

CURTEA DE APEL CONSTANȚA

SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ȘI ADMINISTRATIV FISCAL

Dosar nr. 1.319/36 /2012

Termen: 17.06.2013 ; C24 F ; ora 9 :00

CO - RAPORT DE EXPERTIZĂ

tehnică - judiciară

Subsemnatul, ing. Moldovanu Vasile, expert tehnic judiciar, specialitatea construcții civile și industriale, membru al Biroului local de expertize judiciare de pe lângă Tribunalul Constanța, înscris la poziția nr. 15. posesor al legitimației de expert tehnic nr. 4468-11.579 eliberată de Biroul Central pentru expertize tehnice judiciare din cadrul Ministerului Justiției, am fost desemnat prin încheierea de ședință publică să particip în calitate de expert parte la realizarea expertizei tehnico-imobiliară în litigiul ce formează obiectul dosarului nr. 1319/36/2012 al Curții de Apel Constanța.

A. Părțile în litigiu :

Reclamantă : - S.C „SOMACO CONSTRUCT” S.R.L. – cu sediul în Constanța, b-dul I.C. Brătianu. nr. 131, jud. Constanța ;

Pârâți : 1) Serviciul Impozite – Taxe Locale Năvodari, cu sediul în Năvodari, str. Sănătății. nr. 3, jud. Constanța ;

2) Orașul Năvodari prin PRIMAR – cu sediul în Năvodari, str. Dobrogei, nr. 1, jud. Constanța.
Expertul desemnat de instanță : dna. expert Carmen CHERA.

B. Obiectivele stabilite de instanță

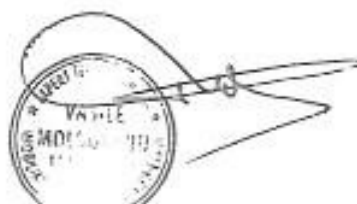
Prin încheierea de ședință din data de 01.04.2013, Instanța a încuviințat efectuarea unei expertize tehnice imobiliare cu următoarele obiective :

1. identificarea celor două suprafețe de teren în cauză, respectiv suprafața de 3.723 mp. -- teren aparținând domeniului privat al Orașului Năvodari și suprafața de 923 mp – aparținând domeniului public al Orașului Năvodari ;
2. expertul va preciza dacă aceste două suprafețe de teren sunt ocupate, care sunt obiectele, lucrările, materialele cu care sunt ocupate ;
3. dacă poate preciza de când a intervenit această ocupare și dacă pe toată perioada septembrie 2010 -- aprilie 2012 a fost ocupat de ceea ce se găsește la fața locului.

C. Constatări

Desfășurarea lucrărilor expertizei la fața locului s-a derulat în data de 23.05.2013, ora 14.00 și s-a continuat în data de 27.05.2013, ora 15.00.

Pentru a răspunde la obiectivele expertizei, s-au efectuat măsurători și determinări (încheindu-se procese verbale cu ocazia ambelor deplasări la fața locului) și s-au făcut fotografii, în prezența următoarelor părți :



- în data de 23.05.2013, ora 14.00 :
 - a) din partea reclamantei : dl. Tufan Vasile - consilier juridic ; d-na Izet Aifer - inginer și dl. Florescu Dan Radu - administrator ;
 - b) din partea părților : dl. Poșăcianu Ionel -- șef serviciu A.D.P.P. ; d-na Oancea Amalia - inspector A.D.P.P. ; d-na Mitran Mariana - direcția juridică și dl. Moldovanu Vasile -- expert parte :
- în data de 27.05.2013, ora 15.00 :
 - a) din partea reclamantei : dl. Tufan Vasile - consilier juridic ; d-na Izet Aifer - inginer investiții și dl. Florescu Dan Radu - administrator ;
 - b) din partea părților : dl. Poșăcianu Ionel -- șef serviciu A.D.P.P. ; d-na Oancea Amalia - inspector A.D.P.P. și dl. Moldovanu Vasile - expert parte.

C.1 Identificarea celor două suprefețe de teren în cauză, respectiv suprafața de 3.723 mp – teren aparținând domeniului privat al Orașului Năvodari și suprafața de 923 mp – aparținând domeniului public al Orașului Năvodari

- a. Terenul în suprafață de 3.723 mp cu nr. cadastral 109.598 aparține domeniului privat al Orașului Năvodari, fiind înscris în Cartea funciară prin Încheierea O.C.P.I. Constanța nr. 24.188 / 04.04.2012 sub nr. 109.598 U.A.T. Năvodari, în baza următoarelor documente : Hotărârea nr. 93 / 21.04.2011 a Consiliului Local Năvo -dari, Adeverința nr. 15.360 / 07.03.2012 emisă de Primăria Orașului Năvodari și Adresa nr. 15.270 / 07.03.2012 emisă de Primăria Orașului Năvodari.

La data de 23.05.2013, terenul nu a putut fi identificat, deoarece nu este delimitat fizic pe nici una din laturi, acesta fiind inclus în suprafața de teren utilizată de reclamanta S.C „SOMACO CONSTRUCT” S.R.L. (vezi foto nr. 2,4,9,13,14,15,19 și 20 din planșa foto nr. 1, anexată la prezentul Co-raport de expertiză și care face parte integrantă din acesta) .

Pentru a nu apela prin intermediul instanței la un expert topo, s-a convenit de către reprezentanții părților ca acest teren în suprafață de 3.723 mp să fie identificat și țărșușat în punctele caracteristice, precum și să se îndesească țărșușii de către topometristul părților în litigiu (datorită faptului că atât reclamanta, cât și părțile au angajate lucrări cu același topometrist).

Prin procesul verbal încheiat la fața locului pe data de 23.05.2013, s-au stabilit următoarele :

- prin intermediul topometristului angajat de către părți se va face țărșușarea în teren, conform planurilor cadastrale ale pãroprietãților părților.
- cu această ocazie se va încheia un proces verbal semnat de reprezentanții părților în litigiu, în care se vor delimita suprafețele în litigiu, prin puncte caracteristice, iar în aliniament se vor îndesițărșuși la 20 -25m.

Pe data de 27.05.2013, cu ocazia continuării lucrărilor, s-a constatat că s-a făcut țărșușarea terenurilor în litigiu, dar părțile nu au încheiat nici un înscris din care să rezulte că aceste suprafețe corespund cu cele din documentația cadastrală.

Vecinătățile terenului proprietate privată sunt :

La nord: teren proprietate privată Orașul Năvodari ;

La sud : teren proprietate privată Orașul Năvodari ;

La est : S.C. Somaco Construct S.R.L. ;

La vest : teren proprietate publică a Orașului Năvodari, cu destinație de promenadă Lac Siutghiol (lotul în suprafață de 923 mp, situat pe lungimea terenului proprietatea reclamantei, din suprafața totală de 1.827 mp).

Terenul nu este delimitat fizic pe nici o latură, fiind inclus în suprafața utilizată de reclamantă. ?



- b. Terenul în suprafață de **923 mp** cu nr. cadastral 109.992 aparține domeniului public al Orașului Năvodari, dreptul de proprietate al Orașului Năvodari fiind înscris **provizoriu** în Cartea funciară prin Încheierea O.C.P.I. Constanța nr. **47.805 / 11. 07.2012** sub nr. 109.992 U.A.T. Năvodari, în baza următoarelor documente : Hotărârea nr. 71 / 21.04.2011 a Consiliului Local Năvodari și Adeverința nr. 13.476 / 17.02.2012 emisă de Primăria Orașului Năvodari.

Terenul este situat în partea de vest a terenului în suprafață de 3.723 mp aparținând domeniului privat al Orașului Năvodari și a fost identificat în Planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Stan Constantin în iunie 2012 pentru Promenadă Lac Siutghiol (suprafață totală de 1.827 mp), teren care a fost identificat prin târușare în timpul expertizei (între 23.05 și 27.05. 2013), așa cum se vede și în fotografiile nr. 8,16,17 și 18 din planșa foto nr. 1, anexată.

Terenul are următoarele vecinătăți :

- La nord : teren proprietate publică Orașul Năvodari ;
- La sud : teren proprietate publică Orașul Năvodari ;
- La est : teren proprietate privată a Orașului Năvodari (lotul în suprafață de 3.723 mp) ;
- La vest : malul lacului Siutghiol.

Terenul nu este delimitat fizic pe nici o latură, fiind inclus în suprafața utilizată de reclamanta S.C. „SOMACO CONSTRUCT” S.R.L. ?

- 4 -

C.2 Expertul va preciza dacă aceste două suprafețe de teren sunt ocupate, care sunt obiectele, lucrările, materialele cu care sunt ocupate

- a. Față de opinia exprimată de expertul desemnat de instanță, precum că : „*Suprafața de teren de 923 mp. – pentru care este întabulat provizoriu dreptul de proprietate pentru Orașul Năvodari – domeniul public (din data de 11.07.2012), nu este ocupată de obiecte, lucrări, materiale.*” la fața locului s-a determinat existența unei platforme de piatră și nisip, așa cum se vede și în fotografiile nr. 1,3,4,5,8,10,11 și 12 din planșa foto anexată.

Din sondajele și măsurătorile efectuate de expertul parte Moldovanu Vasile, în prezența părților, a rezultat că terenul a fost și este ocupat cu un depozit de piatră spartă și de nisip constituit într-o platformă cu o grosime medie de 12 cm a stratului de nisip pe o suprafață de 445 mp și o grosime medie a stratului de piatră estimată la 50 cm pe toată suprafața de 923 mp.

Ca urmare, suprafața de teren de 923 mp, aflată în proprietatea publică a Orașului Năvodari este ocupată cu :

- nisip de râu : $445 \text{ mp} \times 0,12 \text{ m} = 53,4 \text{ mc}$;
 - piatră spartă concasată : $923 \text{ mp} \times 0,50 \text{ m} = 461,5 \text{ mc}$.
 - gard provizoriu din panouri de reclamă realizat din stâlpi metalici așezați în suporti de țevă înglobată în postamente de beton armat (foto nr. 13,19 și 20) și material de bannere pe care există reclama „ Vile turistice **** Complex Verona” = 3 buc ;
- b. Pe terenul în suprafață de **3.723 mp** pentru care este întabulat dreptul de proprietate pentru Orașul Năvodari - domeniul privat (din data de 04.04.2012), pe lângă lucrările consemnate în Raportul de expertiză depus la termenul din 03.06.2013 de dna. Chera Carmen - expertul desemnat de instanță, expertul parte a mai determinat existența următoarelor materiale, obiecte și lucrări :



- gard provizoriu din panouri de reclamă realizat din stâlpi metalici așezați în suporti de țevă înglobată în postamente de beton armat (foto nr. 13,19 și 20) și material de bannere pe care există reclama „Vile turistice **** Complex Verona” = 7 buc ;
- panou PSI - 1 buc, amplasat pe latura de nord a cabinei de pază prefabricată tip SOMACO (vezi foto nr. 15);
- Țevă pvc de 150 mm = 1 buc de 12 m lungime (foto nr. 13) ;
- suport din beton pentru stâlp gard provizoriu = 1 buc (foto nr. 13) ;
- cărămidă recuperată = cca 110 buc (foto nr. 14) ;
- gresie recuperată = 12 buc (foto nr. 14) ;
- scară lemn cu lungimea de 2.60 m - 1 buc ;
- roabă metalică - 1 buc ;
- nisip (foto nr. 2 și 8) : 637 mp x 0,12 m = 76,44 mc;
- piatră spartă concasată (foto nr. 4,5,16, și 17): 3723 mp x 0,50 m = 1861,5 mc.

C.3 Dacă se poate preciza de când a intervenit această ocupare și dacă pe toată perioada septembrie 2010 – aprilie 2012 a fost ocupat de ceea ce se găsește la fața locului.

Ocuparea terenurilor cu piatră spartă de carieră a fost realizată, potrivit informațiilor din înscrisuri, după obținerea autorizației de construire nr. 410 / 20.12.2007 – pentru 8 vile P + 2E.

La data cumpărării terenului de 8059 mp de către reclamant a SC Somaco Construct SRL (28.02.2007), acesta era amenajat cu un strat de pernă pentru fundație, destinată construirii a 8 căsuțe P+M.

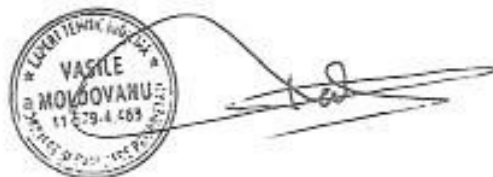
Pentru nisip și celelalte materiale, obiecte și construcții, ocuparea terenului a intervenit ulterior anului 2007, dar nu mai târziu de 10.02.2013, când s-a încheiat procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 19 / 10.02.2010 (pentru lucrările din Autorizația de construire nr. 410 / 20.12.2007 și Autorizația de construire nr. 3 / 16.01.2009).

Pentru cele 2 construcții provizorii menționate la obiectivul nr. 2 nu s-a putut stabili data la care au fost depozitate pe terenul în suprafață de 3.723 mp.

D. CONCLUZII

Față de conținutul Raportului de expertiză întocmit de dna expert Chera Carmen și depus la termenul din 03.06.2013, se prezintă concluziile Co-Raportului, după cum urmează :

1. Terenurile ce fac obiectul prezentului litigiu au fost identificate pe baza țarușilor montați de topometristul ambelor părți din dosar, dar fără a prezenta procesul verbal de țărușare, așa cum s-a stabilit prin învoiala părților la data de 23.05.2013 ;
2. Terenul în suprafață de 923 mp, proprietate publică a Orașului Năvodari are următoarele vecinătăți :
 - La nord: teren proprietate publică Orașul Năvodari ;
 - La sud : teren proprietate publică Orașul Năvodari ;
 - La est : teren proprietate privată a Orașului Năvodari (lotul în suprafață de 3.723 mp) ;
 - La vest : malul lacului Siutghiol.
3. Terenul în suprafață de 3723 mp, proprietate privată a Orașului Năvodari are următoarele vecinătăți :
 - La nord: teren proprietate privată Orașul Năvodari ;
 - La sud : teren proprietate privată Orașul Năvodari ;



La est : S.C. Somaco Construct S.R.L. ;

La vest : teren proprietate publică a Oraşului Năvodari, cu destinaţie de promenadă Lac Siutghiol (lotul în suprafaţă de 923 mp, situat pe lungimea terenului proprietatea reclamantei, din suprafaţa totală de 1.827 mp).

4. Ambele terenuri nu sunt delimitate fizic pe nici o latură, fiind incluse în suprafaţa utilizată de reclamanta SC SOMACO CONSTRUCT SRL pentru „Vile Turistice Complex Verona” cât şi în zona neconstruită a terenului proprietatea acesteia.
5. Suprafaţa de teren de 923 mp, aflată în proprietatea publică a Oraşului Năvodari este ocupată cu :
 - nisip de râu : $445 \text{ mp} \times 0,12 \text{ m} = 53,4 \text{ mc}$;
 - piatră spartă concasată : $923 \text{ mp} \times 0,50 \text{ m} = 461,5 \text{ mc}$.
 - gard provizoriu din panouri de reclamă realizat din stâlpi metalici aşezaţi în suporturi de ţeavă înglobată în postamente de beton armat (foto nr. 13,19 şi 20) şi material de bannere pe care există reclama „ Vile turistice **** Complex Verona” 3 buc ;
6. Suprafaţa de 3.723 mp, proprietate privată a Oraşului Năvodari este ocupată, pe lângă lucrările consemnate în Raportul de expertiză depus la termenul din 03.06.2013 de dna. Chera Carmen - expertul desemnat de instanţă, şi de următoarelor materiale, obiecte şi lucrări :
 - gard provizoriu din panouri de reclamă realizat din stâlpi metalici aşezaţi în suporturi de ţeavă înglobată în postamente de beton armat (foto nr. 13,19 şi 20) şi material de bannere pe care există reclama „ Vile turistice **** Complex Verona” = 7 buc ;
 - panou PSI = 1 buc, amplasat pe latura de nord a cabinei de pază prefabricată tip SOMACO (vezi foto nr. 15);
 - Ţeavă pvc de 150 mm = 1 buc de 12 m lungime (foto nr. 13) ;
 - suport din beton pentru stâlp gard provizoriu = 1 buc (foto nr. 13) ;
 - cărămidă recuperată = cca 110 buc (foto nr. 14) ;
 - gresie recuperată = 12 buc (foto nr. 14) ;
 - scară lemn cu lungimea de 2.60 m = 1 buc ;
 - roabă metalică = 1 buc ;
 - nisip (foto nr. 2 şi 8) : $637 \text{ mp} \times 0,12 \text{ m} = 76,44 \text{ mc}$;
 - piatră spartă concasată (foto nr. 4,5,16, şi 17): $3723 \text{ mp} \times 0,50 \text{ m} = 1861,5 \text{ mc}$.
7. Ocuparea terenurilor cu piatră spartă de carieră a fost realizată, potrivit informaţiilor din înscrisuri, după obţinerea autorizaţiei de construire nr. 410 / 20.12.2007 – pentru 8 vile P + 2E. Pentru nisip şi construcţii, ocuparea terenului a intervenit ulterior anului 2007, dar nu mai târziu de 10.02.2013, când s-a încheiat procesul verbal de recepţie la terminarea lucrărilor nr. 19 / 10.02.2010 (pentru lucrările din Autorizaţia de construire nr. 410 / 20.12.2007 şi Autorizaţia de construire nr. 3 / 16.01.2009).

iunie 2013

Expert tehnic judiciar, parte al părţilor,

ing. MOLDOVANU VASILE

