconjurătoare;
- valoarea de fier vechi ;
- design de ventilație;
- costul reabilitării ecosistemului;
- deșeurile lichide non-toxice;

- întinderea terenului ;
- controlul ușor al calitatii;
- conectivitatea cu caile navigabile interioare;
- gradul de blocaj;
- impactul negativ asupra valorilor turismului;
- gradul de ocupare a forței de muncă;

Indicatori adiționali propuși de stakeholderi:

- Poluarea mediului – un sistem de iluminare pe timp de noapte;
- Social – cost de utilizare a instalației;
- Proiectul Administrare-Educatie: client, personal.
- Utilizarea resurselor – tinta privind reducerea impactului monitorizării.

În doc 481 Martie 2007 L.M. Valenzuela Montes, A. Matará'n Ruiz "Indicatori de mediu pentru a evalua planificarea spațială și de apă în Coasta din Granada (Spania)" 1. Dezvoltare spațială (planificare și investiții), apar următorii indicatori:

- urbanizarea;
- terenuri urbanizate;
- terenuri irigate;
- densitatea populației;
- creșterea populației;
- rata migrației;
- locuințele pe cap de locuitor;
- deșeurile de producție urbane;
- nr. de vehicule pe cap de loc.

2. Politicile de control al apei (control al cerințelor și disponibilității apei):

- disponibilitatea resurselor de apă în fiecare unitate teritorială;
- indicele consumului de apă;
- producția intensivă de agricultură;
- proporția între cererea de apă și disponibilitatea apei;
- terenuri urbanizate;
- densitatea populației;
- turism nopți pe cap de locuitor ;

- suprafețe cu risc de inundații.

3. Politicile de utilizare a terenurilor (impactul dinamic de calitate a apei):

- populația fără lucrări de tratare a apei sau cu instalație de tratare necorespunzătoare standardelor UE;
- utilizarea aparentă a pesticidelor pe unitate de producție în agricultură;
- utilizarea aparentă a îngrășămintelor pe unitate de producție în agricultură;
- captarea apei;
- suprafața acviferă vulnerabilă în interiorul terenurilor irigate.

4. Conflict între identitatea peisajului și dezvoltarea spațială (patrimoniul natural față de presiunile speculative):

- peisaje de mare valoare;
- turism patrimonial pe cap de locuitor - modificări în utilizarea terenurilor;
- terenuri neocupate potrivite pentru turism;
- suprafața cu efect de seră;
- turism nopți pe cap de locuitor - terenuri de agricultură potrivite pentru turism;
- nucleul reședinței secundare;
- infrastructura de concentrare ;
- vizibilitatea infrastructurii;
- fragmentarea peisajului;
- punctele negre ale peisajului;
- suprafețe afectate de incendiile forestiere;
- modificări în structura agriculturii.

În doc din 10 Noiembrie 2008 Mirjana Golusin și Olja Munitlak Ivanovic "Definierea, caracteristicile și starea indicatorilor de dezvoltare durabilă în țările din sud-estul Europei" Indicatoari economici de dezvoltare durabilă în țările din Europa de SE.

- PIB / loc (\$);
- Datorie (% din PIB);
- Infrastructura rutieră. (1000 km);
- Inflația (%);
- Indice de creștere a PIB (% din PIB);
- Investiția în PIB (% PIB);

- Creșterea industrială (%) ;
- Datoria externă (miliarde de \$) ;
- Export (miliarde de \$);
- Importanța (%).

Indicatori de mediu ai dezvoltării durabile în țările din Europa de Sud Est.

- Sol fertil (%);
- Sol arabil (%);
- Irigații (km²);
- Utilizare de fertilizare (kg / (ha pe an));
- Soluri organice (%);
- Utilizare a pesticidelor (kg / (ha pe an));
- Emisiile de metan (1000 tone metrice);
- Emisiile de dioxid de carbon (tone metrice);
- Impaduriri (km²);
- Utilizarea energiei.

Indicatorii sociali ai dezvoltării durabile în țările din Europa de Sud Est.

- Durata de viața (an) ;
- sărăcia (% sub limita sărăciei);
- Populație (număr / 1000000) ;
- Alfabetizarea (%);
- Populația urbană (%);
- Rata șomajului (%) ;
- Rata natalității (% pe 1000);
- Mortalitatea (numărul 1000);
- Telefon de rețea (de utilizatori pe 1,000) ;
- Rețeaua de Internet (de utilizatori pe 1000).

Indicatori instituționali a dezvoltării durabile în țările din Europa de Sud Est.

- Eficiența guvernului (indice);
- Indicele libertății politice (indice);
- Corupția (indice) ;
- Investiții în educație (% PIB);

- Comune care acceptă ordinea de zi 021 (număr) ;
- Investițiile pentru sănătate (% din PIB);
- Indicele de democrație (indice).

Elementele de comparație sunt *caracteristici* ale proprietății (terenului) de evaluat și comparabile (auxiliare) care au *consecința și influențează valoarea* .

Evaluatorul trebuie, de cele mai multe ori, practic să realizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici (element de comparație).

Etapele metodei

În aplicarea metodei comparației directe, evaluatorul parcurge următoarele etape de baza:

- *cercetarea pieței pentru a obține informații;*
- *verificarea riguroasă a informațiilor;*
- *alegerea criteriului de comparație;*
- *compararea proprietăților similare cu cea de evaluat pe baza elementelor de comparație utilizând grila de date;*
- *ajustarea adecvată a prețului de tranzacție (oferta) a proprietăților comparabile;*
- *analiza rezultatelor;*
- *alegerea și estimarea valorii finale;*

Tipuri de corecții aplicate

corecție absolută: se determină în unități monetare și se ajustează prețul tranzacțiilor în plus sau în minus.

- *corecție procentuală:* se utilizează pentru a ajusta diferențele de localizare sau modificările în condițiile pieței.

În principal fișa de date trebuie să conțină:

Adresa

- *situare geografică(distanța față de reședința de județ);*
- *populație (rata de creștere);*
- *șomaj (rata);*

- activități economice principale.

Amplasare :

- intravilan (extravilan);
- localizare – artera principală sau secundară;
- distanța față de centrul orașului și orientarea (N, S, V, E);
- distanța față de principalele ieșiri din localitate (inclusiv direcție);
- acces la proprietate(teren);
- acces la mijloacele de transport în comun după caz(auto, tramvai, metrou, gară, aeroport,etc.)
- analiza și perspectiva zonei;
- dezvoltare, declin, staționare;
- construcții și instituții existente;
- probleme de urbanism.
- Reglementări locale
- Proiecte importante, clădiri noi și destinația acestora, instituții cu caracter social, parcuri, drumuri modernizate, rețele echipate tehnico-edilitare, etc.;
- gradul seismic al zonei;
- poluare.

Utilitati :

- rețele publice ale localității și accesul(distanța) proprietății (terenului) la ele:
- energie electrică;
- telefonie;
- apă;
- canalizare;
- gaze;
- termoficare;
- drumuri și calitatea acestora;
- căi ferate.

Caracteristici :

- topografie (plat, pantă, etc.)
- dimensiuni și formă, deschidere la strada principală;
- stare(liber, ocupat cu construcții);
- drenaj;
- poluare;
- împrejurimi;
- vecinătăți;
- posibilități extindere;
- caracteristici geotehnice;
- probleme: inundabil, traversat de rețele magistrale supra sau subteran;
- utilizare(locuințe, comercial, sedii administrative, industrie, depozite);
- economice .

În aplicarea comparației directe sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele de vânzare și alte date privind **terenuri similare**, în scopul evaluării terenului subiect.

Pentru ca proprietățile comparabile să fie similare, amploarea și numărul diferențelor dintre acestea și proprietatea subiect ar trebui să fie cât mai mici.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași cea mai buna utilizare.

Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

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

Redam mai jos un exemplu de folosire a tehnicilor cantitative (ajustari prin analiza pe perechi de date) utilizate in prezent:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4		Comparabila 5	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Preț de vânzare	€	18.000		16.000		19.000		25.000		15.000	
Preț de vânzare	€/mp	44		40		46		40		44	
Drepturile de proprietate transmise	Depline	Depline		Depline		Depline		Depline		Depline	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		44		40		46		40		44	
Restrictii legale	Nu sunt	Nu sunt		Nu sunt		Nu sunt		Nu sunt		Nu sunt	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		44		40		46		40		44	
Conditii de finantare	Numerar	Numerar		Numerar		Numerar		Numerar		La piata	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		44		40		46		40		44	
Conditii de	Nepartini-	Nepartini-		Nepartini-		Nepartini-		Nepartini-		Nepartini-	

vanzare	toare	toare		toare		toare		toare		toare	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		44		40		46		40		44	
Condiții de piata	Curente	Curente		Curente		Curente		Curente		Curente	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		44		40		46		40		44	
Localizare	Zona X	Zona X		Zona X		Zona Y		Zona X		Zona X	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	-15%	-7	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		44		40		39		40		44	
Caracteristici fizice											
Suprafata (mp)	550	410		400		410		620		340	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		44		40		39		40		44	
Drum acces	asfaltat	asfaltat		neamenajat		neamenajat		neamenajat		asfaltat	
<i>Ajustare</i>		0%	0	10%	4	10%	4	10%	4	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		44		44		43		44		44	
Utilitati disponibile	toate	toate		toate		toate		toate		toate	

<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		44		44		43		44		44	
Zonare	rezidential	rezidential		rezidential		rezidential		rezidential		rezidential	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		44		44		43		44		44	
Ajustare totala netă	€	0		4		-3		4		0	
Ajustare totala netă	%	0,0%		10,0%		-6,5%		10,0%		0,0%	
Ajustare totala bruta	€	0		4		11		4		0	
Ajustare totala bruta	%	0,0%		10,0%		23,7%		9,9%		0,0%	
Numar ajustari		0		1		2		1		0	
Valoare de piata	€/mp	44									
Valoare de piata	€	24200									

X. 4. Metode alternative comparației directe

X.4.1. Extracția de pe piață

În cadrul acestei metode, valoarea terenului este estimată pornind de la prețul de vânzare al unei proprietăți construite, din care se deduce valoarea contribuției construcțiilor.

Este puțin probabil ca valoarea aferentă unui singur teren comparabil, estimată prin această metodă, să conducă la o indicație corectă a valorii de piață pentru terenul subiect. De aceea, pot fi folosite mai multe proprietăți construite, din care se extrag indicații asupra valorilor terenurilor aferente. Aceste valori pot fi analizate apoi prin tehnici specifice comparației directe.

X.4.2. Metoda alocării

O metodă ce poate fi folosită pentru a evalua un teren este metoda alocării, care are în vedere existența unui raport tipic (sau normal) între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți, din anumite zone.

Această metodă oferă mai degrabă o referință generală a valorii decât o indicație precisă (așa cum poate fi cea derivată din analiza vânzărilor comparabile).

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri libere comparabile.

Metoda alocării este dificil de aplicat în cazul:

- terenurilor cu CMBU pentru proprietate industrială sau comercială;
- terenurilor care includ o suprafață de teren în surplus.

X.4.3. Metoda reziduală

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;*
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;*

c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;

d) dacă există autorizație de construire. (GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile)

Această metodă este bazată pe principiul echilibrului și asociată conceptului contribuției, care se preocupă de echilibrul dintre agenții producției : teren, forță de muncă, coordonare și capital.

Metoda terenului rezidual poate fi utilizată pentru estimarea valorii terenului atunci când :

- valoarea clădirii este cunoscută sau poate fi cu exactitate estimată ;
- venitul operațional net anual, constant, al proprietății este cunoscut sau poate fi estimat;
- atât rata de capitalizare a clădirii cât și a terenului poate fi obținută de pe piață .

Valoarea clădirii poate fi estimată pentru clădirii noi sau propuse care reprezintă nivelul superior și eficient de utilizare a proprietății si care nu a suferit încă depreciere fizică sau funcțională.

Pentru aplicarea metodei terenului rezidual evaluatorul mai întâi determină ce dezvoltări actuale sau ipotetice reprezintă utilizarea superioară și eficientă a parcelei de teren. Apoi este estimat venitul net operațional anual, constant, al proprietății pe baza rentelor și cheltuielilor de pe piața specifică la data evaluării. În continuare evaluatorul calculează cât din venit este atribuabil clădirii, prin înmulțirea valorii estimate a clădirii cu rata de capitalizare dupa care deduce această sumă din venitul operațional net total. Valoarea rămasă este venitul rezidual pentru teren, care este capitalizat la o rată de capitalizare derivată de pe piață pentru a se obține o estimare a valorii terenului.

Metoda poate fi utilizată în cazurile în care nu sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber. Această tehnică este bazată pe principiul *echilibrului* și a conceptului de *contribuție* care se referă la echilibrul agenților de producție, adică teren, mână de lucru, coordonare și capital.

X.4.4. Metoda capitalizării rentei funciare

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate. (GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de a folosi sau ocupa terenul în conformitate cu termenii unui contract de închiriere.

Ea corespunde cu valoarea dreptului de folosință temporară prin transmiterea dreptului de folosire și ocupare, a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale asupra terenului.

Dacă rentele funciare sunt capitalizate la o rată corespunzătoare pieței specifice se obține o estimare a valorii de piață a terenului.

Această metodă este folosită atunci când o analiză a condițiilor de piață și terenurilor închiriate indică o mărime a rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta curentă corespunde rentei de piață, atunci valoarea estimată a terenului obținută prin aplicarea ratei de capitalizare de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de folosință transmis. Dacă renta funciară plătită în condițiile unui contract existent nu corespunde cu renta de piață, atunci renta funciară trebuie să fie ajustată pentru diferența dintre elementele care au fost luate în considerare la stabilirea rentei și ale celei de piață.

Contractele de închiriere a terenului pot avea termen diferiți și clauze de plată progresivă a rentei, astfel că un evaluator trebuie să ia în considerare toate beneficiile locatorului pe toată durata de timp a valabilității contractului și să determine perioada de timp necesară recuperării proprietății.

Așa cum se cunoaște, capitalizarea dreptului de folosință este o metodă de randament, folosită pentru ca transformarea nivelului venitului net să fie realizat într-un singur an de exploatare, în valoare a terenului.

Transformarea se poate face prin divizarea venitului net estimat printr-o rată de capitalizare.

Conform celor precizate rezultă următoarea procedură:

- Determinarea tuturor veniturilor aferente exploatarea terenului timp de 1 an de zile. O variantă pentru stabilirea acestor venituri o poate reprezenta suma totală rezultată din închiriere. Pentru stabilirea tarifului de închiriere se pot folosi tarifele actualizate din Hotărârile Consiliului Local al Primăriei, în raza căreia se află terenul evaluat. Precizăm că tarifele sunt actualizate trimestrial, conform metodologiei comitetului executiv al Primăriei.

$$V_b = \sum_{i=1}^{12} V_{bi}$$

V_b = valoarea veniturilor brute realizate la nivelul unui an de exploatare a terenului;

V_{bi} = valoarea venitului brut realizat la nivelul unei luni;

- Determinarea tuturor cheltuielilor înregistrate de proprietar timp de 1 an de zile pentru dreptul de proprietate pe care îl are asupra acestuia și exploatarea lui (taxe, impozite, cheltuieli administrative). Din practică, nivelul acestor cheltuieli este cuprins între 3-5 % din valoarea veniturilor înregistrate.

$$C_e = \sum_{i=1}^{12} C_{ei}$$

C_e = valoarea totală a cheltuielilor înregistrate la nivelul unui an, cu terenul evaluat;

C_{ei} = valoarea cheltuielilor la nivelul unei luni de zile.

- Determinarea profitului net, cu ajutorul relației:

$$P_n = (V_b - C_e) \times \left(1 - \frac{I_p}{100}\right), \text{ unde:}$$

P_n = profitul net

I_p = impozitul pe profit (în anul 1997, 40 %)

- Determinarea valorii terenului evaluat, cu ajutorul rel.:

Val. teren = $\frac{P_n}{r}$

unde:

r – rata de capitalizare

NOTA : În funcție de scopul evaluării și datele existente se pot utiliza și alte metode de randament.

X.4.5. Metoda parcelării și dezvoltării

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). (GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile)

X. 4. 6. Abstracția

Metoda abstracției (de asemenea cunoscută ca metoda alocării) este bazată pe principiul echilibrului și asociată conceptului contribuției, care afirmă că există o rată/proporție normală sau tipică a valorii terenului din valoarea proprietății pentru categorii specifice de valori imobiliare într-o locație specifică.

Această rată/proporție este în general mai precisă când proprietatea supusă evaluării include dezvoltări relativ noi. În cazul dezvoltărilor mai vechi rata / proporția valorii terenului în valoarea totală descrește.

Metoda abstracției nu prezintă indicații convingătoare ale valorii terenului dar poate fi folosită pentru stabilirea valorii terenului când numărul vânzărilor de terenuri libere este insuficient.

Principiul echilibrului afirmă că valoarea este creată și susținută când elementele contrare, opuse sau interactive sunt într-o stare de echilibru. Pentru cele mai multe valori imobiliare combinația critică este între teren și dezvoltări, punctul echilibrului economic fiind atins când combinația terenului și dezvoltărilor este optimă (când nici un beneficiu sau utilitate marginală nu este obținut prin adăugarea de capital).

Conceptul contribuției afirmă că valoarea unei părți componente a unei proprietăți depinde fie de cât de mult contribuie ea la valoarea totală, fie de cât de mult absența ei reduce din valoarea totală.

Metoda se poate aplica atunci când informațiile disponibile despre proprietăți asemănătoare sunt suficiente pentru ca evaluatorul să stabilească o rată / proporție a valorii terenului din valoarea totală. Această rată / proporție este aplicată valorilor de piață ale proprietăților dezvoltate specifice zonei în care se găsește cea supusă evaluării.

Valoarea terenului astfel obținută nu conține nici un profit sau alte cheltuieli imputabile terenului, care este evaluat ca fiind liber, neîmbunătățit și disponibil pentru dezvoltare.

X.4.7. Extracția

Extracția este o variantă a metodei abstracției în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți dezvoltate prin deducerea valorii de contribuție a dezvoltărilor, care este estimată din costurile lor depreciate. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului.

Metoda extracției poate fi folosită atunci când trebuie estimată valoarea unui teren liber situat într-o zonă dezvoltată în întregime, nici un teren liber nu a fost vândut recent și metoda abstracției nu oferă rezultate concludente.

În acest caz se ia în considerare un număr suficient de proprietăți dezvoltate pe parcele situate în apropierea celei supusă evaluării care au fost vândute recent și acestea sunt identice ca mărime cu cea în cauză. Din prețul de vânzare al fiecărei proprietăți evaluatorul deduce contribuția dezvoltărilor depreciate (costul nou al dezvoltării mai puțin deprecierea) și obține o serie de valori ale terenului situate într-un anumit interval. Este acceptabil a se presupune că valoarea parcelei de teren supusă evaluării va intra în acest interval.

Metoda extracției este des folosită pentru terenurile din zonele rurale, acestea fiind analizate frecvent pe această cale deoarece contribuția clădirilor la valoarea totală a proprietății este în general mică și relativ simplu de identificat.

Câteodată tehnica extracției este aplicată pentru stabilirea ratelor / proporțiilor – valoare teren din total valoare proprietate, mai mult decât pentru stabilirea unei sume de bani specifice terenului.

Precizia și siguranța metodei extracției depinde de acuratețea estimării contribuției valorice a dezvoltărilor, deprecierea funcțională și fizică în special, trebuind să fie analizată cu grijă.

X.8. Evaluarea potențialului de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare înseamnă combinarea terenului și îmbunătățirilor în scopul de a obține o proprietate desăvârșită, operațională. Pentru a produce o proprietate operațională dezvoltarea poate implica combinarea terenului, drumurilor, utilităților, clădirilor, finațării și promovării.

În procesul de dezvoltare a terenurilor trebuie luate în considerare toate aspectele fizice, instituționale și economice care coordonează desfășurarea procesului. Se pot delimita trei stadii în procesul de dezvoltare :

Planificarea preliminară – care constă, în funcție de cele trei aspecte, în :

- ◆ localizarea proprietății potrivită pentru îmbunătățire, dacă aceasta nu este deja deținută și execuția proiectării preliminare;
- ◆ discutarea planului preliminar cu comisia și alte organisme de planificare urbană pentru obținerea acordului de principiu și aranjarea unei opțiuni de cumpărare cu proprietarul;
- ◆ efectuarea unei analize de piață pentru stabilirea cererii probabile și determinarea celei mai superioare și mai eficiente utilizări, aprecierea costurilor estimative și a valorii terenului și identificarea surselor de finanțare.

Planificarea finală în care se execută :

- ◆ finalizarea proiectelor de execuție în detaliu, prin refacerea sau satisfacerea oricăror rezerve sau condiții pe care organismele guvernamentale le fixează la aprobarea planului preliminar;
- ◆ întreprinderea unei acțiuni în scopul obținerii aprobării finale, obținerea aprobării și acordului organismelor de control, cumpărarea terenului;
- ◆ stabilirea capitalului inițial și bugetelor operaționale, obținerea finanțării și conceperea unui program de marketing și promovare bazat pe analiza de piață.

Acțiunea sau realizarea este stadiu în care :

- ◆ se realizează îmbunătățirea terenului – aranjare, împrejmuire, drumuri și se instalează utilitățile interioare și exterioare; se edifică construcțiile dacă acestea sunt cuprinse în operație;
- ◆ se înregistrează și controlează elementele prevăzute în aprobare, se realizează transferul de proprietate când aceasta se vinde;
- ◆ supravegherea și controlul finanțării și cheltuielilor, verificarea bilanțului, inițierea programului de marketing, închirierea imobilului dacă proprietatea este reținută.

Costurile de dezvoltare

În activitatea de evaluare se disting mai multe tipuri de costuri : costuri directe, costuri indirecte, costuri de construcție și costuri de dezvoltare.

Costurile directe sunt cheltuielile pentru manoperă și materiale necesare pentru a realiza o nouă schimbare utilă a unei proprietăți. În general profitul și alte cheltuieli ale contractantului / executantului pot fi considerate costuri directe.

Costuri indirecte suportate pentru îmbunătățirea unei proprietăți se referă la elementele de cost, altele decât manopera și materiale. Costurile indirecte includ costuri administrative, cheltuieli suportate de proprietar pentru onorarii profesionale, taxe, dobânzi și asigurare pe perioada construcției; costurile de închiriere, care sunt cheltuielile nete ale conducerii proiectului până când acesta ajunge la un nivel de ocupare stabil.

Costurile de construcție includ în mod normal costurile directe pentru manoperă și materiale plus costurile indirecte ale contractantului/ executantului.

Costurile de dezvoltare sunt costurile realizate pentru crearea unei proprietăți, incluzând terenul și cheltuielile pentru a-l aduce la un stadiu de operare eficient. Costurile de dezvoltare includ și profitul celui care se ocupă cu dezvoltarea sau întreprinzătorului care conduce proiectul.

Cu toate că este dificil de a stabili cu exactitate costurile de dezvoltare specifice, ele fiind influențate de condițiile economice ale zonei, trebuie să se stabilească o mărime a tipurilor și sumelor cheltuielilor cât mai aproape de realitate și care pot fi anticipate. Bineînțeles, costurile vor varia cu mărimea parcelei, densitatea populației, felul și numărul serviciilor utilitare, tipul și calitatea îmbunătățirilor dezvoltării.

Structura costurilor este influențată cel mai mult de timp și localizare, de aceea este indicat ca acestea să fie prezentate și analizate în două moduri, atât în prețuri actuale cât și în costuri proporționale, acesta din urmă oferind o imagine mai bună și stabilă, în timp, prin

proporționarea elementelor costurilor dezvoltării la totalul costurilor dezvoltării sau prețurilor anticipate de vânzare a parcelelor.

Metoda este utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună utilizare și există date de comparație pentru aceste tipuri de parcele. O parcelare bine planificată poate crea o proprietate mai bună acolo unde zonarea, utilitățile disponibile, condițiile comunale, accesul și alte elemente sunt într-o combinație favorabilă.

Evaluatorul începe să analizeze o parcelare prin determinarea numărului și dimensiunilor loturilor ce pot fi create din punct de vedere fizic, legal și economic. Loturile propuse trebuie să fie în conformitate cu cerințele legale și să îndeplinească cerințele pieței locale. Aici este nevoie de o lucrare de specialitate privind dezvoltarea proprietății imobiliare, deși uneori evaluatorul poate găsi prin analogie care este parcelarea adecvată.

Se face apoi o analiză comparativă cu loturile deja construite și după corecțiile necesare, evaluatorul va estima care este prețul de vânzare cel mai probabil, durata de construire probabilă și rata de absorbție a parcelelor de către piață.

Se vor scădea toate costurile directe și indirecte aferente dezvoltării imobiliare și marketingului și vânzării proprietăților construite pe loturi. Aceste costuri ar putea cuprinde și cheltuielile de eliberare, nivelare și finisare a terenului, de construire a străzilor, drumurilor și trotuarelor și de asigurare a utilităților. Vor fi luate în considerare taxele, primele de asigurare, regiile, onorariile, comisioanele și cheltuielile de publicitate. Se vor deduce sumele reprezentând fructificarea capitalului investit pe perioada de dezvoltare și profitul promotorului. Se obțin astfel, fluxurile de venituri generate de vânzarea proprietăților construite pe loturi și aferente numai terenului.

Aceste fluxuri vor fi actualizate cu o rată de actualizare ce ține cont de riscul aferent dezvoltării de proprietăți imobiliare și care este obținabilă pe piață. Perioada de actualizare depinde de durata de construire și de vânzarea susținută de absorbția pieței.

Metoda parcelării se utilizează și în studiile de fezabilitate și în evaluările unde există puține tranzacții comparabile. Precizia metodei este determinată de precizia ratei de actualizare, a ratei de absorbție, a costurilor indirecte și pentru servicii.

X. 9. Analiza de piață

Analiza pieței este identificarea și studiul unei piețe care corespunde unui bun sau serviciu economic. Analiza pieței într-o evaluare trebuie să prezinte în mod specific condițiile pieței pentru proprietatea investigată. Ea trebuie să arate cum interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății studiate. Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune și mai eficiente utilizări a unei proprietăți, precum și pentru informațiile utilizate în aplicarea celor trei metode de evaluare.

Analiza de piață poate fi abordată fie plecând de la economia generală spre proprietatea specifică printr-o analiză economică de bază, fie începând cu proprietatea specifică și apoi considerând economia generală printr-o analiză de rentabilitate. Ambele căi de abordare iau în considerare un întreg set de factori în determinarea efectelor economiei locale în condițiile pieței, în special acelea care caracterizează piața în care proprietatea respectivă este în competiție.

Pentru a descrie o piață de valori imobiliare specifică, un evaluator poate urmări pașii descriși mai jos :

Definirea pieței – în care se investighează tipul proprietății, caracteristicile proprietății (ocuparea, cumpărătorii sau utilizatorii potențiali, calitatea construcției design-ul), zona pieței (locală, regională, națională sau internațională), disponibilitatea proprietăților substituente și prezența proprietăților complementare

Segmentarea pieței – este procesul prin care subpiețele din cadru unei piețe mai mari sunt identificate și analizate. Ea este aplicată pentru a diferenția proprietatea studiată și cele competitive de alte grupuri de proprietăți pe baza atributelor și caracteristicilor lor.

Analiza cererii – reflectă nevoile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se concentrează asupra identificării utilizatorilor potențiali ai proprietății studiate-cumpărători, rentieri sau clientela pe care ea o atrage.

O serie de factori sunt importanți în analiza cererii : popularea zonei studiate, venituri și salarii, structura forței de muncă și rata șomajului, considerații financiare (nivelul economiilor, condițiile de împrumut, rata donânzilor, disponibilitatea asigurărilor), posibilitățile de utilizare a terenului și direcțiile de dezvoltare a zonei, accesibilitatea și costul transportului, factori care afectează atracția fizică a zonei – geografici și geologici, structura taxelor locale și administrarea.

Analiza ofertei competitive – se referă la numărul și tipul valorii imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri într-o piață dată și pe o perioadă de timp dată.

Pentru analiza ofertei un evaluator trebuie să întocmească o listă a proprietăților competitive cu cea supusă evaluării care includ pe cele existente, aflate în construcție și care vor intra pe piață și pe cele proiectate a se realiza. De asemenea trebuie luate în considerare numărul celor demolate, adăugate sau transformate prin conversie. Printre factorii care trebuie studiați se pot enumera : disponibilitatea și prețul terenului liber, costurile de construcție și dezvoltare, oferta curentă de proprietăți, cauzele și numărul celor libere, utilizări alternative, condiții economice și speciale, disponibilitatea creditelor pentru construcții și finanțări, impactul reglementărilor urbanistice.

Analiza echilibrului pieței – prin care evaluatorul determină un punct spre care cererea și oferta pentru valori imobiliare gravitează teoretic pe termen lung. Activitatea pieței de valori imobiliare este ciclică, caracterizată pe perioade succesive de expansiune, vârf, restrângere și depresiune. Aceasta răspunde la două seturi de stimuli, unul dintre ele operează pe termen lung și unul pe termen scurt. Ciclul pe termen lung este o funcție a schimbărilor în caracteristicile populației existente și veniturile ei, iar ciclul pe termen scurt este o funcție a disponibilității și costului creditelor (reflectat în rata dobânzilor) și a migrării forței de muncă (reflectat în rata de închiriere și absorbție).

X.10. METODE DE STATISTICE DE EVALUARE A TERENULUI INTRAVILAN

Una din metodele statistice este și metoda comparației prin bonitare. O primă etapă a metodei bonitarii este consemnată în Ordinul nr.2.665/1C/311 din 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, ordin publicat în Monitorul oficial nr 54/31 martie 1992. Metoda a fost aplicată în perioada anterioară la evaluarea terenurilor aflate în patrimoniu societăților comerciale cu capital de stat. Această metodă actualizată și motivată corespunzător de către experții tehnici se justifică a fi aplicată pentru situațiile care nu se pot încadra în parametrii prezentați în STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2016.

Metoda a avut la bază consemnările planurilor cadastrale în care se specificau următoarele elemente:

- suprafața incintei (ST);
- suprafața construită (Sc);

- suprafata aferenta retelelor (Sr);
- suprafata aferenta cailor de transport (St);
- suprafata libera (Sl).

Conform acestui ordin se defines o serie de termeni:

Suprafata incintei (ST) reprezinta suma suprafetelor terenurilor.

Suprafata construita (Sc) reprezinta suma suprafetelor ocupate definitiv de cladiri, constructii ingineresti si speciale, utilaje si constructii tehnologice de depozitare, de instalatii si de transport realizate suprateran cu unu sau mai multe niveluri inchise, total sau partial, sau complet deschise.

Suprafata aferenta retelelor (Sr), din incinta terenului, reprezinta suma suprafetelor ocupate de retele exterioare avind functiuni tehnologice si de instalatii, amplasate in subteran (liber sau in canale), suprateran (pe suporti), ca de exemplu: conducte de apa industriala, menajera (potabila); conducte de canalizare (ape industriale, menajere, pluviale); conducte pentru diferiti agenti termici (apa, abur), agenti tehnologici sau de incalzire a constructiilor; conducte de gaze; conducte pentru transportul pneumatic sau mecanic al materialelor pulverulente; cabluri si conductoare electrice etc.

Suprafata aferenta cailor de transport (St), reprezinta suma cailor de transport - drumuri, cai ferate, navale, aeriene si pietonale (supraterane si subterane), inclusiv lucrarile ingineresti specifice, aferente acestora (lucrari de arta, talazuri, ramblee, deblee, diguri, indiguiri, tunele, peroane etc.), precum si suprafetele ocupate de amenajarile functionale specifice (traversari, parcari, transbordari, acces la rampe, spatii de manevra), conductele ce deservesc rampele de descarcare-incarcare de vagoane-cisterna la liniile de garaj etc.

Suprafata libera (Sl), reprezinta suma suprafetelor de teren, altele decit cele mentionate mai sus, sau determinate de distantele obligatorii intre cladiri, retele, instalatii etc, ca urmare a solutiilor de plan general si a prescriptiilor legale in vigoare, destinate unor eventuale dezvoltari.

Referintele acestei reglementari, respectiv art. 6 din Hotarârea Guvernului nr.834/1991, permitea calculul valorii terenului aparținând societăților cu capital de stat prin folosirea următoarei formule:

$V_t = V_b \times (1 + N)$ in care:

V_t = valoarea terenului;

V_b = valoarea de baza a terenului determinata ca limita minima la un nivel de 495 lei/mp.

Aceasta valoare s-a determinat pe baza pretului de 5 lei pe metru patrat, corectat cu numarul de 99 ani al perioadei de concesionare; $(1 + N)$ reprezinta coeficientul de corectie a valorii de baza a terenului, in care N reflecta suma notelor acordate pe baza de criterii, iar nivelul sau va fi mai mic sau cel mult egal cu 9.

Criteriile in baza carora se acorda la momentul aplicarii acesteia notele necesare departajarii terenurilor in operatiunea de evaluare, erau urmatoarele:

Nota acordata

a) Categoria localitatii:

- sat	0,1
- sat resedință de comună	0,2
- oraș	0,4
- municipiu	0,6
- municipiu resedință de judet	1,0
- municipiul Bucuresti	1,5

În prezent, incadrarea localităților (a) in categorii are la bază Legea nr.351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, publicată în M Of 408/24 iulie 2001.

Referitor la punctele b,c,d,e,g – acestea la data prezentei sunt simpliste, ele au caracter informativ, corecțiile necesitând o analiză difersificată pe fiecare component care definește exigența urbană.

b) Amplasarea terenului:

- teren in afara localității	0,0
- teren in zona periferică a localității	0,5
- teren in zona mediană a localității	0,8
- teren in zona centrală a localității	1,0

c) Funcțiile economice si caracteristicile sociale ale localității:

- localitati cu activitate preponderent agricola	0,5
- localitati cu functie economica limitata in industrie si prestari servicii	0,8
- localitati cu functii economice complexe (industriale, prestari servicii, agricultura)	1,0

d) Pozitia terenului fata de accesul la retele de transport:

- transport rutier	0,2
- transport feroviar	0,3
- transport fluvial	0,5
- transport maritim	0,5
- transport aerian	0,5

e) Echiparea tehnico-edilitara a zonei in care se afla terenul:

- retele de apa-canal	0,5
- retele de energie electrica	0,5
- retele de energie termica	0,5
- retele de gaze naturale	0,5
- retele de telefonie	0,5
- retele de transport urban	0,5

f) Caracteristicile geotehnice ale terenului:

- terenuri normale	1,0
- terenuri dificile de fundare care necesita imbunatatiri:	
compactari, perne de pamint sau balast, coloane de balast etc.	- 0,2
- terenuri care necesita desecari si masuri contra inundatiilor	- 0,4
- terenuri situate in zone instabile - alunecari de versanti, alunecari de talazuri, ruperi de maluri	- 0,7

g) Restrictiile de folosire a terenului conform planului

urbanistic general si regulamentar aferente:

- functiune incompatibila cu planul urbanistic	- 1,5
- functiune compatibila cu planul urbanistic, cu restrictii	- 1,0
- functiune compatibila cu planul urbanistic	0,5

h) Terenuri poluate cu reziduuri:

- gazoase	- 0,3
- solide	- 0,5
- lichide	- 0,7

Valoarea actualizată ar putea fi calculată ca produs dintre V_t și K , unde :

K = coeficient de aducere la zi a valorii de bază, în funcție de variația cursului de schimb interbancar, comunicat de BNR:

$$K = \frac{\text{cursul BNR la data evaluării (lei/USD)}}{635 \text{ lei/USD (data apariției HG 412/1992)}}$$

Metoda comparației prin bonitare

Metoda a fost recomandată de CET-R și prezentată într-o publicație proprie a asociației Buletinul Documentar EXPERTIZA TEHNICA nr 97/martie 2006, fructificând un cadru de reglementări existente la acea dată, dar și faptul că metodele prezentate anterior nu răspundeau exigențelor de tranzacție.

Și în prezent, există perioade, criterii, locații, care nu pot fi încadrate și argumentate în mod corespunzător. În astfel de situații, corecțiile recomandate prin metoda comparației sunt radicale și cu impact reprezentativ. Sunt situații când procentul corectiv al expertului tehnic în activitatea de evaluare nu este pe deplin argumentat și susținut de reglementările locale sau naționale. Totodată așa cum s-a arătat anterior, criteriile de comparație sunt foarte complexe cu impact în politica urbană, iar analiza-aplicarea și justificarea lor trebuie făcută cu profesionalism sau bazată pe reglementări cadru în domeniu. Ori procentele alese de expertul tehnic în multe situații nu pot fi susținute decât prin cunoașterea reglementărilor urbane din zonă și printr-o interpretare pertinentă a cadrului legislativ aplicabil. În caz contrar argumentele pot fi interpretate subiectiv și pot produce efecte juridice.

Metoda comparației prin bonitare are o vechime apreciabilă de cca 80 ani – aplicată atât terenurilor urbane cât și agricole, criteriile de analiză fiind completate de la o etapă la alta.

Metoda poate constitui o bază de apreciere a valorii unui teren atunci când nu există elemente certe în aplicarea metodelor prezentate anterior și reglementate prin standardele profesionale ANEVAR. Nu există după cunoștința autorilor un cadru legal care să motiveze excluderea unei metode de estimare a valorii sau aplicarea preferențială a unor metode, așa după cum nu se poate face în situațiile curente și în contextul actual proceduri concrete de aplicare. În schimb există un

cadru de metode aplicabile pe care expertii tehnici pot sa le analizeze aplicabilitatea corectă și să le coroboreze cu situatiile concrete care fac obiectul lucrarilor intocmite. Toate metodele prezentate conțin o structură apreciativă care trebuie argumentată cu reglementările existente în vigoare la data prezentei. Apreciem ca rapoartele de expertiza tehnica judiciara trebuie sa contina argumente certe, motivate si corect preluate de expert bazate le cadrul reglementarilor existente, aprobate. Metoda se constituie de un real ajutor în cazul în care nu există date suficiente privind tranzacții recente cu terenuri similare, efectuate în zonă.

Se prezinta mai jos criteriile de analiza si aplicare a metodei comparatiei prin bonitare. Apreciem ca in prezent aceste criterii pot fi aplicabile, argumentate cu prevederile actuale in vigoare pentru fiecare element de analiză. Pentru stabilirea unui preț de barem A (valoarea de bază a terenului corectat pe baza unor elemente de comparație (bonități) se prezintă următoarele:

A. Localități cu peste 10.000 de locuitori

Metoda se bazează pe utilizarea urmatoarei formule de calcul:

$V_p = K \times (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$,
unde :

K = coeficient de aducere la zi a valorii de bază, în funcție de variația cursului de schimb interbancar, comunicat de BNR:

$$K = \frac{\text{cursul BNR la data evaluari (lei/EUR)}}{3,508 \text{ lei/EUR (data 06.09.2005)}}$$

A = valoarea de bază a terenului în funcție de categoria localității, rezultată prin corectarea valorii de bază corespunzatoare municipiului București, în funcție de zona din care face parte terenul în cadrul localității, cu următorii coeficienți:

Cod	Categoria localității	Coeficient corecție
IA	București	1,00
IIB	Municipii și orașe cu peste 200 mii locuitori	0,9
IIIC	Orașe sau comune cu un număr de 50-200 mii locuitori	0,8

IVD	Localități cu un număr de 10-50 mii locuitori	0,6
VIE	Stațiuni turistice de importanța (grad 1)	0,7-0,9
VIII	Stațiuni turistice de importanța (grad 2)	0,5-0,7

În prezent, încadrarea localităților (a) în categorii are la bază Legea nr.351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, publicată în M Of 408/24 iulie 2001.

În această idee, pentru fiecare categorie de localitate, în funcție de zona din care face parte terenul, în cadrul localității, rezultă următoarele valori de baza:

ZONA /categoria localității	BUCUREȘTI IA =	IIB=0,9xIA VIF = 0,9xIA	IIIC=0,8xIA VIIG= 0,8xIA	VIIG = 0,7z1A	IVD=0,6xIA	VIIG= 0,5xIA
0	420 lei/mp	378 lei/mp	336 lei/mp	294 lei/mp	252 lei/mp	210 lei/mp
1	320 lei/mp	288 lei/mp	256 lei/mp	224 lei/mp	192 lei/mp	160 lei/mp
2	220 lei/mp	198 lei/mp	176 lei/mp	154 lei/mp	132 lei/mp	110 lei/mp
3	150 lei/mp	135 lei/mp	120 lei/mp	105 lei/mp	90 lei/mp	75 lei/mp

În funcție de posibilitatea de racordare a terenului evaluat la utilitățile tehnico-edilitare ale localității, se aplică următoarele corecții (procentuale din valoarea de baza A):

Poziționarea terenului față de utilități	La gard	Până la 100 m	Până la 200 m	Între 200-500 m
S = inst.sanitare Apa = 60%, canal=40%	16,7%	14,2%	11,7%	8,35%
G* =gaze naturale	6,7 %	5,63 %	4,56 %	3,35%
T* = termoficare	16,7	13,7	10,63	8,35

E = electricitate	6,7%	5,63%	4,56%	3,35%
Tf = telefon	3,4%	2,86%	2,31%	1,70%

D= tipul de drum la care are acces terenul (% din A)

- modernizat de asfalt, beton, pavele + 16,7%
- modernizat pavat cu bolovani de râu + 9,14%
- modernizat cu balast, împietruire + 6,20%

B= dimensiuni, forme(proporții) și orientare a terenului (% din A)

- teren colț la două străzi – comercial + 5%
- foarte favorabil (raportul laturilor 1/ 2;1/3) + 5%
- favorabil (raportul laturilor 1/ 4; 1/5) 0%
- nefavorabil, forme neregulate, greu de organizat
raportul laturilor peste 1/5 sau cu front la
calea publica sub 10 m - 5%
- orientare favorabilă + 3%

R = restricții de folosire conform planului urbanistic (% din A)

- neconstruibil, afară de întrebuințări secundare - 40%
- construibil, condiționat și cu restricții, în funcție de gravitatea restricțiilor
= - 10% - -20%

C= suprafața adecvată sau nu, în cadrul urban (% din A), în funcție de utilizarea și poziția specifică a terenului:

- zona 0 și ultracentral (favorabil)
 - sub 150 mp - 5%
 - 150-300 mp + 5%
 - Peste 300 mp +8%
- zona 1, 2 și 3 (favorabil)
 - sub 150 mp 0 %
 - 150-300 mp.....+3%
 - Peste 300 mp +5%

V = aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine, calitatea locatarilor și gradul de integrare socială a locatarilor (% din A)

- defavorabil	-(10-20)%
- favorabil	0,00
- atractiv	+(10-20)%

P = poluare (% din A)

- sonoră (industrie, circulație aeriană, feroviară, rutieră)	- (3-5)%
- reziduuri gazoase	- 3%
- reziduri solide	- 5%
- reziduri lichide	- 7%
- mirosuri și infectări (gropi de gunoi, abatoare)	- 10%

Cazurile deosebite se vor trata în funcție de intensitatea agresivității, cu justificări bine motivate – corecția putând ajunge până la – 20%, sau, după caz, valoarea se va determina cu costul lucrărilor necesare eliminării cauzei poluării, proporționat cu suprafața terenului evaluat. Experții tehnici vor avea în vedere avizul de mediu existent la data evaluării, condițiile restrictive, etc.

Ob.: Următorii coeficienți, din afara parantezei, sunt supra sau subunitari și nu procentuali.

M = coeficient privind ponderea suprafeței terenului constructibil față de toată suprafața terenului evaluat (criteriu important pentru aspectul financiar, conform normelor de legislație urbanistică):

- constructibil peste 60%	M= 1,25
- constructibil 45-60 %	M= 1,00
- constructibil 45-60%	M= 0,75

F = coeficient privind natura terenului

- pentru teren normal de fundare (nu necesită măsuri speciale de fundare)	F= 1,00
- pentru teren macroporic sensibil	

la umezire

F= 0,85

- pentru teren neconsolidat, umpluturi recente care necesită fundare indirectă
F= 0,30

G_s = coeficient privind gradul seismic al zonei

- pentru gradul 7-8 1,00
- pentru gradul 9 0,85

H = coeficient privind regimul de înălțime construibil

- pentru regim P + 1-3 etaje /P+M+1-3 E 1,00
- pentru regim P + 4-6 etaje /P+M+4-6 E 1,25
- pentru regim P + 7-12 nivele /P+M+7-12 E 1,40
- pentru regim P + 13-20 nivele //P+M+13-20 E 1,80
- pentru regim P+ peste 20 etaje//P+M+ peste 20 E 2,20

G_o = coeficient privind starea terenului, format din produsul coeficienților rezultați

la pct. a si b

a. teren ocupat cu dotări și construcții

- ce nu necesită dezafectări 1,00
- ce necesită dezafectări parțiale sau totale 0,75-0,95
- ocupat cu construcții de patrimoniu
(simple, național, internațional) 0,40

Obs. În cazul situațiilor speciale se va face diminuarea valorii determinate, cu valoarea rezultată din devizul de dezafectare a terenului, la situația de teren liber pentru edificarea altor construcții .

b. pentru teren în pantă

- favorabil constructiv 0,95
- nefavorabil, necesită rezolvări
speciale constructive, în funcție
de mărimea și lățimea pantei 0,80-0,90
- nefavorabil în zone turistice 0,79-0,80

Cr = coeficient privind situația juridică a terenului

- procese în curs 0,90

Obs: În cazul în care există mai mulți factori de respingere, atât la punctul "a", cât și la "b" se va reține coeficientul cel mai defavorabil atât la punctul "a" cât și la "b".

U= utilizare teren

- Construcții destinate funcțiunii comerciale, hoteluri, mica industrie, birouri , comerț, parcaje subterane si anexe tehnice aferente(post trafo, punct termic, statie hidrofor, s.a.) U=3,00
- pentru construcții uni sau multifuncționale realizate în vederea exploarării comerciale si anexe tehnice aferente U=2,00
- pentru locuințe (individuale sau colective) U=1,00
- pentru construcții care deserveșc activități cu caracter social, cultural, umanitar sau de interes public U=0,50

Z = coeficient de zonă, indiferent de utilizarea terenului

Amplasare teren	București	Municipii cu peste 200.000 locuitori
În zona "0" pe marile bulevarde centrale	3,00x2,0=6,00	2,00x1,50=3,00
În zona "0" vecine cu marile bulevarde până la 200 m	3,00x1,50=4,50	2,00
În zona "0", oricare altă poziție	3,00	1,50

Obs: pentru zonele 1,2 si 3, indiferent de oraș, experții vor putea aplica coeficienți de zonă în cazuri foarte bine justificate.

Pentru evaluarea terenurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului București destinate executarii unor construcții, se aplică metodologia aprobată în Consiliul General al Municipiului bucurești prin Hotărârea nr 207/29.09.2005 cu modificările ulterioare.

A2 - Pentru localități mici cu o populație sub 10 mii locuitori

Pentru determinarea valorii unitare a terenului evaluat, se utilizează următoarea formulă:

$V_t = V_b \times K_x (A+B+F+T+E+G+R+P+S) \times M \times G_s \times G_o \times C_r \times U \times Z$, unde:

V_b =valoarea de bază a terenului determinată în funcție de importanța localității (sat, comună, oraș mic), la data apariției Hotărârii nr 207/29.09.2005.

- sat	3,65 lei/mp
- comună	5,50 lei/mp
- comune limitrofe orașelor cu o populație mai mare de 50 mii locuitori și stațiunilor balneare, precum și cele amplasate în imediata vecinătate a cailor de acces rutier de nivel european	7,30 lei/mp
- oraș mic	9,15 lei/mp

$$K = \frac{\text{cursul BNR la data evaluării (lei/EUR)}}{3,508 \text{ lei/EUR (data 06.09.2005)}}$$

A = categoria localității

- sat	0,1
- comună	0,2
- oraș mic	0,4
- stațiuni turistice mici și zone cu potențial turistic și balnear	1,5

B – poziția terenului față de localitate

- în exteriorul localității	0,0
- în zona periferică	0,5
- în zona mediană	0,8
- în zona centrală	1,0
- în zone construibile extravilane, între localități, pe artere cu trafic intens (ex. moteluri, restaurante, stații de benzină, ateliere de intervenții izolate, etc.)	1,2

F – funcțiile economico-sociale ale localității

- activitate agricolă	0,5
- idem și cu funcție economică limitată	
în mica industrie și servicii	0,8
- activitate complexă cu accent pe industrie și prestări servicii	1,0

T – poziția terenului față de căile de transport

(coeficienții sunt cumulativi)

Tr – rutiere (adiacente)	0,2
Tc – rutiere, cu transport în comun (până la 2 km)	0,3
Tf – feroviare (până la 2 km față de stație)	0,3
Tl - fluviale (până la 5 km de port)	0,5
Tm – maritime (până la 10 km de port)	0,5

E – Echipare tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul, rețele la distanța de:

	<u>La gard</u>	<u>dist<500 m</u>
Ea – rețele de alimentare cu apă	0,30	0,15
Ec – rețele de canalizare	0,20	0,10
Ee – rețele de energie electrică	0,30	0,15
Eg – gaze naturale	0,50	0,25
Et – energie termică	0,50	0,25
Etf – telefonie	0,20	0,20

G- caracteristici geotehnice defavorabile

- cu dificultăți de fundare	-0,2
- inundabile	-0,4
- alunecări de teren	-0,7

R- restricții de folosire teren

- neconstruibil -0,4
- construibil cu restricții -(0,1-0,3)

P – poluat cu reziduri. Nivelul de poluare se va încadra în funcție de avizele ecologice existente sau cele care există pentru vecinătăți.

- sonore -0,2
- gazoase (abatoare, gropi gunoi etc.) -0,3
- solide -0,5
- lichide -0,7

S – raportul între fațada și adâncimea terenului

- foarte favorabil (1/2 , 1/3) +0,5
- favorabil (1/4, 1/5) 0,0
- nefavorabil (peste 1/5) -0,5

M – coeficient privind mărimea terenului construibil din suprafața terenului

- construibil 60% M= 1,25
- construibil 45-60% M= 1,00
- construibil sub 45% M=0,85

În cazul terenurilor ocupate de agenți economici agricoli sau industriali coeficientul va fi următorul:

- construibil până la 1000 mp M=1,00
- construibil între 1000-5000 mp M=1,15
- construibil între 5000-10000 mp M=1,20
- construibil peste 10000 mp M=1,25

Go – coeficient privind gradul de ocupare se calculează ca produs dintre valorile de la pct a și b

a. Teren ocupat cu dotări și construcții

- ce nu necesită dezafectări 1,0
- ce necesită dezafectări parțiale sau totale 0,75-0,95
- ocupat cu construcții de patrimoniu 0,40

În cazul situațiilor speciale se va face diminuarea valorii terenului cu valoarea de dezafectare a construcțiilor existente pe teren, diminuare determinată prin calcul – deviz de dezafectare terenul fiind adus la situația de teren liber pentru a fi edificate alte construcții.

b. Pentru teren în pantă

- favorabil constructiv 0,95
- nefavorabil necesită rezolvări speciale constructive în funcție de mărimea și lățimea pantei 0,80--0,90
- nefavorabil, în zone turistice 0,70-0,80

Cr – coeficient privind situația juridică

- terenuri cu procese în curs 0,90

U – coeficient în funcție de utilizarea terenului (coeficient de zonă pentru orașe mici și indiferent de delimitarea construcțiilor) :

- pentru construcții destinate exploatare comerciale, hoteluri, mică industrie, birouri, comerț, parcaje subterane și anexe tehnice aferente (post transformator, punct termic, stație hidrofor, s.a.) U= 3,00
- pentru locuințe uni sau multifuncționale realizate în vederea exploatare comerciale și anexe tehnice aferente U=2,00
- pentru locuințe individuale sau colective precum și pentru locuințe sociale U= 1,00
- pentru construcții ce deservește activități cu caracter social, cultural, umanitar sau de interes public U=0,50

Z - coeficient de zonare numai la orașe mici

- zone 0 1,1-1,2
- în restul zonelor 1,0

Metoda se aplică în situațiile în care nu se poate aplica metoda comparației directe sau o metoda de randament. Această metoda în varianta expusă a fost recomandată de Corpul Experților Tehnici din România, publicată în Buletinul Documentar EXPERTIZA TEHNICA. La baza realizării acesteia au stat actele normative emise până la nivelul anului 2005. În prezent, consiliul științific al INCET-R și-a propus actualizarea acesteia până la sfârșitul anului 2016.

În vederea argumentării și rezolvării diferențelor dintre rezultatele obținute prin aplicarea diferitelor metode de evaluare a terenurilor, evaluatorul se bazează pe experiența sa profesională, acesta având posibilitatea în funcție de particularitățile întâlnite.

Estimarea finală a valorii poate fi exprimată ca o singură cifră, un interval de valori sau în ambele moduri.

Prezentarea unei singure valori se consideră a fi cea mai bună estimare dată de evaluator. În cazul când rezultatul evaluării se prezintă printr-un interval de valori, acesta trebuie să fie cât mai mic pentru a fi util beneficiarului.

În concluzie, evaluarea terenurilor trebuie să fie efectuată de profesioniști calificați, imparțiali și responsabili, astfel încât rezultatul evaluării să fie cât mai apropiat de prețul ce poate fi obținut, în urma unei tranzacții obiective, pe acest segment de piață.

BIBLIOGRAFIE

1. Buletinele Documentare EXPERTIZA TEHNICA ale CET-R;
2. Norme metodologice din 19 dec. 2001 privind aplicarea Legii nr. 50/1991 cu privire la autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare ;
3. Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, publicata in M.O. nr. 459/1998
4. Ciprian Paul Romitan – Protectia juridica in domeniul constructiilor, Editura NICORAM, 2003 ;
5. Gramescu Ana Maria - Terenul si valoarea lui – ed University Press Constanta 2006;
6. Viorica Pana, Ioan Pana, Mihai Costescu – Pamantul si folosirea lui in agricultura, - Editura Ceres – Bucuresti, 1994 ;
7. Virgil Madgearu – Curs de Economie Nationala, Bucuresti, 1938 ;
8. Oprea Parpala – Economie si politica agrara in Romania;
9. Gh. Tanasescu si Gh. Peter – Renta funciara diferentiala si politica agrara in Romania, Bucuresti, 1982;
10. Gh. Ionescu – Sisesti – Politica agrara cu privire speciala la Romania, Bucuresti, 1914
11. Ion Ionescu de la Brad, Opere, vol. 2, Bucuresti , 1943 ;
12. Oprea Parpala, Economii si politici agrare in lume, Editura Politica, Bucuresti, 11982;
13. Traian Lazar, Economistul nr. 83/1991;
14. Mircea Bulgaru – Economistul nr. 102/1991;
15. Legea nr. 18/1998 publicata in M.O. nr. 1/5.I.1998;
16. Ordonanta nr. 102/2001 publicata in M.O. nr. 350/29.06.2001;
17. HGR nr. 1172/2001 publicata in M.O. nr. 92/2002;
18. Ordonanta de urgenta nr. 38/2002 publicata in M.O. nr. 223/3.04.2002;
19. HGR nr. 59/1994 publicata in M.O. nr. 67/15.03.1994;
20. Ordonanta nr. 47/1991 care completeaza HGR nr. 834/1991,
21. HGR nr. 983/1998 publicata in M.O. nr. 29 dec. 1998;
22. HGR nr. 672/21.X.1992;
23. Legea nr. 16/1994 publicata in M.O. nr. 91/07.04.1994;

24. Legea nr. 65/1998 publicata in M.O. nr. 136/26.03.1998;
25. Ordinul nr. 26/1994 al MAAP privind aprobarea normelor metodologice de calcul a arende publicat in M.O. nr. 183/19.07.1994;
26. Legea nr. 351/2001, Decret nr. 489- publicat in M.O. nr. 46/24.07.2001;
27. Ordonanta nr. 36/2002 publicata in M.O. nr. 92/2.02.2002;
28. Ordonanta nr. 65/2001 publicata in M.O. nr. 536/1.09.2001;
29. Legea nr. 213/1998 publicata in M.O. nr. 449/24.XI.1998;
30. HGR nr. 268/2001 publicata in M.O. nr. 44/24.XI.1998;
31. Legea nr. 54/1998 publicata in M.O. nr. 102/04.03.1998;
32. Decretul nr. 623 publicat in M.O. nr. 504/12.07.2002;
33. Oanea Nicolae, Radu Teodora, *Pedologie aplicata* , Editura ALUTUS 2003, Miercurea Ciuc.
34. Boş, N. și Iacobescu, O., *Cadastru și carte funciară*, București: C. H. Beck, 2009.
35. Harosa, M., *Drepturile reale*, București: Universul Juridic, 2009.
36. LeGates, R.T. și Stout F. (editori), *The City Reader*, ediția a 3-a, London, New York: Routledge – Taylor & Francis Group, 2003.
38. 36. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată
39. în M. O. nr. 139 din 2 iunie 1994.
 - a. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în M.
40. O. nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
 - a. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, publicată în M. O.
41. nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările și completările ulterioare.
 - a. Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, publicată în M. O.
42. nr. 61 din 26 martie 1996, modificată și completată ulterior, republicată în M. O.
43. nr. 201 din 3 martie 2006, modificată și completată ultima dată prin O.U.G. nr.
44. 64/2010 publicată în M. O. nr. 451 din 2 iulie 2010, aprobată prin Legea nr. 170

45. din 16 iulie 2010.

- a. Miclea, M., *Cadastrul și cartea funciară*, București: Editura All, 1995.
- b. Minea, E.M., „Planificarea urbană între coerența unității și gestionarea diferențelor”,

46. 2007, *Revista Transilvană de Științe Administrative*, nr. 2(20), pp. 68-84.

- a. Minea, E.M., *Amenajarea teritoriului. Urbanism*, Cluj-Napoca: Accent, 2003.
- b. Petrescu, O.N., *Semnificația mitică a spațiului în literatura ibero-americană*

47. *și engleză a secolului XX*, teză de doctorat, Universitatea „Babeș-Bolyai”, Cluj-

48. Napoca, 2006.

- a. Tăbăraș, M. și Constantin, M., *Cadastru și publicitate imobiliară. Culegere de*

49. *practică judiciară*, București: C. H. Beck, 2009.

50. Țarălungă, N., „Forme de control privind folosirea terenului urban”, în Racoviceanu,

51. S. și Țarălungă, N. (editori), *Management și guvernare urbană*, Chișinău: UNDP Moldova, 2004.

52. Darin-Drabkin Haim, (1977), *Land Policy and Urban Growth*, Pergamon Press ;

53. Farvacque Catherine, McAuslan Patrick, (1991), *Reforming Urban land Policies and Institutions in Developing Countries*, The World Bank;

54. PADCO, (1984) inc. Guidelines for Urban Land Studies ;

55. Taralunga Nicolae, (1996) Piețe Funciare și Dezvoltarea Urbanistică a Localităților, articol, *Economie și Administrație Publică Locală*, nr. 5 ;

56. Taralunga Nicolae, (1993), Piețe de Terenuri în București, *Lucrarea de master pentru Centrul de Management Urban*, Rotterdam ;

JURISPRUDENȚĂ

Jurisprudența 1

Curtea Constituțională

Decizia nr. 12/2015 referitoare la admiterea excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 9 teza a doua din Legea nr. 198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale, în forma anterioară modificărilor aduse prin Legea nr. 184/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale, raportate la sintagma "la data întocmirii raportului de expertiză" cuprinsă în dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică

În vigoare de la 03.03.2015

Acest document poate avea modificări ulterioare

Cu participarea reprezentantului Ministerului Public.

1. Pe rol se află soluționarea excepției de neconstituționalitate a prevederilor art. 9 [alin. \(3\)](#) din Legea nr. 198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de drumuri de interes național, județean și local și art. 26 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, excepție ridicată de Romulus Vasile, Lucian Vasile și Cătălin Vasile în Dosarul nr. 14.695/3/2008/a1 al Înaltei Curți de Casație și Justiție - Secția I civilă și care formează obiectul Dosarului Curții Constituționale nr. 161D/2014.

2. Dezbaterile au avut loc în ședința publică din 18 decembrie 2014, în prezența reprezentantului Ministerului Public, a apărătorului autorilor excepției și a autorului Romulus Vasile și au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, când, având în vedere cererea de întrerupere a deliberărilor pentru o mai bună studiere a problemelor ce formează obiectul cauzei, Curtea, în temeiul dispozițiilor [art. 57](#) și art. 58 [alin. \(3\)](#) din Legea nr. 47/1992, precum și art. 56 [alin. \(2\)](#) teza a doua din Regulamentul de organizare și funcționare a Curții Constituționale, adoptat prin Hotărârea Plenului Curții Constituționale [nr. 6/2012](#), a amânat pronunțarea pentru data de 15 ianuarie 2015, dată la care a pronunțat prezenta decizie.

CURTEA,

având în vedere actele și lucrările dosarului, constată următoarele:

3. Prin Încheierea din 13 februarie 2014, pronunțată în Dosarul nr. 14.695/3/2008/a1, Înalta Curte de Casație și Justiție - Secția I civilă a sesizat Curtea Constituțională cu excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 9 [alin. \(3\)](#) din Legea nr. 198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de drumuri de interes național, județean și local și art. 26 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Excepția a fost invocată de recurenții-reclamanți Romulus Vasile, Lucian Vasile și Cătălin Vasile într-o cauză având ca obiect soluționarea recursului formulat împotriva deciziei prin care s-au admis apelurile declarate împotriva sentinței prin care s-a soluționat acțiunea civilă având ca obiect anularea parțială a Hotărârii Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România S.A. - C.N.A.D.N.R. - de stabilire a despăgubirilor nr. 21 din 25 februarie 2008, sub aspectul cuantumului acestora, și obligarea statului român, prin C.N.A.D.N.R., la plata sumelor reprezentând valoarea de circulație a imobilului proprietate a autorilor excepției. Apelurile declarate de părți au fost admise, iar sentința schimbată în parte, în sensul diminuării despăgubirilor acordate autorilor.
4. În motivarea excepției de neconstituționalitate autorii arată, în esență, că art. 9 [alin. \(3\)](#) din Legea nr. 198/2004 cuprinde o normă de trimitere la procedura reglementată prin [art. 21-27](#) din Legea nr. 33/1994. Potrivit prevederilor Legii [nr. 198/2004](#), exproprierea propriu-zisă, adică transferul dreptului de proprietate din patrimoniul expropriatului în cel al expropriatorului, este întotdeauna precedată de efectuarea unui raport de evaluare, în vederea stabilirii cuantumului just al despăgubirilor ce se cuvin expropriatului, ceea ce este în acord cu dispozițiile art. 44 [alin. \(3\)](#) din Legea fundamentală. Or, art. 9 [alin. \(3\)](#) din Legea nr. 198/2004, prin trimitere la procedura instituită de [art. 21-27](#) din Legea nr. 33/1994, fără să fie interpretat în sensul respectării prevederilor privind obligativitatea întocmirii raportului de evaluare prealabil exproprierii, încalcă textul constituțional anterior invocat, supunând riscului arbitrariului un drept fundamental al omului - dreptul de proprietate privată. Coroborarea art. 26 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 33/1994 cu prevederile referitoare la obligativitatea întocmirii raportului de evaluare prealabil exproprierii din Legea [nr. 198/2004](#) este indispensabilă în vederea respectării principiilor procedurii exproprierii: utilitatea publică și caracterul just și prealabil al despăgubirii, principii care au la bază însăși textul art. 44 [alin. \(3\)](#) din Constituție.

5. Pe de altă parte, greșita interpretare a art. 9 [alin. \(3\)](#) din Legea nr. 198/2004, doar prin trimiterea la dispozițiile [art. 21- 27](#) din Legea nr. 33/1994, fără a avea în vedere întregul mecanism de ofertare realizat de expropriator și de refuz sau acceptare a acestei oferte, este de natură să genereze o situație injustă, în sensul admiterii posibilității aprecierii despăgubirilor în funcție de valoarea imobilului la o dată aleatorie față de momentul la care a avut loc transferul dreptului de proprietate în condițiile în care expropriatul a fost deposedat de bun încă de la finalizarea procedurii de expropriere. Se ajunge astfel ca pentru proprietăți identice vecine, în funcție de momentul efectuării expertizei, de durata procesului și de exercitarea căilor de atac, să existe valori care nu au legătură cu valoarea bunului la data transferului dreptului de proprietate. Caracterul just al despăgubirii nu mai există în aceste condiții.

6. Cât privește excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 26 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 33/1994, soluționarea acesteia este impusă de interpretarea greșită pe care instanțele de judecată o fac în practică, interpretare care afectează dreptul de proprietate privată. Astfel, expropriatorul va beneficia de dreptul de proprietate asupra bunului începând cu momentul transferului dreptului de proprietate, potrivit [art. 15](#) din Legea nr. 198/2004, în timp ce expropriatul, în ipoteza acordării unor despăgubiri cu al căror quantum nu este de acord și a contestării quantumului acestora, va trebui să suporte riscul fluctuației valorii imobilului, raportat la momentul întocmirii raportului de expertiză în cursul procesului. Aceasta aduce atingere art. 44 [alin. \(3\)](#) din Constituție, despăgubirea trebuind să fie prealabilă transferului dreptului de proprietate către expropriator.

7. Înalta Curte de Casație și Justiție - Secția I civilă apreciază că excepția de neconstituționalitate este neîntemeiată. Astfel, Legea [nr. 33/1994](#) stabilește un criteriu ce trebuie avut în vedere de comisia de experți ce este desemnată în cauză, criteriu potrivit căruia evaluarea imobilului supus exproprierii se face în raport cu prețurile de tranzacționare ale unor imobile similare la data efectuării raportului de expertiză, adică de la o dată cât mai apropiată de momentul pronunțării hotărârii prin care se stabilește quantumul despăgubirii. În sistemul acestui act normativ legiuitorul a legat cele două momente - al transferului dreptului de proprietate din proprietatea privată a expropriatului în proprietatea publică a statului și cel al plății despăgubirii efective - de momentul rămânerii definitive a hotărârii judecătorești pronunțate în cauza având ca obiect expropriere, cu respectarea imperativului constituțional consacrat de art. 44 [alin. \(3\)](#) din Constituție.

8. În ceea ce privește art. 9 [alin. \(3\)](#) din Legea nr. 198/2004, acesta a fost modificat prin art. I [pct. 12](#) din Legea nr. 184/2008 pentru modificarea și completarea Legii [nr. 198/2004](#) privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale, într-o primă etapă, și prin art. IV [pct. 3](#) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 228/2008 pentru modificarea și completarea unor acte normative, într-o a doua etapă, iar, în final, Legea [nr. 198/2004](#) a fost abrogată prin art. 35 [lit. c\)](#) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. Acest act normativ continuă însă să își producă efectele juridice în cauza dedusă judecății, constituind unul dintre temeiurile legale ale desfășurării procedurii de expropriere a imobilului aflat în proprietatea reclamantilor. Calculul despăgubirilor în cauză se face potrivit art. 26 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 33/1994, sintagma "data întocmirii raportului de expertiză" presupunând raportarea la data efectuării expertizei în cursul judecății, iar nu la data exproprierii, cu atât mai mult cu cât legiuitorul folosește o terminologie diferită pentru conturarea celor două etape, respectiv "raport de expertiză" pentru etapa jurisdicțională și "raport de evaluare" pentru faza administrativă, fără a o avea pe aceasta din urmă ca reper al momentului de calculare a despăgubirilor.

9. Cu privire la excepția de neconstituționalitate a prevederilor [art. 9](#) din Legea nr. 198/2004 sunt indicate, ca jurisprudență, deciziile Curții Constituționale, respectiv Decizia [nr. 1.648](#) din 15 decembrie 2009, [nr. 996](#) din 8 iulie 2010 și [nr. 984](#) din 22 noiembrie 2012, iar referitor la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 26 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 33/1994 sunt invocate deciziile [nr. 1.695](#) din 17 decembrie 2009, [nr. 996](#) din 8 iulie 2010, [nr. 29](#) din 19 ianuarie 2012, [nr. 316](#) din 29 martie 2012, [nr. 388](#) din 26 aprilie 2012 și, în special, considerentele care au stat la baza Deciziei [nr. 395](#) din 1 octombrie 2013.

10. Potrivit prevederilor art. 30 [alin. \(1\)](#) din Legea nr. 47/1992, încheierea de sesizare a fost comunicată președinților celor două Camere ale Parlamentului, Guvernului și Avocatului Poporului, pentru a-și exprima punctele de vedere asupra excepției de neconstituționalitate.

11. Avocatul Poporului apreciază că textele de lege criticate sunt constituționale, invocând în acest sens considerentele de principiu care au stat la baza deciziilor Curții Constituționale [nr. 996](#) din 8 iulie 2010, [nr. 29](#) din 19 ianuarie 2012, [nr. 316](#) din 29 martie 2012, [nr. 388](#) din 26 aprilie 2012 și [nr. 617](#) din 12 iunie 2012.

12. Președinții celor două Camere ale Parlamentului și Guvernul nu au comunicat punctele lor de vedere asupra excepției de neconstituționalitate.

CURTEA,

examinând încheierea de sesizare, punctul de vedere al Avocatului Poporului, raportul întocmit de judecătorul-raportor, notele scrise depuse, concluziile apărătorului autorului excepției, ale autorului prezent și ale procurorului, dispozițiile legale criticate, raportate la prevederile [Constituției](#), precum și Legea [nr. 47/1992](#), reține următoarele:

13. Curtea Constituțională a fost legal sesizată și este competentă, potrivit dispozițiilor art. 146 [lit. d\)](#) din Constituție, precum și ale art. 1 [alin. \(2\)](#), ale [art. 2, 3, 10 și 29](#) din Legea nr. 47/1992, să soluționeze excepția de neconstituționalitate.

14. Obiectul excepției de neconstituționalitate, astfel cum a fost formulat de autorii excepției în fața instanței care a sesizat Curtea, îl constituie prevederile art. 9 [alin. \(3\)](#) din Legea nr. 198/2004, astfel cum a fost modificat prin Ordonanța de urgență a Guvernului [nr. 228/2008](#) pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și dispozițiile art. 26 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Curtea, observând data introducerii cererii de chemare în judecată, respectiv 17 aprilie 2008, precum și concluziile formulate de autorii excepției, constată că obiectul acesteia îl constituie, în realitate, prevederile [art. 9](#) teza a doua din Legea nr. 198/2004 privind unele măsuri prelabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 487 din 31 mai 2004, în forma anterioară modificărilor aduse prin Legea [nr. 184/2008](#) pentru modificarea și completarea Legii [nr. 198/2004](#) privind unele măsuri prelabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 740 din 31 octombrie 2008, raportate la sintagma "la data întocmirii raportului de expertiză" cuprinsă în dispozițiile art. 26 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994 și republicată, ulterior, în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 472 din 5 iulie 2011.

15. Curtea constată că Legea [nr. 198/2004](#) a fost abrogată prin art. 35 [lit. c\)](#) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 853 din 20 decembrie 2010, însă prevederile [art. 9](#) teza a doua din Legea nr. 198/2004 privind unele măsuri prelabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale, în forma anterioară modificărilor aduse prin Legea [nr. 184/2008](#), continuă să își producă efectele juridice în cauza

dedusă judecării, constituind temeiul cererii de chemare în judecată, astfel încât, potrivit Deciziei [nr. 766](#) din 15 iunie 2011, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 549 din 3 august 2011, Curtea urmează să examineze excepția de neconstituționalitate a prevederilor [art. 9](#) teza a doua din Legea nr. 198/2004.

16. Prevederile [art. 9](#) teza a doua din Legea nr. 198/2004 și art. 26 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 33/1994 au următorul conținut:

- [Art. 9](#) teza a doua din Legea nr. 198/2004: "[...] Acțiunea formulată în conformitate cu prevederile prezentului articol se soluționează potrivit dispozițiilor [art. 21-27](#) din Legea [nr. 33/1994](#) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în ceea ce privește stabilirea despăgubirii.[...].";

- Art. 26 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 33/1994: "La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia."

17. În opinia autorilor excepției de neconstituționalitate, prevederile legale criticate contravin dispozițiilor constituționale cuprinse în art. 44 [alin. \(3\)](#) potrivit căruia "Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire." Totodată, acestea contravin și [art. 1](#) referitor la protecția proprietății din [Primul Protocol](#) adițional la [Convenția](#) pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

18. Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea constată că reglementarea-cadru în materia exproprierii o constituie Legea [nr. 33/1994](#). Din coroborarea [art. 1](#), [art. 2](#), [art. 12](#) și [art. 28](#) din Legea nr. 33/1994 rezultă că exproprierea este un mod de transfer al dreptului de proprietate asupra imobilelor aflate în proprietatea persoanelor fizice, juridice, precum și a unităților administrativ-teritoriale în proprietatea publică a statului, județului, municipiului, orașelor și comunelor, după caz, în condițiile existenței unei cauze de utilitate publică, după o dreptă și prealabilă despăgubire. Procedural, exproprierea parcurge două etape: administrativă și judiciară, ambele obligatorii. În etapa judiciară, dacă părțile se învoiesc asupra exproprierii și asupra despăgubirii, instanța va lua act de învoială și va pronunța o hotărâre definitivă (art. 24); dacă părțile nu se învoiesc asupra despăgubirii, instanța va stabili cuantumul despăgubirilor pe

baza expertizei administrate în cauză și va pronunța hotărârea judecătorească [art. 23 alin. (2) și art. 24 alin. (2)]. Transferul dreptului de proprietate în patrimoniul expropriatorului se produce de îndată ce obligațiile impuse acestuia prin hotărâre judecătorească au fost îndeplinite (art. 28).

19. Curtea reține că, în urma parcurgerii procedurii menționate, despăgubirile acordate sunt stabilite în raport cu valoarea imobilului de la momentul realizării transferului dreptului de proprietate. În acest sens, Curtea a reținut, cu valoare de principiu, examinând excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 26 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 33/1994 prin raportare la dispozițiile art. 44 [alin. \(3\)](#) din Legea fundamentală, că "despăgubirea acordată pentru exproprierea imobilului trebuie să reflecte valoarea de piață a acestuia la data întocmirii raportului de expertiză, nu o valoare anterioară, ci una contemporană realizării efective a exproprierii, tocmai pentru a asigura o reparație completă și integrală pentru cel expropriat" (a se vedea, în acest sens, Decizia [nr. 395](#) din 1 octombrie 2013, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 685 din 7 noiembrie 2013).

20. Distinct de cele reglementate prin Legea [nr. 33/1994](#) - lege generală - în materia exproprierii pentru lucrări de construcție de autostrăzi și drumuri naționale legiuitorul a adoptat o reglementare specială, respectiv Legea [nr. 198/2004](#), care cuprinde prevederi derogatorii în privința momentului transferului dreptului de proprietate fără ca derogările astfel reglementate să fie însoțite de o măsură similară în privința stabilirii despăgubirii, cuantumul acestora fiind determinat prin aplicarea tale quale a dispozițiilor legii generale.

21. Astfel, Curtea observă că, potrivit Legii [nr. 198/2004](#), în forma incidentă în cauză, procedura de expropriere parcurge în mod obligatoriu doar o etapă administrativă la sfârșitul căreia expropriatorul efectuează, prin transfer bancar sau numerar, plata despăgubirilor către titularii drepturilor reale asupra imobilelor expropriate sau consemnarea acestora ([art. 8](#)). Transferul imobilelor din proprietatea privată în proprietatea publică a statului și în administrarea expropriatorului operează de drept la data plății despăgubirilor pentru expropriere sau, după caz, la data consemnării acestora ([art. 15](#)). Doar în cazul în care expropriatul este nemulțumit de cuantumul despăgubirii procedura parcurge și o etapă judiciară întrucât acesta se poate adresa instanței judecătorești, ulterior transferului dreptului de proprietate (art. 9 teza întâi), iar acțiunea sa va fi soluționată potrivit dispozițiilor [art. 21-27](#) din Legea nr. 33/1994 respectiv, sub aspectul incident în cauză, despăgubirile fiind stabilite prin raportare la valoarea imobilului de la data

întocmirii raportului de expertiză, dată ulterioară momentului realizării transferului dreptului de proprietate.

22. Curtea observă că [art. 9](#) teza a doua din Legea nr. 198/2004, criticat în prezenta cauză, a suferit modificări mai întâi prin art. I [pct. 12](#) din Legea nr. 184/2008 și, ulterior, prin art. IV [pct. 3](#) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 228/2008, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 3 din 5 ianuarie 2009. Curtea Constituțională constată că [art. 9](#) din Legea nr. 198/2004, astfel cum a fost modificat prin art. I [pct. 12](#) din Legea nr. 184/2008, prevedea în mod expres că la calculul quantumului despăgubirii expertizii și instanța de judecată se vor raporta la momentul transferului dreptului de proprietate; ulterior, prin dispozițiile art. IV [pct. 3](#) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 228/2008 s-a revenit la soluția legislativă criticată în prezenta cauză. [Art. 9](#) din Legea nr. 198/2004, astfel cum a fost modificat prin art. I [pct. 12](#) din Legea nr. 184/2008, a fost în vigoare în perioada 3 noiembrie 2008 - 4 ianuarie 2009 și a făcut obiectul controlului de constituționalitate prin raportare la dispozițiile art. 44 [alin. \(3\)](#) din Constituție. Prin Decizia [nr. 984](#) din 22 noiembrie 2012, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 25 din 11 ianuarie 2013, Curtea a stabilit că "legiuitorul a prevăzut expres, potrivit dispozițiilor tezei a doua din textul de lege criticat, ca modul de calcul al despăgubirii să se raporteze la momentul transferului dreptului de proprietate, astfel încât expropriatul să nu suporte riscul deprecierii valorii imobilului între momentul transferului dreptului de proprietate și momentul efectuării expertizei, în deplină conformitate cu dispozițiile constituționale cuprinse în art. 44 [alin. \(3\)](#) referitor la expropriere."

23. Curtea observă că, astfel cum a reținut în paragrafele anterioare, legea specială, respectiv Legea [nr. 198/2004](#), cuprinde o dispoziție derogatorie față de cea generală - Legea [nr. 33/1994](#) - în materia exproprierii pentru lucrări de construcție de autostrăzi și drumuri naționale, în privința momentului realizării transferului de proprietate. Astfel, spre deosebire de legea generală - Legea [nr. 33/1994](#) - unde transferul dreptului de proprietate se realizează la momentul plății despăgubirii impuse prin hotărârea judecătorească de expropriere, cu consecința stabilirii quantumului despăgubirii prin raportare la un moment temporal cât mai apropiat de realizarea transferului, legea specială - Legea [nr. 198/2004](#) - prevede că transferul dreptului de proprietate operează fie la momentul plății despăgubirii stabilite pe cale administrativă, ceea ce echivalează cu recunoașterea faptului că stabilirea quantumului acestei despăgubiri se raportează la momentul transferului dreptului, fie la momentul consemnării despăgubirii menționate, ipoteză

în care stabilirea cuantumului despăgubirii pe cale judiciară nu se mai raportează la momentul transferului dreptului, ci la un moment ulterior, respectiv cel al pronunțării hotărârii judecătorești prin care se stabilește întinderea despăgubirii, și nu la cel al transferului dreptului de proprietate. Având în vedere soluția normativă a legii speciale în privința momentului de la care operează transferul dreptului de proprietate, aspect asupra căruia legiuitorul este liber să aprecieze, beneficiind de o anumită marjă de apreciere în considerarea obiectului propriu de reglementare a Legii [nr. 198/2004](#), respectiv construcția de autostrăzi și drumuri naționale, Curtea constată că o atare măsură trebuie corelată, în mod logic, cu stabilirea despăgubirilor la valoarea imobilului de la data exproprierii. Așadar, stabilirea cuantumului despăgubirii este o măsură conexă și indisolubil legată de momentul transferului dreptului de proprietate, întrucât acest moment este cel determinant în raportul juridic ce se naște între expropriat și expropriator, iar nu de vreun alt moment ulterior stabilit aleatoriu. În consecință, în această privință legiuitorul nu are nicio marjă de apreciere, valoarea bunului expropriat neputând fi alta decât cea stabilită la momentul contemporan realizării transferului dreptului. Dacă în privința exproprierii reglementate de legea generală această exigență constituțională este pe deplin respectată prin dispozițiile art. 26 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 33/1994, cuantumul despăgubirilor fiind stabilit la un moment apropiat în timp, contemporan transferului dreptului de proprietate, în privința legii speciale aplicarea art. 26 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 33/1994, respectiv sintagma "la data întocmirii raportului de expertiză", generează o situație juridică ce se abate de la o asemenea finalitate în sensul că expertiza judiciară dispusă nu reflectă valoarea bunului de la momentul contemporan realizării transferului dreptului, ci o valoare de la un moment ulterior care nu este cert. Rezultă că, determinându-se în acest fel cuantumul despăgubirii, aceasta nu mai este "dreaptă" în sensul art. 44 [alin. \(3\)](#) din Constituție. Acest caracter inerent despăgubirilor stabilite în considerarea exproprierii realizate reflectă gradul sporit de protecție pe care constituentul originar a reglementat-o în privința dreptului de proprietate privată. De altfel, în acest sens, Curtea, prin Decizia [nr. 395](#) din 1 octombrie 2013, a stabilit că în materia dreptului de proprietate privată standardul național de protecție reprezentat prin [art. 44](#) din Constituție este superior celui prevăzut de [art. 1](#) din [Primul Protocol](#) adițional la Convenție (a se vedea, mutatis mutandis, deciziile [nr. 872](#) și [874](#) din 25 iunie 2010, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 28 iunie 2010). De aceea Curtea constată contrarietatea soluției legislative criticate în raport cu art. 44 [alin. \(3\)](#) din

Constituție fără a mai apela la standardul convențional în materie, acesta fiind inferior ca protecție celui național.

24. Așadar, Curtea reține că prevederile [art. 9](#) teza a doua din Legea nr. 198/2004 prin raportare la sintagma "la data întocmirii raportului de expertiză" cuprinsă în dispozițiile art. 26 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 33/1994 aduc atingere exigențelor constituționale cuprinse în art. 44 [alin. \(3\)](#) din Legea fundamentală. Despăgubirea stabilită prin raportare la momentul întocmirii raportului de expertiză, adică în cursul procesului, nu este "dreaptă" (nu are un caracter just) deoarece quantumul ei nu este contemporan momentului transferului dreptului de proprietate, soluție de principiu cu valoare constituțională, reținută de Curte prin deciziile [nr. 984](#) din 22 noiembrie 2012 și [nr. 395](#) din 1 octombrie 2013.

25. Prin urmare, Curtea va admite excepția de neconstituționalitate formulată și va reține că la calcularea quantumului despăgubirilor solicitate potrivit [art. 9](#) teza a doua din Legea nr. 198/2004, în forma anterioară modificărilor aduse prin Legea [nr. 184/2008](#), experții și instanța de judecată vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la momentul transferului dreptului de proprietate.

26. Curtea observă că soluția legislativă constatată ca fiind neconstituțională se regăsește atât în art. 9 [alin. \(3\)](#) din Legea nr. 198/2004, astfel cum a fost modificat prin art. IV [pct. 3](#) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 228/2008, în vigoare în perioada 5 ianuarie 2009 - 22 decembrie 2010, cât și în art. 22 [alin. \(3\)](#) din Legea nr. 255/2010, revenind legiuitorului obligația constituțională de a modifica în mod corespunzător legea în vigoare pentru a da efecte depline prezentei decizii a Curții Constituționale.

27. Pentru considerentele expuse mai sus, în temeiul art. 146 [lit. d\)](#) și al art. 147 [alin. \(4\)](#) din Constituție, precum și al [art. 1-3](#), al art. 11 alin. (1) [lit. A.d\)](#) și al [art. 29](#) din Legea nr. 47/1992, cu unanimitate de voturi,

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

În numele legii

D E C I D E:

Admite excepția de neconstituționalitate formulată de Romulus Vasile, Lucian Vasile și Cătălin Vasile în Dosarul nr. 14.695/3/2008/a1 al Înaltei Curți de Casație și Justiție - Secția I civilă și constată că prevederile [art. 9](#) teza a doua din Legea nr. 198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale, în forma anterioară modificărilor

aduse prin Legea [nr. 184/2008](#) pentru modificarea și completarea Legii [nr. 198/2004](#) privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale, raportate la sintagma "la data întocmirii raportului de expertiză" cuprinsă în dispozițiile art. 26 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică sunt neconstituționale.

Definitivă și general obligatorie.

Decizia se comunică celor două Camere ale Parlamentului, Guvernului și Înaltei Curți de Casație și Justiție - Secția I civilă și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Pronunțată în ședința din data de 15 ianuarie 2015.

Jurisprudența 2

ROMÂNIA

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

SECȚIA DE [contencios](#) ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Decizia nr. 2454/2011

Dosar nr. 5943/2/2009

Ședința publică din 03 mai 2011

Asupra recursului de față;

Din examinarea lucrărilor din dosar, constată următoarele:

I. Circumstanțele cauzei

1. Obiectul acțiunii și procedura derulată în primă instanță

Prin acțiunea înregistrată pe rolul Curții de Apel București, reclamantul R.I.M., în contradictoriu cu pârâta C.C.S.D., a solicitat anularea deciziei nr. 4780 din 23 aprilie 2009 emisă de pârâtă și emiterea unei noi decizii care să conțină titlul de despăgubire în quantumul stabilit prin expertiza judiciară ce urmează a se întocmi în cauză.

În motivarea cererii, reclamantul a arătat că, prin Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 8611/2007, s-a propus acordarea măsurilor reparatorii pentru imobilul situat în fosta str. E.G., devenită ulterior str. P., format din teren în suprafață de 384 m.p. și clădire cu anexe, în prezent demolate, iar după primirea avizului de legalitate din partea prefecturii

Municipiului București, dosarul a fost înaintat Autorității Naționale pentru Restituirea Proprietăților, unde a primit numărul 38632/CC.

Reclamantul a susținut că instituția pârâtă a trimis dosarul expertului evaluator M.I., care a întocmit un raport de evaluare fără ca reclamantul să fie prezent la întocmirea acestuia pentru a prezenta eventualele lămuriri necesare, așa cum prevede legea, încălcându-i-se, astfel, drepturile legale.

Totodată, reclamantul a susținut că i s-a comunicat doar sinteza raportului de evaluare și că nu a primit niciun răspuns la obiecțiunile sale, transmise atât Autorității Naționale pentru Restituirea Proprietăților, cât și expertului.

La data de 22 iunie 2009, a precizat reclamantul, i s-a comunicat Decizia nr. 4780 din 23 aprilie 2009 emisă de pârâtă, prin care i se aducea la cunoștință că i se acorda titlul de despăgubire în cuantumul stabilit de evaluarea făcută de expertul M.I., respectiv în cuantum de 477.400 RON.

Față de această situație de fapt, reclamantul a susținut că valoarea imobilului este mult mai mare și a solicitat efectuarea unei expertize evaluatorii care să stabilească valoarea de piață reală a imobilului.

Curtea de Apel București a încuviințat reclamantului proba cu înscrisuri și efectuarea unei expertize tehnice.

2. Hotărârea instanței de fond

Prin sentința civilă nr. 3946 din 15 octombrie 2010, Curtea de Apel București, secția a VIII-a contencios administrativ și fiscal, a respins cererea formulată de reclamantul R.I.M., în contradictoriu cu pârâta C.C.S.D., ca neîntemeiată.

Pentru a pronunța această soluție, instanța de fond, examinând situația de fapt expusă de reclamant și dispozițiile legale incidente, a reținut că, la efectuarea raportului de expertiză de către expertul M.I., nu era necesară convocarea părților, deoarece, potrivit art. 16.13 din HG nr. 1095/2005, convocarea este necesară când se efectuează o lucrare la fața locului, or, în cauză, nu s-a făcut o expertiză la fața locului.

Pe de altă parte, Curtea a observat faptul că raportul de expertiză a fost comunicat reclamantului, însă acesta nu l-a ridicat, precum și faptul că expertul a răspuns la obiecțiunile reclamantului.

Față de dispozițiile art. 10 alin. (9) din Legea nr. 10/2001, conform cărora valoarea terenurilor care nu se pot restitui în natură se stabilește potrivit valorii de piață de la data soluționării notificării, stabilită potrivit standardelor internaționale și având în vedere faptul că expertiza a

fost efectuată de un expert care îndeplinește condițiile art. 3 lit. d) din Titlul VII al Legii nr. 247/2005, instanța de fond a apreciat că expertiza efectuată de expertul M.I. este legală, motiv pentru care, în baza textelor de lege menționate, a respins cererea de chemare în judecată ca neîntemeiată.

3. Calea de atac exercitată

Împotriva sentinței civile nr. 3946 din 15 octombrie 2010 a Curții de Apel București, secția a VIII-a contencios administrativ și fiscal, criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie, a formulat recurs reclamantul R.I.M., invocând ca temei legal dispozițiile art. 304 pct. 5, 7, 8 și 9 și ale art. 304¹ din C. proc.civ.

Recurentul a solicitat admiterea recursului astfel cum a fost formulat și în principal, casarea sentinței recurate și trimiterea cauzei spre rejudecare, iar în subsidiar, modificarea hotărârii atacate și admiterea cererii de chemare în judecată.

Memoriul de recurs cuprinde prezentarea situației de fapt și a derulării procedurii în fața instanței de fond și în esență, recurentul combate soluția primei instanțe sub următoarele aspecte:

3.1. În ceea ce privește raportul de expertiză efectuat de către expertul M.I., Curtea de Apel s-a pronunțat doar asupra aspectelor de formă și nu a analizat problemele de fond invocate de reclamant, în principal aceea referitoare la valoarea imobilului.

3.2. Instanța de fond nu a redat motivele pentru care raportul de expertiză întocmit de expertul M.V. nu a fost omologat.

Această critică este reiterată atât în cuprinsul cererii de recurs, cât și în concluziile scrise transmise la dosar, prin fax, la data de 03 mai 2011, recurentul susținând faptul că prima instanță a admis și a administrat proba cu expertiză judiciară, însă a pronunțat soluția fără a analiza concluziile raportului de expertiză.

3.3. Prima instanță a reținut că sinteza evaluării a fost comunicată reclamantului, însă această comunicare nu s-a realizat la domiciliul ales de către reclamant, ci la domiciliul său.

3.4. În susținerea motivului de recurs prevăzut de art. 304 pct. 5 din C. proc. civ., recurentul a arătat că instanța de fond a soluționat cauza ”fără a administra cu adevărat proba încuviințată, respectiv expertiza evaluatorie”.

Astfel, a precizat recurentul, pârâta a invocat excepția inadmisibilității probei cu expertiză tehnică, iar instanța a admis această probă, fără a analiza excepția invocată.

Pe de altă parte, susține recurentul, faptul că instanța de fond nu a mai analizat materialul probator duce la concluzia că instanța a greșit când a numit expertul, care nu îndeplinea aceleași condiții ca cel agreat de A.N.R.P.

Apreciind ca legal și temeinic raportul de evaluare întocmit de expertul numit de intimată, înlăturând indirect expertiza judiciară fără a motiva acest aspect, instanța de fond a încălcat formele de procedură prevăzute de lege, numind un expert care nu avea competența să se pronunțe.

În acest context, recurentul a apreciat că se impune casarea sentinței și trimiterea cauzei spre rejudecare, în vederea completării probatoriului.

Recurentul a mai criticat lipsa de imparțialitate a expertului M.I. și a făcut trimitere la dosarul de fond, solicitând instanței să aprecieze asupra nulității raportului de evaluare prin prisma încălcării de către expert a obligațiilor prevăzute în Codul deontologic al profesiei de evaluator.

3.5. În ceea ce privește motivele de recurs prevăzute de art. 304 pct. 7, 8 și 9 din C. proc. civ., recurentul a invocat greșita aplicare a legii, întrucât instanța de fond nu a luat în considerare probele administrate.

Totodată, a susținut că hotărârea pronunțată este nemotivată, nefiind arătate considerentele pentru care acțiunea a fost respinsă, potrivit art. 261 alin. (5) din C. proc. civ.

II. Considerentele Înaltei Curți asupra recursului

Examinând cauza în raport de actele și lucrările dosarului, de criticile formulate de recurent, precum și de reglementările legale incidente, inclusiv cele ale art. 304¹ C. proc. civ., Înalta Curte constată că recursul este nefondat pentru considerentele expuse în continuare.

Argumente de fapt și de drept relevante

Recurentul-reclamant a supus controlului instanței de contencios administrativ Decizia nr. 4780 din 23 aprilie 2009 emisă de auctoritatea pârâtă, prin care a fost emis titlul de despăgubire în cuantum de 477.400 RON, pentru imobilul situat în fosta str. E.G., devenită ulterior str. P., București, conform raportului de evaluare întocmit de expertul evaluator M.I.

În esență, reclamantul a contestat cuantumul total al despăgubirilor, solicitând obligarea pârâtei la emiterea unei noi decizii în baza unui raport de expertiză tehnică judiciară.

Potrivit art. 16 pct. 13 din HG nr. 1095/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Titlului VII "Regimul stabilirii și plății despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv" din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum

și unele măsuri adiacente: "Raportul de evaluare al evaluatorului desemnat va fi comunicat de către acesta atât Comisiei Centrale, cât și persoanelor îndreptățite solicitante. În măsura în care acestea din urmă formulează obiecțiuni, evaluatorul este dator să răspundă la acestea. Obiecțiunile formulate și răspunsul la aceste obiecțiuni al evaluatorului desemnat vor fi comunicate în mod obligatoriu și Comisiei Centrale".

Astfel, dispozițiile art. 16 din Titlul VII al Legii nr. 247/2005 prevăd o procedură administrativă de soluționare a cererilor de retrocedare în situația în care se acordă despăgubiri.

Această procedură include o etapă specială de evaluare a imobilului pentru care s-a propus acordarea de despăgubiri, de către evaluatori independenți, stabiliți în mod aleatoriu. Acest procedeu exclude, în principiu, subiectivitatea evaluării și se bazează pe criterii transparente, unanim recunoscute internațional.

Pe de altă parte, Normele metodologice de aplicare a Titlului VII, aprobate prin HG nr. 1095/2005, prevăd, la pct. 16.13, posibilitatea persoanei îndreptățite la despăgubiri ca, pe tot parcursul desfășurării procedurii de specialitate, să fie asistată de un evaluator ales și remunerat de el.

Caracterul evident contradictoriu al procedurii administrative în etapa evaluării are rolul de a asigura dreptul persoanei beneficiare de a obține o evaluare cât mai apropiată de realitatea pieței de la acel moment.

Verificând actele dosarului, instanța de control judiciar constată că raportul de evaluare întocmit în cauză a fost comunicat reclamantului, inițial sub formă de sinteză și ulterior, în întregul lui și că s-au formulat obiecțiuni la care s-a răspuns, fiind, astfel, respectate prevederile punctului 16.5 din H.G nr. 1095/2005.

Ulterior, acest raport de evaluare a fost supus aprobării Comisiei Centrale, fiind emisă Decizia privind titlul de despăgubire, în favoarea reclamantului, pentru suma de 477.400 RON.

Înalta Curte reține că nu pot fi primite criticile ce vizează în fapt conținutul raportului de evaluare și prețul stabilit de către expert, apreciat ca fiind sub valoarea de piață reală a imobilului, în condițiile în care valoarea despăgubirilor convenite reclamantului a fost stabilită printr-un raport de evaluare întocmit în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, respectiv art. 3 lit. d) și e) din Titlul VII din Legea nr. 247/2005, de evaluatorul desemnat în condițiile art. 16 pct. 14 din HG nr. 1095/2005.

Astfel, conform art. 10 alin. (9) din Legea nr. 10/2001, valoarea terenurilor precum și a construcțiilor nedemolate preluate în mod abuziv, care nu se pot restitui în natură, se stabilește potrivit valorii de piață de la data soluționării notificării, stabilită potrivit standardelor Internaționale de Evaluare.

Conform acestor standarde, evaluarea proprietății se face prin trei metode: metoda costurilor, metoda prin venituri și metoda comparațiilor de piață.

Instanța de control judiciar observă faptul că, în sinteza evaluării imobilului, expertul M.I. a menționat că baza de evaluare o constituie valoarea de piață, pe care a definit-o potrivit standardului IVS 1.

Prin urmare, Înalta Curte constată că Decizia privind titlul de despăgubire emis în favoarea recurentului-reclamant reflectă justa valoare a imobilului proprietatea acestuia, valoarea stabilită reprezentând valoarea de piață a respectivului imobil, în conformitate cu prevederile legale în materie, ce au fost respectate în cauză, astfel cum a reținut și judecătorul fondului.

Altfel spus, nu pot fi reținute, ca aspecte de nelegalitate vizând emiterea actului administrativ contestat, aspectele invocate vizând subevaluarea de către expertul tehnic a imobilului în discuție.

Instanța de recurs reține ca fiind neîntemeiate și criticile formulate de recurent cu privire la evaluatorul M.I., desemnat de autoritatea pârâtă în conformitate cu exigențele prevăzute de art. 3 lit. d) din Titlul VII din Legea nr. 247/2005, potrivit căruia ”evaluator este persoana fizică sau juridică cu experiență semnificativă în domeniu, competență în evaluare pe piața proprietăților imobiliare, care cunoaște, înțelege și poate pune în aplicare în mod corect acele metode și tehnici recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare și care este membru al unei asociații naționale profesionale de evaluare recunoscute ca fiind de utilitate publică”.

Pe de altă parte, recurentul nu a argumentat temeinic faptul că suma de 477.400 RON, stabilită prin Decizia nr. 4780 din 23 aprilie 2009, nu exprimă valoarea de piață reală a imobilului.

În ceea ce privește critica recurentului referitoare la comunicarea sintezei evaluării la domiciliul său și nu la domiciliul ales, Înalta Curte constată faptul că, într-adevăr, expertul M.I. a expediat sinteza raportului de evaluare la domiciliul reclamantului, însă reclamantul a confirmat primirea documentelor prin poștă și nu a invocat producerea vreunui prejudiciu în cuprinsul obiecțiunilor formulate.

Referitor la expertiza judiciară efectuată în fața instanței de fond, Înalta Curte remarcă faptul că expertul M.V. a calculat valoarea terenului folosind metoda comparației prin bonitare, care nu respectă Standardele Internaționale de Evaluare, standarde care stau la baza metodelor și abordărilor în estimarea valorii de piață conform G.N.1.

Relevantă în acest sens este și adresa nr. x din anul 2007 a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, în care se arată că metoda bonitării nu se regăsește printre metodele de evaluare redate în Standardele Internaționale de Evaluare, iar prin aplicarea acestei metode, rezultă o valoare de tip administrativ, care nu poate fi o valoare de piață credibilă.

La termenul de judecată din data de 14 mai 2010, reclamantul a formulat o cerere prin care a solicitat efectuarea unei contraexpertize, la care, însă, a renunțat în ședința publică din data de 08 octombrie 2010, înainte de a pune concluzii pe fondul cauzei.

În calea de atac exercitată, recurentul-reclamant invocă aspecte legate de competențele legale ale expertului M.V., apreciind că se impune refacerea raportului de expertiză, iar, în subsidiar, solicită omologarea raportului de expertiză efectuat în cauză și obligarea părâtei să emită o nouă decizie care să conțină titlul de despăgubire.

Înalta Curte reține faptul că expertiza efectuată de expertul M.V. nu respectă dispozițiile legale în materie, astfel încât această probă nu poate fi omologată de către instanța de judecată.

Referitor la critica recurentului potrivit căreia instanța de fond nu a soluționat excepția inadmisibilității probei cu expertiză tehnică, invocată de părâtă, instanța de recurs constată faptul că, la termenul de judecată din data de 06 noiembrie 2009, Curtea de Apel a acordat cuvântul reclamantului cu privire la această excepție, după care a apreciat că expertiza evaluatorie reprezintă o probă solicitată prin acțiune.

Recurentul susține faptul că expertul M.I. a încălcat normele Codului deontologic al profesiei de evaluator și a manifestat o atitudine părtinitoare, de aversiune față de reclamant. În acest sens, recurentul a indicat din dosarul de fond, însă se observă faptul că înscrisurile menționate sunt ulterioare întocmirii raportului de evaluare, astfel încât instanța de recurs, în lipsa unor dovezi concludente, nu poate reține ca fiind întemeiate susținerile recurentului privind nulitatea raportului de evaluare întrucât fondul concluziilor evaluării este viciat.

Hotărârea instanței de fond nu este criticabilă nici prin prisma motivelor de recurs prevăzute de art. 304 pct. 7, 8 și 9 din C. proc. civ.

Motivul de recurs prevăzut de art. 304 pct. 7 C. proc. civ., potrivit căruia hotărârea nu cuprinde motivele pe care se sprijină sau cuprinde motive contradictorii ori străine de natura pricinii, nu este fondat.

După cum se constată, sentința recurată cuprinde mențiunile prevăzute la art. 261 pct. 5 C. proc. civ., fiind expuse în considerente atât motivele de fapt, cât și cele de drept care au format convingerea instanței în ceea ce privește soluția pronunțată în cauză, iar instanța de recurs este în măsură să-și exercite controlul judiciar asupra acesteia.

Motivul de recurs prevăzut de art. 304 pct. 8 C. proc. civ., potrivit căruia instanța, interpretând greșit actul juridic dedus judecății, a schimbat natura ori înțelesul lămurit și vădit neîndoielnic al acesteia este, de asemenea, nefondat.

De altfel, recurentul invocă acest motiv de modificare a sentinței în mod formal, fără a arăta în motivarea căii de atac în ce constă schimbarea naturii sau înțelesului actului juridic.

Analizând soluția instanței de fond din perspectiva motivului de recurs prevăzut de art. 304 pct. 9 din C. proc. civ., Înalta Curte apreciază că aceasta este legală și temeinică, nefiind dată cu încălcarea legii de drept material.

În raport de conținutul actelor și lucrărilor dosarului, cu justețe s-a apreciat, așadar, de prima instanță că procedura de evaluare s-a realizat în condiții de legalitate, după cum și titlul de despăgubiri a fost emis în conformitate cu prevederile legale incidente.

2. Temeiul legal al soluției instanței de recurs

Pentru considerentele expuse, Înalta Curte constată că sentința recurată nu este afectată de niciunul din motivele de casare sau modificare în sensul dispozițiilor art. 304 și art. 304¹ din C. proc. civ., astfel încât, în temeiul art. 312 alin. (1) teza a II-a din C. proc. civ., coroborat cu art. 20 alin. (3) din Legea nr. 554/2004, cu modificările ulterioare, Înalta Curte va respinge recursul formulat de reclamantul R.I.M., ca nefondat.

PENTRU ACESTE MOTIVE

ÎN NUMELE LEGII

DECIDE

Respinge recursul declarat de R.I.M. împotriva sentinței civile nr. 3946 din 15 octombrie 2010 a Curții de Apel București, secția a VIII-a contencios administrativ și fiscal, ca nefondat.

Irevocabilă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi 03 mai 2011.

Detalii: <http://legeaz.net/spete-contencios-inalta-curte-iccj-2011/decizia-2454-2011>

Jurisprudența 3

Expropriere pentru utilitate publica.

Decizie 174 din 18.02.2011

Expropriere pentru utilitate publica. Data de la care se stabilesc despagubirile datorate ca efect al exproprierii. Caracterul prelabil si just al despagubirii. Etapele exproprierii

C.p.cv., art.295-296, art. 9 alin. 3 din Legea nr. 198/2004 si art. 21-27 din Legea nr. 33/1994, Legea nr.255/2010

Cu privire la etapele procedurii de expropriere, Legea nr. 255/2010 prevede ca etapa consemnarii sumei individuale reprezentând plata despagubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere este anterioara etapei în care se realizeaza transferul dreptului de proprietate, iar potrivit art. 9 alin. 4 din lege, "transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor din proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice în proprietatea publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale si în administrarea expropriatorului opereaza de drept la data emiterii actului administrativ de expropriere de catre expropriator, ulterior consemnarii sumelor aferente despagubirii".

Din analiza normelor legale care reglementeaza procedura de expropriere, reiese ca efectul translativ de drept real al hotarârii de expropriere este afectat de o conditie suspensiva, aceea ca expropriatorul sa fi consemnat la dispozitia expropriatului sumele aferente despagubirii. Prin aceasta modalitate de reglementare sunt respectate imperativele constitutionale cuprinse în art. 44 alin. 3 din Constitutie, ca despagubirea sa fie prelabila exproprierii.

Cu privire la conditia ca despagubirea pentru expropriere sa fie justa, la momentul stabilirii cuantumului despagubirii prin hotarârea judecatoreasca instanta este obligata sa respecte normele juridice de trimitere cuprinse în 26 alin. 2 din Legea nr. 33/1994.

CURTEA DE APEL BUCURESTI - SECTIA A IV A CIVILA

DECIZIA CIVILA NR. 174/18.02.2011, dosar nr.21766/3/2006

Prin actiunea înregistrata pe rolul Tribunalului Bucuresti Sectia a V-a Civila la data de 06.06.2008, sub nr. 21761/3/2008, contestatorii R.I si I.G. au formulat, în contradictoriu cu

pârâta Compania Nationala de Autostrazi si Drumuri Nationale din România SA - prin Comisia de Aplicare a legii nr. 189/2004, contestatie împotriva Hotarârii de stabilire a despagubirilor solicitând instantei anulara acesteia în ceea ce priveste cuantumul despagubirilor acordate în urma exproprierei de utilitate publica si obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecata.

În motivarea actiunii, contestatorii au aratat ca au fost notificati de catre reprezentantii CNADNR-DRDP Bucuresti prin care erau înstiintati ca în baza art. 5 din Legea nr. 198/2004 aveau dreptul într-un termen de 30 de zile de la publicarea în MO a HG 242/2008 sa depuna cerere pentru plata despagubirilor aferente suprafetelor de teren dezmembrate din imobilul proprietatea lor situat în Sos. Odai, sector 1, Bucuresti.

Reprezentantii Comisiei de aplicare a Legii 198/2004 au hotarât exproprierea suprafetei de 166 mp si acordarea unor despagubiri în valoare de 100 EURO/mp, respectiv 16.600 EURO pentru teren si 5322 euro pentru investitiile situate pe teren, valoarea totala fiind de 21.922 euro.

Contestatorii au solicitat anulara Hotarârii de Stabilire a Despagubirilor emisa de catre Comisia de aplicare a Legii Nr.198/2004 din Cadrul Companiei Nationale de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania S.A. si obligarea pârâtei la plata unor despagubiri mult mai mari apropiate de pretul pietei in zona.

În drept, actiunea a fost întemeiata pe dispozitiile Legii nr. 198/2004.

Prin sentinta civila nr. 133/03.02.2010 Tribunalul Bucuresti Sectia a III-a Civila a admis contestatia, a anulat în parte hotarârea de stabilire a despagubirilor nr. 59/2008 cu privire la despagubirile acordate si a obligat pârâta la plata unei despagubiri catre reclamanti în cuantum de 32841 euro, echivalent în lei la data platii.

Pentru a pronunta aceasta sentinta, tribunalul a retinut ca prin hotarârea nr. 59 din 22.04.2008 s-a dispus exproprierea terenului în suprafata de 166 m.p. situat în Bucuresti, sector 1, proprietatea reclamantilor în baza contractului de vânzare-cumparare autentificat, iar prin procesul-verbal de stabilire a cuantumului despagubirilor s-a stabilit suma de 100 euro/m.p. teren, respectiv 16600 euro si investitiile situate pe acesta la suma de 5.322 euro, în final rezultând un total de 21.922 euro, suma contestata de reclamanti.

Având în vedere dispozitiile art. 9 alin. 3 din Legea nr. 198/2004 dispozitii care fac trimitere la art. 21-27 din Legea nr. 33/1994 precum si concluziile raportului de expertiza tehnica efectuat în cauza, ce stabilesc o valoare a despagubirilor la momentul exproprierei de 32.841 euro, tribunalul a admis contestatia si a stabilit cuantumul despagubirii la suma de 32841 euro.

Împotriva acestei sentințe a formulat apel pârâta Compania Nationala de Autostrazi si Drumuri Nationale din România, reprezentanta a Statului Român, în susținerea caruia a aratat ca instanta de fond a interpretat gresit probele, respectiv raportul de expertiza întocmit în cauza, si a interpretat gresit legea, respectiv Legea nr. 33/1994 si Legea nr. 198/2004.

Potrivit dispozitiilor legale, valoarea despagubirilor se stabileste prin expertiza evaluatorie, iar expertii trebuie sa aiba drept criteriu valoarea de circulatie a imobilelor de aceeasi natura cu imobilul expropriat aflate în aceeasi unitate administrativa. Altfel spus, comisia de experti trebuia sa foloseasca metoda comparatiei directe, iar nu metoda bonitarii.

Mai mult decât atât, potrivit Legii nr. 198/2004 asa cum a fost modificata, expertii trebuiau sa aiba în vedere valoarea de la momentul efectuării expertizei, iar nu de la data expropriării.

În drept, apelul a fost întemeiat pe dispozitiile art. 26 din Legea nr. 33/1994, art. IV pct. 3 din OUG nr. 228/2008 de modificare a Legii nr. 198/2004.

Analizând sentinta apelata, în limitele devolutiunii fixate conform motivelor de apel formulate, potrivit dispozitiilor art. 295 alin. 1 C.pr.civ., si analizând actele si lucrarile dosarului, în raport de normele legale incidente, Curtea retine urmatoarele:

În fapt, terenul în litigiu, ce a facut obiectul expropriării conform Legii nr. 198/2004 privind unele masuri prealabile lucrarilor de constructie de autostrazi si drumuri nationale, este proprietatea intimatilor-reclamanti, conform contractului de vânzare-cumparare autentificat de BNP Gaspar Gabriela si actului aditional autentificat.

Prin Hotarârea nr. 59/22.04.2008 Comisia pentru aplicarea Legii nr. 198/2004 din cadrul Consiliului Local sector 1 Bucuresti a stabilit quantumul despagubirii pentru imobilul, în conformitate cu dispozitiile art. 6 din Legea nr. 198/2004, la suma de 21.922 euro, corespunzator unei valori de 100 euro/m.p. pentru teren.

Intimatii-reclamanti au contestat aceasta hotarâre sub aspectul quantumului despagubirii.

În drept:

La data formularii actiunii, cadrul legal în materia expropriierilor pentru cauza de utilitate publica era reglementat prin Legea nr. 33/1994 (publicata în M. Of. nr. 139 din 2 iunie 1994), care la art. 26 prevedea ca: "(2) La calcularea quantumului despagubirilor, expertii, precum si instanta vor tine seama de pretul cu care se vând, în mod obisnuit, imobilele de acelasi fel în unitatea administrativ-teritoriala, la data întocmirii raportului de expertiza, precum si de daunele aduse

proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia".

Prin urmare legea cadru în materia exproprierilor a stabilit un criteriu legal ce trebuie avut în vedere de comisia de experți numită de instanța în conformitate cu dispozițiile art. 25 din lege, în sensul că evaluarea imobilului supus exproprierii se face în raport de prețurile de tranzacționare ale unor imobile similare, de la data efectuării raportului de expertiză, adică de la o dată cât mai apropiată de momentul pronunțării hotărârii prin care se stabilește quantumul despăgubirii.

În sistemul Legii nr. 33/1994 legiuitorul a legat cele două momente - ale transferului dreptului de proprietate din proprietatea privată a expropriatului în proprietatea publică a statului și cel al plății despăgubirii efective - de momentul rămânerii definitive a hotărârii judecătorești pronunțate în cauză având ca obiect expropriere, cu respectarea imperativului constituțional consacrat de art. 44 alin. 3 din Constituție potrivit căruia "Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreapta și prealabilă despăgubire".

Astfel, potrivit alin. 1 al art. 28 din Legea nr. 33/1994, "Transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor supuse exproprierii în patrimoniul expropriatorului se produce îndată ce obligațiile impuse lui prin hotărâre judecătorească au fost îndeplinite", iar potrivit alin. 4 al aceluiași text de lege, "Hotărârea de expropriere va stabili despăgubirea ținând seama, pentru drepturile reale prevăzute la alin. 3, de dispozițiile art. 26".

La același moment, legislația în domeniu cuprindea o normă de procedură - respectiv art. 9 alin. 1 și 3 din Legea nr. 198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale - care, în forma de la data introducerii acțiunii (adică forma anterioară modificării prin Legea nr. 184/2008 ce a fost publicată în M. Of. nr. 740 din 31 octombrie 2008) prevedea următoarele: "Expropriatul nemulțumit de quantumul despăgubirii prevăzute la art. 8 (...) se poate adresa instanței judecătorești competente în termen de (...). Acțiunea formulată în conformitate cu prevederile prezentului articol se soluționează potrivit dispozițiilor art. 21 - 27 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în ceea ce privește stabilirea despăgubirii. În acest caz, plata despăgubirii se face de către expropriator în termen de 30 de zile de la data solicitării, pe baza hotărârii judecătorești definitive și irevocabile de stabilire a quantumului acesteia".

Prin urmare, norma de drept procesual cu privire la modalitatea de soluționare a acțiunii expropriatului nemulțumit de quantumul despăgubirii stabilite pentru exproprierea unui teren

necesar pentru realizarea unor lucrari de constructie de autostrazi si drumuri nationale trimitea la norma de drept procesual din dreptul comun în materia procedurii de expropriere, respectiv art. 21-27 din Legea nr. 33/1994.

Aceasta modalitate de legiferare (prin norme de trimitere la dreptul comun în materia expropriarii, asa cum au fost ele reglementate prin Legea nr. 33/1994) a fost mentinuta si de Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local (publicata în M. Of. nr. 853 din 20 decembrie 2010), lege care a abrogat Legea nr. 198/2004. Astfel, potrivit dispozitiilor art. 22 alin. 1 si 3 din Legea nr. 255/2010 "(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despagubirii prevazute la art. 19 se poate adresa instantei judecatoresti competente în termenul general de prescriptie, care curge de la data la care i-a fost comunicata hotarârea de stabilire a cuantumului despagubirii, sub sanctiunea decaderii, fara a putea contesta transferul dreptului de proprietate catre expropriator asupra imobilului supus expropriarii, iar exercitarea cailor de atac nu suspenda efectele hotarârii de stabilire a cuantumului despagubirii si transferului dreptului de proprietate. (3) Actiunea formulata în conformitate cu prevederile prezentului articol se solutioneaza potrivit dispozitiilor art. 21 - 27 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, în ceea ce priveste stabilirea despagubirii".

Cu privire la etapele procedurii de expropriere, Legea nr. 255/2010 (Cap. II) prevede ca etapa consemnarii sumei individuale reprezentând plata despagubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere este anterioara etapei în care se realizeaza transferul dreptului de proprietate, iar potrivit art. 9 alin. 4 din lege, "transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor din proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice în proprietatea publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale si în administrarea expropriatorului opereaza de drept la data emiterii actului administrativ de expropriere de catre expropriator, ulterior consemnarii sumelor aferente despagubirii".

Din analiza normelor legale care reglementeaza procedura de expropriere, reiese ca efectul translaticiv de drept real al hotarârii de expropriere este afectat de o conditie suspensiva, aceea ca expropriatorul sa fi consemnat la dispozitia expropriatului sumele aferente despagubirii. Prin aceasta modalitate de reglementare sunt respectate imperativele constitutionale cuprinse în art. 44 alin. 3 din Constitutie, ca despagubirea sa fie prealabila expropriarii.

Cu privire la conditia ca despagubirea pentru expropriere sa fie justa, la momentul stabilirii cuantumului despagubirii prin hotarârea judecatoreasca instanta este obligata sa respecte normele juridice de trimitere cuprinse în 26 alin. 2 din Legea nr. 33/1994, conform careia "La calcularea cuantumului despagubirilor, expertii, precum si instanta vor tine seama de pretul cu care se vând, în mod obisnuit, imobilele de acelasi fel în unitatea administrativ-teritoriala, la data întocmirii raportului de expertiza, precum si de daunele aduse proprietarului sau, dupa caz, altor persoane îndreptatite, luând în considerare si dovezile prezentate de acestia", precum si în art. 27 alin. 2 din Legea nr. 33/1994, conform careia "Despagubirea acordata de catre instanta nu va putea fi mai mica decât cea oferita de expropriator (..)".

Aplicând în cauza aceste dispozitii legale, la situatia de fapt astfel stabilita, Curtea constata ca despagubirea pentru imobilul expropriat trebuie sa se raporteze la valoarea stabilita de comisia de experti în faza de apel, si nu la valoarea stabilita prin raportul de expertiza efectuat în prima instanta, care nu a avut în vedere ca metoda de evaluare criteriul legal prevazut de art. 26 alin. 2 din Legea nr. 33/1994.

Astfel, se sustine de catre apelanta-pârâta faptul ca expertiza efectuata în prima instanta nu a folosit metoda comparatiei directe, prin comparare cu preturile de tranzactionare ale unor imobile similare din aceeași raza teritoriala cu imobilul supus exproprierei, ci metoda bonitatii, care este o metoda gresita.

Critica este întemeiata si este fundamentata în drept pe prevederile art. 26 alin. 2 din Legea nr. 33/1994, mentionate mai sus.

Într-adevar, Curtea constata ca, în prima instanta comisia de experti desemnata de instanta a utilizat o metoda care nu este prevazuta de legea cadru a exproprierei - respectiv metoda comparatiei prin bonitare, în baza careia imobilul în litigiu a fost evaluat la data de 21.04.2008 - si ca singurul criteriu legal ce trebuia sa fie avut în vedere de comisia de experti este cel reglementat în mod expres prin dispozitiile art. 26 alin. 2 din Legea nr. 33/1994.

Si cea de-a doua critica sustinuta prin motivele de apel este întemeiata, pentru aceleasi considerente, Curtea constatând ca în mod gresit comisia de experti s-a raportat, pentru stabilirea despagubirii, la momentul exproprierei, si nu la momentul efectuării raportului de expertiza, fata de dispozitiile imperative cuprinse în art. 26 alin. 2 din Legea nr. 33/1994 si fata de ratiunea legii, ca stabilirea cuantumului despagubirii sa se faca la un moment cât mai apropiat de

momentul transferului dreptului de proprietate si de momentul pronuntarii hotarârii judecatoresti în cauza având ca obiect expropriere.

În aceste conditii, Curtea constata ca hotarârea apelata, ce s-a bazat pe un raport de expertiza având stabilit un obiectiv care nu a respectat prescriptiile art. 26 alin. 2 din Legea nr. 33/1994, este nelegala, iar apelul declarat de pârâta urmeaza a fi admis.

Prin expertiza efectuata în faza de apel, care au tinut seama, la stabilirea cuantumului despagubirilor, de pretul cu care se vând, în mod obisnuit, imobilele de acelasi fel în unitatea administrativ-teritoriala, la data întocmirii raportului de expertiza, comisia de experti a stabilit ca, la data efectuării raportului de expertiza, terenul si constructiile existente pe el au o valoare de 26.772 euro. Expertul desemnat de intimatii-reclamanti si-a exprimat punctul de vedere conform caruia în mod gresit ceilalti doi experti din componenta comisiei au aplicat corectia de 3% constând în "forma neregulata a terenului si deschiderea la strada" si corectia de 10% constând în "marja de negociere si comisionul firmei imobiliare", astfel încât expertul desemnat de intimatii-reclamanti ajunge la concluzia ca valoarea totala a terenului si a constructiilor de pe acest teren este de 29.934 euro.

Curtea constata ca punctul de vedere al expertului Pandele Paraschiv este corect, deoarece în cauza nu se pune problema acordarii vreunui comision unei agentii imobiliare care sa atraga corectia de -10%, însa constata ca în mod gresit a fost adaugat de catre expert procentul de 3%, care a fost aplicat de catre ceilalti doi experti din comisie cu respectarea criteriilor de evaluare stabilite prin HCGMB nr. 207/2005, cu modificarile si completarile ulterioare. În consecinta, din valoarea stabilita de expert Pandele Paraschiv, de 29.934 euro, instanta va scadea corectia de 3% (898,02 euro), ajungând la suma de 29.036 euro.

Pentru aceste considerente, în temeiul dispozitiilor art. 296 C.pr.civ., Curtea va admite apelul declarat de apelanta-pârâta si va schimba în parte sentinta civila apelata, în sensul ca va obliga pârâtul Statul Român, prin CNADR, sa plateasca reclamantilor suma de 29.036 euro, echivalent în lei la data platii, cu titlu de despagubire pentru imobilul expropriat si va mentine celelalte dispozitii ale sentintei civile apelate, referitoare la anulara în parte a Hotarârii nr. 59/2008 cu privire la despagubirile acordate si la cheltuielile de judecata.

Juristprudența 3

ROMÂNIA

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
SECȚIA CIVILĂ ȘI DE PROPRIETATE INTELECTUALĂ

Decizia nr. 1334/2011

Dosar nr. 5058/1/2010

Ședința publică din 17 februarie 2011

Asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 130 din 29 ianuarie 2007 a Tribunalului Sibiu, pronunțată în dosarul nr. 4516/85/2006, a fost admisă contestația formulată de contestatorul M.R.G. în contradictoriu cu pârâțul Statul Român prin C.N.A.D.N. București, a fost anulată hotărârea nr. 8 din 11 octombrie 2006 emisă de Comisia de Aplicare a Legii nr. 198/2004 din cadrul Primăriei Sibiu numai în ce privește despăgubirile ce se cuvin contestatorului pentru terenul de 1736 mp, stabilindu-le la 104.190 Euro, ce se va plăti anterior exproprierii efective la care se adaugă echivalentul în lei la data executării sumei diferență de 48.430 Euro.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond, a reținut că, reclamantul M.R.G. este proprietarul parcelei cu nr. cadastral 3906/1/5, teren arabil în suprafață de 5100 mp, situat în intravilanul Municipiului Sibiu.

În vederea executării lucrărilor la obiectivul de investiții, „varianta de ocolire a Municipiului Sibiu – Tronson 1 și Tronson 2” s-a impus exproprieria unei suprafețe de 1736 mp, teren arabil din parcela identificată mai sus, cu nr. cadastral nou 3906/1/5/2.

Expropriatorul a stabilit prin hotărârea atacată o despăgubire de 12152 dolari SUA la preț de 7 dolari SUA/mp, reclamantul nefiind de acord cu această sumă, motiv pentru care conform art. 25 din Legea nr. 33/1994 s-a dispus efectuarea unei expertize, ce a concluzionat că valoarea metrului pătrat de teren este de 60,02 Euro.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel pârâta criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie.

Prin Decizia nr. 166/A/2008 pronunțată de Curtea de Apel Alba Iulia a fost respins ca nefondat apelul formulat de pârâta, reținând în considerentele deciziei că, în urma expertizei dispusă în apel, a rezultat o valoare mai mare a terenului decât cea stabilită de prima instanță, neputându-se îngreuna situația în propria cale de atac.

Recursul declarat împotriva acestei decizii de către pârâta C.N.A.D.N. România a fost admis prin Decizia nr. 5968 din 26 mai 2009 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție care a casat Decizia și a trimis cauza spre rejudecare la aceeași instanță, respectiv Curtea de Apel Alba Iulia.

Pentru a decide astfel, instanța supremă a reținut că, în cauză există trei concluzii diferite cu privire la valoarea de circulație a imobilului expropriat astfel încât se impune efectuarea unei noi expertize pentru a se stabili cu exactitate valoarea imobilului, ținându-se seama de Legea nr. 198/2004 prin raportare la art. 26 din Legea nr. 33/1994: pe de altă parte au fost acordate despăgubiri pentru terenul în suprafață de 1601 mp, în condițiile în care nu s-a făcut nicio dovadă a acestui prejudiciu.

Cu ocazia rejudecării apelului pârâtei, ținându-se seama de dispozițiile art. 315 C. proc. civ., instanța de apel, a dispus efectuarea unei noi expertize pentru a se stabili valoarea de circulație a imobilului în litigiu și prejudiciul suferit de reclamant pentru suprafața de 1600 mp.

La numirea experților, instanța a avut în vedere dispozițiile art. 25 din Legea nr. 33/1994, însă părțile au lipsit la termenul de judecată din 17 decembrie 2009 când au fost numiții experții.

Reclamantul a solicitat prin cererea formulată la 17 decembrie 2009, ca din partea acestuia să fie numit expertul C.H., cerere căreia instanța nu i-a dat curs întrucât acest expert a făcut parte din comisia de experți care a efectuat expertiza în primă judecata a apelului.

Curtea de Apel Alba-Iulia, secția civilă, prin Decizia nr. 57/A/2010 din 15 aprilie 2010 a admis apelul declarat de pârâta C.N.A.D.N. România SA, a schimbat în parte sentința atacată în ceea ce privește quantumul despăgubirilor pentru terenul proprietatea reclamantului M.R.G. în suprafață de 1736 mp, având nr. cadastral nr. 3906/1/5/2, expropriat prin Hotărârea nr. 8 din 11 octombrie 2006 și a stabilit o sumă reprezentând echivalentul în lei la data plății, de 32 Euro/mp, din care se va scădea despăgubirea plătită până în prezent.

A menținut dispozițiile sentinței cu privire la anularea în parte a hotărârii de stabilire a despăgubirilor nr. 8 din 11 octombrie 2006 și a înlăturat prevederile prin care s-a stabilit quantumul despăgubirilor la suma de 104.190 Euro pentru suprafața de 1736 mp, la suma de 48.430 Euro pentru suprafața de 1601 mp, prejudiciu cauzat prin diminuarea terenului rămas după expropriere.

Pentru a decide astfel, curtea de apel, a reținut următoarele:

Prin raportul de expertiză dispus de instanța de judecare s-a stabilit o valoare de 32 Euro/mp, ce a fost avută în vedere, ca o consecință a efectului devolutiv al apelului, efect ce determină ca în apel, litigiul să fie transpus de la prima instanță la instanța superioară cu toate chestiunile de fapt și de drept pe care le implică.

În ceea ce privește valoarea de 29 Euro și respectiv 32 Euro, s-a reținut că, ceea de 32 Euro, a fost stabilită prin metoda comparației prin bonitare, or această metodă după cum susțin experții este folosită atunci când nu sunt disponibile informații suficiente referitoare la tranzacții similare, fiind și o metodă statistică.

Or, sunt suficiente criteriile și informațiile referitoare la tranzacții similare, astfel că, metoda ce va fi luată în considerare este metoda comparației directe.

Referitor la prejudiciul pentru suprafața de 1601 mp, teren rămas neexpropriat, curtea de apel, a constatat că, potrivit Legii nr. 198/2004 cu referire la Legea nr. 33/1994 despăgubirile se acordă numai pentru terenul expropriat și ca atare, cererea reclamantului de 50000 Euro a fost înlăturată, reclamantul nefăcând nicio dovadă că i s-a cauzat un prejudiciu pentru această suprafață.

Împotriva acestei din urmă decizii au declarat recurs reclamantul M.R.G. și pârâțul Statul Român prin C.N.A.D.N. România - D.R.D.P. Brașov.

În dezvoltarea criticilor de nelegalitate întemeiate pe motivul prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ., reclamantul a invocat nulitatea expertizei efectuate în apel de către experții O., O. și S., raportat la dispozițiile art. 25 din Legea nr. 33/194 și art. 105 pct. 2 C. proc. civ., întrucât nu a fost desemnat expertul propus în persoana numitului C.H.

Valoarea stabilită de 32 Euro/mp, este una derizorie, care nu este în conformitate cu prețurile practicate pe piața liberă, experții folosind metoda comparației fără a avea în vedere și prețul stabilit pentru terenurile învecinate.

În ceea ce privește despăgubirile solicitate pentru terenul rămas în proprietate după [expropriere](#) reclamantul-recurent a susținut că instanța de apel a interpretat trunchiat dispozițiile Legii nr. 33/1994, atunci când a apreciat că, se impune doar suportarea valorii terenului expropriat.

Or, prin Legea nr. 33/1994 s-a statuat că, proprietarul terenului expropriat trebuie să-i fie acoperit întregul prejudiciu suferit prin expropriere, prejudiciu pe care l-a estimat la suma de 48.430 Euro.

Pentru considerentele expuse, recurentul a solicitat admiterea recursului așa cum l-a formulat.

Pârâțul Statul Român prin C.N.A.D.N. România - D.R.D.P. Brașov a criticat Decizia instanței de apel pe motiv că, despăgubirile au fost stabilite prin încălcarea dispozițiilor art. 26 din Legea nr. 33/1994, la calcularea cuantumului, experții folosind metoda comparației directe și nu cea a bonității, stabilind greșit valoarea terenului la 32 Euro/mp în loc de 29 Euro/mp.

Examinând Decizia atacată prin prisma criticilor formulate, Înalta Curte constată că recursurile declarate sunt nefondate pentru considerentele ce vor fi arătate în continuare.

Critica formulată de recurentul-reclamant privind nulitatea raportului de expertiză pe motiv că expertul indicat de parte C.H. nu a fost numit în comisia de experți este nefondată, dat fiind că, instanța de apel, a respectat dispozițiile art. 25 din Legea nr. 33/1994, dar expertul desemnat a făcut parte din comisia ce a efectuat expertiza în primul ciclu de judecată, astfel că numirea acestuia într-o nouă expertiză ar fi fost nelegală.

Nefondate sunt și criticile privind neacordarea prejudiciului solicitat de 48.430 Euro, pentru terenul în suprafață de 1601 mp, rămas neexpropriat, întrucât prin expertiza efectuată în apel, s-a concluzionat că nu există nici un fel de prejudiciu, astfel încât în mod just nu a fost acordată suma solicitată.

Criticile formulate de reclamantul M.R.G. pe motiv că, valoarea stabilită prin raportul de expertiză de 32 Euro/mp, este una derizorie, care nu este în conformitate cu prețurile practicate pe piața liberă expertii uzând de metoda comparației ca și critica pârâtului-recurent potrivit căreia instanța de apel nu a ținut seama de valoarea de 29 Euro/mp propusă de experți sunt nefondate.

Criteriile în raport de care se stabilește cuantumul despăgubirii sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994, care, în art. 26, prevede că, despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarul sau alte persoane îndreptățite, și că la calcularea cuantumului, experții și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit imobilele de același fel în unitatea administrativ teritorială la data întocmirii raportului de expertiză și de daunele aduse proprietarului".

În raportul de expertiză, experții au avut în vedere criteriul de calcul determinat prin metoda comparației directe așa cum rezultă în anexa nr. 3 la echivalentul a 32 Euro/ mp.

Premisa majoră a abordării metodei prin comparație directă, așa cum rezultă din conținutul raportului de expertiză, este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Această abordare utilizează analiza pieții în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, prețurile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănare și diferențieri.

În aceste condiții, recursurile declarate în cauză, vor fi respinse în temeiul art. 312 alin. (1) C. proc. civ.

PENTRU ACESTE MOTIVE

ÎN NUMELE LEGII

DECIDE

Respinge recursurile declarate de reclamantul M.R.G. și pârâtul Statul Român prin C.N.A.D.N. România – D.R.D.P. Brașov împotriva deciziei civile nr. 57/A/2010 din 15 aprilie 2010 a Curții de Apel Alba Iulia, secția civilă.

Irevocabilă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi 17 februarie 2011.

Juristprudența 4

ROMÂNIA

CURTEA DE A P E L B U C U R E Ș T I – SECȚIA A IX-A CIVILĂ
ȘI PENTRU CAUZE PRIVIND PROPRIETATEA INTELECTUALĂ

DECIZIA CIVILĂ NR. 29 A

Ședința publică din data de: 04.02.2010

Curtea constituită din:

PREȘEDINTE – (...) (...)

JUDECĂTOR – (...) (...) (...)

GREFIER – (...) (...)

Ministerul Public este reprezentat de procuror T. F., din cadrul Parchetului de pe lângă Curtea de Apel București.

Pe rol se află soluționarea cererii de apel formulată de către apelantul-pârât Statul Român prin Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România SA. împotriva sentinței civile nr. 49/15.01.2009, pronunțată de T r i b u n a l u l B u c u r e ș t i – Secția a IV-a Civilă în dosarul (...), în contradictoriu cu intimata – reclamantă S.C. H. G. S.R.L.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, au răspuns apelantul-pârât Statul Român prin Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România SA., reprezentat de avocat D. S., cu împuternicire avocațială nr. (...)/23.11.2009, aflată la fila nr. 17 din dosar și intimata – reclamantă S.C. H. G. S.R.L., reprezentată de avocat T. H., cu împuternicire avocațială nr. (...)/28.10.2009, aflată la fila nr. 14 din dosar.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează că la termenul de judecată anterior s-a dispus amânarea judecării cauzei pentru da posibilitatea apelantului-pârât să ia cunoștință de conținutul întâmpinării formulate de către intimata-reclamantă.

Reprezentantul apelantului-pârât solicită încuviințarea probei cu expertiza tehnică imobiliară, apreciind că expertiza efectuată în faza procesuală a fondului nu este concludentă. Învederează că, în opinia sa, o nouă expertiză cu aceleași obiective ca și cea efectuată în prima fază procesuală este utilă soluționării prezentei pricini.

Arată că evaluarea trebuie să se facă funcție de metoda costului prin bonitate și metoda comparației directe.

Reprezentatul intimatei-reclamante formulează concluzii de respingere a probei cu expertiza solicitată de către partea adversă, expertiză ce ar avea aceleași obiective cu expertiza deja efectuată în faza fondului.

În ceea ce privește metoda comparației directe, arată că nu se poate folosi prețul tranzacțiilor și menționează că expertiza de la fond a fost efectuată de o comisie, iar expertul parte al apelantului – pârât a ajuns la aceleași concluzii cu experții desemnați în cauză.

Concluzionând, solicită respingerea solicitării de a se refăce expertiza efectuată în faza fondului, formulată de către reprezentantul apelantului – pârât.

Reprezentantul M i n i s t e r u l u i P u b l i c solicită respingerea probei cu expertiza solicitată de către apelantul – pârât, prin avocat, arătând că la fond au fost formulate obiecțiuni la raportul de expertiză, iar membrii comisiei care au efectuat expertiza au ajuns la un consens.

Totodată, apreciază că nu ar fi utilă efectuarea unei noi expertize în cauză, expertiză care ar viza reluarea unor chestiuni lămurite în fața instanței de fond.

Curtea, deliberând, respinge ca neîntemeiată cererea formulată de către apelantul-pârât, de refacere a probei cu expertiza în evaluarea proprietății imobiliare, având în vedere faptul că nu se invocă criterii concrete care să fie puse la dispoziția experților și în funcție de care să se permită o reevaluare a imobilului.

Curtea, având în vedere că nu mai sunt alte cereri de formulat și nici probe de administrat, acordă cuvântul cu privire la cererea de apel.

Reprezentantul apelantului-pârât Statul Român prin Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România SA. solicită admiterea apelului declarat de către partea pe care o reprezintă, astfel cum a fost formulată, fără cheltuieli de judecată.

Reprezentantul intimitei-reclamante S.C. H. G. S.R.L. formulează concluzii de respingere a apelului promovat de către apelantul-pârât Statul Român prin Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România SA, urmând să se aibă în vedere concluziile raportului de expertiză efectuate în faza fondului; fără cheltuieli de judecată.

Reprezentantul M i n i s t e r u l u i P u b l i c apreciază că hotărârea primei instanțe a respectat dispozițiile legale în materie, în faza procesuală a fondului fiind efectuată expertiza evaluatoare, iar instanța a pronunțat o hotărâre legală.

Concluzionând, solicită respingerea apelului declarat de către apelantul-pârât Statul Român prin Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România SA.

Curtea reține cauza în vederea pronunțării asupra cererii de apel formulată de către apelantul-pârât Statul Român prin Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România SA împotriva sentinței civile nr. 49/15.01.2009, pronunțată de T r i b u n a l u l B u c u r e ș t i – Secția a IV-a Civilă în dosarul (...), în contradictoriu cu intimata-reclamantă S.C. H. G. S.R.L.

CURTEA

Deliberând, reține următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul T r i b u n a l u l u i B u c u r e ș t i Secția a IV-a Civilă la data de 03.10.2007, sub nr(...), reclamanta (...) H. G. SRL a formulat în contradictoriu cu pârâtul Statul Român prin Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România SA,

plângere împotriva Hotărârii nr. 11/05.09.2007, de stabilire a despăgubirii pentru imobilul expropriat, emisă de Comisia pentru aplicarea Legii nr. 198/2004, Otopeni, I și cerere pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor pentru imobilul expropriat, prin care a solicitat instanței ca prin hotărârea ce se va pronunța să se anuleze hotărârea nr. 11/05.09.2007, emisă de Comisia pentru aplicarea Legii nr. 198/2004, Otopeni, I și să se stabilească, de către instanța, a cuantumul despăgubirilor pentru imobilul expropriat (amplasat în Calea E. nr. 21-25, U. 64, parcelele 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2272, 2207/1, 2208/1, 2209, Otopeni, Jud. I și numărul cadastral 1627/2/1/, parte din corpul de proprietate cu numărul cadastral 1627), precizând că solicită suma de 600 Euro/m² pentru imobilul expropriat, având în vedere faptul că aceasta reprezintă prețul real al pieței.

În motivarea acțiunii reclamanta a arătat că în fapt, prin H.G. nr. 755/2005, completata de H.G. nr. 688/28.06.2007, Guvernul a aprobat declanșarea procedurii de expropriere cu privire la imobilul proprietatea reclamantei situat în intravilanul orașului Otopeni, în suprafață de 40,33 m², având amplasamentul în Calea E. nr. 21-25, U. 64, parcelele 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2272, 2207/1, 2208/1, 2209, Otopeni, Jud. I și numărul cadastral 1627/2/1/, parte din corpul de proprietate cu numărul cadastral 1627 cu suprafața totală de 3.7894 mp.

Reclamanta are calitatea de proprietar al acestui imobil în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 632/10.03.2005, de către BNP I. și E.. Conform notificării transmise reclamantei de către Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România SA, cuantumul despăgubirilor propuse pentru suprafața de teren supusă exproprierii era de 24.700 RON (614,12 RON/m²).

Ca răspuns la această notificare, reclamanta a transmis Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale adresa nr. 950/10.08.2007 prin care și-a exprimat dezacordul față de suma stabilită drept despăgubire, menționând că suma de 24.700 RON nu reprezintă prețul real al pieței pentru imobilul expropriat.

În conformitate cu prevederile art.9 al. 7, 8 din Norma metodologică de aplicare a Legii nr.198/2004, la 05.09.2007 a avut loc întâlnirea dintre reprezentantul reclamantei, administrator N. N. și Comisia pentru aplicarea Legii nr. 198/2004. Cu această ocazie, s-a încheiat un proces-verbal în care s-a menționat suma propusă ca despăgubire de către expropriator și s-a consemnat faptul că reclamanta și-a exprimat dezacordul față de cuantumul acesteia.

În baza art.7 din Legea nr.198/2004, Comisia pentru aplicarea Legii nr. 198/2004 a emis Hotărârea de stabilire a despăgubirii nr. 11/05.09.2007, prin care s-a dispus acordarea de despăgubiri către subscrisa în cuantum de 24.700 RON (echivalent în lei a 7.038 euro).

Conform art.9 din Legea nr. 198/2004, expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii ... se poate adresa instanței judecătorești competente ...

Se mai arată că prejudiciul pe care îl suferă reclamanta este mai mare decât valoarea pe mp, deoarece, în condițiile în care îi este luată o parte dintr-o suprafață de teren, valoarea terenului rămas este diminuată, pentru că pe acesta nu mai poate fi realizată o investiție de aceeași valoare cu cea care ar fi fost făcută dacă nu ar fi fost expropriată.

În drept, reclamanta și-a întemeiat acțiunea pe dispozițiile Legii nr. 198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale; Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 198/2004; Legea nr. 33/1994 privind Exproprierea pentru cauza de utilitate publică.

La termenul de judecată din 15.11.2007, pârâta a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea acțiunii ca netemeinică și legală.

În motivarea întâmpinării pârâta a arătat că în fapt procedura de expropriere a unei părți din imobilele reclamantei s-a demarat în baza Hotărârii Guvernului nr. 755/2005 publicată în Monitorul Oficial al României. Partea I nr. 656 din 25 iulie 2005 completată prin Hotărârea nr. 688/28.06.2007. având în vedere proiectul de „G. trafic pe DN 1 km 11 + 938 - km 17 + 165 sector Băneasa-Otopeni” din cadrul etapei a II-a de reabilitare a drumurilor naționale.

Procedura propriu-zisă de expropriere s-a desfășurat punct cu punct conform textelor legale prevăzute în Legea nr. 198/2004 incidentă în cauza și a Normelor de aplicare a acesteia.

Față de cele solicitate de reclamantă prin cererea introductivă de instanță, pârâta invocă în primul rând excepția inadmisibilității capătului de cerere ce are ca obiect anularea hotărârii de expropriere întrucât nici un text de lege din normele legale aplicabile nu prevede posibilitatea acestei sancțiuni pentru vreun motiv anume.

În al doilea rând, cu privire la capătul de cerere privind stabilirea de către instanță a cuantumului despăgubirilor pentru imobilul expropriat la 600 euro/mp pârâta arată că acest capăt de cerere este netemeinic și nelegal pentru următoarele motive:

Despăgubirea acordată pentru suprafața de teren expropriată este cea stabilită printr-o expertiză de evaluare efectuată de un expert autorizat, fiind cea corectă, iar reclamanta nu a adus nici un motiv pentru care aceasta ar trebui ajustată.

În cadrul expertizei efectuate s-a avut în vedere pe lângă o reconciliere a rezultatelor între evaluarea terenurilor prin metoda comparației prin bonitate și evaluarea prin metoda capitalizării veniturilor în cazul optim ei utilizări, și o analiză a pieței bunurilor.

Solicitarea reclamantei de a se stabili de către instanță o despăgubire la o valoare de 600 euro/mp este pur gratuită, atât din perspectiva prețului real de piață, cât și din perspectiva prejudiciului suferit.. reclamanta nu a indicat în motivarea cererii sale nici un aspect întemeiat care să poată fi susținut prin mijloace de probă în sensul temeiniciei necesității ajustării cuantumului despăgubirilor.

În drept pârâta și-a întemeiat întâmpinarea pe dispozițiile art. 4 al. 1, art. 5 al. 2, art. 7, art. 9 din Legea 198/2004, art. 3 al. 3, art. 4 art. 7, art. 9, art. 0 din Normele metodologice de aplicare a legii, art. 21-27 din Legea nr. 33/1994.

Prin sentința civilă nr.49/15.01.2009, **T r i b u n a l u l B u c u r e ș t i** - Secția a IV-a Civilă a respins excepția inadmisibilității ca neîntemeiată, a admis cererea formulată de reclamanta (...) H. G. SRL în contradictoriu cu pârâtul Statul Român prin Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România SA, a modificat în parte hotărârea de stabilire a despăgubirilor nr. 11/05.09.2007, emisă de Comisia pentru aplicarea Legii nr. 198/2004, hotărâre prin care s-au stabilit despăgubiri privitoare la imobilul expropriat situat în Otopeni, județ I, Calea E. nr. 21-25, U. 64, parcelele 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2272, 2207/1, 2208/1, 2209 în suprafață de 40,33 mp, în sensul că a stabilit valoarea despăgubirilor la suma de 22.827 euro, cu obligația de plată a acestora de către pârâtă la cursul BNR din ziua plății.

Cu privire la excepția inadmisibilității acțiunii invocată de pârâtă, motivat de faptul că nu se poate anula hotărârea de stabilire a despăgubirilor, tribunalul a constatat că excepția este neîntemeiată, întrucât, reclamanta a contestat hotărârea nr. 11/05.09.2007, prin care se stabilește despăgubirea pentru imobilul expropriatar, iar aceasta are posibilitatea legală să conteste la instanța de judecată, valoarea despăgubirilor propuse de către expropriator prin hotărârea de stabilire a despăgubirilor, potrivit art. 9 din Legea nr. 198/2004, nu și transferul dreptului de proprietate asupra imobilului, iar în urma probelor administrate pentru stabilirea cuantumului real al despăgubirilor în fața instanței de judecată se poate modifica după stabilirea realei

despăgubiri, ce presupune luarea în considerare atât a valorii reale a imobilului cât și a prejudiciului cauzat proprietarului în urma exproprierii, potrivit dispozițiilor art. 26 din Legea nr. 33/1974 la care art. 9 al. 3 din Legea 198/2004 face trimitere.

Pe fondul cauzei, tribunalul a constatat că prin hotărârea de stabilire a despăgubirilor nr.11/05.09.2007, emisă de Comisia pentru Aplicarea Legii nr. 198/2004, s-au stabilit despăgubirile privitoare la imobilul situat în B, Orașul Otopeni, județul I, în suprafață de 40,33 m.p., imobilul proprietatea societății reclamante fiind expropriat pentru cauză de utilitate publică, respectiv pentru fluidizarea traficului pe D.N.1, km. 11 + 938, km. 17 + 165, sector Băneasa - Otopeni.

Prin cererea de chemare în judecată de față, se contestă de către reclamantă cuantumul despăgubiri lor propus de către Comisia pentru aplicarea Legii nr. 198/2004 din cadrul Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România, valoarea despăgubirilor propusă în conformitate cu art. 6 din Legea nr. 198/2004, fiind de 24.700 lei, echivalentul a 7.038 Euro.

Potrivit dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 198/2004, expropriatorul nemulțumit de cuantumul despăgubiri, prevăzut la art. 8, precum și orice persoană care se consideră îndreptățită la despăgubire pentru exproprierea imobilului se poate adresa instanței judecătorești competente în termen de trei ani de la data afișării hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii sau în termen de 30 zile de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii. Acțiunea se soluționează, potrivit dispozițiilor art. 21-27 din Legea nr. 33/1997.

Prin raportul de expertiză tehnică judiciară, întocmit în cauză de către comisia alcătuită din expertul desemnat de către instanță și din experții desemnați de către părți, ținându-se cont de dispozițiile art. 26 alin. 2 din Legea nr. 33/1994, s-a stabilit valoarea terenului expropriat la suma de 22.827 Euro, respectiv 572 Euro/m.p.

Tribunalul a constatat că potrivit concluziilor expertizei, concluzie la care a ajuns întreaga comisie de experți, valoarea imobilului stabilită prin raportul de expertiză efectuat în cauză, reprezintă valoarea reală a imobilului, acesta fiind prețul la care se vând în mod obișnuit imobile de același fel situate în aceeași unitate administrativ teritorială.

Pe de altă parte, reclamanta solicită stabilirea valorii reale a imobilului pentru justa despăgubire a imobilului ce a fost expropriat, iar instanța, în raport de probele administrate în cauză, trebuie să

aibă în vedere la stabilirea despăgubirii care este valoarea reală a imobilului pentru justa despăgubire a reclamantului.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel pârâtul Statul Român prin Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România SA, solicitând admiterea apelului așa cum a fost formulat, modificarea în parte a hotărârii atacate în sensul de a respinge obligarea apelantei la plata către intimată a sumei de 22.827 EURO, cu titlu de despăgubiri pentru terenul în suprafață de 40,33 mp situat în oraș Otopeni, Județul I, expropriat pentru cauza de utilitate publică.

În dezvoltarea motivelor de apel, apelantul-pârât a arătat că soluția instanței de fond are la bază un singur argument, pe care-l consideră total greșit și fără niciun fundament legal, respectiv instanța a reținut că, potrivit concluziilor expertizei dispuse în cauză, concluzie la care a ajuns întreaga comisie de experți, valoarea imobilului expropriat ce a fost stabilită prin raportul de expertiză efectuat în cauză, reprezintă valoarea reală a imobilului, aceasta fiind prețul la care se vând în mod obișnuit imobilele de același fel situate în aceeași unitate administrativ teritorială.

Este adevărat că dispozițiile legii (art.26 din Legea 33/1994) prevăd că la calculul despăgubirilor se va ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ teritorială, însă această prevedere trebuie coroborată și cu veridicitatea și corectitudinea raportului de expertiză prin care se stabilește valoarea reală a terenului.

Tribunalul a stabilit despăgubirea pentru terenul expropriat, fără a analiza câtuși de puțin modalitatea de efectuare a raportului de expertiză și metodele de calcul adoptate de către experți, limitându-se a adopta pur și simplu suma regăsită în concluziile raportului.

Menționează și faptul că inițial, instanța de judecată a admis obiecțiunile formulate de C.N.A.D.N.R. S.A. împotriva raportului de expertiză privitoare la metodele de calcul și a dispus ca întreaga Comisie de experți să răspundă la aceste obiecțiuni. Ulterior, la termenul de judecată din 08.01.2009, când experții au depus un răspuns lacunar ce nu a ținut cont de solicitările din obiecțiunile formulate, instanța a respins cererea C.N.A.D.N.R. S.A. de completare a expertizei cu un răspuns complet și pertinent, motiv pentru care a atacat cu apel și încheierea de ședință din 08.01.2009.

Niciuna din metodele folosite de comisia de experți (metoda costului prin bonitate și metoda comparației directe) nu a fost corectă, omițându-se intenționat indici și coeficienți ce ar fi condus la diminuarea valorii terenului.

Arată apelantul-pârât că, la calculul valorii terenului expropriat prin metoda comparației directe, nu trebuia să fie luate în considerare anunțurile publicitare din ziarul Anunțul U., deoarece acestea nu conțineau informații suficiente pentru a putea concluziona că ele sunt de referință în zonă. În plus, nu s-a ținut cont nici un moment de caracteristicile terenului supus exproprierii iar acest lucru a condus la o mărire exagerată a prețului terenului din acea zonă.

Conform jurisprudenței, nivelul real al prețurilor terenurilor, pentru a fi corect, trebuie raportat doar la prețul tranzacțiilor deja încheiate.

Prețurile regăsite în anunțurile publicitare sunt prețurile stabilite în general de agențiile imobiliare. Aceste valori ale agențiilor imobiliare au la bază tranzacțiile pe care le intermediază în cadrul activității pe care o desfășoară și care nu pot constitui un sistem de referință a fi valorificat în cadrul procedurii judiciare, câtă vreme aceste tranzacții sunt în mod considerabil influențate de subiectivismul părților contractante, de comisionul aplicat de agențiile imobiliare și de alți factori care conduc la supraevaluarea prețului imobilului vizat.

Chiar dacă instanța de fond a ordonat comisiei de experți să ia în calcul obiecțiunile formulate CNADNR S.A. și să stabilească o valoare a terenului și prin alte metode de calcul, decât cele prezentate inițial, acest lucru nu s-a întâmplat, iar instanța s-a resemnat și a primit ca pertinentă și concludentă expertiza incompletă și eronată a comisiei de experți evaluatori.

Față de toate motivele prezentate, consideră că valoarea despăgubirilor stabilite de instanța de fond nu este cea reală, deoarece ea are la bază un raport ce nu poate fi considerat a fi de a emite o concluzie adevărată și reală asupra valorii terenului expropriat, iar în consecință se impune efectuarea unui nou raport de expertiză care să fie în conformitate și realitatea.

În ceea ce privește valoarea terenului expropriat menționează că despăgubirea stabilită prin Hotărârea 11/05.09.2007, despăgubire în cuantum de 24.700 lei (echivalentul a 7,038 Euro) și acordată de statul român prin C.N.A.D.N.R. S.A., intimății, pentru suprafața expropriată este stabilită printr-o expertiză de evaluare efectuată de un expert autorizat, fiind cea corectă. În cadrul expertizei efectuate la cererea C.N.A.D.N.R. S.A., s-a avut în vedere pe lângă o reconciliere a rezultatelor între evaluarea terenurilor prin metoda comparației prin bonitate și evaluarea prin metoda capitalizării veniturilor în cazul optimei utilizări, și o analiză a pieței bunurilor, așa cum se poate constata în raportul de expertiză ce a stat la baza stabilirii despăgubirii din Hotărârea 11/05.09.2007.

Cererea de apel, scutită de plata taxei judiciare de timbru, a fost întemeiată în drept pe dispozițiile art. 282, și următoarele Cod Proc.Civ.

Intimata-reclamantă a formulat întâmpinare, prin care a solicitat respingerea apelului ca nefondat.

În apel nu s-au administrat probe noi.

Examinând legalitatea și temeinicia sentinței apelate în raport de dispozițiile art.295 Cod Proc.Civ. și de motivele de critică mai sus expuse, curtea constată că *apelul este nefondat*.

Astfel, singurul motiv de critică este legat de nemulțumirea apelantului-pârât față de cuantumul despăgubirilor reținut de prima instanță din concluziile raportului de expertiză efectuat de comisia constituită potrivit dispozițiilor speciale ale Legii nr.33/1994 și, implicit, față de conținutul acestei lucrări ce a fundamentat soluția tribunalului.

Curtea constată că motivele de critică nu cuprind nici o susținere concretă care să stea la baza îndepărtării concluziilor raportului de expertiză, și cu atât mai puțin care să indice necesitatea administrării unei noi probe cu expertiză în apel.

Astfel, în raport de exigențele art.295 alin.2 Cod Proc.Civ., instanța de apel putea încuviința administrarea unei noi probe cu expertiză în apel fie în condițiile contestării legalității primei expertize, fie dacă obiectivele propuse erau diferite sau dacă pentru aceleași obiective se aduceau argumente și criterii noi de evaluare.

Or, legalitatea efectuării expertizei nu a fost contestată, iar simpla afirmație că experții erau obligați a avea în vedere prețul unor tranzacții reale încheiate cu privire la terenuri similare, neînsoțită de o propunere de a se avea în vedere un aspect concret (sper exemplu, indicarea unei modalități de a pune la dispoziția experților a înscrisurilor necesare sau chiar depunerea la dosar a unor înscrisuri doveditoare ale unor astfel de tranzacții) nu poate conduce, de plano, la refacerea unei probe administrate în condiții procedurale.

De asemenea, fără a se indica ce indici sau coeficienți au fost omiși de către comisia de experți la evaluare, nu se justifică refacerea probei cu expertiză sau înlăturarea concluziilor acesteia.

Nu este fondat nici argumentul că instanța s-a resemnat a primi concluziile unei expertize incomplete, de vreme ce a solicitat acestora, la cererea pârâtei apelante, completarea lucrării, iar simpla nemulțumire a unei părți față de conținutul și concluziile unei lucrări de expertiză nu reprezintă un motiv de a considera o expertiză incompletă.

Fără a contesta că expertiza pe baza căreia au fost acordate despăgubirile în cuantumul propus de apelantul-pârât a fost efectuată de un expert atestat, nu este mai puțin adevărat că și expertiza judiciară a fost efectuată conform legii, de experți judiciari autorizați, dintre care doi au fost numiți în comisie la propunerea reclamantului și a pârâtului.

Pentru ansamblul acestor considerente, văzând că este nefondată critica adusă sentinței și că nu se identifică aspecte de ordine publică ce pot fi luate în discuție din oficiu, în temeiul art.295 alin.1 și art.296 Cod Proc.Civ., curtea va respinge apelul ca nefondat.

Văzând și dispozițiile art.299 Cod Proc.Civ.,

PENTRU ACESTE MOTIVE

ÎN NUMELE LEGII

DECIDE:

Respinge apelul formulat de către apelantul-pârât **STATUL ROMÂN PRIN COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI ȘI DRUMURI NAȚIONALE DIN ROMÂNIA S.A.**, cu sediul în B(...), sector 1, *împotriva sentinței civile nr. 49/15.01.2009, pronunțată de Tribunalul București – Secția a IV-a Civilă în dosarul (...)*, în contradictoriu cu intimata-reclamantă **S.C. H. G. S.R.L.** cu sediul ales la Cabinetul de Avocatură B. M. în B(...), . 1047, . 3, . 50, sector 5, ca nefondat.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, azi, 04.02.2010.