

— Comisia juridică
— Comisia de Patrimoniu
— Comisia Ecologică

Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT
conform art. 243, alin 1, lit. a)
din O.U.G. nr. 57/2019
SECRETAR GENERAL



HOTĂRÂRE

privind achiziționarea imobilului format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp situat în strada Opanez nr.73 (actuală strada Opanez nr.19), sector 2

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și Raportul comun de specialitate al Direcției Generale Investiții și al Direcției Patrimoniu cu nr.;

Văzând avizul Comisiei patrimoniu nr. și avizul Comisiei Juridice și de disciplină nr. din cadrul Consiliului General al Municipiului București.

Ținând cont de:

- Sentința Civilă nr.638/17.09.1996 în dosarul nr.6338/1995 aflat pe rol la Judecătoria Sectorului V București, Secția a II-a Civilă;
- Dispoziție Primar General nr.84/1994;
- Raportul de evaluare nr. 9274/03.02.2026, întocmit pentru imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în București, Str. Opanez nr.73 (adresa actuală strada Opanez nr.19), sector 2, de către Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL-BUSINESS VALUTION;
- Art.554 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil.

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c), art.139 alin.(2) și art.286 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă achiziționarea terenului intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp situat în strada Opanez nr.73 (actuală strada Opanez nr.19), sector 2, având datele de identificare conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă valoarea de piață totală de 1.650.780 lei, prevăzut în Raportul de evaluare nr. 9274/03.02.2026 întocmit de către Mapps Master Appraisal – Business, cuprins în anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se împuternicește Primarul General al Municipiului București, în calitate de reprezentant legal al Municipiului București, să semneze în numele și pentru Municipiul București, toate documentele îndeplinirii scopului precizat la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.4 Suma necesară pentru realizarea achiziției va fi suportată de la bugetul local al Municipiului București.

Art.5 După încheierea formalităților de vânzare – cumpărare, terenul va intra în proprietatea Municipiului București domeniu public, cu excepția terenului aflat sub construcția tip bloc ce se încadrează în categoria bunurilor din domeniul privat al Municipiului București .

Art.6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de

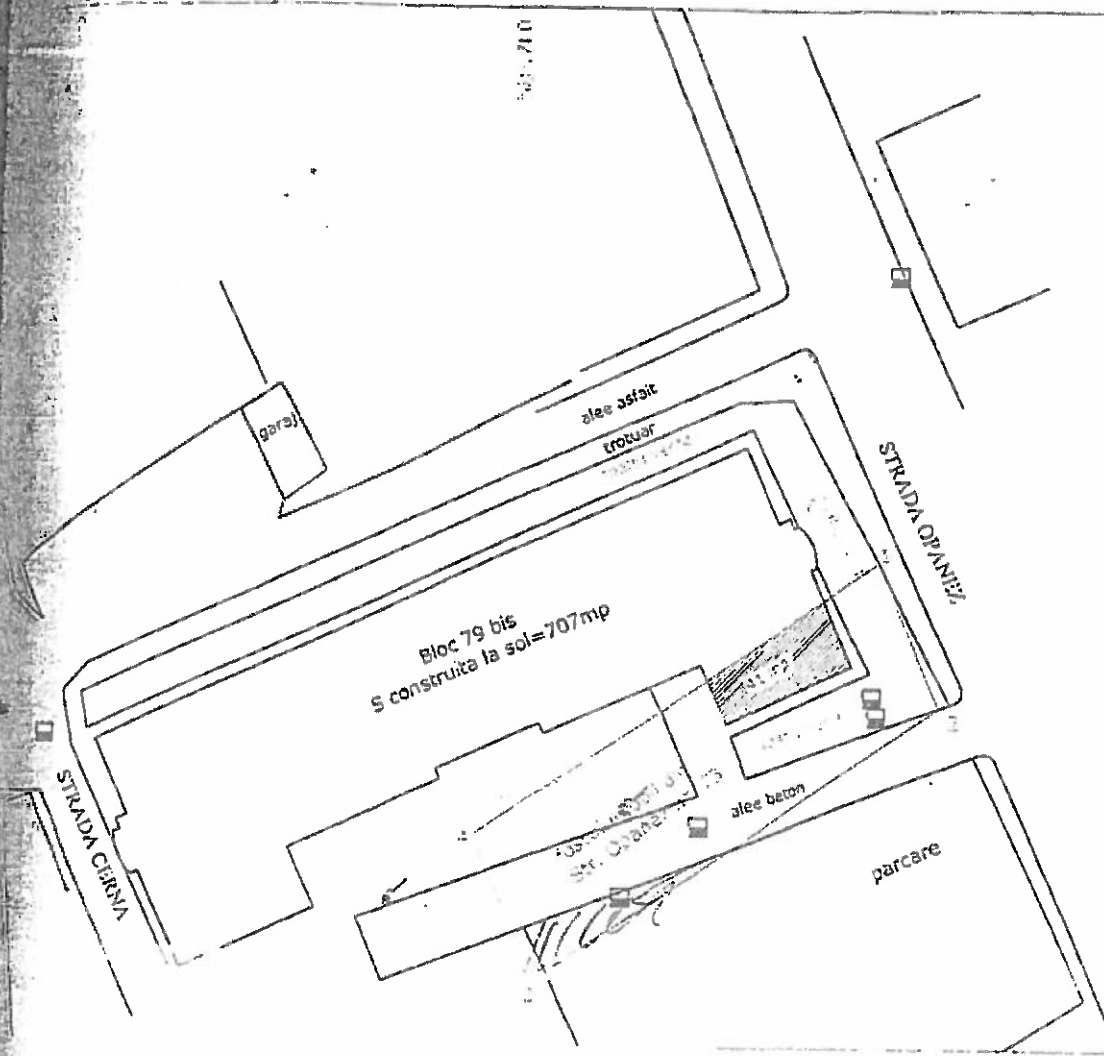
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Georgiana ZAMFIR

București

Nr. _____ / _____

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
Scara 1:500



Legenda.

-  canal
-  lampadar

ing. Bejinariu Claudiu-Georgie
bejiexpert@gmail.com



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

Nr. 127214/23.07.2026

REFERAT DE APROBARE

privind achiziționarea imobilului format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp situat în strada Opanez nr.73 (actuală strada Opanez nr.19), sector 2

Municipiul București a executat lucrările aferente blocului 79 bis situat în strada Opanez, sector 2, blocul a făcut parte din Ansamblul de locuințe Ramuri - Tei – Glucozei, a fost executat și repartizat conform O.G. nr.19/1994, în conformitate cu H.C.L.M.B. nr.64/07.12.1994, iar recepționarea lucrărilor a fost realizată prin Procesul verbal nr.60/30.09.1997.

Prin adresa cu nr.DJ11938/AE/20.01.2023, Direcția Juridic a transmis spre știință Sentința Civilă nr.10027/20.12.2022, pronunțată de Judecătoria Sectorului 5 în Dosarul nr.3668/302/2022, cu relatarea următoarelor aspecte:

- Prin Sentința Civilă nr.638/17.09.1996 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr.6338/1995, s-a admis acțiunea formulată de autorii reclamantului Ilieș Vasile și Ilieș Elisabeta, în contradictoriu cu Consiliul General al Municipiului București și S.C. Apolodor S.A. și au fost obligați pârâții să lase în deplină proprietate și liniștită folosință autorilor reclamantului, terenul în suprafață de 360 mp situat în București, Str Opanez nr.73, sector 2.
- În vederea executării acestei hotărâri, la data de 23.01.1997, Primarul General al Municipiului București a emis Dispoziția nr.84 prin care a dispus restituirea terenului în suprafață de 360 mp, situat la adresa anterior menționată.
- La data de 25.10.2007, reclamantul Ilieș Vasile a promovat acțiunea ce a format obiectul dosarului nr.2043/3/2009 al Curții de Apel București, în care s-a pronunțat Decizia Civilă nr. IA/06.01.2010 prin care s-a constatat că Municipiul București prin Primar General și C.G.M.B. sunt constructori de rea-credință a imobilului bloc 79bis, situat pe terenul în speță, finalizat la scurt timp după emiterea dispoziției, și a respins capătul de cerere privind acordarea de despăgubiri ca neîntemeiat, apreciind că, acordarea de despăgubiri, așa cum o solicită reclamantul prin acțiune,

nu echivalează cu ieșirea din patrimoniul reclamantului a dreptului de proprietate asupra terenului, întrucât acordarea de despăgubiri nu este un act translativ de proprietate. Reclamantul putea să solicite doar despăgubiri pentru lipsa de folosință a terenului."

- În dosarul înregistrat la Tribunalul București sub nr.5616./3/2016, s-a pronunțat Sentința Civilă nr.565/21.04.2017 prin care instanța a admis acțiunea formulată de Ilieș Vasile, obligând pârâții Municipiul București prin Primar General și C.G.M.B la plata în solidar către reclamant a sumei de 103.074,30 lei reprezentând contravaloarea lipsei de folosință pentru terenul în speță, în perioada 01.03.2013-29.02.2016. Această sentință a rămas definitivă și irevocabilă prin respingerea apelului și a recursului ca nefondate.
- La data de 02.04.2019, Ilieș Vasile a introdus acțiunea ce a format dosarul nr.8411/302/2019, înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 5 București prin care a solicitat obligarea pârâților Municipiul București prin Primar General și C.G.M.B, în solidar, la plata sumei de 103.074 lei reprezentând contravaloare lipsei de folosință a terenului în speță în perioada 01.03.2016 - 28.02.2019.
- La data de 21.02.2022, Ilieș Vasile a introdus o altă acțiune nouă ce a format dosarul nr.3668/302/2022 înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 5 București prin care solicită obligarea pârâților Municipiul București prin Primar General și C.G.M.B, în solidar, la plata sumei de 1.000 lei cu titlu de daune materiale pe zi, prejudiciu provocat de către pârâți pentru perioada 01.03.2019 - 28.02.2022.
- În data de 20.12.2022, instanța s-a pronunțat asupra celor menționate mai sus și a admis acțiunea reclamantilor în contradictoriu cu C.G.M.B. si Municipiul București și a obligat pârâții la plata în solidar a sumei de 103.024,25 euro în echivalent lei la cursul BNR din ziua plății, cu titlu de daune materiale, și la plata sumei de 17.578 lei cheltuieli de judecată.

Pentru soluționarea situației în cauză, Direcția Juridic prin adresa nr.11938/AE/20.01.2023 propune analizare a doua variante: demararea procedurilor privind cumpărarea trenului sau oferirea la schimb a unui teren similar.

Direcția Patrimoniu prin adresa nr.11938/28.06.2023, înregistrată la Direcția Generală Investiții ne comunică faptul că, nu a identificat un imobil/teren similar, liber de sarcini, proprietate privată a Municipiului București care să poată fi dat la schimb, motiv

pentru care, prin adresa nr. 146784/05.09.2025, Direcția Generală Investiții a solicitat Direcției Patrimoniu, declanșarea procedurii în vederea evaluării terenului/imobil care nu este proprietatea Municipiului București, situat în strada Opanez nr.73 (actual strada Opanez nr.19), sector 2.

Prin Raportul de evaluare nr. 9274/03.02.2026, întocmit pentru imobil format din teren intravilan categoria curții construcții, în suprafață de 360 mp, situat în București, Str. Opanez nr.73 (adresa actuală strada Opanez nr.19), sector 2, de către Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL-BUSINESS VALUTION, transmis de către Direcția Patrimoniu cu adresa nr.163538/02.10.2025, a fost stabilită valoarea de piață totală de 1.650.780 lei (327.600 Euro), pentru terenul menționat.

Conform evidențelor deținute la data prezentei, a sentinței civile și D.P.G. nr.84/23.01.1997, terenul ce face obiectul prezentului raport de specialitate este proprietate particulară. Acest teren este afectat în prezent, conform evidențelor grafice deținute (în concordanță cu raportul de expertiză judiciară) de bloc (cu unități locative ce au fost înstrăinate prin D.G.A.F.I. , terenul aferent aflându-se în folosința proprietarilor apartamentelor/unităților locative în cauză), teren ce se încadrează în categoria bunurilor aflate în domeniul privat al Municipiului București și de amenajări aferente ale acces ce se încadrează în categoria bunurilor aflate în domeniul public al Municipiului București .

Față de imposibilitatea executării obligației instituită prin Sentința Civilă nr.638/17.09.1996, pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr.6338/1995, care a stat și la baza emiterii D.P.G. nr.84/23.01.1997 și având în vedere Raportul de specialitate a Direcției Generale Investiții, cât și adresa Direcției Juridic cu nr.DJ11938/AE/20.01.2023, în vederea evitării plăților care vor depăși, la un moment dat, valoarea totală a imobilului, propunem înaintarea spre dezbateră și aprobare, Consiliului General al Municipiului București, a Proiectului de hotărâre **privind achiziționarea imobilului format din teren intravilan categoria curții construcții, în suprafață de 360 mp situat în strada Opanez nr.73 (actuală strada Opanez nr.19), sector 2.**

PRIMAR GENERAL,
Ciprian CIUCU



Avizat,
DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV
Adrian IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Investiții

Direcția Patrimoniu

Nr. DP:

91250/29.05.2026

Nr. DGI:

91250/29.05.2026

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

privind achiziționarea imobilului format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp situat în strada Opanez nr.73 (actuală strada Opanez nr.19), sector 2

Municipiul București a executat lucrările aferente blocului 79 bis situat în strada Opanez, sector 2, blocul a făcut parte din Ansamblul de locuințe Ramuri - Tei - Glucozei, a fost executat și repartizat conform O.G. nr.19/1994, în conformitate cu H.C.L.M.B. nr.64/07.12.1994, iar recepționarea lucrărilor a fost realizată prin Procesul verbal nr.60/30.09.1997.

Prin adresa cu nr.DJ11938/AE/20.01.2023, Direcția Juridic a transmis spre știință Sentința Civilă nr.10027/20.12.2022, pronunțată de Judecătoria Sectorului 5 în Dosarul nr.3668/302/2022, cu relatarea următoarelor aspecte:

- Prin Sentința Civilă nr.638/17.09.1996 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr.6338/1995, s-a admis acțiunea formulată de autorii reclamantului Ilieș Vasile și Ilieș Elisabeta, în contradictoriu cu Consiliul General al Municipiului București și S.C. Apolodor S.A. și au fost obligați pârâții să lase în deplină proprietate și liniștită folosință autorilor reclamantului, terenul în suprafață de 360 mp situat în București, Str Opanez nr.73, sector 2.
- În vederea executării acestei hotărâri, la data de 23.01.1997, Primarul General al Municipiului București a emis Dispoziția nr.84 prin care a dispus restituirea terenului în suprafață de 360 mp, situat la adresa anterior menționată.
- La data de 25.10.2007, reclamantul Ilieș Vasile a promovat acțiunea ce a format obiectul dosarului nr.2043/3/2009 al Curții de Apel București, în care s-a pronunțat Decizia Civilă nr. IA/06.01.2010 prin care s-a constatat că Municipiul București prin Primar General și C.G.M.B. sunt constructori de rea-credință a imobilului bloc 79bis, situat pe terenul în speță, finalizat la scurt timp după emiterea dispoziției, și a respins capătul de cerere privind acordarea de despăgubiri ca

neîntemeiat, apreciind că, acordarea de despăgubiri, așa cum o solicită reclamantul prin acțiune, nu echivalează cu ieșirea din patrimoniul reclamantului a dreptului de proprietate asupra terenului, întrucât acordarea de despăgubiri nu este un act translativ de proprietate. Reclamantul putea să solicite doar despăgubiri pentru lipsa de folosință a terenului."

- În dosarul înregistrat la Tribunalul București sub nr.5616./3/2016, s-a pronunțat Sentința Civilă nr.565/21.04.2017 prin care instanța a admis acțiunea formulată de Ilieș Vasile, obligând pârâții Municipiul București prin Primar General și C.G.M.B la plata în solidar către reclamant a sumei de 103.074,30 lei reprezentând contravaloarea lipsei de folosință pentru terenul în speță, în perioada 01.03.2013-29.02.2016. Această sentință a rămas definitivă și irevocabilă prin respingerea apelului și a recursului ca nefondate.
- La data de 02.04.2019, Ilieș Vasile a introdus acțiunea ce a format dosarul nr.8411/302/2019, înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 5 București prin care a solicitat obligarea pârâților Municipiul București prin Primar General și C.G.M.B, în solidar, la plata sumei de 103.074 lei reprezentând contravaloare lipsei de folosință a terenului în speță în perioada 01.03.2016 - 28.02.2019.
- La data de 21.02.2022, Ilieș Vasile a introdus o altă acțiune nouă ce a format dosarul nr.3668/302/2022 înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 5 București prin care solicită obligarea pârâților Municipiul București prin Primar General și C.G.M.B, în solidar, la plata sumei de 1.000 lei cu titlu de daune materiale pe zi, prejudiciu provocat de către pârâți pentru perioada 01.03.2019 - 28.02.2022.
- În data de 20.12.2022, instanța s-a pronunțat asupra celor menționate mai sus și a admis acțiunea reclamantilor în contradictoriu cu C.G.M.B. și Municipiul București și a obligat pârâții la plata în solidar a sumei de 103.024,25 euro în echivalent lei la cursul BNR din ziua plății, cu titlu de daune materiale, și la plata sumei de 17.578 lei cheltuieli de judecată.

Pentru soluționarea situației în cauză, Direcția Juridic prin adresa nr.11938/AE/20.01.2023 propune analizare a doua variante: demararea procedurilor privind cumpărarea terenului sau oferirea la schimb a unui teren similar.

Direcția Patrimoniu prin adresa nr.11938/28.06.2023, înregistrată la Direcția Generală Investiții ne comunică faptul că, nu a identificat un imobil/teren similar, liber de sarcini, proprietate privată a Municipiului București care să poată fi dat la schimb, motiv pentru care, prin adresa nr.11938/05.07.2023, Direcția Generală Investiții a solicitat Direcției Patrimoniu, declanșarea procedurii în vederea evaluării terenului/imobil care nu este proprietatea Municipiului București, situat în strada Opanez nr.73 (actual strada Opanez nr.19), sector 2.

Prin Raportul de evaluare nr.9274/03.02.2026, întocmit pentru imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în București, Str. Opanez nr.73 (adresa actuală

strada Opanez nr.19), sector 2, de către Asociera MAPPS MASTER APPRAISAL-BUSINESS VALUTION, transmis de către Direcția Patrimoniu cu adresa nr. 9274/12.02.2026, a fost stabilită valoarea de piață totală de 1.650.780 lei (324.000 Euro), pentru terenul menționat.

Conform evidențelor deținute la data prezentei, a sentinței civile și D.P.G. nr.84/23.01.1997, terenul ce face obiectul prezentului raport de specialitate este proprietate particulară. Acest teren este afectat în prezent, conform evidențelor grafice deținute (în concordanță cu raportul de expertiză judiciară) de bloc (cu unități locative ce au fost înstrăinate prin D.G.A.F.I. , terenul aferent aflându-se în folosința proprietarilor apartamentelor/unităților locative în cauză), teren ce se încadrează în categoria bunurilor aflate în domeniul privat al Municipiului București și de amenajări aferente ale accesului ce se încadrează în categoria bunurilor aflate în domeniul public al Municipiului București .

Față de imposibilitatea executării obligației instituite prin Sentința Civilă nr.638/17.09.1996, pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr.6338/1995, care a stat și la baza emiterii D.P.G. nr.84/23.01.1997 și având în vedere solicitarea Direcției Juridic cu nr.DJ11938/AE/20.01.2023, în vederea evitării plăților care vor depăși, la un moment dat, valoarea totală a imobilului, a fost întocmit **Proiectul de hotărâre privind achiziționarea imobilului format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp situat în strada Opanez nr.73 (actuală strada Opanez nr.19), sector 2.**

Direcția Generală Investiții
Director General,
Cătălin Sebastian AFLAT

Director General Adjunct,
Cătălina Gabriela LUCACI

Director Executiv,
Mădălina HRISTU

Șef Serviciu,
Lorena BARDAN

Întocmit,
Mihaela POPESCU
1Ex./27.05.2026

Direcția Patrimoniu
Director Executiv,
Mariana PERȘUNARU

Șef Serviciu Cadastru,
Dragoș RENAUD

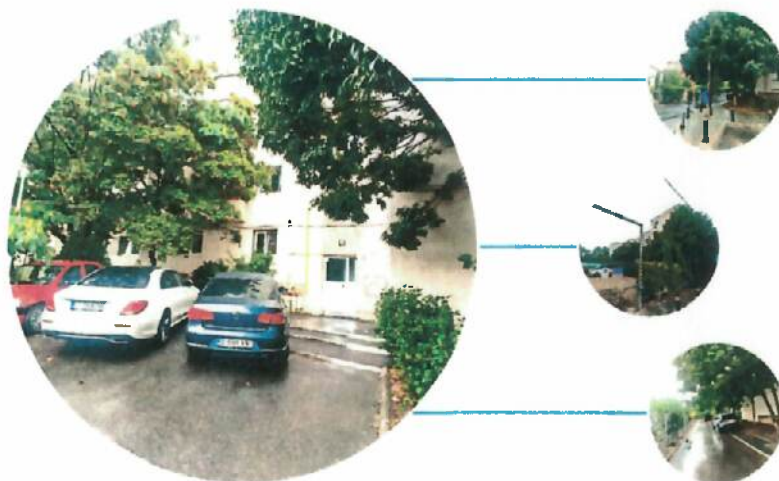
Șef Serviciu Evidență Patrimoniu
Camelia Măndescu

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în
București, Str. Opanez nr.73 (actual str. Opanez nr.19), sector 2



ACTUALIZARE VALOARE PIAȚĂ

Beneficiar : Municipiul București

Numărul raportului: 9274/2026

Data evaluării: 03.02.2026

Cuprins

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1. Identificarea evaluatorului	5
1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului	5
1.3. Identificarea subiectului/ activului supus evaluării	5
1.4. Utilizarea desemnată a evaluării.....	5
1.5. Tipul valorii.....	5
1.6. Premisa valorii	6
1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția.....	6
1.8. Moneda raportului	6
1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării	6
1.10. Natura și sursa informațiilor și a datelor de intrare utilizate.....	6
1.11. Ipoteze generale și ipoteze speciale	7
1.12. Restricții de utilizare.....	8
1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR.....	9
1.14. Documentare și Raportare	9
1.15. Cadrul general-termeni, definiții, principii si concepte	10
2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR.....	12
2.1. Localizarea și descrierea terenului	12
2.2. Descrierea și analiza pieței specifice	15
2.3. Cea mai bună utilizare.....	22
3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL.....	24
3.1. Aspecte teoretice.....	24
3.2. Evaluarea terenului liber	24
3.3. Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor	26
4. ANEXE	28

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 156/12.05.2025 pe baza adresei nr. **9274/22.01.2026**

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra unui imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în București, Str. Opanez nr. 73 (actual str. Opanez nr. 19), sector 2

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului cu suprafață de 360 mp. Terenul este deținut în proprietate de dl. Ilieș Vasile. La baza evaluării au stat informațiile furnizate de către Municipiul București.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- Termenii de referință ai evaluării
- Prezentarea și analiza datelor
- Abordarea în evaluare și raționamentul
- Anexe

În urma aplicării metodologiei mai sus menționate, în condițiile termenilor de referință, având în vedere condițiile limitative privind inspecția și documentarea, ipotezele de lucru și ipotezele speciale emise în cadrul acestui raport de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață pentru terenul intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în București, Str. Opanez nr. 73 (actual Str. Opanez nr. 19), sector 2 este:

Rezultat	Euro	Lei
Valoarea de piață unitară	900	4.586
Valoarea de piață totală	324.000	1.650.780
Data evaluării	03.02.2026	
Curs BNR euro/lei	5,0950	

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost obținută ținând seama de condițiile limitative privind documentarea și inspecția, termenii de referință, ipotezele și aprecierile prezente în raport.
- Valoarea este valabilă la data evaluării și pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare.

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

Evaluatorul menționează că nu are cunoștință de existența unui conflict de interese care să-l împiedice să realizeze acest raport de evaluare pentru clientul mai sus menționat. Opiniile și estimările exprimate în raport au fost făcute pe baza celui mai bun raționament și nu garantează îndeplinirea lor în cazul unei tranzacții. Orice acțiune întreprinsă de client sau oricare altă parte implicată trebuie să se bazeze pe raționamentul lor, iar în procesul decizional trebuie luați în calcul și alți factori, nu numai elementele prezentate în acest raport.

SC MAPPS MASTER APPRAISAL SRL

Alexe Mariana



REZUMATUL RAPORTULUI

Utilizarea desemnată (scopul evaluării)	Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a imobilului teren intravilan											
Identificarea subiectului evaluării	Subiectul evaluării îl reprezintă un imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în București, Str.Opanez nr.73 (actual str.Opanez nr.19), sector 2											
Tipul valorii utilizate	În conformitate cu utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii este valoarea de piață.											
Premisa evaluării	Cea mai bună utilizare a terenului											
Dreptul de proprietate	Dreptul absolut de proprietate deținut de dl.Ilieș Vasile.											
Ipoteze speciale	Terenul se evaluează în ipoteza teren liber.											
Condiții limitative	Limitări privind documentarea: - nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism -nu a fost pus la dispoziție extras CF Limitări privind inspecția: Inspecția s-a efectuat doar vizual, din exterior, fără a se face măsurători.											
Abordările utilizate	Abordarea prin piață											
Rezultatul obținut	<table><tr><td></td><td>Euro</td><td>Lei</td></tr><tr><td>Valoarea unitară (rotunjită la euro)</td><td>900</td><td>4.586</td></tr><tr><td>Valoarea totală</td><td>324.000</td><td>1.650.780</td></tr></table>				Euro	Lei	Valoarea unitară (rotunjită la euro)	900	4.586	Valoarea totală	324.000	1.650.780
	Euro	Lei										
Valoarea unitară (rotunjită la euro)	900	4.586										
Valoarea totală	324.000	1.650.780										
Data redactării raportului	03.02.2026											
Data evaluării	03.02.2026											

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 156/12.05.2025 pe baza notei de comanda nr. **9274/22.01.2026**.

Lucrarea a fost realizată de Alexandru Debrezeni, membru titular ANEVAR, specializarea EI, EPI, număr legitimație 12034.

Aplicarea principiilor din standardele ANEVAR la situațiile specifice din raport implică exercitarea raționamentului evaluatorului. Acest raționament a fost aplicat în mod obiectiv, având în vedere scopul evaluării, tipul valorii și ipotezele aplicabile și nu a fost folosit pentru a supraevalua sau subevalua valoarea rezultată.

Evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale referitoare la credibilitatea care trebuie atribuită diferitelor date factice și ipoteze pentru a ajunge la o concluzie obiectivă în ceea ce privește valoarea, în așa fel încât rezultatul să fie nepărtinitor.

Evaluatorul posedă abilități tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

În elaborarea prezentului raport, evaluatorul a respectat legislația în vigoare referitoare la activitatea de evaluare :

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 353/2012
- Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (Legea nr. 99/2013)

În elaborarea prezentului raport evaluatorul a respectat hotărârile, reglementările, recomandările, codul de etică și standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025, valabile la data evaluării .

Alexandru Debrezeni

Evaluator Autorizat EI, EPI

Membru titular ANEVAR, nr. leg. 12034



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 156/12.05.2025 pe baza adresei nr. 9274/22.01.2026.

Lucrarea a fost realizată de Alexandru Debrezeni, membru titular ANEVAR, specializarea EI, EPI, număr legitimație 12034.

1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Clientul raportului este Municipiul București.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor: Municipiul București.

Condiții referitoare la utilizarea raportului

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca „cititor îndreptățit” al raportului de evaluare.

1.3. Identificarea subiectului/ activului supus evaluării

Subiectul evaluării este un imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în București, Str. Opanez nr.73 (actual str. Opanez nr.19), sector 2

În prezentul raport de evaluare este evaluat dreptul absolut de proprietate deținut de Ilieș Vasile.

1.4. Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a imobilului teren intravilan.

1.5. Tipul valorii

În conformitate cu utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii este *Valoarea de piață*.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.¹

¹ Standardele de evaluare a bunurilor 2025, SEV 102-Tipuri ale valorii, Anexa - A10.1

1.6. Premisa valorii

Cea mai bună utilizare a terenului.

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării 03.02.2026

Data redactării raportului 03.02.2026

Inspecția a fost efectuată de Alexandru Debrezeni evaluator membru titular ANEVAR, cu specializarea EPI, El nr. legitimație 12034, în lipsa Clientului. Inspecția s-a făcut din exterior, vizual, fără a se face măsurători.

1.8. Moneda raportului

Moneda raportului Euro și Lei

Cursul BNR euro/leu la data evaluării 5,0950

1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării

În vederea estimării valorii de piață, evaluatorul a întreprins următoarele acțiuni de documentare și analiză:

- a citit și analizat documentele referitoare la imobil puse la dispoziție de client
- a realizat analiza pieței imobiliare
- a identificat și a efectuat inspecția terenului
- a prelucrat și sistematizat materialele documentare

Documentele în copie puse la dispoziție de către beneficiar și prezentate în ANEXA 3 sunt următoarele:

- Plan de amplasament și delimitare, scara 1:500, întocmit de ing. Bejinaru Claudiu George
- Referat de necesitate nr. DPI 145520/04.09.2025 cu privire la punerea în aplicare a Sentinței civile 10027/20.12.2022

Documente care nu au fost puse la dispoziție:

- Certificat de urbanism valabil la data evaluării
- Extras de carte funciară
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului actualizat

1.10. Natura și sursa informațiilor și a datelor de intrare utilizate

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea utilizării desemnate a evaluării (scopului).

Sursele de informații utilizate au fost:

- documente, date și informații primite de la client și/sau culese la inspecție
- date și informații de la firmele specializate și de pe internet (site-uri specializate);
- reviste și publicații de specialitate.

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025 obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

1.11. Ipoteze generale și ipoteze speciale

- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini , fără a se ține cont de ipoteci, litigii în curs sau de servituți, suprafețe sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe documentele prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025 , valabile la data evaluării.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării părților ascunse sau invizibile ale proprietății imobiliare subiect sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea acestora. Evaluatorului nu i-a fost solicitat și nu i-a fost pus la dispoziție nici un fel de studiu asupra structurii, gradului de poluare a solului sau condițiilor adverse de mediu și nu are cunoștință despre lucrări de acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Terenul este evaluat în ipoteza de lucru că are structura ce permite construirea de clădiri și construcții în conformitate cu regulamentul urbanistic din zona și nu prezintă urme de poluare ce ar necesita acțiuni de decontaminare.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse publice pe care le consideră a fi credibile și conforme cu realitatea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de părți.
- Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal. În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul și concluziile acestuia.
- Evaluatorul a presupus că proprietarul și utilizatorul imobilelor evaluate respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție, reglementările referitoare la mediu, regulamentele sanitare și toate celelalte reglementări privind activitatea desfășurată.
- În cazul în care nu este specificat în alt fel, existența substanțelor periculoase/poluante, care pot sau nu să se afle pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu știe de existența acestor materiale/substanțe și nu este calificat să identifice aceste substanțe. Prezența substanțelor periculoase/poluante pot afecta substanțial valoarea proprietății. Evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe terenul care face subiectul evaluării.
- Valorile estimate în acest raport sunt bazate pe starea actuală a economiei naționale. Previziunile, proiecțiile și costurile previzionate sunt bazate pe datele curente de piață și pe date anticipate pe termen mediu și scurt în condiții de stabilitate economică.

- Informațiile sursă utilizate în raportul de evaluare – studii de piață, informații din piață, calcule detaliate și sursele informațiilor se găsesc la Mapps Master Appraisal SRL în dosarul confidențial al lucrării.
- Evaluarea s-a bazat doar pe documentele enumerate mai sus care au fost puse la dispoziție de Client și care sunt prezentate în ANEXA 3. În cazul punerii la dispoziție a altor documente, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica valorile estimate.
- Având în vedere faptul ca inspecția a fost făcută de către Evaluator anterior emiterii raportului de evaluare, ipoteza evaluării este că starea activului/activelor constatată la inspecție este similară cu starea activelor la data de referință a evaluării.
- Conform solicitării clientului, se evaluează terenul cu suprafața de 360 mp.
- Având în vedere utilizarea desemnată a evaluării, terenul a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate deținut de Ilieș Vasile.
- Evaluarea se face în premisa de cea mai bună utilizare a terenului.

IPOTEZE SPECIALE- Nu sunt

- La data evaluării pe terenul supus evaluării este edificat o parte din blocul nr.79bis din strada Opanez nr.19 (noua adresa poștală) și o serie de utilități publice : alee acces auto, trotuar acces, spații verzi, parcare auto.
- Valoarea de piață a imobilului subiect fost estimată în ipoteza teren liber de construcții. Construcțiile nu sunt evaluate

Condiții limitative

Limitări privind documentarea

1. Nu a fost pus la dispoziție un Certificat de urbanism valabil la data evaluării, cu indicatorii urbanistici, restricțiile și limitările privind construcțiile ce se pot edifica pe terenul evaluat, altele decât cele impuse prin Regulamentul de Urbanism în vigoare la data evaluării.

Limitări privind inspecția:

- La inspecție nu a fost prezent un reprezentant al clientului. Inspecția a fost efectuată din exterior (din stradă), vizual, fără a se face măsurători.
- terenul subiect a fost identificat după adresa poștală a locului de amplasare a blocului 79Bis- str Opanez 19.

1.12. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și/sau al utilizatorului desemnat. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop. Utilizarea raportului se va face doar în vederea vânzării.

Nu este permisă folosirea raportului integral sau parțial de către o terță persoană, (nedesemnată), nici de către un alt evaluator nesemnatar al prezentului raport fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului.

Prezentul raport este valabil doar pentru bunul precizat iar valorile obținute sunt valabile doar pentru data evaluării. Raportul de evaluare nu poate fi utilizat pentru un alt bun fie el și identic și nici pentru o altă dată.

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la datele confidențiale cuprinse în acesta nu poate fi publicat, distribuit, nici inclus într-un document destinat publicității, integral sau parțial, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei, conținutului și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru efectele juridice ce ar putea decurge din utilizarea, publicarea integrală sau parțială a prezentului raport de evaluare cu ignorarea restricțiilor.

1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghiduri metodologice de evaluare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.14. Documentare și Raportare

Prezentul raport de evaluare respectă termenii de raportare solicitați prin standardul SEV 106 – Documentare și Raportare (IVS 106) agreeți împreună cu clientul, respectiv:

- Raportul de evaluare comunică informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.
- Raportul de evaluare este prezentat într-un mod coerent, ușor de înțeles, pentru a permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării.
- Pentru a înțelege rezultatul evaluării, raportul va face trimitere la abordările sau la abordarea aplicată, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării.
- În raport nu sunt prezentate toate informațiile sursă (date de intrare), respectiv studii de piață, informații din piață, date din arhiva evaluatorului, date financiare ale clientului, alte informații utilizate ca date de intrare și nici fișele de calcul, analize de date secundare, detalierea metodelor și tehnicilor utilizate pentru obținerea valorilor. Toate acestea se regăsesc în dosarul de lucru al evaluatorului, care va fi păstrat pentru o perioadă rezonabilă de timp.

1.15. Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termeni folosiți poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2025 ANEVAR.

Client - o parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

Utilizator desemnat – clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, printr-un înscris, dreptul de a utiliza, în numite condiții, raportul de evaluare.

Utilizare desemnată – Motivul (motivele) pentru care este estimată o valoare, așa cum este aceasta descrisă în termenii de referință ai evaluării. Aceasta mai este cunoscută ca și scopul desemnat

Date de intrare - Informații, ipoteze și ajustări considerate a fi relevante și analizate de evaluator pentru a fi utilizate în evaluare în baza raționamentului profesional al acestuia

Prețul- este termenul utilizat pentru o suma cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial. Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor special ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

Costul - reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

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

Valoarea - este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.

Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o activ și/sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în parte în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunei taxe și impozit asociat (e).

Active fixe - active deținute de către instituțiile publice în scopul utilizării lor pe termen lung. Activele fixe includ activele fixe corporale și necorporale

Active fixe corporale - active fixe care îndeplinesc cumulativ două condiții: au valoarea de intrare mai mare decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului și durata normală de utilizare mai mare de un an;

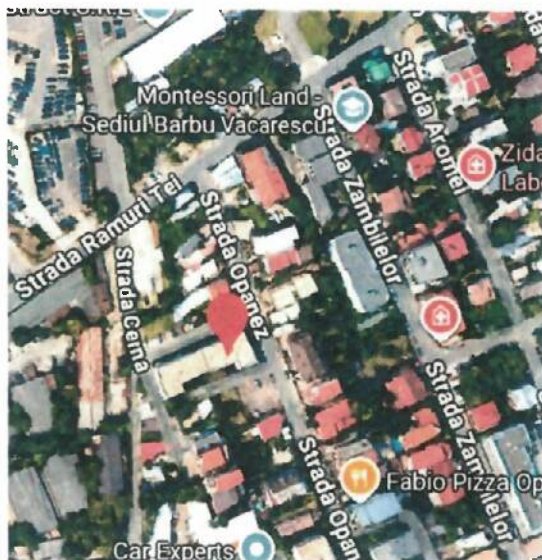
Reevaluare - operațiunea de actualizare a valorii contabile a activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice. Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. Localizarea și descrierea terenului

Subiectul evaluării este: imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în București, Str. Opanez nr.73 (actual str. Opanez nr.19), sector 2

Localizare imobil – Google Maps: Strada Opanez , sector 2



Descrierea terenului

- teren intravilan, categorie de folosință curți construcții
- Adresă poștală strada Opanez nr.73 (actual str Opanez nr.19), sector 2
- Suprafață de 360 mp
- Topografie plană, formă regulată.
- Sunt disponibile toate utilitățile publice: curent, gaze naturale, apă, canalizare
- Deschidere pe o distanță de 11 ml la strada Opanez (conform plan amplasament) , acces direct din strada Opanez.
- Vecinătăți: proprietăți construite - case individuale de locuit și blocuri de locuințe P+4E, mici proprietăți comerciale, case P, P+1, P+2.

Utilizări admise și indicatori urbanistici:

Conform PUG 2000 terenul subiect se află amplasat în două zone **L1a**, cu următorii indicatori urbanistici:



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI L – ZONA DE LOCUIT

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban și se compune din următoarele subzone și unități de referință:

L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri:

- L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;
- L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție;
- L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave
- neconstruite;
- L1d - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei;
- L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L1a + L1b + L1c - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiionării terenului*		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolată	200	12	350	14	350 **	14 ***
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*) - conform Regulamentului General de Urbanism

**) - pentru L1d - suprafața minimă - 500 mp

***) - pentru L1d - front minim - 14 m

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

L1a + L1b + L1c - POT maxim = 45%

L1a +L1b+L1c - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC / mp. teren;

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;

Descrierea amenajărilor

La data inspecției terenul era amenajat și parțial împrejmuit.

Ipoteza evaluării – teren liber.

Descrierea zonei

Macro zona

Terenul este amplasat în zona mediană a sectorului 2, în cartierul Tei- zona Barbu Vacărescu-Ramuri Tei într-o zonă preponderent rezidențială. Zona Barbu Văcărescu este una dintre cele mai dezvoltate din București în privința birourilor. Zonele de birouri creează cerere pentru: cafenele, restaurante, magazine, care servesc angajații și locuitorii din proximitate. În același timp, proiectele rezidențiale premium cresc: locuințe de înaltă calitate, cu finisaje bune, în ansambluri bine dotate, care permit integrarea comerțului/localurilor la parter pentru comoditatea rezidenților

Zona este caracterizată de lipsa terenurilor libere și disponibile pentru dezvoltare. Terenurile care sunt oferite la vânzare au suprafețe între 200 -1.000 mp și de cele mai multe ori au pe ele construcții vechi ce sunt propuse la demolare.

Micro zona

Utilizarea rezidențială: blocuri de locuințe cu regim mic de înălțime P+3E/4E și clădiri individuale de locuit. Majoritatea blocurilor sunt construite în perioada 1985-1990, dar găsim și blocuri noi/ ansambluri rezidențiale noi- One Verdi Park , One High District,etc.

Utilizarea comercială: în vecinătate clădiri de birouri cu regim mic de înălțime P+3E/4E, mici sedii de firme, spații comerciale de cartier. În imediata apropiere există centrul comercial Kaufland, Carrefour, McDonald's construite pe terenul unei platforme industriale dezafectate.

Zonă constituită din punct de vedere edilitar cu străzi asfaltate și toate utilitățile publice, clădiri administrative (cabinete medicale, spații ale administrației publice locale, unități de învățământ etc), zone verzi pietonale pentru relaxare (parcuri).

Conexiuni - zona este foarte bine conectată cu celelalte zone ale Capitalei prin:

- transportul STB prin stații aflate la 15 minute de mers pe jos pentru variantele de transport public cu autobuz și tramvai
- auto prin strada Ramuri Tei, Bd Barbu Văcărescu, Bd Lacul Tei.

Puncte de interes în zonă/ repere importante

- Circul de stat Metrolpolitan
- Parcul Circului

Avantajele amplasamentului sunt:

1. Localizare bună și conectivitate

- Aproape de centrul Bucureștiului (Piața Victoriei, Ștefan cel Mare, Dorobanți).
- Acces rapid către nordul Capitalei (Pipera, Aviației, Băneasa).
- Transport public diversificat: autobuze, tramvaie, metrou (Ștefan cel Mare, Aurel Vlaicu – Floreasca, în 10–15 min).
- Legături rutiere directe cu marile artere (Șoseaua Colentina, Ștefan cel Mare, Floreasca).

2. Acces la spații verzi și zone de agrement

- Lacul Tei – promenadă, aer mai curat, oportunități de recreere lângă apă.
- Parcul Circului și Parcul Tei – spații verzi mari, potrivite pentru sport, plimbări, familie.
- Zone cu potențial pentru dezvoltarea de spații de agrement moderne (terenuri, locuri de joacă, piste de biciclete).

3. Oferta imobiliară variată

- Blocuri vechi (cu prețuri ceva mai accesibile, dar modernizabile).
- Vile interbelice sau case individuale (mai rar întâlnite, dar foarte căutate).
- Ansambluri rezidențiale moderne și premium (ex. One Verdi Park, One High District), care oferă facilități integrate: sală de sport, piscină, parcuri subterane, spații comerciale la parter.
- Găsești atât apartamente mici pentru investiții/chirii, cât și locuințe mari, de lux.

Dezavantajele amplasamentului sunt:

- Zonă cu trafic intens și zgomot, poluare
- Aspect neuniform din punct de vedere urbanistic (blocuri vechi, case/vile, dar și clădiri noi, moderne)
- Lipsa acută de locuri de parcare
- Posibile restricții urbanistice

2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

Piață este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile se schimbă între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Piața specifică pentru subiectul supus evaluării este definită ca fiind piața terenurilor cu suprafețe mici sub 500 mp amplasate în sectorul 2 al municipiului București, în principal zona cartierului Tei- Bd Barbu Vacarescu, dar aria poate fi extinsă pe raza sectorului 2.

Contextul economic - Aspecte cu impact asupra sectorului imobiliar prezentate în rapoartele realizate de BNR ²

De la data ultimului Raport, riscurile la adresa stabilității financiare au rămas ridicate reflectând vulnerabilitățile acumulate atât la nivel intern, cât și internațional. Incertitudinile geopolitice, impredictibilitatea evoluțiilor privind politicile comerciale și evaluările ridicate în unele segmente ale piețelor de capital continuă să creeze un mediu volatil, care poate transmite efecte perturbatoare în economie și pe piețele financiare. Reziliența sectorului bancar românesc se menține solidă, fiind susținută de o capitalizare adecvată și de o gestionare prudentă a riscurilor.

Principalele riscuri la adresa stabilității financiare din România :

Incertitudini la nivel global în contextul multiplelor evenimente geopolitice

- perspectivele de creștere economică rămân modeste la nivel internațional pe termen mediu și lung
- deficitele fiscale ridicate în multe țări, îndatorarea publică și creșterea costurilor de finanțare generează tensiuni asupra percepției riscului suveran, inclusiv la nivel european
- incertitudinile privind orientarea politicilor economice se mențin la un nivel ridicat, iar contextul geopolitic rămâne tensionat
- riscul unor ajustări bruște pe piețele financiare rămâne persistent

Deteriorarea echilibrelor macroeconomice interne

- avansul economic se menține modest, iar perspectivele de creștere pentru anul curent au fost revizuite în scădere
- deficitele gemene persistente, împreună cu traiectoria ascendentă a datoriei publice, susțin necesitatea consolidării fiscal-bugetare
- nerespectarea obiectivelor asumate și imposibilitatea atingerii unor ținte și jaloane, până la încheierea PNRR, au atras tăierea sumelor inițiale alocate prin program

Riscul de nerambursare a creditelor contractate de sectorul neguvernamental

- situația financiară a firmelor a continuat să se deterioreze
- acumularea de avuție netă sporește reziliența sectorului populației
- calitatea creditelor acordate firmelor a continuat să se înrăutățească, mai accentuat în cazul segmentului IMM
- capacitatea de onorare a serviciului datoriei populației s-a îmbunătățit

Riscul asociat provocărilor la adresa securității cibernetice și inovației financiare

- adoptarea pe scară largă a inteligenței artificiale (IA) în sectorul financiar, pe lângă efectele benefice, crește semnificativ riscurile cibernetice și pe cele la adresa stabilității financiare
- sectorul financiar se situează printre domeniile cu cele mai mari oportunități și riscuri generate de avansul IA

² <https://www.bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx> extrase din : Rapoarte BNR-Stabilitate financiară noiembrie/decembrie 2025

Incertitudinile care caracterizează evoluțiile economice viitoare atât în România cât și pe plan global pot pune o presiune importantă pe echilibrele pieței imobiliare.

Provocările pieței imobiliare – cerințe ESG (mediu, social, guvernanta)³

Piața imobiliară se confruntă cu provocări majore determinate de costurile ridicate ale materialelor de construcții, accesul dificil și scump la finanțare, și necesitatea urgentă de adaptare la standardele ESG (mediu, social, guvernanta). Deși presiunea reglementărilor stricte de sustenabilitate s-a mai relaxat recent, nevoia de eficiență energetică rămâne esențială.

Principalele Provocări ale Pieței Imobiliare:

- **Costurile Materialelor și Operaționale:** Sectorul construcțiilor resimte presiuni indirecte din cauza măsurilor fiscale și a austerității, care cresc costurile de operare. Deși unele prețuri la materiale s-au stabilizat, volatilitatea rămâne un factor de risc în 2025-2026.
- **Accesul la Finanțare și Creditare:** Accesul la finanțare este dificil, iar băncile devin mai prudente în evaluarea riscurilor, având în vedere fluctuațiile pieței. Dezvoltatorii caută soluții pentru a menține proiectele bancabile, în special prin respectarea noilor cerințe ESG, care devin esențiale pentru obținerea creditelor.

Adaptarea la Noile Cerințe ESG (Mediu, Social, Guvernanta):

- **Mediu:** Se pune un accent puternic pe clădiri verzi, cu eficiență energetică ridicată. Deși unele termene obligatorii stricte ar putea fi amânate, presiunea pieței pentru clădiri sustenabile (certificări A/A+) este în continuă creștere.
- **Guvernanta și Transparență:** Există un efort de a standardiza cerințele, inclusiv în evaluarea bunurilor, pentru o mai mare coerență și transparență.
- **Social:** Standardele imobiliare integrează din ce în ce mai mult siguranța și confortul utilizatorilor finali, alături de cerințele de mediu.
- **Forța de Muncă:** Provocările legate de forța de muncă persistă, necesitând un dialog susținut cu autoritățile pentru a sprijini antreprenorii.

În concluzie, succesul în piața imobiliară actuală depinde de capacitatea de a inova și de a recalibra afacerile pentru a fi cât mai sustenabile și eficiente din punct de vedere al costurilor, într-un context economic marcat de o prudență sporită a finanțatorilor.

Piața terenurilor

Piața terenurilor din România a încheiat anul 2025 cu un volum estimat similar cu nivelul din 2024, când tranzacțiile au totalizat aproape 450 de milioane de euro. Evoluția a fost influențată de incertitudinile

³ <https://crosspoint-imobiliare.ro/blog/piața-imobiliară-din-romania-in-2025-tendințe-provocări-si-opportunități/>

politice și de ajustările fiscale în prima parte a anului, iar ultimele luni din 2025 au adus unele dintre cele mai bune rezultate de tranzacționare din ultimii ani.

Specialiștii imobiliari au luat în considerare tranzacțiile cu terenuri destinate proiectelor imobiliare din orașe și din zonele din jurul acestora, incluzând tot mai des achiziții realizate de dezvoltatori industriali, pe măsură ce competiția pentru terenuri crește. O parte dintre terenurile cumpărate în 2025 pentru proiecte industriale au fost inițial avute în vedere pentru dezvoltări rezidențiale, ceea ce arată adaptarea strategiilor de investiții într-o piață aflată în schimbare.

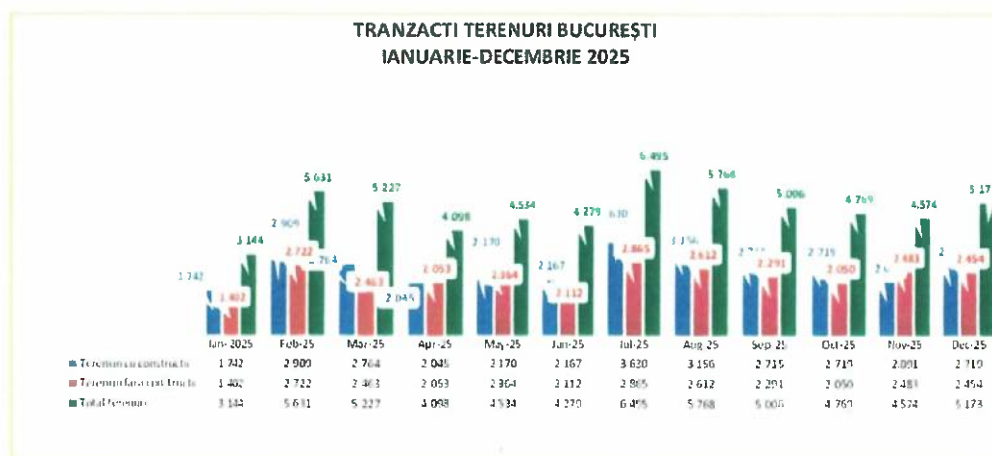
În 2025, Bucureștiul a concentrat aproximativ 60% din tranzacțiile cu terenuri, în scădere față de 70-80% în anii anteriori, pe fondul blocajelor urbanistice în Capitală și al creșterii investițiilor în infrastructură la nivel național. Interesul investitorilor s-a extins astfel către zonele din jurul Capitalei și către orașele regionale, care oferă perspective clare de dezvoltare.

Prețurile au rămas relativ stabile la nivel general, însă terenurile cu avantaje clare de autorizare din marile orașe au înregistrat creșteri de 20-30% față de cele neurbanizate. În anumite zone cu infrastructură nouă finalizată s-au văzut chiar dublări de prețuri în ultimii 2-3 ani, în timp ce competiția dintre dezvoltatori pentru terenurile bune de retail și limitate a dus de asemenea la creșteri de prețuri de până la 15-20%.

Pentru 2026, consultanții Colliers anticipează un scenariu de optimism prudent, susținut de tranzacțiile începute în 2025 și de continuarea investițiilor în infrastructură la nivel național. Deși finalizarea efectivă a tranzacțiilor va depinde de evoluția contextului macroeconomic, 2026 este văzut ca un an de consolidare și pregătire pentru o posibilă accelerare a pieței în perioada 2027 - 2028, favorabilă dezvoltatorilor care urmăresc să intre pe piață înaintea următorului ciclu de creștere

Sursa : <https://agerpres.ro/economic/2026/01/29/piata-terenurilor-intra-intr-o-noua-faza-de-prudenta-activa-cu-perspective-moderate-de-crestere-in-2--1523087>

Conform ANCP (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), dinamica tranzacțiilor cu terenuri din București în anul 2025, ne arată o evoluție oscilantă a vânzărilor, cele mai multe tranzacții au fost efectuate în luna iulie cu un număr total de tranzacții de 6.495 (terenuri cu și fără construcții), iar cele mai puține vânzări s-au înregistrat în luna ianuarie – 3.144 terenuri tranzacționate. Media tranzacțiilor efectuate în București în anul 2025 (ianuarie-decembrie) este de 4.892 terenuri (atât terenuri libere cât și terenuri cu construcții)



Prelucrare date preluate de pe site ANCP: <https://www.ancpi.ro/statistici/>

Pentru terenul supus evaluării piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe mici, cuprinse între 300-1000 mp, cu indicatori favorabili dezvoltării, iar aria de piață este zona mediană a capitalei- zona Barbu Văcărescu-Bd.Lacul Tei

Oferta de terenuri similare la vânzare

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică și care se regăsesc în anunțurile de vânzare sunt localizarea, suprafața, utilitățile existente în zonă, deschiderea, indicatorii urbanistici. În general sunt oferite terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale.

În analiza ariei de piață pentru terenul subiect au fost identificate puține oferte active la data evaluării, drept pentru care aria de piață a fost extinsă. Elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt localizarea, deschiderea la drumul public, suprafața, autorizația de construire/PUD/PUZ, indicatori urbanistici. Prețurile variază în funcție de localizare și de posibilitățile de dezvoltare permise ale zonei de amplasare (rezidențial/comercial). În analiza de piață au fost identificate oferte valabile, precum și o tranzacție încheiată..

Analiza ofertelor de terenuri identificate pe piață în zonele analizate arată următoarele valori:

Localizare	Suprafața (mp)	Pret euro/mp	Link
Tei/zona str Grigore Moisil	218	1.032	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-tei-220mp-274755207
Bd.Lacul Tei/zona Parcul Circului	401	998	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-parcul-circului-401mp-273726427
Floreasca/zona Barbu Vacarescu/str Mozart	297	1.667	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-1-floreasca-297mp-272026429
Barbu Vacarescu/Kaufland/Luigi Galvani	639	1.300	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-barbu-vacarescu-639mp-269756384
zona Bd.Lacul Tei/ str Tuzla	1.901	1.105	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-lacul-tei-1901mp-274221354
zona Parcul Circului/Judetului-str Soltuzului	555	1.153	https://homezz.ro/parcul-circului-teren-555-mp-dechidere-17-ml-3845270.html
zona Tei/Bd Ghica Tei/Parcul Circului	222	851	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-sector-2-tei-222mp-252239832
Tei/Barbu Vacarescu/Gh Titeica	157	1.051	https://www.storia.ro/ro/oferta/barbu-vacarescu-lacul-tei-floreasca-IDDVf2?_gl=1*1uu6i1j*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwisnGBhAXEiwA0zEORzo3W_ppnQN_6o6v04qX1QXQsV96SjSrVQ0Fk9EZPDMDQo_20CzSchoCujYQAvD_BwE&gbr aid=0AAAAADRGgA3tBhBvyvNDiLK8cdhIKMfB
Tei/str Gh Titeica	343	1.455	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-langa-one-verdi-park-IDEzSz

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	1.667
Minim	851
ediana	1.105
Medie	1.179

Cererea de terenuri la cumpărare

Cererea potențială trebuie analizată având în vedere localizarea, caracteristicile zonei de amplasament și principalele caracteristici ale imobilului subiect: suprafața, reglementările urbanistice, etc.

Cererea potențială este moderată, din analiza zonei de amplasament majoritatea dezvoltărilor imobiliare se fac pe terenuri mari ca suprafață și care îndeplinesc condițiile impuse prin Regulamentul de Urbanism.

Având în vedere principalele caracteristici ale imobilului subiect (suprafața, forma, zona de amplasare, posibila utilizare) dar și lipsa terenurilor libere similare oferite la vânzare, se poate aprecia că cererea potențială este moderată.

Oferta de terenuri la închiriere

Există un număr mic de oferte active de închiriere pentru terenuri, variate ca localizare, suprafață sau indicatori urbanistici. În general, sunt oferite terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale. În imediata vecinătate a terenului subiect nu au fost identificate oferte de închiriere, dar au fost analizate câteva oferte de închiriere în aria extinsă prezentate mai jos:

Nr.	Localizare	Pret lunar	Suprafata	Pret / mp	Link
1	zona Valea Cascadelor	450 €	253	1,78 €	Teren parcare 253 mp Valea Cascadelor de inchiriat -450 e/luna - GLX7101255
2	Zona Universitate/ Armand Cakinescu	1.200 €	223	5,38 €	223 m², teren de inchiriat - Bucuresti (judet), Strada Italiana - 10000541 • www.storia.ro
3	Teren construcție, zona Unirii/Corneliu Coposu	1.500 €	320	4,69 €	320 m², teren de inchiriat - Bucuresti (judet), Centrul Civic - 9982408 • www.storia.ro
4	Teren, Bucureștii Noi/	1.500 €	800	1,88 €	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-inchiriat-buc-noii-doi-cocosi-800mp-stradal/674315256ed17q3h1e0688h2d79id3fh.html
5	Teren zona Romancierilor	700 €	140	5,00 €	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-bucuresti-de-inchiriat-avantajos-termen-lung-posibil-vanzare/d64e4785989473f01775i4024i96e8d9.html
6	Str Caporal Marin Grigore/sect 4	500 €	514	0,97 €	514 m², teren de inchiriat - Bucuresti (judet), Strada Caporal Marin Griqore - 9548779 • www.storia.ro
7	Str Gura Badicului/sector 3	450 €	600	0,75 €	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/garaj-plus-teren-de-anghiriat/h1e047dfq58h7hh9220f375i3i8h6315.html
8	zona Theodor Pallady	1.000 €	300	3,33 €	Teren 300mp cu deschidere 32ml la bd. Theodor Pallady Sector 3
9	sector 3/zona str Voiosiei	1.300 €	500	2,60 €	Inchiriez teren intravilan • Sector 3, Bucuresti

Nr.	Localizare	Pret lunar	Suprafata	Pret / mp	Link
10	zona Drumul Malul Mierii/ Splaiul Unirii	500 €	300	1,67 €	Teren de inchiriat Sector 3
11	Salajan/str Drumul Lunca Cetatii	1.500 €	700	2,14 €	Teren de inchiriat sector 3 Salajan Sector 3
12	Salajan/Nicolae Grigorescu	400 €	430	0,93 €	Teren de inchiriat 430mp - Salajan Nicolae Grigorescu Sector 3

Indicatori rezultați

Indicator	Pret ofertă euro /mp
Minim	0,75
Maxim	5,38
Medie	2,59
Mediana	2,01

Oferte închiriere locuri de parcare

Au fost analizate și ofertele de închiriere pentru locuri de parcare. Au fost identificate oferte pentru proprietăți imobiliare – apartamente – care includeau în preț și locul de parcare, dar au fost identificate și câteva oferte doar pentru închirierea unui loc de parcare, cu plata lunară a acestuia.

Nr.	Localizare	Tip Prop	Pret inchiriere/ luna	Sursa anunt
Ch_1	Loc de parcare Sebastian Tower	loc parcare	100 €	Inchiriez loc in parcare subterana Sebastian Tower Bucuresti Sectorul 5 • OLX.ro
Ch_2	Loc parcare/zona complex Timisoara 58/Gorjului	loc parcare	69 €	Închiriez loc parcare subteran garaj Timisoara 58 Frigocom Gorjului Bucuresti Sectorul 6 • OLX.ro
Ch_3	Inchiriere loc PARCARE-Palladium	loc parcare	40 €	Inchiriez loc parcare Palladium Bucuresti Sectorul 3 • OLX.ro
Ch_4	Loc parcare subteran- 21 Residence-Politehnica	loc parcare	100 €	Inchiriez Loc Parcare 21 Residence Subteran C3 -1 Foarte Spatios Bucuresti Sectorul 6 • OLX.ro
Ch_5	loc de parcare subteran -Diamond Park-Calea Serban Voda	loc parcare	90 €	Inchiriez loc de parcare auto/moto subteran, zona Cutitul de Argint Bucuresti Sectorul 4 • OLX.ro
Ch_6	Inchiriez loc de parcare Novum Viilor	loc parcare	80 €	Novum Viilor loc de parcare subteran Bucuresti Sectorul 5 • OLX.ro

Analiza cererii

Cererea este reprezentată în principal de persoane fizice dar și de persoane juridice, aflate în căutarea unor terenuri libere pentru investiție pentru *amplasarea unor spații rezidențiale sau comerciale*. Având în vedere pe de o parte condițiile economice actuale, lipsa terenurilor libere în zona de amplasare, iar pe de altă parte caracteristicile proprietății subiect (indicatori urbanistici cu restricții) evaluatorul estimează că cererea este ridicată.

Echilibrul pieței

În opinia evaluatorului, există un echilibru relativ al pieței. Totuși, la data evaluării se estimează că oferta de proprietăți imobiliare de tipul terenurilor este mai mică față de cerere, piața specifică este favorabilă vânzătorului.

2.3. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca *„utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”*.

- Permisă legal: evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.
- Posibilă fizic: se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.
- Fezabilă financiar: utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.
- Maxim productivă: dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru acea utilizare.
- Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism și nu se pot calcula indicatorii urbanistici ai terenului.

Analizând împrejurimile și amplasarea terenului, în opinia evaluatorului utilizarea rezonabilă este utilizarea actuală : utilizare mixta rezidențial-comercial. S-a ținut cont de faptul că:

- Pe o porțiune din proprietatea subiect este edificat un bloc de locuințe (79bis). O altă porțiune face parte din domeniul public – alei acces, iar pe o altă porțiune este parcare.
- Deoarece nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism, nu s-au putut calcula cu exactitate indicatorii urbanistici ai terenului . Conform PUG 2000, terenul subiect este încadrat în zona L1a. În conformitate cu indicatorii urbanistici terenul poate fi construit, se permit utilizări rezidențiale și/sau comerciale.

- Terenul are suprafața de 360 mp cu deschidere la drum principal.
- În apropierea terenului subiect se află clădiri rezidențiale, clădiri de birouri, unități învățământ, centre comerciale, etc.
- În zona există o lipsă acută de locuri de parcare

Art. 35 din GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile menționează faptul că "utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării"

În urma analizei din punctul de vedere al probabilității rezonabile, luând în considerare caracteristicile proprietății subiect, caracteristicile zonei de amplasament, vecinătățile în condițiile limitative privind documentarea, CMBU este :

- **Teren liber pentru dezvoltare imobiliară ulterioară rezidențial/comercial**

3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

3.1. Aspecte teoretice

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare pot fi utilizate trei abordări în evaluare, prezentate succint mai jos.

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

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

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Această abordare nu a fost utilizată.

3.2. Evaluarea terenului liber

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode :

1. Abordarea prin piață – comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Capitalizarea directă – tehnica reziduală a terenului
5. Capitalizarea directă – capitalizarea rentei funciare
6. Actualizarea - Analiza fluxului de numerar actualizat – Analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Pentru evaluarea terenului subiect în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025, a fost utilizată : Abordarea prin piață- metoda comparației vânzărilor.

Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate ofertele de vânzare sau tranzacțiile pentru proprietăți similare. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți imobiliare, când există suficiente date din piață. Analiza prețurilor de ofertă sau de tranzacționare este urmată de efectuarea unor corecții, ajustări asupra elementelor de comparație care afectează tipul de proprietate imobiliară evaluată.

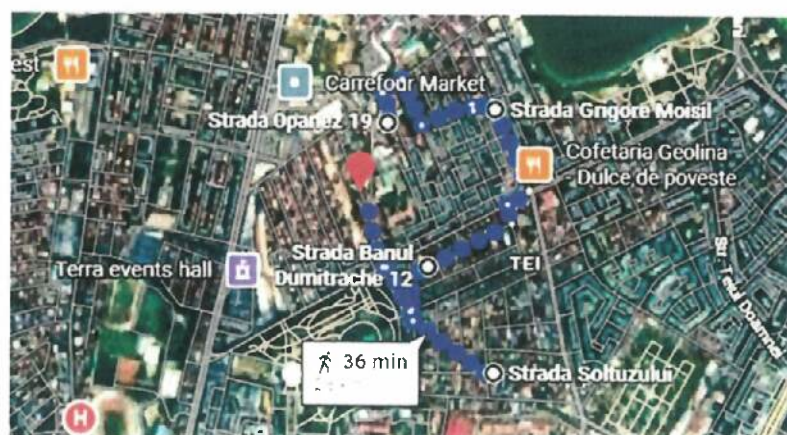
În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului fiecărei proprietăți similare comparabile. Pe piață au fost identificate suficiente proprietăți relativ comparabile.

Au fost utilizate pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, analize calitative și cantitative specifice. Majoritatea ofertelor de teren cu dimensiuni comparabile identificate pe piață au perioade de expunere cuprinse între 1 lună și 4/5 luni.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului au fost selectate 4 proprietăți comparabile, considerate de evaluator ca fiind relevante, care au fost identificate din punct de vedere fizic (localizate).

Criterii de Comparatie	Proprietate subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Tip tranzactie/oferta		oferta	oferta	oferta	oferta
Descriere comparabile	Teren Intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Localizare		Tei/zona str Grigore Moisil	Bd.Lacul Tei/zona Parcul Circului	zona Parcul Circului/Judetului-str Soltuzului	Barbu Vacaresu/Kaufland/Luigi Galvani
Pret total oferta (euro)		225.000 €	400.000 €	640.000 €	830.700 €
Suprafata teren (mp)		218	401	555	639
Pret unitar (euro/mp)		1.032 €	998 €	1.153 €	1.300 €
Topografie	Plană	Plană	Plană	Plană	Plană
Deschidere		10,2	13	17	22
Construcții pe teren	nu	Da	da	nu	Da
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Condiții financiare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Link		https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-tei-220mp-274755207	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-parcul-circului-401mp-273726427	https://homezz.ro/parcul-circului-teren-555-mp-dechidere-17-m-3845270.html	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-barbu-vacarescu-639mp-269756384

Harta comparabilelor



Observații

- Toate ofertele au fost verificate de evaluator telefonic și identificate și din punct de vedere fizic (localizate).
- Marja de negociere a fost estimată în baza datelor din piață și/sau discuțiilor telefonice avute de Evaluator cu proprietarii între -10 și -15% din prețul de oferta.
- Criteriul de comparație (parametrul relevant) luat în calcul în grila de comparații a fost prețul unitar euro/mp.

Ajustări ale elementelor de comparație:

- Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării, deoarece toate comparabilele sunt similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al elementelor de comparație specifice tranzacționării.
- Pentru elementul localizare a fost ajustată procentual cu -10% comparabila 4, fiind amplasată în zonă diferită superioară, pe baza datelor secundare din piață
- Pentru elementul suprafața- s-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele, pe baza analizei perechilor de date C1 și C2. Ajustarea s-a făcut procentual +/- 0,018%, pe baza diferenței de suprafață dintre Comparabila 1 și Comparabila 2 și a prețului unitar pe mp.
- Pentru elementul construcții pe teren, au fost ajustate comparabilele C1 și C2, pe baza unui cost estimativ de demolare de aprox. 50 euro/mp.

S-a estimat valoarea de piață a proprietății subiect corespunzătoare celei mai mici ajustări brute efectuate, respectiv valoarea estimată a comparabilei **C2**.

	Euro	Lei
Valoare unitară obținută	901,86	
Valoare unitară rotunjită (euro/mp)	900	4.586
Valoarea teren	324.000	1.650.780
Curs euro la data evaluării	5,0950	
Data evaluării	03.02.2026	

Grila de calcul și comparabilele utilizate sunt prezentate în Anexa 2.

3.3. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate în cadrul procesului de evaluare și care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt:

- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață
- Cantitatea informațiilor - există suficiente informații pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și bazată pe analiza tuturor informațiilor. Aceasta reprezintă percepția evaluatorului despre prețul cel mai posibil, cel mai verosimil într-o tranzacție obiectivă, nepărtinitoare pentru proprietatea evaluată. Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activele subiect sunt factorii care au determinat metoda de evaluare cea mai relevantă și adecvată.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activele subiect sunt factorii care au determinat metoda de evaluare cea mai relevantă și adecvată.

În urma analizelor și a calculelor efectuate, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară reprezentând un teren intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 360 mp, situat în București, Strada Opanez nr.73 (actual Str.Opanez nr.19), sector 2 este valoarea estimată aplicând abordarea prin piață, respectiv :

	Euro	Lei
Valoarea unitară	900	4.586
Valoarea totală	324.000	1.650.780
<i>Data evaluării</i>	03.02.2026	
<i>Curs BNR euro/leu</i>	5,0950	

4. ANEXE

ANEXA 1 – Fotografii inspecție

ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

ANEXA 2 – Documente puse la dispoziție de Client

ANEXA 1 – Fotografii inspecție



ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile		Teren intravilan Curti - construcții Suprafata de 218 mp Amplasare Tei zona str Grigore Moisil	Teren intravilan Curti - construcții Suprafata de 401 mp Amplasare Bd Lacul Tei zona Parcul Circului	Teren intravilan Curti - construcții Suprafata de 555 mp Amplasare zona Parcul Circului Judetului-str Soltuzului	Teren intravilan Curti - construcții Suprafata de 639 mp Amplasare Barbu Vacarescu Kautland Luigi Galvani
Pret total oferta (euro)		225.000 €	400.000 €	640.000 €	830.700 €
Suprafata teren (mp)	360,00	218	401	555	639
Vecinatati	str Ramuri Tei Barbu	Tei zona str Grigore Moisil	Tei zona Parcul Circului	Parcul Circului	Barbu Vacarescu Luigi
Pret unitar (euro/mp)		1.032 €	998 €	1.153 €	1.300 €
	Link	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-sect-2-12-220mp-274755207	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-sect-2-parcul-circului-401mp-273726427	https://homezz.ro/parcul-circului-teren-555-mp-dechidere-17-mi-3845270.html	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-sect-2-barbu-vacarescu-639mp-269756384
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		1.032 €	998 €	1.153 €	1.300 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare
in %		-10%	-10%	-10%	-10%
in €		-103,21 €	-99,75 €	-115,32 €	-130,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		929 €	898 €	1.038 €	1.170 €
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Data ofertei		ianuarie 2026	ianuarie 2026	ianuarie 2026	ianuarie 2026
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		928,90 €	897,76 €	1.037,84 €	1.170,00 €
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		928,90 €	897,76 €	1.037,84 €	1.170,00 €
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		928,90 €	897,76 €	1.037,84 €	1.170,00 €
Conditii de finantare	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		928,90 €	897,76 €	1.037,84 €	1.170,00 €
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	strada Opancez nr.73 (actual 19), sector 2	Tei zona str Grigore Moisil	Bd.Lacul Tei zona Parcul Circului	zona Parcul Circului Judetului-str Soltuzului	Barbu Vacarescu Kautland Luigi Galvani
Explicatie ajustari		Zona relativ similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona relativ similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona relativ similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona diferita. Ajustare pe baza datelor secundare
in %		0%	0%	0%	-10%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	-117,00 €
Categorie de folosinta	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Destinatie	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii
Explicatie ajustari		Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari	Similar fără ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile		Teren intravilan Curt - construcții Suprafața de 218 mp Amplasare Tei zona str Grigore Moisil	Teren intravilan Curt - construcții Suprafața de 401 mp Amplasare Bd Lacul Tei zona Parcul Circului	Teren intravilan Curt - construcții Suprafața de 555 mp Amplasare zona Parcul Circului Județul-I-str Soltuzului	Teren intravilan Curt - construcții Suprafața de 639 mp Amplasare Barbu Vacarescu Kautand Luigi Galvanii
Forma	regulată	regulată	neregulată	regulată	regulată
Explicație ajustări		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		929	898	1.038	1.053
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Suprafața teren (mp)	360	218	401	555	639
Diferența		-142	41	195	279
Explicație ajustări		Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor C1 și C2	Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor C1 și C2	Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor C1 și C2	Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor C1 și C2
in %		3%	-1%	-4%	-5%
in €		24,17 €	-6,74 €	-37,08 €	-53,82 €
Deschidere					
Nr.deschideri	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere
Lungime deschidere (m)	11,0	10,2	13	17	22
Lungime teren (m)	32,7	21	31	33	29
Forma terenului	0,34	0,48	0,42	0,52	0,76
Explicație ajustări		relativ similar fără ajustări	relativ similar fără ajustări	relativ similar fără ajustări	relativ similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Construcții pe teren	ipoteză teren liber	Da	da	nu	Da
Suprafața construcției (mp)		84	87	0	0
Explicație ajustări		Ajustare pe baza unui cost estimat de demolare de 50 euro/mp	Ajustare pe baza unui cost estimat de demolare de 50 euro/mp	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		2,07%	1,21%	0%	0,00%
in €		19,27 €	10,85 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		972 €	902 €	1.001 €	999 €
Ajustare totală netă		43,43 €	4,10 €	-37,08 €	-170,82 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		4,68%	0,46%	-3,57%	-14,60%
Ajustare totală brută		43,43 €	17,59 €	37,08 €	170,82 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		4,68%	1,96%	3,57%	14,60%
Pret ajustat (euro/mp)*	902 €	972 €	901,86 €	1.001 €	999 €
Numar ajustari		2	2	1	2

* A fost selectata comparabila cu cea mai mica ajustare bruta.

	Euro	Lei
Rezultat unitar obtinut	902	
Rezultat unitar (rotunjit)	900	4.586
Rezultat total	324.000	1.650.780

Data evaluării 03.02.2026

Curs BNR euro/leu 5,0950

Comparabile utilizate

Comparabila 1 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-tei-220mp-274755207>

225.000 €

1122,764/m²

Vanzare teren Lacul Tei

Tei, București [Vezi Hartă](#)

Rate de la 5.107 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 220 mp
Tip: Construcții

Descriere teren

Teren intravilan de vânzare în București - Tei, repoi Str. Grigore Moisil, având o suprafață de 220 mp și deschiderea de 10.2 m. Caracteristici teren POT 45% - C.U.T 1.3-60% - Regim de înălțime P+2E+3E

ID intern: 7R-3493

Detalii teren

Denumire: XD4N1304P [274755207](#)

Actualizat în: 03 Februarie 2025

Clasificare teren: Intravilan - Front strada 10.2 m

Nr. fronturi stradale: 1

Comparabila 2 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-parcul-circului-401mp-273726427>

Vanzare teren parcul circului, ideal bloc boutique

400.000 €

27 Mar 2026, Bucuresti - Sector 2, Parcul Circului

Rating de la 9.0 la 9.0 din 1000000 [Simulează credit](#)



Sup. teren: 700
401 mp
Construcții:

Partener Imobiliare.ro Finance



Rolando Fulvio

7R STUDIO



0770597814

0752575059

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Trimite linkul unui prieten pe:](#)

[Trimite linkul unui prieten pe:](#)



Activează notificările

Teren intravilan Construibil de vanzare in Bucuresti - langa Parcul Circului, avand o suprafata de 401 mp si deschiderea de 13 m la strada

Teren in zona L1a, cu coeficienti POT 45% CUT 1,6, Regim de inaltime P+2E+3ER M, amprenta maxima 180 mp

Pe teren exista o casa batraneasca cu toate utilitati trase care se poate demola

Ideal pentru o vila mare sau un bloc boutique de 10-12 apartamente

Pretul este negociabil ID intern 7R-1865

[Citește mai puțin](#)

Electricitate Apă Gaz

Detalii teren

ID anunț: XD4N1304E [273726427](#)

Actualizat în: 03 Februarie 2026

Clasificare teren: Intravilan Front stradal

13 m

Nr. fronturi stradale

1

Comparabila 3 <https://homezz.ro/parcul-circului-teren-555-mp-dechidere-17-ml-3845270.html>

Parcul Circului, teren 555 mp, deschidere 17 ml

Terenuri de vanzare, Bucuresti

640.000 €

Rent estimat

13.844 Lei/lună

Valoarea terenului

477.120 lei

Perioada de plată

30 ani

Simulează credit

ipotecare.ro



Florina Camberliu

Realizator de servicii

0740 104 549

Număr de telefon verificat

Trimite mesaj

Solicită vizionare

Salvează la favorite

Share Post

Repostare a anunțului

Adresa

Descrierea

Informații suplimentare

Adresa pe map

@



Specificații

Proiectat în teren	Nu	Suprafața terenului	555 m ²
Terenul	Construibil	Stare actuală teren	Intravilan
Înălțimea terenului	17 m	Construcție existentă	Nu
Termenul de vânzare	Vânzare	Tipul vânzării	Companie

Parcul Circului, teren în suprafața de 555 mp cu o deschidere de 17 ml. Se poate construi o vilă de S+P+2

830.700 €

[Simulează credit](#)

0722532348
0212228140

Trimito mesa

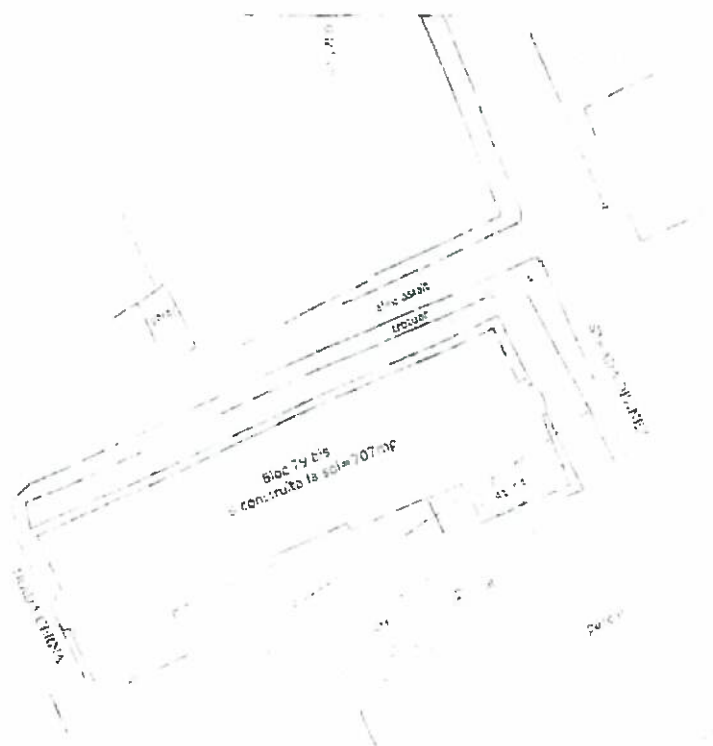
Trimite linkul unui prieten pe:



ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client

Anexa 3.1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE Scara 1:500



1. Linie
2. Linie
4. Linie

1. Linie
2. Linie
3. Linie



Direcția Generală Investiții
Direcția Planificare Investiții

Nr. *API 145920/04.09.2023*

APROB,
Primar General
Stelian BUJDUVEANU

REFERAT DE NECESITATE

cu privire la punerea în aplicare a Sentinței Civile nr.10027/20.12.2022

Municipiul București a executat lucrările aferente blocului 79 bis situat în strada Opanez, sector 2, blocul a făcut parte din Ansamblu de locuințe Ramuri - Tei – Glucozei, a fost executat și repartizat conform O.G. nr.19/1994, în conformitate cu H.C.L.M.B. nr.64/07.12.1994, iar recepționarea lucrărilor a fost realizată prin Procesul verbal nr.60/30.09.1997.

Prin adresa cu nr.DJ11938/AE/20.01.2023, Direcția Juridic a transmis spre știință Sentința Civilă nr.10027/20.12.2022, pronunțată de Judecătoria Sectorului 5 în Dosarul nr.3668/302/2022.

Potrivit adresei Direcției Juridic cu nr.DJ11938/AE/20.01.2023, vă supunem atenției următoarele aspecte:

- Prin Sentința Civilă nr.638/17.09.1996 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr.6338/1995, s-a admis acțiunea formulată de autorii reclamantului Ilieș

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, Cod poștal 050213 sector 5, București, România
Tel: 021 305 56 00
http://www.pmb.ro



- Vasile și Ilieș Elisabeta, în contradictoriu cu Consiliul General al Municipiului București și S.C. Apolodor S.A. și au fost obligați părții să lase în deplină proprietate și liniștită folosință autorilor reclamantului, terenul în suprafață de 360 mp situat în București, Str Opanez nr 73, sector 2.
- În vederea executării acestei hotărâri, la data de 23.01.1997, Primarul General al Municipiului București a emis Dispoziția nr.84 prin care a dispus restituirea terenului în suprafață de 360 mp, situat la adresa anterior menționată.
 - La data de 25.10.2007, reclamantul Ilieș Vasile a promovat acțiunea ce a format obiectul dosarului nr.2423/2009 al Curții de Apel București, în care s-a pronunțat Decizia Civilă nr. 1A/06.01.2010 prin care s-a constatat că Municipiul București prin Primar General și C.G.M.B. sunt constructori de rea-credință al imobilului bloc 79bis, situat pe terenul în speță și finalizat la scurt timp după emiterea dispoziției și a respins capătul de cerere privind acordarea de despăgubiri ca neîntemeiat, apreciind că, acordarea de despăgubiri, așa cum o solicită reclamantul prin acțiune, nu echivalează cu ieșirea din patrimoniul reclamantului a dreptului de proprietate asupra terenului, întrucât acordarea de despăgubiri nu este un act translativ de proprietate. Reclamantul putea să solicite doar despăgubiri pentru lipsa de folosință a terenului "
 - În dosarul înregistrat la Tribunalul București sub nr.5616 /3/2016, s-a pronunțat Sentința Civilă nr.565/21.04.2017 prin care instanța a admis acțiunea formulată de Ilieș Vasile, obligând părții Municipiul București prin Primar General și C.G.M.B la plata în solidar către reclamant a sumei de 103.074,30 lei reprezentând contravaloarea lipsei de folosință pentru terenul în speță, în perioada 01.03.2013-29.02.2016. Această sentință a rămas definitivă și irevocabilă prin respingerea apelului și a recursului ca nefondate.
 - La data de 02.04.2019, Ilieș Vasile a introdus acțiunea ce a format dosarul nr.8411/302/2019, înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 5 București prin care a solicitat obligarea părților Municipiul București prin Primar General și

C.G.M.B., în solidar, la plata sumei de 103.074 lei reprezentând contravaloare lipsei de folosință a terenului în speță în perioada 01.03.2016 - 28.02.2019

- La data de 21.02.2022, Ilieș Vasile a introdus o altă acțiune nouă ce a format dosarul nr.3668/302/2022 înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 5 București prin care solicită obligarea pârâților Municipiul București prin Primar General și C.G.M.B., în solidar, la plata sumei de 1.000 lei cu titlu de daune materiale pe zi, prejudiciu provocat de către pârâți pentru perioada 01.03.2019 - 28.02.2022.
- În data de 20.12.2022, instanța s-a pronunțat asupra celor menționate mai sus și a admis acțiunea reclamantilor în contradictoriu cu C.G.M.B. și Municipiul București și a obligat pârâții la plata în solidar a sumei de 103.024,25 euro în echivalent lei la cursul BNR din ziua plății, cu titlu de daune materiale, și la plata sumei de 17.578 lei cheltuieli de judecată.

Totodată precizăm următoarele:

- Direcția Patrimoniu cu a dresa nr.11938/07.09.2023, a transmis Raportul de evaluare a terenului cu nr.11938/24.08.2023, întocmit de către Asocieria Mapps Master Appraisal – Business Valuation, raport care la data prezentei nu mai este valabil potrivit adresei nr.199/14.07.2025, transmisă de către Direcția Patrimoniu cu adresa nr.102385/16.07.2025,
- a fost inițiat Proiectul de hotărâre privind achiziționarea terenului intravilan în suprafață de 360mp situate în strada Opanez nr 73 (actuală strada Opanez nr.19), sector 2 și depus la Cabinet Primar General cu Borderoul nr.481/20.12.2023. Proiectul a fost returnat Direcției Generale Investiții în perioada mai - iunie anul curent

Față de imposibilitatea executării obligației instituită prin Sentința Civilă nr.638/17.09.1996 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr.6338/1995, care a stat și la baza emiterii D.P.G. nr.84/23.01.1997 și ținând cont de adresa Direcției Patrimoniu cu nr.102385/16.07.2025, vă rugăm să dispuneți oportunitatea demarării procedurii în vederea reevaluării terenului situat în strada Opanez nr.73 (adresa actuală strada Opanez nr.19), sector 2, pentru evitarea plăților care vor depăși, la un moment dat, valoarea totală a imobilului, în vederea întocmirii Proiectului de hotărâre privind achiziționarea terenului intravilan în suprafață de 360mp situate în strada Opanez nr.73 (actuală strada Opanez nr.19), sector 2.

Cu deosebit respect,

Anexăm prezentei, în copie, următoarele documente:

- Adresă Direcția Patrimoniu cu nr.102385/16.07.2025;
- Borderou nr.184/18.05.2023 – returnat proiect la Direcția Generală Investiții;
- Borderou nr.184/18.05.2023 – depunere proiect;
- Proiect HCGMB avizat de către Direcția Juridic;
- Adresa Direcției Patrimoniu cu nr.11938/08.05.2023;
- Adresa Direcției Juridic cu nr.DJ11938/AE/20.01.2023;
- Sentința Civilă nr.10027/20.12.2022;
- Sentința Civilă nr.565/21.04.2017;
- Decizie Civilă nr.1A/06.01.2010;
- Sentința Civilă nr.638/17.09.1995;
- D.P.G. nr.84/1997;
- Autorizație de Construire nr.80/23.04.1997.

**Director General,
Cătălin Sebastian AFLAT**

**Director Executiv,
Mădălina HRISTU**

**Șef Serviciu,
Lorena BARDAN**

Intocmit
Mihaila POPESCU
1 Ex. 29.08.2025

b3 Regimul de servitute nr. 47, suprafata 200013, sector 5, Bucuresti, Romania
Tel: 021 436 5500
E-mail: www.pmb.ro





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Concesionări

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ INVESTIȚII
DIRECȚIA PLANIFICARE INVESTIȚII

13-02-2026

INTRARE NR. DGI 9274

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ INVESTIȚII

12 FEB. 2026

INTRARE
IEȘIRE NR. DGI 9274

Nr. 9274/12.02.2026

Către,

DIRECȚIA GENERALĂ INVESTIȚII

Având în vedere adresa direcției dumneavoastră nr. 146784/05.09.2025, în baza căreia a fost întocmit Raportul de Evaluare nr. 152115/26.09.2025, transmis prin adresa înregistrată la nivelul direcției dumneavoastră sub nr. DGI 163538/02.10.2025, prin prezenta vă transmitem actualizarea raportului de evaluare la valoarea de piață pentru terenul situat în Str. Opanez nr. 73 (actual nr. 19), sector 2 (inițial, dintr-o eroare s-a evaluat la valoarea justă pentru înscrierea în contabilitate).

Anexăm prezentei Raportul de evaluare nr. 9274/03.02.2026.

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana PERȘUNARU

Ina M. Hristu
13.02.26

Dna Mihaela P.
13.02.2026

ȘEF SERVICIU
Floriana Marina UCĂ

12.02.2026

Dna Dordona

Întocmit: 2ex/12.02.2026
Elena Dobre



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Juridic

NOTA

**cu privire la referatul de necesitate referitor la punerea in aplicare a
Sentintei Civile nr. 10027/20.12.2022**

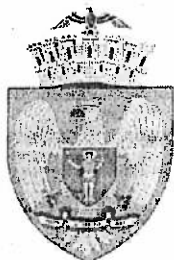
Referitor la solicitarea Directiei Generale Investitii – Directia Planificare Investitii, va comunicam faptul ca, din punct de vedere juridic, poate fi aleasa oricare dintre variantele propuse in referatul de necesitate, insa apreciem ca acestea, neavand niciun fundament, se impune a fi completat cu valoarea totala a costurilor reprezentand valoarea terenului si cheltuielile ocazionate de pregatirea documentatiei precum si cele percepute pentru efectuarea tranzactiei sau cu precizarea concreta a ofertelor privind acordarea unui teren similar la schimb.

Directia Juridic a adus la cunostiinta Directiei Generale Investitii situatia de fapt cu privire la necesitatea gasirii unei solutii pentru evitarea platilor reprezentand contravaloare lipsei de folosinta, dar criteriile de oportunitate in urma carora urmeaza a fi aleasa varianta benefica (care sa implice costurile cele mai mici) trebuie sa fie sustinute cu fundamentele anterior mentionate de catre directia de specialitate.

DIRECTOR EXECUTIV
ADRIAN IORDACHE

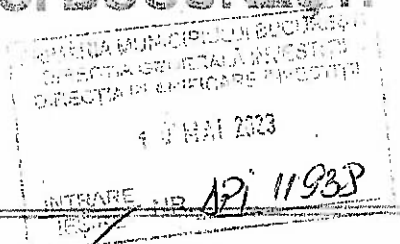
Consilier juridic

Andreescu Eliza



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

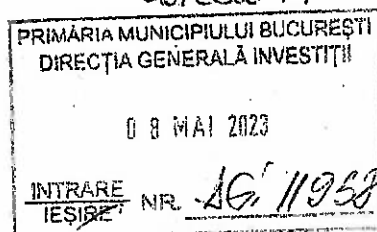
Direcția Patrimoniu
Serviciul Cadastru



Nr. 11938/ 08.05.2023

Către,

DIRECȚIA GENERALĂ INVESTIȚII
Referitor adresa nr: 11938/09.03.2023



Spre știință:

DIRECȚIA JURIDIC
Referitor adresa nr: 11938/AE/20.01.2023

Dr. Dodoc

Urmare adresei dumneavoastră înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr 11938/09.03.2023, prin care restituiți solicitarea Direcției Juridic prin care solicită „analizarea oportunității demarării procedurilor privind cumpărarea terenului sau oferirea unui teren similar la schimb, in vederea evitării plăților care vor depăși, la un moment dat, valoarea totală a imobilului situat in Strada Opanez nr 73, sector 2”, vă aducem la cunoștință că in urma analizei rezultă că imobilul in cauză – imobil tip bloc a fost edificat cu Autorizare de construire ulterior retrocedării unei suprafețe de 380 mp, afectând suprafața ce la acea dată era proprietate privată.

Ținând cont că documentația premergătoare Autorizației de construire a fost efectuată in cadrul municipiului București vă rugăm să analizați și să propuneți soluționarea (din punct de vedere patrimonial suprafața pe care s-a construit blocul era la acea dată proprietate privată/ secțiune).

Menționăm că dumneavoastră ați restituit lucrarea cu toate că in adresa anterioară specificam ca „după analiză să ne comunicați situația propusă de dumneavoastră, urmând ca ulterior Direcția Patrimoniu să procedeze in consecință”.

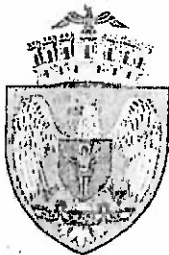
Cu stimă,

Director executiv,
Mariana PERȘUNARU

Dr. M. Gheorghiu
09.05.2023

Șef serviciu,
ing. Dragoș RENAUD

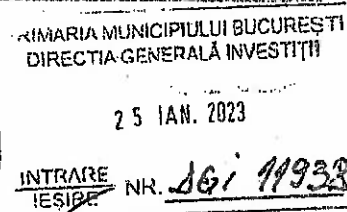
Dr. M. Gheorghiu
Trimitte odisuile
cu AP
pentru a se fi
rezolvate
in curs
10.05.2023



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Juridic

Nr. 11938 /AE/20.01.2023

Catre,



DIRECTIA GENERALA INVESTITII

Prin prezenta, va transmitem, spre stiinta, Sentinta Civila nr. 10027/20.12.2022 pronuntata de Judecatoria Sectorului 5 in dosarul nr. 3668/302/2022 si va supunem atentiei urmatoarele aspecte:

Prin Sentinta Civila nr. 638/17.09.1996 pronuntata de Tribunalul Bucuresti in dosarul nr. 6338/1995, s-a admis actiunea formulata de autorii reclamantului Ilies Vasile si Ilies Elisabeta, in contradictoriu cu Consiliul General al Municipiului Bucuresti si SC Apolodor SA si au fost obligati paratii sa lase in deplina proprietate si linistita folosinta autorilor reclamantului, terenul in suprafata de 360 mp situat in Bucuresti, Str Opanez nr. 73, sector 2.

In vederea executarii acestei hotarari, la data de 23.01.1997, Primarul General al Municipiului Bucuresti a emis Dispozitia nr. 84 prin care a dispus restituirea terenului in suprafata de 360 mp situat la adresa anterior mentionata.

La data de 25.10.2007, reclamantul Ilies Vasile a promovat actiunea ce a format obiectul dosarului nr. 2423/2009 al Curtii de Apel Bucuresti, in care s-a pronuntat Decizia Civila nr. 1A/06.01.2010 prin care s-a constatat ca Municipiul Bucuresti prin Primar General si CGMB sunt constructori de rea-credinta al imobilului bloc 79bis, situat pe terenul in speta si finalizat la scurt timp dupa emiterea dispozitiei, si a respins capatul de cerere privind acordarea de despagubiri ca neintemeiat., apreciind ca „acordarea de despagubiri, asa cum o solicita reclamantul prin actiune, nu echivaleaza cu iesirea din patrimoniul reclamantului a dreptului de proprietate asupra terenului, intrucat acordarea de despagubiri nu este un act translativ de proprietate. Reclamantul putea sa solicite doar despagubiri pentru lipsa de folosinta a terenului.”

In dosarul inregistrat la Tribunalul Bucuresti sub nr. 5616/3/2016, s-a pronuntat Sentinta Civila nr. 565/21.04.2017 prin care instanta a admis actiunea formulata de Ilies Vasile obligand paratii Municipiul Bucuresti prin Primar General si C.G.M.B la plata in solidar catre reclamant a sumei de 103.074,30 lei reprezentand contravaloarea lipsei de folosinta pentru terenul in speta, in perioada 01.03.2013-29.02.2016. Aceasta sentinta a ramas definitiva si irevocabila prin respingerea apelului si a recursului ca nefondate.

La data de 02.04.2019, Ilies Vasile a introdus actiunea ce a format dosarul nr. 8411/302/2019, inregistrata pe rolul Judecatoriei Sectorului 5 Bucuresti prin care a solicitat obligarea paratilor Municipiul Bucuresti prin Primar General si C.G.M.B, in solidar, la plata sumei de 103.074 lei reprezentand contravaloare lipsei de folosinta a terenului in speta in perioada 01.03.2016-28.02.2019.

La data de 21.02.2022 , Ilies Vasile a introdus o alta actiune noua ce a format dosarul nr. 3668/302/2022 inregistrata pe rolul Judecatoriei Sectorului 5 Bucuresti prin care solicita obligarea paratilor Municipiul Bucuresti prin Primar General si C.G.M.B, in solidar, la plata sumei de 1000 lei cu titlu de daune material pe zi, prejudiciu provocat de catre parati pentru perioada 01.03.2019 – 28.02.2022.

In data de 20.12.2022 , instanta s-a pronuntat asupra celor mentionate mai sus si a admis actiunea reclamantilor in contradictoriu cu CGMB si Municipiul Bucuresti si a obligat paratii la plata in solidar sumei de 103 024, 25 euor in echivalent lei la cursul BNR din ziua platii, cu titlu de daune material, si la plata sumei de 17 578 lei cheltuieli de judecata.

Fata de imposibilitatea executarii obligatiei instituita prin Sentinta Civila nr. 638/17.09.1996 pronuntata de Tribunalul Bucuresti in dosarul nr. 6338/1995, care a stat si la baza emiterii DPG nr. 84/23.01.1997, va rugam sa analizati oportunitatea demararii procedurilor privind cumpararea terenului sau oferirea unui teren similar la schimb, in vederea evitarii platilor care vor depasi, la un moment dat, valoarea totala a imobilului.

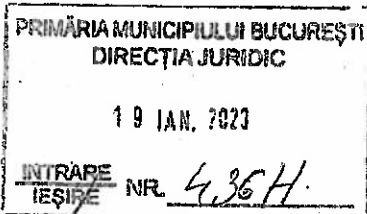
Vă mulțumim pentru colaborare,



Consilier Juridic

Andrescu Eliza

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SECTORULUI 5 BUCUREȘTI – SECȚIA a II-a CIVILĂ



SENTINȚA CIVILĂ NR. 10027

Ședința publică de la 20.12.2022

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: CRISTINA ȘORANA DUMITRESCU

GREFIER: ANDREEA MĂDĂLINA SOARE

Pe rol se află judecarea cauzei civile privind pe reclamantul Ilies Vasile și pe pârâții Municipiul București reprezentat de Primarul General și Consiliul General Al Municipiului București, având ca obiect pretenții.

Dezbaterile asupra fondului cauzei au avut loc în ședința publică din data de 13.12.2022, fiind consemnate în cuprinsul încheierii de ședință de la acel termen de judecată, parte integrantă din prezenta când, instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de 20.12.2022 când, în aceeași compunere, a hotărât următoarele:

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin acțiunea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 21.02.2022, reclamantul Ilies Vasile a chemat în judecată pe pârâții Municipiul București reprezentat de Primarul General și Consiliul General al Municipiului București, solicitând instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța să dispună obligarea acestora în solidar la plata sumei de 1000 lei cu titlu de daune materiale; cu cheltuieli de judecată.

În fapt, părinții reclamantului, Ilies Vasile și Ilies Elisabeta, au fost coproprietarii imobilului situat în București, str. Opanez nr. 73, sector 2 în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4561/590/2.08.1958 de Notariatul de Stat București - Raionul "1 Mai".

Pe terenul cumpărat părinții reclamantului au construit un imobil în suprafața de cea. 114 m.p. în baza Autorizației de Construire Nr. 3-0/1957, astfel cum rezulta din Certificatul emis de Sfatul Popular al Capitalei - Secțiunea de Arhitectura și Sistematizare - Serviciul Nomenclaturii.

Prin Autorizația pentru executarea de lucrări nr. 13R/10.10.1986 emisă de Consiliul Popular al Municipiului București (actuală Primăria Municipiului București) a fost autorizată construirea mai multor blocuri de locuințe ce făceau parte din "Ansamblul Ramuri - Tei - Glucozei", printre care și blocul 79bis.

Probabil datorită expirării autorizației mai sus menționate coroborată cu lipsa exproprierilor întemeiate pe o lege, prin Autorizația pentru executarea de lucrări nr. 7R/31.07.1986 emisă de Consiliul Popular al Municipiului București (actuală Primăria Municipiului București) a fost (re) autorizată construirea mai multor blocuri de locuințe ce făceau parte din "Ansamblul Ramuri - Tei - Glucozei", printre care și blocul 79bis.

Prin Decretul Consiliului de Stat nr. 112/1989 (și) imobilul părinților reclamantului a fost expropriat în vederea construirii unor blocuri de locuințe, casa fiind demolată imediat.

La începutul anului 1995, părinții reclamantului văzând ca terenul nu este folosit pentru scopul pentru care le-a fost expropriat, respectiv construcția blocurilor de locuințe, au inițiat acțiunea judecătorească în revendicare, ce a făcut obiectul dosarului 6338/1995 astfel încât prin sentința civilă nr. 638/17.09.1995 pronunțată de Tribunalul București Secția a - IV-a Civilă, definitivă și irevocabilă, Consiliul Local al Municipiului București și SC Apolodor SA au fost obligate să le lase părinților reclamantului în deplina proprietate și liniștită posesie terenul în suprafața de 360 m.p. situat în București, str. Opanez nr. 73, sector 2.

În baza acestei hotărâri judecătorești Primarul General al Municipiului București a emis Dispoziția de restituire nr. 84/23.01.1997.

Astfel, urmare a Dispoziției Primarului General nr. 84/23.01.1997 urma ca predarea posesiei terenului să fie efectuată printr-un proces-verbal întocmit de serviciul competent din cadrul Primăriei Municipiului București.

Ulterior, prin răspunsul nr. 1063/12.06.1997 emis de P.M.B. - D.P.I. - D.G.A.F.I. - Serviciul Fond Locativ părinților reclamantului li s-a adus la cunoștință faptul că "terenul în cauză este cuprins în Detaliul de Sistematizare Ramuri Tei - Glucózei, aprobat cu Decret nr. 221/21.06.1986 neabrogat care prevede construcția bl. 77 pe terenul respectiv. Acest bloc este și executat și repartizat conform OG nr. 19/1994, în conformitate cu HCLMB nr. 64/7.12.1994. În această situație, nu se poate restitui terenul precizat în Dispoziția P.G. nr. 84/23.01.1997, deci nu se poate aduce la îndeplinire aceasta Dispoziție a Primarului General al Capitalei."

În completarea paragrafului anterior, prin Autorizația de Construire Nr. 8.0/23.04.1997 emisă de Primăria Municipiului București a fost (re)autorizată "executarea lucrărilor de finalizare sau execuție a blocului 79 bis - ansamblul de locuințe Ramuri Tei".

Recepționarea executării lucrărilor de construcție a blocului 79 bis a fost realizată prin procesul-verbal nr. 60/30.09.1997, astfel cum rezultă din răspunsul C.G.M.B. - A.F.I. nr. TN/5352/14.03.1997.

La data de 13.08.1999 tatăl reclamantului, Ilieș Vasile, a decedat, iar prin Certificatul de Moștenitor nr. 88/26.11.1999 reclamantul a fost declarat moștenitor al acestuia alături de mama reclamantului.

La data de 12.08.2002 mama reclamantului a decedat, iar prin Certificatul de Moștenitor nr. 140/29.08.2002 reclamantul a fost declarat unic moștenitor al acesteia.

La data de 25.10.2007 reclamantul a inițiat demersul judiciar ce a făcut obiectul dosarului 2043/3/2009 (fost nr. 11406/300/2007, înșă declinat în favoarea Tribunalului București) prin care a solicitat să se constate că Municipiul București și Consiliul General al Municipiului București sunt constructori de rea-credință, precum și obligarea acestora la plata unor despăgubiri întemeiate pe disp. art. 494 din vechiul Cod Civil.

Prin decizia civilă nr. 1A/6.01.2010 Curtea de Apel București Secția a - III-a Civilă a constatat că Municipiul București și Consiliul General al Municipiului București sunt constructori de rea-credință ai blocului nr. 79bis situat pe terenul reclamantului. Această decizie a devenit irevocabilă prin decizia civilă nr. 5836/4.11.2010 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție.

În cuprinsul deciziei sus menționate instanța de apel a statuat, nu numai cu putere de lucru judecat ci chiar cu autoritate de lucru judecat având în vedere că pârâtul de astăzi a fost parte în acel dosar, faptul că "reclamantul putea să solicite doar despăgubiri pentru lipsa de folosință a terenului", astfel că orice discuție contrară este în afara principiilor ce guvernează puterea și autoritatea de lucru judecat.

Aceasta fiind situația de fapt, rezultă cu evidență faptul că reclamantul nu se poate folosi de dreptul de a culege fructele terenului deținut în proprietate, imposibilitate ce se datorează abuzului săvârșit de pârâți în sensul în care aceștia îi ocupa terenul.

Aceasta este cea de-a treia acțiune în răspundere civilă delictuală, prima făcând obiectul dosarului 5616/3/2016 în care pârâții au fost obligați, în mod definitiv, la plata sumei de 103.074,3 lei cu titlu de daune interese aferente perioadei de până la 28.02.2016, ulterior dosarul 8411/302/2016 în care paratii au fost obligați la plata sumei de 141022 lei cu titlu de daune interese aferente perioadei până la 28.02.2019.

Prezenta acțiune are în vedere prejudiciul provocat de pârâți pentru perioada 1.03.2019-28.02.2022.

În drept, s-au invocat disp. art. 194 și urm. C.Pr.Civ.

Acțiunea a fost legal timbrată și s-au depus la dosar înscrisurile mai sus amintite.

Pârâtul Municipiul București reprezentat de Primarul General a formulat *întâmpinare*, prin care a solicitat instanței pe cale de excepție admiterea excepției necompetenței teritoriale

a Judecătorei Sectorului 5 București; admiterea excepției lipsei calității procesual active a reclamantului și respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind introdusă de o persoană fără calitate procesuală activă în cauză; admiterea excepției inadmisibilității acțiunii, iar pe fondul cauzei a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată; cu cheltuieli de judecată.

Cu privire la excepția lipsei calității procesual active a reclamantului, având în vedere ca în cadrul probatoriului aferent cererii de chemare în judecată nu a fost depus vreun document din care să rezulte neîndoiește dreptul de proprietate al reclamantului asupra terenului în speță.

Așadar, reclamantul nu are dreptul să primească despăgubiri reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului.

De asemenea, reclamantul nu face dovada că deține dreptul de proprietate, nici printr-o hotărâre judecătorească prin care să se constate că deține acest drept.

Pe cale de consecință, reclamantul nu dovedește că deține dreptul de proprietate asupra terenului și astfel, nu face dovada calității procesuale active.

Referitor la excepția inadmisibilității cererii de chemare în judecată, având în vedere faptul că prin admiterea acțiunii, reclamantul ar obține anumite despăgubiri care, prin cuantumul și repetabilitatea lor în timp (din trei în trei ani), ar depăși cu mult chiar prețul de vânzare al terenului, ajungându-se la situația nefirească pentru bugetul public de a plăti o perpetuă rentă către proprietar, drept presupusă lipsă a folosinței bunului.

Pe fondul cauzei, reclamantul nu are dreptul să primească despăgubiri reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului.

Mai mult decât atât, chiar dacă s-ar trece peste apărările anterior formulate, prezenta acțiune este o încercare de îmbogățire fără justă cauză, întrucât situația este atipică și se rezolvă prin alte mijloace legale.

În drept, s-au invocat disp. art. 566 Cod Civil, art. 205 și urmat Cod procedură civilă.

Prin încheierea pronunțată la data de 14.06.2022, instanța, a respins, ca neîntemeiate, excepțiile: necompetenței materiale a Judecătorei Sectorului 5 București, a unit cu fondul lipsei calității procesual active, și a respins excepția inadmisibilității cererii, excepții invocate de pârâți, prin întâmpinare.

Sub aspectul probatoriului, instanța a încuviințat și administrat proba cu înscrisuri, respectiv cele aflate la dosarul cauzei, iar pentru reclamant și proba cu expertiză tehnică specializarea evaluarea proprietății imobiliare.

Analizând ansamblul materialului probator administrat în cauză, instanța reține următoarele:

Prin sentința civilă numărul 363 pronunțată la data de 21.04.2017 de Tribunalul București – Secția a V-a Civilă, în dosarul civil numărul 5616/3/2016, rămasă definitivă prin decizia civilă numărul 324 A/28.03.2018 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a III-a Civilă și pentru Cauze cu Minori și de Familie, respectiv prin decizia civilă numărul 197/31.10.2019 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție – Secția I Civilă, a fost admisă în parte acțiunea formulată de reclamantul Ilieș Vasile, în contradictoriu cu pârâții Municipiul București, reprezentat de Primarul General, și Consiliul General al Municipiului București și, în consecință, a obligat pârâții, în solidar, la plata către reclamant a sumei de 103.074,30 lei, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință pentru terenul în suprafață de 360 m.p. situat în strada Opanez numărul 73, sector 2, București, în perioada 01.03.2013-29.02.2016.

Pentru a pronunța această soluție, instanța a reținut că, prin dispoziția nr. 84/23.10.1997 emisă de către Primarul Municipiului București s-a dispus restituirea către Ilieș Vasile și Ilieș Elisabeta a terenului în suprafață de 360 m.p. situat în strada Opanez numărul 73, sector 2, ca urmare a pronunțării sentinței civile nr. 638/17.09.1995 de către Tribunalul București – Secția a IV-a Civilă, în dosarul cu nr. 6338/1995, prin care a fost admisă acțiunea în revendicare formulată de către aceștia din urmă în contradictoriu cu Consiliul General al Municipiului București și S.C. Apolodor S.A.

Din adresa numărul 1063/12.06.1997 emisă de către Primăria Municipiului București, Direcția Generală de Administrare a Fondului Imobiliar, instanța a constatat că terenul ce a făcut obiectul dispoziției nr. 84/23.10.1997 emisă de către Primarul Municipiului București nu s-a putut restitui în natură titularilor dreptului de proprietate, acesta fiind cuprins în detaliul de sistematizare Ramuri - Tei - Glucozei, aprobat prin Decretul nr. 221/21.06.1986, neabrogat care prevede construcția bl. 77 pe terenul respectiv. Acest bloc este și executat și repartizat conform OG nr. 19/1994, în conformitate cu HCLMB nr. 64/7.12.1994, recepționarea executării lucrărilor de construcție a blocului 79bis fiind realizată prin Procesul Verbal nr. 60/30.09.1997.

Potrivit certificatului de moștenitor nr. 88/26.11.1999 emis de către B.N.P. Siana Larisa Alexandrescu, de pe urma defunctului Ilieș Vasile, decedat la data de 13.08.1999, instanța a reținut că au rămas ca moștenitori legali: Ilieș Elisabeta, soție supraviețuitoare, cu o cotă de $\frac{1}{4}$ din masa succesorală și reclamantul din prezenta cauză, fiul defunctului, cu o cotă de $\frac{1}{4}$ din masa succesorală.

Totodată, potrivit certificatului de moștenitor nr. 140/29.08.2002 emis de către B.N.P. Niță Marina Elisabeta de pe urma defunctei Ilieș Elisabeta, decedată la data de 12.08.2002 a rezultat că a rămas ca moștenitor legal reclamantul din prezenta cauză, acestuia, în calitate de descendent de gradul I al defunctei revenindu-i întreaga masă succesorală.

În ceea ce privește cererea reclamantului, astfel cum aceasta a fost precizată, având ca obiect obligarea pârâtului la plata contravalorii lipsei de folosință a terenului pe ultimii trei ani, s-a reținut că, din punct de vedere al dreptului substanțial aplicabil, sunt incidente dispozițiile Noului Cod Civil în raport de dispozițiile art. 5 al. 2 din Legea 71/2011 potrivit căruia dispozițiile Noului Cod civil sunt aplicabile și efectelor viitoare ale situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a acestuia derivate din starea și capacitatea persoanelor, din căsătorie, filiație, adopție și obligația legală de întreținere, din raporturile de proprietate, inclusiv regimul general al bunurilor și din raporturile de vecinătate, dacă aceste situații juridice subzistă după intrarea în vigoare a Codului civil și de împrejurarea că se invocă de către reclamant o faptă ilicită continuă, constând în lipsirea sa de folosință a terenului al cărui proprietar este, acesta solicitând repararea prejudiciului cauzat ca urmare a acestei fapte ilicite în ultimii trei ani, anterior formulării acțiunii, și care sunt ulterioare intrării în vigoare a Noului Cod Civil.

Reținând așadar că se invocă răspunderea civilă delictuală a pârâților pentru a se repara prejudiciul pretins a fi cauzat prin lisa de folosință a terenului proprietatea reclamantului, Tribunalul a reținut caracterul fondat al cererii acestuia, constatându-se din probatoriul administrat că sunt îndeplinite condițiile angajării răspunderii delictuale pentru faptă proprie reglementate de art. 1349 Cod civil.

Pentru a fi incidentă răspunderea delictuală, instanța a arătat că se impune a fi întrunite cumulativ mai multe condiții: existența unei fapte ilicite, existența unui prejudiciu, raportul de cauzalitate între fapta ilicită și prejudiciul cauzat și vinovăția persoanei chemate să răspundă.

În cauza de față, din analiza probatoriului administrat, s-a constatat întrunirea cumulativă a acestor condiții în persoana pârâților, aceștia urmând a răspunde din punct de vedere patrimonial pentru daunele cauzate.

Astfel, fapta ilicită o reprezintă ingerința în exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate, respectiv a posesiei și a dreptului de folosință, caracterul ilicit al acțiunii în urma căreia reclamantul a fost privat de drepturile asupra terenului său urmând a fi determinat prin considerentele ce urmează.

Potrivit art. 44 al. 1 din Constituție dreptul de proprietate este garantat, iar potrivit dispozițiilor al. 3 și 6 din același articol nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, acestea urmând a se stabili de comun acord cu proprietarul, sau, în caz de divergență, prin justiție.

Se consacră astfel la nivel constituțional dreptul de proprietate și protecția juridică de care acesta se bucură, exproprierea unei persoane, urmând a se face doar pentru cauză de utilitate publică, cu despăgubirea prealabilă a proprietarului.

Dreptul de proprietate este reglementat și de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, dispozițiile europene în materia protecției drepturilor cetățenilor, aplicabile direct și în România stabilind că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea drepturilor sale, nimeni neputând fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional, aceste prevederi fiind reiterate și în art. 17 din Carta Fundamentală a Cetățenilor Uniunii Europene.

Din jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului dezvoltată în aplicarea și interpretarea art. 1 din Protocolul Adicional nr. 1 la Convenție, s-a reținut de către Tribunal că o atingere adusă dreptului de proprietate, respectiv o ingerință în exercitarea acestuia, ar putea să intervină doar în cazul în care aceasta este prevăzută de lege și doar pentru o cauză de utilitate publică, stabilită în condițiile legii și ale principiilor de drept internațional, fiind necesar însă a se asigura un just echilibru între interesele particularilor și cele generale, astfel încât persoana privată de dreptul de proprietate să nu ajungă să suporte o sarcină disproporționată.

În cauza de față, instanța a reținut concluziile expertului ce a efectuat lucrarea tehnică dispusă în cauză, în sensul că faptul că imobilul proprietatea reclamantului situat în strada Opanez numărul 73, sector 2 este afectat în parte de construcția blocului 79 bis de pe str. Opanez, o suprafață de 41 m.p. fiind ocupată de către acesta, precum și de spații comune ce deservesc normalei utilizări a acestuia, respectiv spațiu verde, alee de beton și trotuar, aceleași concluzii fiind reținute și în raportul de expertiză efectuat de către expertul Bejinaru Claudiu George în cadrul dosarului cu nr. 15173/303/2010 soluționat de către Judecătoria Sectorului 6 București și care a avut ca obiect cererea reclamantului de obligare a pârâtului Municipiul București la ridicarea construcțiilor edificate pe terenul său, precum și în coraportul de expertiză întocmit în același dosar de către experții Popescu Constantin, Marinescu Cisman Răzvan Dumitru și Istrate Sabin, aceștia din urmă menționând în cuprinsul lucrării tehnice realizate faptul că pe suprafața de 64 m.p. din terenul proprietatea reclamantului este edificat o parte din blocul nr. 79 bis din strada Opanez numărul 19 (nr. poștal nou), pe o suprafață de 287 m.p. fiind edificate o serie de utilități publice: alee acces auto, trotuar alee de acces, linii electrice, aeriene și subterane, cămine canalizare, rețele apă, canal, gaze, pe o suprafață de 24 m.p. fiind edificată o parcare auto particulară.

În raport de elementele factuale prezentate, Tribunalul a constatat că din punct de vedere practic reclamantul, în calitate de proprietar al imobilului în baza Dispoziției nr. 84/23.01.1997 emisă de către Primarul Municipiului București, nu a exercitat niciodată prerogativele dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 360 m.p., acesta nefiind pus în posesie ca urmare a faptului că pe teren erau începute și s-au derulat și după emiterea dispoziției de restituire lucrări de construire a blocului 79 Bis, care se identifică astăzi cu adresa poștală strada Opanez numărul 19, ca urmare a schimbării numerotării stradale.

Astfel, s-a concluzionat că reclamantul nu a exercitat asupra terenului în mod efectiv atributele specifice dreptului de proprietate, mai exact posesia și folosința, în privința dreptului de dispoziție neexistând dovezi că s-a încercat înstrăinarea acestuia, limitările aduse dreptului său de proprietate fiind deosebit de grave, putând fi asimilate unei exproprieri de fapt, existând astfel o ingerință în dreptul reclamantului la respectarea bunului său.

Pentru a fi însă conformă dispozițiilor din paragraful 2 al art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană, instanța a apreciat această ingerință trebuie să fie însă una prevăzută de lege și să nu fie arbitrară și să asigure un just echilibru între interesul general și cel particular, fără ca sarcinile ce se impun proprietarului să fie disproporționate.

În cauza de față, instanța a notat că nu există nici un act normativ care să poată fi invocat de către pârâți în justificarea situației reclamantului, neputând fi invocat ca temei al preluării în fapt a terenului nici dispozițiile legii generale în materie de expropriere, respectiv cele ale Legii 33/1994 în condițiile în care nu au fost respectate dispozițiile din actul normativ referitoare la declararea de utilitate publică a terenului și nici cele referitoare la justa și prealabilă despăgubire a proprietarilor, chiar dacă terenul respectiv fusese preluat încă din

anul 1986 în baza Decretului nr. 221, acest act normativ fiind lipsit de eficacitate ca urmare a admiterii acțiunii în revendicare prin sentința civilă nr. 638/17.09.1995 de către Tribunalul București – Secția a IV a Civilă în dosarul cu nr. 6338/1995, pentru intrarea în legalitate impunându-se ca, ulterior admiterii acțiunii în revendicare și a emiterii dispoziției de restituire în natură, să se fi recurs la parcurgerea procedurilor specifice procesului de expropriere.

În plus, față de caracterul nelegal al ingerinței ce a intervenit în exercitarea dreptului de proprietate al reclamantului, s-a observat că prin lipsirea acestuia de parte din prerogativele pe care dreptul de proprietate le presupune și în absența vreunei despăgubiri pentru pierderea suferită, acesta a fost supus unei sarcini disproporționate, incompatibilă cu prevederile art. 1. din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, fapt ce conferă astfel caracter ilicit faptei pârâților de preluare în fapt a bunului proprietatea reclamantului.

În ceea ce privește prejudiciul suferit de către reclamant, Tribunalul a subliniat că, urmare a lucrărilor de amenajare a unui bloc de locuințe și a spațiilor adiacente acestuia, reclamantul au fost lipsit de posesia și dreptul de folosință asupra terenului, în ceea ce privește întinderea prejudiciului suferit de către reclamant urmând a fi avute în vedere concluziile raportului de expertiză întocmit în cauză care stabilește drept echivalent al lipsei de folosință valoarea de 1,76 euro/ m.p./ lună pentru perioada ce face obiectul acțiunii – 01.03.2013 – 29.02.2016 - reclamantul fiind astfel îndreptățit la 22.809,6 euro, respectiv 103.074,30 lei, potrivit cursului de la data precizării acțiunii, 4,5189 lei/euro.

Pentru a aprecia în acest sens, Tribunalul a avut în vedere că pentru determinarea lipsei de folosință a terenului și stabilirea cât mai exactă a prejudiciului încercat prin această faptă ilicită se impune a se recurge la comparabila chiriei ce s-ar fi putut obține pe un teren similar cu cel ce face obiectul acțiunii din punct de vedere al dimensiunilor și al caracteristicilor tehnico - edilitare, neputând fi primite solicitările reclamantului de determinare a contravalorii lipsei de folosință prin raportare la chiriile ce s-ar fi putut percepe în funcție de diferite categorii de activități pe teren în condițiile în care nu s-a făcut nici o minimă dovadă în condițiile art. 249 C.p. civ. cu privire la faptul că terenul ar fi putut să fie închiriat în vederea desfășurării unui anumit tip de activitate, întrucât potrivit dispozițiilor art. 1385 al. 3 Cod civil «despăgubirea trebuie să cuprinsă pierderea suferită de cel prejudiciat, câștigul pe care în condiții obișnuite el ar fi putut să îl realizeze și de care a fost lipsit, precum și cheltuielile pe care le-a făcut pentru evitarea sau limitarea prejudiciului ».

De asemenea, pentru a aprecia asupra întinderii prejudiciului suferit de către reclamant ca urmare a faptei ilicite a pârâților nu vor fi avute în vedere nici susținerile reclamantului referitoare la prejudiciul eventual suferit și care ar consta în veniturile ce ar fi rezultat din activitatea de exploatare a unei terase tip cafenea-bistro.

Astfel, potrivit art. 1385 al. 4 Cod civil « dacă fapta ilicită a avut ca rezultat și pierderea șanse de a obține un avantaj sau de a evita o pagubă, reparația va fi proporțională cu probabilitatea obținerii avantajului ori, după caz, a evitării pagubei, ținând seama de împrejurări și de situația concretă a victimei ».

În interpretarea acestor dispoziții legale care instituie posibilitatea reparării prejudiciilor cauzate prin pierderea unei șanse, a rezultat că pentru a interveni răspunderea civilă delictuală se impune ca șansa ce se pretinde că ar fi fost pierdută să îndeplinească următoarele condiții cumulative: să fie reală și serioasă iar pierderea acesteia să fie determinată direct de fapta ilicită sau de o altă împrejurare pentru care se angajează răspunderea delictuală.

Pentru a obține despăgubiri într-o astfel de situație, victima ar trebui să probeze că a ratat obținerea unui avantaj sau o anumită favoare, care era, pentru ea, aproape o certitudine, dacă nu ar fi intervenit fapta ilicită a autorului, potrivit tezei finale a articolului anterior citat « reparația fiind proporțională cu probabilitatea obținerii avantajului, ori după caz, a evitării pagubei, ținând seama de împrejurări și de situația concretă a victimei ».

Având în vedere că în cauză nu s-a făcut nici o dovadă cu privire la posibilitatea financiară pe care reclamantul ar fi avut-o de a demara o activitate de genul celei la care face referire – construirea unei cafenele – bistro pe care să o închirieze (acesta fiind pensionar, cu

venituri de 1800 lei, potrivit dovezilor depuse în susținerea cererii de ajutor public judiciar) sau cu privire la demersurile de ordin administrative sau juridice pentru a demara o astfel de activitate, Tribunalul nu a primit susținerile reclamantului referitoare la pierderea șansei de a realiza un câștig, sumele la care acesta face referire fiind doar ipotetice, neexistând nici o certitudine că acestea s-ar fi putut realiza în raport de situația concretă a reclamantului.

A mai concluzionat instanța că **raportul de cauzalitate dintre fapta ilicită descrisă anterior și prejudiciul încercat de către reclamant rezultă *per se***, fiind evident că urmare a lucrărilor de construire a unui ansamblu de locuințe pe terenul proprietatea reclamantului, acesta a fost transformat, reclamantul nemaiputând exercita în fapt prerogativele dreptului de proprietate, respectiv posesia și folosința.

În ceea ce privește **vinovăția** necesară pentru a atrage răspunderea civilă delictuală, Tribunalul a reținut că aceasta poate îmbrăca pe lângă forma intenției și forma celei mai ușoare culpe.

Sub aspectul vinovăției, Tribunalul a dat eficiență puterii de lucru judecat a considerentele deciziei civile nr. 1 A/06.01.2010 pronunțată de către Curtea de Apel București, Secția a III-a Civilă și pentru cauze cu minori și de familie în dosarul cu nr. 2043/3/2009, prin care s-a stabilit că pârâții au fost de rea credință la momentul edificării construcției, aceștia continuând finalizarea construcției și după data de 18.12.1996, când hotărârea judecătorească pronunțată cu privire la revendicare a rămas definitivă.

Reținând așadar că pârâții au cunoscut faptul că se continuă edificarea unui ansamblu de locuințe pe un teren ce nu mai era proprietatea lor, Tribunalul a concluzionat că aceștia au acționat cu intenție indirectă, acceptând că prin fapta lor pot crea un prejudiciu reclamantului, motiv pentru care a fost admisă acțiunea formulată de reclamant în limitele arătate.

Prin prezenta cerere, astfel cum aceasta a fost precizată, reclamantul Ilieș Vasile solicită în contradictoriu cu pârâții Municipiul București, reprezentat de Primarul General și Consiliul General al Municipiului București obligarea la plata contravalorii lipsei de folosință a imobilului – teren situat în București, strada Opanez numărul 73, sector 2, pentru perioada 1 03 2019-28 02 2022, respectiv la plata sumei de 103 024,25 euro în echivalent lei la cursul BNR din ziua plății, cu titlu de daune materiale, astfel cum aceasta a fost stabilită de expertul tehnic judiciar specialitatea „construcții civile, industriale, agricole și evaluări imobiliare” Meita Vasile.

Apreciem ca este vorba de puterea lucrului judecat care a statuat asupra calitatii procesual active a reclamantului cat si asupra temeiniciei cererii sale.

Întrucât există identitate de părți, cauză, obiectul fiind reprezentat de o perioadă diferită pentru care se solicită contravaloarea lipsei de folosință (în continuarea celei menționate), instanța va da eficiență autorității de lucru judecat a sentinței civile numărul 565 pronunțată la data de 21.04.2017 de Tribunalul București – Secția a V-a Civilă, în dosarul civil numărul 5616/3/2016, rămasă definitivă prin decizia civilă numărul 324 A/28.03.2018 pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a III-a Civilă și pentru Cauze cu Minori și de Familie, respectiv prin decizia civilă numărul 197/31.10.2019 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție – Secția I Civilă, având în vedere că pârâții nu au probat eliberarea imobilului aparținând reclamantului.

Prin urmare, constatându-se îndeplinite condițiile răspunderii civile delictuale în sarcina pârâților, care nu au probat o situație de fapt diferită, respectiv, exercitarea deplină a prerogativelor dreptului de proprietate de către reclamant asupra imobilului în litigiu, deși sarcina probei s-a permutat la aceștia, conform dispozițiilor art. 249 Cod procedură civilă, instanța va admite cererea, *astfel cum aceasta a fost precizată* și va obliga pe pârâții în solidar la plata către reclamant a sumei de 103 024,25 euro în echivalent lei la cursul BNR din ziua plății, cu titlu de daune materiale.

Având în vedere că pârâții au căzut în pretențiile reclamantului, instanța, în temeiul art. 453 Cod procedură civilă, va dispune obligarea acestora la plata către reclamant a

cheltuielilor de judecată ocazionate de prezentarea cerere, respectiv la plata sumei de 17578 lei cheltuieli de judecată (taxa de timbru, onorariul expertiza și onorariul avocat).

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

Respinge excepția lipsei calității procesului active ca neîntemeiată.

14412/2022, cu domiciliul în București, str. Sabinelor, nr.66-68, sc. A, ap.3, sector 5 - la
cabină individual de avocatură Stanica Loredana în contradictoriu cu pârâții **MUNICIPIUL
BUCUREȘTI REPREZENTAT DE PRIMARUL GENERAL**, cu sediul în București,
sector 5, Bd. Regina Elisabeta, nr. 47 și **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI**, cu sediul în București, sector 5, Bd. Regina Elisabeta, nr. 47.

Obliga pârâții în solidar la plata către reclamant a sumei de 103 024,25 euro în
echivalent lei la cursul BNR din ziua plății, cu titlu de daune materiale.

Obliga pârâții în solidar la plata către reclamant a sumei de 17578 lei cheltuieli de
judecată (taxa de timbru, onorariul expertiza și onorariul avocat).

Cu apel în 30 zile de la comunicare care se va depune la Judecătoria sector 5
București.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin grefa instanței azi, data de
20.12.2022.

PREȘEDINTE
Cristina Sorana Dumitrescu

GREFIER
Andreea Mădălina Soare

A.S. 22 Decembrie 2022

ROMANIA
TRIBUNALUL BUCURESTI - SECTIA A V A CIVILA
SENTINȚA CIVILĂ NR. 565/21.04.2017.
ȘEDINȚA PUBLICĂ DE LA 21.04.2017
TRIBUNALUL CONSTITUIT DIN:
PRESEDINTE: MIHAELA CLAUDIA BĂRGAN
GREFIER: CLAUDIA STĂNESCU

Pe rol se află soluționarea cauzei civile formulată de reclamant Ilieș Vasile, având ca obiect „pretenții”, în contradictoriu cu pârâții Municipiul București prin Primarul General și Consiliul General al Municipiului București

Dezbaterile asupra cererilor au avut loc în ședința publică din data de 07.04.2017, fiind consemnate în încheierea de la acea dată care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când Tribunalul pentru a da posibilitate părților să formuleze concluzii scrise a amânat pronunțarea la data de 21.04.2017, când a hotărât următoarele:

TRIBUNALUL,

Deliberând asupra cauzei civile de față, reține următoarele:

Prin cererea adresată Tribunalului București la data de 12.02.2016, înregistrată pe rolul acestei instanțe sub nr. 5616/3/2016, repartizată spre soluționare Secției a V a Civile, reclamantul Ilieș Vasile a chemat în judecată pârâții Municipiul București, reprezentat de Primarul General, și Consiliul General al Municipiului București, pentru ca prin hotărârea ce se va pronunța aceștia să fie obligați în solidar la plata sumei de 1.016.653,68 lei, cu titlu de daune interese aferente perioadei 01.03.2013 - 29.02.2016.

În motivarea cererii, se arată că părinții săi, Ilieș Vasile și Ilieș Elisabeta, au fost coproprietarii imobilului situat în București, Str. Opanez, nr. 73, sector 2 în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4561/590/2.08.1958 de Notariatul de Stat București - Raionul 1 Mai.

Pe acest teren părinții săi au construit un imobil în suprafață de cca. 114 m.p. în baza Autorizației de Construire nr. 3-0/1957, astfel cum rezulta din Certificatul emis de Sfatul Popular al Capitalei - Secțiunea de Arhitectura și Sistemalizare - Serviciul Nomenclaturii.

Prin Decretul Consiliului de Stat nr. 112/1989 imobilul părinților săi a fost expropriat în vederea construirii unor blocurilor de locuințe, casa fiind demolată imediat.

Prin Autorizația pentru executarea de lucrări nr. 13R/10.10.1986 emisă de Consiliul Popular al Municipiului București (actuala Primăria Municipiului București) a fost autorizată construirea mai multor blocuri de locuințe ce făceau parte din "Ansamblul Ramuri-Tei-Glucozei", printre care și blocul 79bis.

Prin Autorizația pentru executarea de lucrări nr. 7R/31.07.1989 emisă de același Consiliul Popular al Municipiului București a fost (re)autorizată construirea mai multor blocuri de locuințe ce făceau parte din "Ansamblul Ramuri-Tei-Glucozei", printre care și blocul 79bis.

La începutul anului 1995, părinții săi, văzând că terenul nu este folosit pentru scopul pentru care le-a fost expropriat, respectiv construcția blocurilor de locuințe, au inițiat acțiunea judecătorească în revendicare ce a făcut obiectul dosarului 6338/1995, prin sentința civilă nr. 638/17.09.1995 pronunțată de Tribunalul București, Secția a-IV-a Civilă, definitivă și irevocabilă, Consiliul Local al Municipiului București (actual Consiliul General al Municipiului

București) și SC Apolodor SA fiind obligate să le lase în deplină proprietate și liniștită posesie terenul în suprafață de 360 m.p. situat în București, str. Opanez, nr. 73, sector 2.

În baza acestei hotărâri judecătorești Primarul General al Municipiului București a emis Dispoziția de restituire nr. 84/23.01.1997.

Prin răspunsul nr. 1063/12.06.1997 emis de P.M.B. - D.P.I. - D.G.A.F.I. - Serviciul Fond Locativ părinților săi li se aduce la cunoștință faptul că « terenul în cauză este cuprins în Detaliul de Sistemizare Ramuri Tei - Glucozei, aprobat cu Decret nr. 221/21.06.1986 neabrogat care prevede construcția bl. 77 pe terenul respectiv. Acest bloc este și executat și repartizat conform OG nr. 19/1994, în conformitate cu HCLMB nr. 64/7.12.1994. În aceasta situație, nu se poate restitui terenul precizat în Dispoziția P.G. nr. 84/23.01.1997, deci nu se poate aduce la îndeplinire această Dispoziție a Primarului General al Capitalei, pe care o anexam în copie. »

Reclamantul arată că prin Autorizația de Construire nr. 8.0/23.04.1997 emisă de Primăria Municipiului București a fost (re)autorizată « executarea lucrărilor de finalizare sau execuție a blocului 79 bis - ansamblul de locuințe Ramuri Tei ».

Recepționarea executării lucrărilor de construcție a blocului 79bis a fost realizată prin Procesul Verbal nr. 60/30.09.1997, astfel cum rezultă din răspunsul C.G.M.B. - A.F.I. nr. TN/5352/14.03.1997.

Prin cererea înregistrată sub nr. 9035/28.07.1997 părinții săi au solicitat C.G.M.B. și P.M.B. o soluție rezonabilă pentru rezolvarea situației dată de construirea cu rea credință a unui bloc pe terenul proprietatea acestora, solicitând acordarea unui apartament în schimbul neputinței de executare a unei hotărâri judecătorești, însă această cerere nu a primit niciun răspuns.

Reclamantul arată că la data de 13.08.1999 tatăl său, Ilieș Vasile, a decedat iar prin Certificatul de Moștenitor nr. 88/26.11.1999 a fost declarat moștenitor al acestuia alături de mama sa.

La data de 12.08.2002 și mama sa, Ilieș Elisabeta, a decedat iar prin Certificatul de Moștenitor nr. 140/29.08.2002 a fost declarat unic moștenitor al acesteia.

Reclamantul mai arată că prin decizia civilă nr. 1A/6.01.2010 Curtea de Apel București, Secția a-III-a Civilă pronunțată în dosarul cu nr. 2043/3/2009 a constatat că Municipiul București și Consiliul General al Municipiului București sunt constructori de rea credință ai blocului nr. 79bis situat pe terenul său, această decizie devenind irevocabilă prin decizia civilă nr. 5836/4.11.2010 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție.

În cuprinsul hotărârii judecătorești anterior menționate, instanța de apel a statuat, nu numai cu putere de lucru judecat ci chiar cu autoritate de lucru judecat având în vedere că părțile au fost părți în acel dosar, faptul că « reclamantul putea să solicite doar despăgubiri pentru lipsa de folosință a terenului » (paragraful 6 din pagina 5 a deciziei C.A.B.), astfel că orice discuție contrară este în afara principiilor ce guvernează puterea și autoritatea de lucru judecat.

Se mai arată de către reclamant că prin sentința civilă nr. 5591/9.07.2015 pronunțată de Judecătoria Sectorului 6 în dosarul 15.173/303/2010, devenită definitivă prin decizia civilă nr. 4308/12.11.2015 pronunțată de Tribunalul București, Secția a-IV-a Civilă, a fost respinsă acțiunea prin care a solicitat să se dispună obligarea Municipiului București, a Consiliului General al Municipiului București și a persoanelor ce au devenit proprietari ai apartamentelor situate în blocul 79bis să ridice construcția reprezentată de blocul 79bis de pe terenul proprietatea sa, motivat, în principal, de buna credință a persoanelor fizice dobânditoare a apartamentelor și de excesivitatea măsurii demolării blocului, și această instanță afirmând cu putere și cu autoritate de lucru judecat că soluția legală aplicabilă prezentei stări de fapt și de drept este aceea a compensării cu un alt imobil din partea Municipiului București și a Consiliului General al Municipiului București sau a obținerii de daune derivate din răspunderea civilă delictuală (penultimul paragraf al pag 37 din sentința).

Reclamantul susține că de facto a fost expropriat, părțile preluând terenul proprietatea sa, fără a se plăti vreun fel de despăgubire dreaptă și prealabilă.

În dovedirea faptului că terenul său se află în detenția părților se invocă recunoașterile exprese ale acestora cuprinse în adresa nr. 1063/12.06.1997, dar și considerentele deciziei civile nr. 1A/6.01.2010 pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a-III-a Civilă în dosarul

2043/3/2009 coroborată cu sentința civilă nr. 5591/9.07.2015 pronunțată de Judecătoria Sectorului 6 în dosarul 15.173/303/2010 împreună cu rapoartele de expertiza întocmite de exp. topo Gabriel Stănescu (în dosarul 2043/3/2009, fost nr. 11406/300/2007), de exp. topo Bejinariu Claudiu George (în dosarul 15173/303/2010) precum și de comisia formată din 3 experți topo - Popescu Constantin, Marinescu Cisman Razvan Dumitru și Istrate Sabin - în dosarul 15173/303/2010, din toate aceste rapoarte de expertiza rezultând faptul că terenul este afectat de blocul 79bis ca întreg și nu doar de apartamentele și spațiile comune ce au proiecția pe acest teren, întrucât fostul imobil din str. Opanez, nr. 73, sector 2 se suprapune cu Blocul 79 bis pe o suprafață de 41 m.p., precum și cu spațiu verde, alee beton, trotuar.

Având în vedere că o suprafață de teren de 41 m.p. este situată sub blocul 79bis iar pârâții au fost reținuți ca fiind constructori de rea credință ai acestui bloc, că spațiul verde și trotuarele sunt afectate de către pârâți folosinței blocului și traficului pietonal și că alea betonată este afectată de către pârâți traficului auto consideră că s-a făcut dovada faptei ilicite comisă de pârâți, cea a afectării terenului ce se afla în proprietatea sa în favoarea folosinței atât a blocului construit cu rea credință, cât și a aleii destinată traficului auto.

Având în vedere aspectele reținute cu putere, respectiv autoritate de lucru judecat în hotărârile judecătorești la care a făcut referire, reclamantul arată că a făcut dovada îndeplinirii condițiilor răspunderii civile delictuale este satisfăcută, respectiv a existenței unei fapte ilicite, a vinovăției pârâților și a raportului de cauzalitate.

În ceea ce privește prejudiciul, se arată că, date fiind particularitățile terenului, acesta fiind înconjurat de blocuri și de case/vile particulare, cea mai corectă utilizare pe care ar fi dat-o acestuia ar fi fost aceea de exploatare comercială prin construirea și exploatarea unei terase de tip cafenea-bistro.

Din suprafața totală de 360 m.p. suprafața afectată acestei exploatare de tip cafenea-bistro ar fi de 200 m.p. construcție ușoară din aluminiu, lemn și sticlă, depozitul aferent ar fi de 40 m.p. iar curtea ar fi de 120 m.p.

În ce privește suma solicitată cu titlu de prejudiciu, se arată că se raportează la chiriile pe care înșiși pârâții le practică atunci când închiriază bunurile imobile ce le dețin în proprietate sau în administrare.

În acest sens, prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 268/2010 au fost legiferate tarifele percepute de municipalitate cu titlu de chirie pentru folosința spațiilor comerciale pe care aceștia le dețin, în Anexa nr. 4 pct. 4 și pct. 12 regăsindu-se cuantumul sumelor la care s-a raportat pentru determinarea obiectului cererii.

Astfel, în ce privește suprafața cafenelei-bistro suma este de 20 Euro/m.p./luna, iar în ce privește suprafața depozitului suma este de 10 Euro/m.p./luna (50% din tariful de baza) pentru ca în ce privește terenul exploatat în paralel cu construcția suma să fie de 20 Euro/m.p./luna în perioada 1 aprilie - 30 octombrie și de 10 Euro/m.p./lună în perioada 1 noiembrie - 31 martie a fiecărui an.

În aceste condiții, în urma unui simplu calcul matematic, rezultă că pentru suprafața de 200 m.p. construcție cafenea-bistro suma este de 4.000 Euro/lună, pentru suprafața de 40 m.p. afectată depozitului suma este de 400 Euro/lună, iar pentru teren suma este de 2.400 Euro/lună pentru perioada 1 aprilie - 30 octombrie și de 1.200 Euro/lună pentru perioada 1 noiembrie - 31 martie (50% din tariful de baza).

Adunând sumele de mai sus și raportându-le la perioada solicitată prin prezenta acțiune rezultă un total lunar de 6.800 Euro pentru perioadele 1 aprilie - 30 octombrie și de 5.600 Euro pentru perioadele 1 noiembrie - 31 martie, respectiv un total de 226.800 Euro, ceea ce la cursul BNR valabil pentru ziua de 12.02.2016, respectiv 1 Euro = 4,4826 lei, înseamnă un total de 1.016.653,68 lei;

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 194 și urm., art. 223 C.p. civ., art. 555 și urm. și art. 1349, 1357 și urm. C.civ.

La data de 22.04.2016 pârâții MUNICIPIUL BUCUREȘTI, reprezentat legal prin Primarul General și CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, au

formulat întâmpinare, prin care solicită respingerea cererii de chemare în judecată formulată pe cale de excepție, ca prescristă, iar pe fond ca neîntemeiată.

În motivare, se arată că acțiunii în răspundere civilă delictuală, deși este întemeiată pe prevederile art. 1349 al. 2 și art. 1357 N.C.Civ., îi sunt aplicabile dispozițiile vechiului cod civil, în condițiile în care „dreptul la reparație se naște din ziua cauzării prejudiciului, chiar dacă acest drept nu poate fi valorificat imediat”, iar dreptului la reparație îi sunt aplicabile, de la data nașterii sale, toate dispozițiile legale privind executarea, transmisiunea, transformarea și stingerea obligațiilor”, coroborate cu dispozițiile art.6 al.2 din Codul Civil, potrivit cu care „actele și faptele juridice încheiate ori, după caz, săvârșite sau produse înainte de intrarea în vigoare a legii noi nu pot genera alte efecte juridice decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii sau, după caz, a săvârșirii ori producerii lor.”

Așadar, speței de față îi este aplicabil textul privind dreptul la acțiune care este prescriptibil în termenul de prescripție de 3 ani reglementat de art. 3 alin. 1 teza I din Decretul nr. 167/1958, coroborat cu art. 8 alin. 1 din același act normativ.

Potrivit art. 8 alin. 1 din Decretul nr. 167/1958, prescripția dreptului la acțiune în repararea pagubei pricinuite prin fapta ilicită începe să curgă de la data când păgubitul a cunoscut sau trebuia să cunoască, atât paguba cât și pe cel care răspunde de ea.

Relativ la conținutul cererii de chemare în judecată, conform căruia temeiurile de fapt și de drept invocate de către reclamant se circumscriu răspunderii civile delictuale, Înalta Curte de Casație și Justiție a hotărât că, din conținutul art. 8 din Decretul nr. 167/1958 (art. 2528 NCC), prescripția dreptului la acțiune în repararea pagubei prin fapta ilicită nu începe să curgă de la data când paguba s-a produs, ci de la data la care păgubitul a cunoscut paguba și pe autor sau de la data la care trebuia, după împrejurări, să cunoască aceste elemente.

În speță, reclamantul cunoștea eventuala pagubă, precum și pe cel vinovat de producerea pagubei încă de la data pronunțării deciziei civile nr.1A/06.01.2010 de către Curtea de Apel București - Secția a III-a Civilă, în dosarul nr.2043/3/2009, rămasă irevocabilă prin decizia civilă nr.5836/04.11.2010 a I.C.C.J., termenul de prescripției al dreptului material la acțiune în răspundere delictuală începând să curgă la data de 04.11.2010 la data rămânării irevocabile a deciziei susmenționate, fiind considerat împlinit la data de 04.11.2013, în raport de care la introducerea acțiunii la 12.02.2016 dreptul material la acțiune era prescrist.

În ceea ce privește fondul cererii, se arată că nu sunt întrunite condițiile pentru angajarea răspunderii civile delictuale a părților, susținerile reclamantului în sensul că fapta ilicită ar consta în încălcarea întregii suprafețe de teren de 360 mp, fiind contrazisă de considerentele sentinței civile nr.5591/09.07.2015 a Judecătorei sector 6, în care se reține încălcarea parțială a terenului reclamantului, respectiv pentru suprafața de 63 mp.

Mai mult, pentru determinarea prejudiciului, acesta pornește de la o situație ipotetică, exploatarea comercială pe care ar fi dat-o terenului prin construirea și exploatarea unei terase de tip cafea-bistro, prezumtivul prejudiciu fiind determinat prin raportare la chiriile pe care însăși părțile le practică atunci când închiriază bunurile imobile ce le dețin în proprietate sau administrare, câștigul la care face referire reclamantul nefiind decât unul speculativ.

Pentru a îndeplini condiția existenței unui prejudiciu potrivit art. 998-999 C. civ. în vigoare la data presupuselor fapte, beneficiul nerealizat trebuie să reprezinte un câștig sigur ca existență, prevăzut sau previzibil, care să nu depindă de factori externi, variabili și incerti, art. 1086 C. civ. prevăzând că și în cazul când neexecutarea obligației rezultă din dolul debitorului, daunele interese nu trebuie să cuprindă decât aceea ce este o consecință directă și necesară a neexecutării obligației.

Și în ceea ce privește eventualul prejudiciu rezultat din activitatea prezumtivul cafe-bistro, se arată că și realizarea acestei operațiuni are un caracter pur speculativ, reclamantul invocând în realitate pierderea unei șanse, ce nu reprezintă beneficiu nerealizat, fiind speculative susținerile reclamantului în sensul că ar fi construit pe terenul în cauză un spațiu comercial „cafe-bistro” cu o anumită configurație și într-un anumit interval de timp.

Față de aceste considerente, apreciază că prejudiciul invocat de către reclamant nu este cert și nu există nicio legătură între presupusa faptă ilicită a părților și prejudiciul eventual

invocat de către aceasta, neîndeplinirea condițiilor legale în ceea ce privește însăși natura prejudiciului, excluzând o analiză suplimentară în ceea ce privește stabilirea cuantumului acestui tip de prejudiciu.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 205 și urm. din N.C.proc.civ.

La data de 03.06.2016 reclamantul a depus la dosar o cerere precizatoare, prin care a învederat că în subsidiarul capătului de cerere din acțiunea principală să se dispună obligarea pârâților la plata sumei de 923.400 lei, cu titlu de daune interese aferente perioadei 01.03.2013 – 29.02.2016 pentru lipsa de folosință a terenului ce a generat prezentul litigiu precum și la plata cheltuielilor de judecată.

În plus, se arată că întreaga cerere de chemare în judecată este întemeiată pe dispozițiile art. 1385 C.civ., învederându-se că acesta este aplicabil și nu dispozițiile Codului Civil de la 1864 având în vedere că perioada pentru care se solicită antrenarea răspunderii civile delictuale este ulterioară intrării în vigoare a Noului Cod Civil iar delictul comis de către pârâți este unul continuu, acesta începând în anul 1997 și continuând până în prezent.

În raport de prevederile art. 1385 al. 4 C.civ. reclamantul invocă pierderea unei șanse, învederând, în esență, că solicită contravaloarea lipsei de folosință a terenului proprietatea sa pe care a vrut să construiască o terasă din elemente de construcție cele mai ușoare – aluminiu și sticlă – pe care să o închirieze.

Cu privire la modalitatea de calculare a contravalorii lipsei de folosință a terenului, reclamantul arată că s-a raportat tot la valorile pe care pârâții le încasează pentru terenurile pe care aceștia le închiriază terților, quantum ce se regăsește în Anexa nr. 4 pct. 12 la Hotărârea C.G.M.B. 268/2010, respectiv 20 euro/ m.p. în perioada 1 aprilie - 30 octombrie și 10 euro/ m.p. în perioada 1 noiembrie – 31 martie, rezultând un total de 205.200 euro, respectiv 932.400 lei, la cursul Bnr euro/leu din data de 03.06.2016.

Prin încheierea de ședință din data de 09.09.2016 Tribunalul a respins ca neîntemeiată excepția prescripției dreptului material la acțiune, pentru considerentele arătate în cuprinsul încheierii de la respectivul termen (fila 126 din dosar).

În cauză, în temeiul dispozițiilor art. 255 C.p. civ., Tribunalul a încuviințat administrarea probei cu înscrisuri, a probei cu interogatoriul pârâtului Municipiul București, reprezentat prin Primar General, și a probei cu expertiză tehnică, specialitatea evaluare imobiliară, fiind depus la dosar raportul de expertiză întocmit de către expertul Ciobanu Marcel (filele 138 – 154, 170 – 184).

Analizând materialul probator administrat în cauză, Tribunalul reține următoarele:

Prin dispoziția nr. 84/23.10.1997 emisă de către Primarul Municipiului București s-a dispus restituirea către Ilieș Vasile și Ilieș Elisabeta a terenului în suprafață de 360 m.p. situat în str. Opanez, nr. 73, sector 2 (fila 18), ca urmare a pronunțării sentinței civile nr. 638/17.09.1995 de către Tribunalul București – Secția a IV a Civilă în dosarul cu nr. 6338/1995 prin care a fost admisă acțiunea în revendicare formulată de către aceștia din urmă în contradictoriu cu Consiliul General al Municipiului București și S.C. Apolodor S.A. (fila 17).

Potrivit adresei nr. 1063/12.06.1997 emisă de către Primăria Municipiului București, Direcția Generală de Administrare a Fondului Imobiliar terenul ce a făcut obiectul dispoziției nr. 84/23.10.1997 emisă de către Primarul Municipiului București nu s-a putut restitui în natură titularilor dreptului de proprietate, acesta fiind cuprins în detaliul de sistematizare Ramuri – Tei – Glucozei, aprobat prin Decretul nr. 221/21.06.1986, neabrogat care prevede construcția bl. 77 pe terenul respectiv. Acest bloc este și executat și repartizat conform OG nr. 19/1994, în conformitate cu HCLMB nr. 64/7.12.1994. (fila 19), recepționarea executării lucrărilor de construcție a blocului 79bis fiind realizată prin Procesul Verbal nr. 60/30.09.1997 (fila 37).

Potrivit certificatului de moștenitor nr. 88/26.11.1999 emis de către B.N.P. Siana Larisa Alexandrescu, de pe urma defunctului Ilieș Vasile, decedat la data de 13.08.1999, au rămas ca

moștenitori legali: Ilieș Elisabeta, soție supraviețuitoare, cu o cotă de $\frac{1}{4}$ din masa succesorală și reclamantul din prezenta cauză, fiul defunctului, cu o cotă de $\frac{1}{4}$ din masa succesorală (fila 22).

Potrivit certificatului de moștenitor nr. 140/29.08.2002 emis de către B.N.P. Niță Marina Elisabeta de pe urma defunctei Ilieș Elisabeta, decedată la data de 12.08.2002 a rămas ca moștenitor legal reclamantul din prezenta cauză, acestuia, în calitate de descendent de gradul 1 al defunctei revenindu-i întreaga masă succesorală.

În ceea ce privește cererea reclamantului, astfel cum aceasta a fost precizată, având ca obiect obligarea pârâtului la plata contravalorii lipsei de folosință a terenului pe ultimii trei ani, se reține că din punct de vedere al dreptului substanțial aplicabil sunt incidente dispozițiile Noului Cod Civil în raport de dispozițiile art. 5 al. 2 din Legea 71/2011 potrivit căruia dispozițiile Noului Cod civil sunt aplicabile și efectelor viitoare ale situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a acestuia derivate din starea și capacitatea persoanelor, din căsătorie, filiație, adopție și obligația legală de întreținere, din raporturile de proprietate, inclusiv regimul general al bunurilor și din raporturile de vecinătate, dacă aceste situații juridice subzistă după intrarea în vigoare a Codului civil și de împrejurarea că se invocă de către reclamant o faptă ilicită continuă, constând în lipsirea sa de folosință terenului al cărui proprietar este, acesta solicitând repararea prejudiciului cauzat ca urmare a acestei fapte ilicite în ultimii trei ani, anterior formulării acțiunii, și care sunt ulterioare intrării în vigoare a Noului Cod Civil.

Reținând așadar că se invocă răspunderea civilă delictuală a pârâtilor pentru a se repara prejudiciul pretins a fi cauzat prin lisa de folosință a terenului proprietatea reclamantului, Tribunalul reține caracterul fondat al cererii acestuia, constatându-se din probatoriul administrat că sunt îndeplinite condițiile angajării răspunderii delictuale pentru faptă proprie reglementate de art. 1349 C.civ.

Astfel, potrivit dispozițiilor legale anterior menționate orice persoană are îndatorirea să respecte regulile de conduită pe care legea sau obiceiul locului le impune și să nu aducă atingere, prin acțiunile ori inacțiunile sale, drepturilor sau intereselor legitime ale altor persoane, cel care, având discernământ, încalcă această îndatorire răspunzând de toate prejudiciile cauzate, fiind obligat să le repare integral.

Pentru a fi incidentă răspunderea delictuală se impune a fi întrunite cumulativ mai multe condiții: existența unei fapte ilicite, existența unui prejudiciu, raportul de cauzalitate între fapta ilicită și prejudiciul cauzat și vinovăția persoanei chemate să răspundă.

În cauza de față, din analiza probatoriului administrat, se constată întrunirea cumulativă a acestor condiții în persoana pârâtilor, aceștia urmând a răspunde din punct de vedere patrimonial pentru daunele cauzate.

Astfel, fapta ilicită o reprezintă ingerința în exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate, respectiv a posesiei și a dreptului de folosință, caracterul ilicit al acțiunii în urma căreia reclamantul a fost privat de drepturile asupra terenului său urmând a fi determinat prin considerentele ce urmează.

Potrivit art. 44 al. 1 din Constituție dreptul de proprietate este garantat, iar potrivit dispozițiilor al. 3 și 6 din același articol nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică; stabilită potrivit legii, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, acestea urmând a se stabili de comun acord cu proprietarul, sau, în caz de divergență, prin justiție.

Se consacră astfel la nivel constituțional dreptul de proprietate și protecția juridică de care acesta se bucură, exproprierea unei persoane, urmând a se face doar pentru cauză de utilitate publică, cu despăgubirea prealabilă a proprietarului.

Dreptul de proprietate este reglementat și de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, dispozițiile europene în materia protecției drepturilor cetățenilor, aplicabile direct și în România stabilind că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea drepturilor sale, nimeni neputând fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional, aceste prevederi fiind reiterate și în art. 17 din Carta Fundamentală a Cetățenilor Uniunii Europene.

Din jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului dezvoltată în aplicarea și interpretarea art. 1 din Protocolul Adițional nr. 1 la Convenție, se reține de către Tribunal că o atingere adusă dreptului de proprietate, respectiv o ingerință în exercitarea acestuia, ar putea să intervină doar în cazul în care aceasta este prevăzută de lege și doar pentru o cauză de utilitate publică, stabilită în condițiile legii și ale principiilor de drept internațional, fiind necesar însă a se asigura un just echilibru între interesele particularilor și cele generale, astfel încât persoana privată de dreptul de proprietate să nu ajungă să suporte o sarcină disproporționată.

În cauza de față, s-a constatat de către expertul ce a efectuat lucrarea tehnică dispusă în cauză faptul că imobilul proprietatea reclamantului situat în str. Opanez, nr. 73, sector 2 este afectat în parte de construcția blocului 79 bis de pe str. Opanez, o suprafață de 41 m.p. fiind ocupată de către acesta, precum și de spații comune ce deservește normalei utilizări a acestuia, respectiv spațiu verde, alee de beton și trotuar, aceleași concluzii fiind reținute și în raportul de expertiză efectuat de către expertul Bejinaru Claudiu George în cadrul dosarului cu nr. 15173/303/2010 soluționat de către Judecătoria Sectorului 6 București și care a avut ca obiect cererea reclamantului de obligare a pârâtului Municipiul București la ridicarea construcțiilor edificate pe terenul său (filele 41 - 45), precum și în coraportul de expertiză întocmit în același dosar de către experții Popescu Constantin, Marinescu Cisman Răzvan Dumitru și Istrate Sabin, aceștia din urmă menționând în cuprinsul lucrării tehnice realizate faptul că pe suprafața de 64 m.p. din terenul proprietatea reclamantului este edificat o parte din blocul nr. 79 bis din str. Opanez, nr. 19 (nr. poștal nou), pe o suprafață de 287 m.p. fiind edificate o serie de utilități publice: alee acces auto, trotuar alee de acces, linii electrice, aeriene și subterane, cămine canalizare, rețele apă, canal, gaze, pe o suprafață de 24 m.p. fiind edificată o parcare auto particulară (filele 48 - 56).

Având în vedere această situație de fapt, Tribunalul constată că din punct de vedere practic reclamantul, în calitate de proprietar al imobilului în baza Dispoziției nr. 84/23.01.1997 emisă de către Primarul Municipiului București, nu a exercitat niciodată prerogativele dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 360 m.p., acesta nefiind pus în posesie ca urmare a faptului că pe teren erau începute și s-au derulat și după emiterea dispoziției de restituire lucrări de construire a blocului 79 Bis, care se identifică astăzi cu adresa poștală str. Opanez, nr. 19 ca urmare a schimbării numerotării stradale.

Astfel, se reține că reclamantul nu a exercitat asupra terenului în mod efectiv atribuțiile specifice dreptului de proprietate, mai exact posesia și folosința, în privința dreptului de dispoziție neexistând dovezi că s-a încercat înstrăinarea acestuia, limitările aduse dreptului său de proprietate fiind deosebit de grave, putând fi asimilate unei exproprieri de fapt, existând astfel o ingerință în dreptul reclamantului la respectarea bunului său.

Pentru a fi însă conformă dispozițiilor din paragraful 2 al art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană această ingerință trebuie să fie însă una prevăzută de lege și să nu fie arbitrară și să asigure un just echilibru între interesul general și cel particular, fără ca sarcinile ce se impun proprietarului să fie disproporționate.

În cauza de față, nu există nici un act normativ care să poată fi invocat de către pârâți în justificarea situației reclamantului, neputând fi invocat ca temei al preluării în fapt a terenului nici dispozițiile legii generale în materie de expropriere, respectiv cele ale Legii 33/1994 în condițiile în care nu au fost respectate dispozițiile din actul normativ referitoare la declararea de utilitate publică a terenului și nici cele referitoare la justa și prealabilă despăgubire a proprietarilor, chiar dacă terenul respectiv fusese preluat încă din anul 1986 în baza Decretului nr. 221, acest act normativ fiind lipsit de eficacitate ca urmare a admiterii acțiunii în revendicare prin sentința civilă nr. 638/17.09.1995 de către Tribunalul București - Secția a IV-a Civilă în dosarul cu nr. 6338/1995, pentru intrarea în legalitate impunându-se ca, ulterior admiterii acțiunii în revendicare și a emiterii dispoziției de restituire în natură, să se fi recurs la parcurgerea procedurilor specifice procesului de expropriere.

În plus față de caracterul nelegal al ingerinței ce a intervenit în exercitarea dreptului de proprietate al reclamantului, se reține că prin lipsirea acestuia de parte din prerogativele pe care

dreptul de proprietate le presupune și în absența vreunei despăgubiri pentru pierderea suferită, acesta a fost supus unei sarcini disproporționate, incompatibilă cu prevederile art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, fapt ce conferă astfel caracter ilicit faptei pârâților de preluare în fapt a bunului proprietatea reclamantului.

În ceea ce privește prejudiciul suferit de către reclamant, Tribunalul urmează să aibă în vedere faptul că, urmare a lucrărilor de amenajare a unui bloc de locuințe și a spațiilor adiacente acestuia, reclamantul au fost lipsit de posesia și dreptul de folosință asupra terenului, în ceea ce privește întinderea prejudiciului suferit de către reclamant urmând a fi avute în vedere concluziile raportului de expertiză întocmit în cauză care stabilește drept echivalent al lipsei de folosință valoarea de 1,76 euro/ m.p./ lună pentru perioada ce face obiectul acțiunii – 01.03.2013 – 29.02.2016 - reclamantul fiind astfel îndreptățit la 22.809,6 euro, respectiv 103.074,30 lei, potrivit cursului de la data precizării acțiunii, 4,5189 lei/euro.

Pentru a aprecia în acest sens, Tribunalul are în vedere că pentru determinarea lipsei de folosință a terenului și stabilirea cât mai exactă a prejudiciului încercat prin această faptă ilicită se impune a se recurge la comparabilă chiriei ce s-ar fi putut obține pe un teren similar cu cel ce face obiectul acțiunii din punct de vedere al dimensiunilor și al caracteristicilor tehnico - edilitare, neputând fi primite solicitările reclamantului de determinare a contravalorii lipsei de folosință prin raportare la chiriile ce s-ar fi putut percepe în funcție de diferite categorii de activități pe teren în condițiile în care nu s-a făcut nici o minimă dovadă în condițiile art. 249 C.p. civ. cu privire la faptul că terenul ar fi putut să fie închiriat în vederea desfășurării unui anumit tip de activitate, întrucât potrivit dispozițiilor art. 1385 al. 3 C.civ. «despăgubirea trebuie să cuprinsă pierderea suferită de cel prejudiciat, câștigul pe care în condiții obișnuite el ar fi putut să îl realizeze și de care a fost lipsit, precum și cheltuielile pe care le-a făcut pentru evitarea sau limitarea prejudiciului ».

De asemenea, pentru a aprecia asupra întinderii prejudiciului suferit de către reclamant ca urmare a faptei ilicite a pârâților nu vor fi avute în vedere nici susținerile reclamantului referitoare la prejudiciul eventual suferit și care ar consta în veniturile ce ar fi rezultat din activitatea de exploatare a unei terase tip cafenea-bistro.

Astfel, potrivit art. 1385 al. 4 C.civ. « dacă fapta ilicită a avut ca rezultat și pierderea șansei de a obține un avantaj sau de a evita o pagubă, reparația va fi proporțională cu probabilitatea obținerii avantajului ori, după caz, a evitării pagubei, ținând seama de împrejurări și de situația concretă a victimei ».

În interpretarea acestor dispoziții legale care instituie posibilitatea reparării prejudiciilor cauzate prin pierderea unei șanse, se reține că pentru a interveni răspunderea civilă delictuală se impune ca șansa ce se pretinde că ar fi fost pierdută să îndeplinească următoarele condiții cumulative: să fie reală și serioasă iar pierderea acesteia să fie determinată direct de fapta ilicită sau de o altă împrejurare pentru care se angajează răspunderea delictuală.

Pentru a obține despăgubiri într-o astfel de situație, victima ar trebui să probeze că a ratat obținerea unui avantaj sau o anumită favoare, care era, pentru ea, aproape o certitudine, dacă nu ar fi intervenit fapta ilicită a autorului, potrivit tezei finale a articolului anterior citat « reparația fiind proporțională cu probabilitatea obținerii avantajului, ori după caz, a evitării pagubei, ținând seama de împrejurări și de situația concretă a victimei ».

Având în vedere că în cauză nu s-a făcut nici o dovadă cu privire la posibilitatea financiară pe care reclamantul ar fi avut-o de a demara o activitate de genul celei la care face referire – construirea unei cafenele – bistro pe care să o închirieze (acesta fiind pensionar, cu venituri de 1800 lei, potrivit dovezilor depuse în susținerea cererii de ajutor public judiciar) sau cu privire la demersurile de ordin administrative sau juridice pentru a demara o astfel de activitate, Tribunalul reține că nu pot fi primite susținerile reclamantului referitoare la pierderea șansei de a realiza un câștig, sumele la care acesta face referire fiind doar ipotetice, neexistând nici o certitudine că acestea s-ar fi putut realiza în raport de situația concretă a reclamantului.

Tribunalul reține că raportul de cauzalitate dintre fapta ilicită descrisă anterior și prejudiciul încercat de către reclamant rezultă per se, fiind evident că urmare a lucrărilor de construire a unui ansamblu de locuințe pe terenul proprietatea reclamantului, acesta a fost

transformat, reclamantul nemaiputând exercita în fapt prerogativele dreptului de proprietate, respectiv posesia și folosința.

În ceea ce privește vinovăția necesară pentru a atrage răspunderea civilă delictuală, Tribunalul reține că aceasta poate îmbrăca pe lângă forma intenției și forma celei mai ușoare culpe.

Sub aspectul vinovăției, Tribunalul urmează a reține cu putere de lucru judecat considerentele deciziei civile nr. 1 A/06.01.2010 pronunțată de către Curtea de Apel București, Secția a III-a Civilă și pentru cauze cu minori și de familie în dosarul cu nr. 2043/3/2009 (filele 38 și urm.), instanța stabilind că pârâții au fost de rea credință la momentul edificării construcției, aceștia continuând finalizarea construcției și după data de 18.12.1996, când hotărârea judecătorească pronunțată cu privire la revendicare a rămas definitivă.

Reținând asadar că pârâții au cunoscut faptul că

Reținând așadar că părții au cunoscut faptul că se continuă edificarea unui ansamblu de locuințe pe un teren ce nu mai era proprietatea lor, Tribunalul constată că aceștia au acționat cu intenție indirectă, acceptând că prin fapta lor pot crea un prejudiciu reclamantului. Pentru considerentele de fapt și de drept enunțate, Tribunalul respinge acțiunea în anulare.

Pentru considerentele de fapt și de drept expuse, Tribunalul urmează să constate că sunt întrunite cumulativ condițiile răspunderii civile delictuale în persoana pârâților, motiv pentru care urmează a admite în parte acțiunea și a-i obliga pe aceștia în solidar la plata către reclamant a sumei de 103.074,30 lei, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință pentru terenul în suprafață de 360 m.p. situat în str. Opanez, nr. 73, sector 2, București, în perioadă 01.03.2013-29.02.2016.

Reținând culpa procesuală a părților, Tribunalul, în temeiul dispozițiilor art. 453 C.p.civ. urmează a dispune obligarea acestora la plata către reclamantii a sumei de 1000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată efectuate în cauză, constând în onorariu expert, neputând fi inclus în cuantumul acestora și onorariul achitat avocatului care a asigurat reprezentarea în fața instanței întrucât la dosar nu a fost depusă dovada achitării acestuia în condițiile art. 452 C.p.civ., respectiv până la închiderea dezbaterilor, chitanța care atestă plata fiind transmisă în copie prin e-mail la data de 21.04.2017, în termenul de amânare a pronunțării, dezbaterile fiind închise la data de 07.04.2017 (fila 200- 203), și depusă în original în aceeași zi (fila 204 – 207).

Tribunalul urmează să o respingă ca neîntemeiată având în vedere că suma stabilită inițial est considerată suficientă pentru activitatea desfășurată de către expert.

51/2008 potrivit căreia cheltuielile pentru care partea a beneficiat de scutiri sau reduceri prin încuviințarea ajutorului public judiciar vor fi puse în sarcina celeilalte părți, dacă aceasta a căzut în pretențiile sale, partea căzută în pretenții urmând a fi obligată la plata către stat a acestor sume, Tribunalul urmează a dispune obligarea pârâților la plata către stat a sumei de 3166,48 lei, reprezentând taxă de timbru aferentă pretențiilor admise de la plata căruia reclamantul a fost scutit ca urmare a admiterii cererii de ajutor public judiciar.

PENTRU ACEST MOTIVE
ÎN NUMELE I.F.G.H.
HOTĂRĂȘTE:

Admite în parte acțiunea formulată de reclamantul Ilies Vasile, domiciliat în
 iviu R... ..
 domiciliu... .., având C...

Se
cu pârâții Municipiul București, reprezentat de Primarul General, și Consiliul General al Municipiului București, ambii pârâți cu sediul în București, bd. Regina Elisabeta, nr. 47, Sector 5.

Obligă părțile în solidar la plata către reclamant a sumei de 103.074,30 lei, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință pentru terenul în suprafață de 360 m.p. situat în str. Opanez nr. 73, sector 2, București, în perioada 01.03.2013-29.02.2016.

netate,
la,

Respinge ca neîntemeiată cererea expertului de majorare a onorariului.

Obligă pârâții la plata către reclamant a sumei de 1000 lei, cheltuieli de judecată constând în onorariu expert.

Obligă pârâții la plata către Ministerul Justiției a sumei de 3166, 48 lei, taxă de timbru aferentă pretențiilor admise și de la plata căreia reclamantul a fost scutit.

Cu drept la apel în termen de 30 de zile de la comunicare (se depune la Tribunalul București).

Pronunțată în ședință publică, azi 21.04.2017.

Președinte,
Mihaela Claudia Bărgan

Grefier,
Claudia Stănescu

Red. si tehno red. jud. BMC/24.07.2017

Dosar nr.2043/3/2009
(2423/2009)

(14)

ROMANIA
CURTEA DE APEL BUCUREȘTI - SECȚIA A III A CIVILĂ
ȘI PENTRU CAUZE CU MINORI ȘI FAMILIE
DECIZIA CIVILĂ NR.1 A

Ședința publică de la 06.01.2010

Curtea constituită din:

PREȘEDINTE - IOANA-AURORA HEROLD PETRE
JUDECĂTOR - ELENA VLAD
GREFIER - FĂNELA POPA

Pe rol se află soluționarea cererii de apel formulată de apelantul-reclamant ILIEȘI VASILE, împotriva sentinței civile nr.805 din 09.06.2009, pronunțată de Tribunalul București - Secția a V-a Civilă, în dosarul nr.2043/3/2009, în contradictoriu cu intimații-pârâți MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMARUL GENERAL ȘI CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

Cauza are ca obiect - acțiune în constatare.

La apelul nominal făcut în ședința publică, se prezintă apelantul-reclamant Ilieși Vasile, prin avocat Stănică Loredana, în baza împuternicirii avocațiale nr.01 din 06.01.2010, emisă de Baroul București - Cabinet de avocat și intimații-pârâți Municipiul București prin Primarul General și Consiliul General al Municipiului București, prin consilier juridic Ilie Mihai, în baza delegației pe care o depune la dosar.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care:

Apărătorul apelantului-reclamant depune la dosar dovada achitării taxei judiciare de timbru în sumă de 416 lei, consemnată cu chitanța nr.18481089/1/06.01.2010 și timbru judiciar în valoare de 0,15 lei.

Părțile, prin reprezentanți, arată că nu mai au alte cereri de formulat sau probe de solicitat.

Curtea, având în vedere că nu mai sunt alte cereri de formulat, constată cauza în stare de judecată și acordă părților cuvântul în dezbaterile motivelor de apel.

Apărătorul apelantului-reclamant solicită admiterea apelului, modificarea în tot a hotărârii apelate, iar, pe fond, admiterea acțiunii, astfel cum a fost formulată, fără cheltuieli de judecată.

Arată că hotărârea apelată este netemeinică și nelegală, întrucât instanța de fond în mod greșit a respins acțiunea pe motiv că în cauză nu s-a făcut dovada relei-credințe a pârâtelor la construirea blocului nr.79 bis, fără a avea în vedere că din înscrisurile depuse la dosar s-a demonstrat că la data de 15.02.1996, în timpul procesului de revendicare terenul era liber, iar la data formulării cererii de punere în posesie pe teren era ridicată construcția.

Reprezentantul intimaților-pârâți solicită respingere apelului, ca nefondat, și menținerea hotărârii apelate, ca fiind temeinică și legală, întrucât în cauză nu s-a făcut dovada relei-credințe a pârâților la construirea blocului, având în vedere că din înscrisurile depuse la dosar nu s-a demonstrat data începerii construcției, ci doar data recepției blocului.

CURTEA,

Deliberând asupra apelului civil de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată la data de 25.10.2007, pe rolul Judecătoriei Sectorului 2 București - Secția Civilă sub nr.11406/300/2008, reclamantul Ilieși Vasile a chemat în judecată pe pârâții Primăria Municipiului București și Consiliul General al Municipiului București solicitând ca prin hotărârea ce se va pronunța să se constate că pârâtele sunt constructori de rea credință ai blocului nr.79 bis situat în strada Opanez nr.73 sector 2 și să fie obligate acestea la plata unor despăgubiri conform dispozițiilor art.494 Cod civil.

În motivarea cererii, reclamantul a arătat că la data de 17.09.2009, prin sentința civilă nr.638 a Tribunalului București, Secția a IV-a Civilă a fost admisă acțiunea formulată de autorii săi împotriva Consiliului Local al Municipiului București și SC Apolodor SA, cele două instituții au fost obligate să lase în deplină proprietate și liniștită folosință reclamantilor (Ilieși Vasile și Ilieși Elisabeta) terenul în suprafață de 360 mp. situat în strada Opanez nr.73 sector 2, instanța constatând din cuprinsul raportului de expertiză efectuat în cauză că terenul este liber, reținându-se totodată că, față de împrejurarea că a trecut mai mult de un an de la decizia de exproprierie și nu s-a efectuat obiectul de utilitate publică pentru care terenul a fost expropriat, decretul a devenit caduc.

Mai arată reclamantul că prin Dispoziția nr.84 a Primarului General s-a dispus restituirea în natură autorilor săi Ilieș Vasile și Ilieș Elisabeta, a terenului în suprafață de 360 mp. situat în București strada Opanez nr.73, sector 2, dar punerea în posesie nu s-a putut efectua întrucât între timp pe terenul menționat s-a ridicat un bloc, blocul nr. 79 bis.

Reclamantul consideră că pârâtele sunt de rea credință întrucât acțiunea în revendicare a terenului în litigiu a fost introdusă în anul 1995, părți fiind și pârâtele din prezenta cauză, dosar în cadrul căruia s-a efectuat o expertiză care a stabilit că terenul era liber și putea fi retrocedat, iar din răspunsurile date de către Administrația Fondului Imobiliar și din planșele foto

rezultă că pe acest teren s-a ridicat blocul nr.79 bis, după ce sentința de restituire a rămas definitivă și irevocabilă, deci la sfârșitul anului 1996 sau începutul anului 1997, fiind astfel constructori de rea credință.

Referitor la cel de al doilea capăt de cerere reclamantul arată că în temeiul dispozițiilor art.494 Cod civil, proprietarul terenului are două posibilități: fie să păstreze lucrările devenind proprietarul lor în temeiul accesiunii cu obligația de a plăti constructorului valoarea materialelor și prețul muncii, fără a se lua în considerare sporirea valorii fondului ocazionată de lucrările efectuate; fie să oblige pe constructor să-și ridice construcțiile, pe cheltulala sa, în practică stabilindu-se înlocuirea soluției neeconomice a dărâmării cu aceea a acordării unei despăgubiri, despăgubiri pe care se solicită a-i fi acordate în acest dosar, întrucât demolarea construcției nu ar folosi nimănui.

În drept au fost invocate dispozițiile art.111 Cod civil și art.480, 494 Cod civil.

Tribunalul București - Secția a V-a Civilă, prin sentința civilă nr.805 din 09.06.2009, pronunțată în dosarul nr.2034/3/2009 a respins, ca neîntemeiată, acțiunea.

Pentru a pronunța această sentință, instanța a reținut că:

Reclamantul nu a demonstrat că pârâții sunt constructori de rea-credință ai blocului nr.79 bis, situat în București, str.Opanez nr.73, sectorul 2.

Astfel, prin înscrisurile depuse la dosar nu s-a demonstrat data începerii construcției, ci doar data recepției blocului - 30.09.1997 prin adresa nr.TN/53521 14.03.2007 emisă de Consiliul General al Municipiului București - Administrația Fondului Imobiliar (fila 14 dosar nr. 11406/300/2007).

Din raportul de expertiză efectuat în dosar nr.6338/1995 și depus în cauză rezultă că la data de 15.02.1996 terenul era liber, iar la data de 30.09.1997 blocul era finalizat nefiind realist termenul de un an și 6 luni de ridicare a unui bloc dacă ar fi luată în calcul ca dată-de-începere a lucrărilor luna martie 1996, ulterior efectuării expertizei.

Împotriva acestei sentințe a formulat apel reclamantul.

Prin motivele de apel se susține că hotărârea este nelegală și netemeinică întrucât în mod greșit s-a reținut că nu au făcut dovada relei credințe a intimatei, aspect ce putea fi observat din actele depuse la dosar, respectiv: sentința civilă nr.638/17.09.2006 a Tribunalului București - Secția a IV-a Civilă, pronunțată în dosarul nr.6338/1995, raportul de expertiză efectuat în dosar din care rezultă că la data de 15.02.1996, terenul era liber, adresele de la Administrația Fondului Imobiliar.

Se solicită admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței în sensul admiterii acțiunii.

Curtea examinând sentința apelată prin prisma criticilor formulate, constată că motivele de apel sunt întemeiate, în parte, pentru următoarele considerente:

Potrivit art.1200 pct.4 Cod civil: „sunt prezumții legale acelea care sunt determinate special de lege, precum puterea ce legea acordă autorității lucrului judecat”.

De asemenea, art.1202 Cod civil dispune că „prezumția legală dispensează de orice dovadă pe acela în favoarea căruia este făcută. Nici o dovadă nu este primită împotriva prezumției legale, când legea, în puterea unei asemenea prezumții, anulează un act oarecare, sau nu dă drept de a se reclama în judecată, afară numai de cazurile când legea a permis dovada contrarie și afară de aceea ce se va zice în privința jurământului și mărturisirii ce ar face o parte în judecată”.

Iar art.1203 Cod civil prevede că „prezumțiile simple sunt permise magistratului decât numai în cazurile când este permisă și dovada prin martori, afară numai dacă un act nu este atacat că s-a făcut prin fraudă, dol sau violență”.

Prin sentința civilă nr.638/17.09.1996 pronunțată de Tribunalul București - Secția a IV-a Civilă în dosarul nt.6338/1995 s-a admis acțiunea formulată de Ilieși Vasile și Ilieși Elisabeta, în contradictoriu cu intimații Consiliul General al Municipiului București și SC "Apolodor" SA și au fost obligați pârâții să lase în deplină proprietate și liniștită folosință reclamantilor terenul în suprafață de 360 mp. situat în București, str.Opanez, nr.3, sector 2.

În considerentele sentinței, rămasă definitivă și irevocabilă prin neapelare la data de 18.12.1996, se menționează că „din cuprinsul raportului de expertiză efectuat în cauză rezultă că terenul este liber, trecând astfel mai mult de un an de la data deciziei de expropriere fără a se efectua obiectul de utilitate publică pentru care terenul a fost expropriat”.

Aceste considerente care lămuresc conținutul dispozitivului au intrat în puterea lucrului judecat, fiind incidente astfel dispozițiile art.1200 pct.4 și 1202 Cod civil

Prin urmare, instanța de fond în mod greșit a prezumat că terenul nu era liber, plecând numai de la premiza că este nerealist un termen de 1 an și 6 luni de edificare a construcției.

Așa fiind, rezultă că pârâtele au fost de rea credință la momentul edificării construcției.

Mai mult, și dacă s-ar reține, contrar considerentelor acestei sentințe, că ridicarea construcției a început înainte de finalizarea procesului de revendicare, reaua credință a pârâtelor este dovedită întrucât:

Buna credință reprezintă conform definiției dată de art.1898 alin.1 Cod civil „credința posesorului că, cel de la care a dobândit imobilul avea toate însușirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea”.

Or, nu este cazul în speță, dat fiind că s-a continuat finalizarea construcției și după data de 18.12.1996, când hotărârea privind revendicarea a rămas definitivă.

În cauză sunt incidente astfel dispozițiile art.494 Cod civil, potrivit cărora: „dacă plantațiile, construcțiile și lucrările au fost făcute de către o a

treia persoană cu materialele ei, proprietarul pământului are dreptul de a le ține pentru dânsul, sau de a îndatora pe acea persoană să le ridice.

Dacă proprietarul pământului cere ridicarea plantațiilor și a construcțiilor, ridicarea va urma cu cheltuiala celui ce le-a făcut; el poate chiar, după împrejurări, fi condamnat la daune-interese pentru prejudiciile sau vătămările ce a putut suferi proprietarul locului.

Dacă proprietarul voiește a păstra pentru dânsul acele plantații și clădiri, el este dator a plăti valoarea materialelor și prețul muncii, fără ca să se ia în considerație sporirea valorii fondului, ocazionată prin facerea unor asemenea plantații și construcții. Cu toate acestea, dacă plantațiile, clădirile și operele au fost făcute de către o a treia persoană de bună-credință, proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea sus-ziselor plantații, clădiri și lucrări, dar va avea dreptul sau de a înapoia valoarea materialelor și prețul muncii, sau de a plăti o sumă de bani egală cu aceea a creșterii valorii fondului".

Prin urmare, proprietarul terenului poate cere în condițiile art.494 Cod civil fie ridicarea construcției, fie să păstreze pentru el construcțiile cu obligația de a-l dezdauna pe constructorul de rea credință și nu să obțină valoarea de circulație a terenului.

Acordarea de despăgubiri, așa cum solicită reclamantul prin acțiune, nu echivalează cu ieșirea din patrimoniul reclamantului a dreptului de proprietate asupra terenului, întrucât acordarea de despăgubiri nu este un act translativ de proprietate.

În situația în care cererea de obligare la despăgubiri, astfel cum a fost formulată prin acțiune – întemeiată pe dispozițiile art.494 Cod civil, ar fi admisă, reclamantul ar fi în continuare proprietarul terenului având drept de dispoziție asupra acestuia, ceea ce nu poate fi primit de către instanță.

Reclamantul putea să solicite doar despăgubiri pentru lipsa de folosință a terenului.

În consecință, în temeiul dispozițiilor art.296 Cod procedură civilă, Curtea va admite apelul, va schimba sentința apelată în sensul că va admite în parte acțiunea, numai în ceea ce privește primul capăt de cerere.

Se va respinge ca neîntemeiat capătul de cerere privind plata despăgubirilor.

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

Admite apelul formulat de apelantul – reclamant ILIESI VASILE cu domiciliul ales
sector 3 la Cabinetul de Avocatură „Stănică Loredana” împotriva sentinței civile nr.805 din 09.06.2009, pronunțată de Tribunalul București - Secția a V-a Civilă, în dosarul nr.2043/3/2009, în contradictoriu cu intimații – pârâți
MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMARUL GENERAL ȘI CONSILIUL

GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ambii cu sediul în București, b-
dul Regina Elisabeta, nr.47, sector 5.

Schimbă, în parte, sentința în sensul că:

Admite primul capăt de acțiune formulat de reclamantul Ilieși Vasile.

Constată că pârătele sunt constructori de rea – credință a imobilului
bloc 79 bis, București, str.Opaneș, nr.73, sector 2.

Respinge, ca neîntemeiat, capătul doi din acțiunea reclamantului Ilieși
Vasile.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, azi 06.01.2010.

PREȘEDINTE
IOANA AURORA HEROLD PETRE

JUDECĂTOR
ELENA VLAD

GREFIER
FĂNELA POPA

Red.E.V.
Tehnodact.C.S.
Ex.5/01.03.2010
T.B.Secția a V-a Civ. – S.Oprița

01.03.2010
e.3com

DOAR NR. 6338/1995

st. Munc Bucuresti +
CGMB

TRIBUNALUL MUNICIPIULUI BUCURESTI SECTIA A IV A CIVILA

SENTINTA CIVILA NR. 638

Sedința publică de la 17 septembrie 1995

Tribunalul compus din:

Președinte	- Daniela Colina
Judecător	- Florea Vișan
Grefier	- Mariana Constantinescu

Pe rol soluționarea cauzei civile de față.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă reclamantii personal și asistați de avocat Gherghel cu delegație la dosar, lipsind pârâții CLMB și SC Apolodor SA.

Procedura completă.

Grefiera de ședință a făcut referatul cauzei după care, se învederează tribunalului că s-au depus la dosar relații de la Consiliul Local al Municipiului București.

Reclamantii prin apărător solicită acordarea cuvântului pe cerere.

Tribunalul constatând cauza în stare de judecată acordă cuvântul pe cerere.

Reclamantii prin apărător solicită admiterea acțiunii așa cum a fost formulată, fără cheltuieli de judecată.

TRIBUNALUL

Prin acțiunea civilă înregistrată sub nr. 6338/1995 recl. Iliș Vasile și Iliș Elisabeta au chemat în judecată pe pârâtele Consiliul Local al Municipiului București, Consiliul Local al Sectorului 2 și SC. APOLODOR SA solicitând instanței ca prin hotărârea ce se va pronunța să oblige pârâtele să le lase în deplină proprietate și pașnică folosință terenul în suprafață de 360 mp situat în București str. Opanez nr. 73 sectorul 2.

În motivarea acțiunii lor. recl. au arătat că terenul în litigiu a fost expropriat în baza decretului nr. 112/1989 și că în prezent acest teren este liber, neafectat de detalii de sistematizare.

În dovedirea acțiunilor recl. au solicitat proba cu acte și expertiza topografică.

La 7 noiembrie 1995 pârâta CLMB a ridicat excepția calității procesuale pasive această excepție fiind admisă și

dispunându-se scoaterea ei din cauză.

Analizând probele administrate în cauză tribunalul reține în fapt următoarele:

Prin acte de vânzare, cumpărare aut. sub nr. 4561/590 din 2 august 1958 recl. au dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în litigiu. Ulterior prin dec. 112/1989 terenul a fost expropriat, în vederea efectuării detaliului de sistematizare "ansamblul ramuri Tei-Glucoza - blocuri de locuințe și spațiu verde aferent blocurilor.

Din cuprinsul raportului de expertiză efectuat în cauză rezultă că terenul este liber.

Față de împrejurarea că a trecut mai mult de 1 an de la decizia exproprierii și nu s-a efectuat obiectivul de utilitate publică pentru care terenul a fost expropiat tribunalul va admite acțiunea și va obliga părțile să lase reclamantilor în deplină proprietate și pașnică folosință terenul în suprafață de 160 mp situați în București str. Opanez nr. 73 sectorul 2.

PENTRU ACESTE MOTIVE

IN NUNELE LEGII

HOTARASTE

Admite acțiunea civilă formulată de Iliș Vasile Iliș Elisabeta cu domiciliul în București

În contradictoriu cu intimația Judecatoriei Locale al Municipiului București cu sediul în București str. B-dul M. Kogălniceanu nr. 27 sectorul 5 și SC APOLODOR SA cu sediul în București str. Olari nr. 9/11 sectorul 2.

Obligă părțile să lase în deplină proprietate și liniștită folosință reclamantilor terenul în suprafață de 160 mp situat în București str. Opanez nr. 73 sectorul 2.

Cu apel.

Pronunțată în ședința publică de la 17 septembrie 1996.

Președinte
Daniela Colina

Judecător
Florea Vișan

Grefier
Mariana Constantinescu

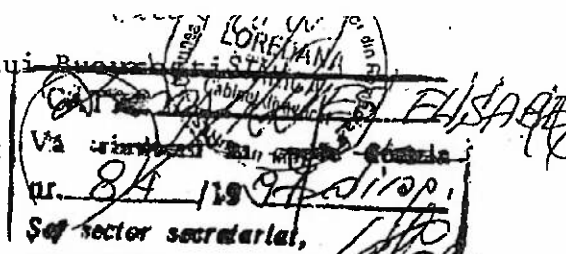


Actiune Civila
633/95
Servituva si folosinta
pe terenul nr. 73
lo. R. 26



Primarul general al municipiului București

DISPOZIȚIE



Având în vedere cererea petiționarilor Ilieș Vasile și Ilieș Sabeta;

Văzând sentința civilă nr. 638/17.IX.1996 a Tribunalului Municipiului București - Secția a IV-a civilă, definitivă și executorie;

Tinând seama de propunerea din Nota nr. 1/1997 a Direcției juridice, legislație, contencios;

În temeiul art. 44 (1) lit. "y" și art. 48 din Legea nr. 69/1992 privind administrația publică locală, republicată,

Primarul general al municipiului București

DISPUNE :

Art. 1. Restituie în proprietatea lui Ilieș Vasile și Ilieș Sabeta terenul în suprafață de 360 mp situat în str. Opanez nr. 73, sector 2.

Art. 2. Predarea primirea terenului se va face pe bază de proces verbal.

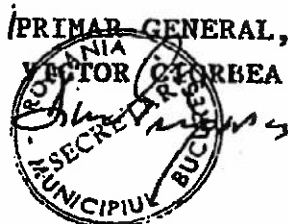
Art. 3. Direcția secretariat, asistență socială, tineret și sport, Direcția juridică, legislație, contencios, Direcția de administrația fondului imobiliar și Departamentul patrimoniului imobiliar vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei dispoziții.

Copia dispoziției se va comunica și Direcției generale a finanțelor publice și controlului financiar de stat a municipiului București.

București,

...../..... 1997

84/231 1997



ROMANIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CONFORM CU
ORIGINALUL

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 810 din 23.07.1997

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECTIA DE INVESTITII

Ca urmare a cererii adresate de cu domiciliul/sediul în județul municipiul/orașul/comuna
București sectorul/satul 5 cod poștal strada
B-dul Regina Elisabeta nr. 27 bl. sc. et. apart
..... înregistrată la nr. 8097 din 06.06. 1996.....

În baza prevederilor Legii nr. 50/29 iulie 1991 privind autorizarea executării
construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

Autorizează:

EXECUTATREA LUCRĂRILOR DE finalizare sau executie a blocului 79
bis - ansamblu de locuințe /latul/ Tei

ÎN VALOARE DE 1) 2.662.554.000 lei

pe terenul situat în municipiul/orașul/comuna București
sectorul/satul 2 cod poștal strada Opancez
Nr. Fișa Cadastrală/Nr. Carte Funciară nr. topografic al parcelei

Pe terenul în suprafață de 700,0 mp, domeniul privat al municipalității,
eliberată de construcții prin decretul de expropriere nr.112/1989, se execută
lucrări de execuție bloc 79 bis.

Amplasament: se păstrează o aliniere de câte 9,0 m față de str.Opancez și limi-
tele proprietăților din latura opusă a blocului, str.Cerna nr.5 și 7. Lateral
câte 12,50 m față de blocul 79 existent și limita proprietății str.Opancez
nr.87. Imobilul este conformat din două secțiuni tip D3g4 și D3g5. Dimensi-
uni în plan: 48,00 m 15,40 m, regim de înălțime S+P+4E. Funcțiune: locuințe,
subsol: spații tehnice. Capacitate 40 apartamente din care 14 apartamente -
cameră; 8 apartamente - două camere; 18 apartamente - trei camere.

Structura: mixtă: stâlpi, diafragme și plângee beton armat pe fundații tălpi
continue, acoperiș terasă.

Finisaje interioare: pardoseli mozaic și parchet, pereți zugrăveli acrilice
și placaje ceramice; exterioare: tencuieli praf de piatră, placaje ceramice,
tămplărie lemn și metal, învelitoare terasă necisculabilă.

Bransamentele la rețelele de energie electrică și termică, apă, canalizare
și gaze naturale se execută conform avizelor unităților furnizoare.

Execuția va fi conform cu proiect întocmit, cu respectarea normelor, avi-
zelor și legislației în vigoare, cu răspunderea beneficiarului, proiectantu-
lui și executantului lucrării.

Organizarea de șantier nu face obiectul prezentei autorizații.

Autorizația se întocmește în baza Regulamentului Cadru de Autorizare a-
probat prin HCLMB nr.15/1995 și a certificatului de urbanism 14 0/1996.

Proiectul nr. a fost elaborat de SC PROIECT BUCUREȘTI SA
cu sediul în județul municipiul/orașul/comuna București
sectorul/satul 1 cod poștal strada V.Alecsandri nr. 4

Durata execuției lucrărilor nu va depăși luni/zile.

Prezenta autorizație este valabilă 12 luni/zile de la data eliberării.

perioadă în care construcția trebuie începută
Orice eventuale litigii privind regimul juridic al terenului se vor re-
zolva de către beneficiar, fără implicarea CMB-DQUAT.

Documentația tehnică și avizele prevăzute vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.
Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.

PRIMAR GENERAL

SECRETAR

DINU GRIGORESCU

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
dr. arh. PETER DERER

Data emiterii 23.04 1997
Taxa pentru autorizare în valoare de 6.220.300 lei a fost achitată
cu chitanța nr. 104 din 30.06 1997
Prezența autorizației a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă în data
de 2.08 1997 însoțită de 1 exemplar(e) din documentația
tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.
Prelungit valabilitatea cu luni/zile.

PRIMAR GENERAL

SECRETAR

CONFORM CU
ORIGINALUL

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

Data prelungirii valabilității 1997
Achitat taxa de lei cu chitanța nr., din
..... 1997
Transmis solicitantului la data de 1997 direct/prin poștă.

RG/SC

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT

1. Să anunțe Primăria data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte, a formularului anexat autorizației.
2. Să anunțe organului teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 30 zile înainte, a formularului anexat autorizației.
3. Să păstreze în portofoliu stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre schimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor.
4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se vor descoperi vestigii arheologice (fragmente de ziduri, încadrăminte de goluri, fundații, pietre clopote sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramice etc.) să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitentul autorizației, Primăria sau Prefectura, după caz.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma constituirii și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.
7. Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire. Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit.