

CURTEA DE APEL CONSTANȚA
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONȚENCIOS
ȘI ADMINISTRATIV FISCAL
DOSAR CIVIL NR. 1.319 / 36 / 2012
TERMEN : 03.06.2013
COMPLET C24 F

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ JUDICIARĂ - IMOBILIARĂ

I. INTRODUCERE

Subsemnata CHERA CARMEN, expert tehnic judiciar cu specialitatea construcțiilor civile în cadrul Biroului Local pentru Expertize Tehnice și Contabile de pe lângă Tribunalul Constanța (legitimația nr. 4464 - 11572), evaluator membru ANEVAR (Certificat nr. 652 / 28.08.1998), am fost desemnată de către Instanță să efectuez expertiza tehnică imobiliară în cauză civilă - fond / contestație act administrativ - obiect al dosarului civil nr. 1.319 / 36 / 2012, privind părțile :

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.

Expert parte al pârâților incuviințat de Instanță : dl. expert MOLDOVANU VA - SILE.

II. OBIECTIVELE EXPERTIZEI TEHNICE

Prin Încheierea de ședință din data de 01.04.2013, Instanța a incuviințat efectuarea unei expertize tehnice imobiliare având următoarele obiective :

- 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 ;
- expertul va preciza dacă aceste două suprafețe de teren sunt ocupate, care sunt obiectele, lucrările, materialele cu care sunt ocupate ;
- 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.

III. METODOLOGIA EFECTUĂRII EXPERTIZEI

Părțile au fost convocate prin scrisorile recomandate cu confirmare de primire nr. AR...402, AR...412 și AR...422 / 17.05.2013 (pentru exemplarul Instanței anezez confirmările de primire ale părților, în original).



Cercetarea la fața locului a imobilului s-a efectuat în data de 23.05.2013, ora 14.00 și s-a continuat în data de 27.05.2013, ora 15.00.

S-a vizionat imobilul, s-au efectuat măsurători (încheindu-se Procese Verbale în ambele dăți, pe care le vom anexa în copie la prezentul Raport de expertiză) 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 investiții ;
- dl. Florescu Dan Radu – administrator ;

b) din partea pârâților :

- dl. Posăcianu Ionel – șef serviciu A.D.P.P. ;
- d-na Oancea Amalia – inspector A.D.P.P. ;
- d-na Mitran Mariana – direcția juridică ;
- dl. expert Moldovanu Vasile – expert parte ;

– în data de 27.05.2013, ora 15.00 :

- dl. Tufan Vasile – consilier juridic ;
- d-na Izet Aifer – inginer investiții ;
- dl. Florescu Dan Radu – administrator ;

b) din partea pârâților :

- dl. Posăcianu Ionel – șef serviciu A.D.P.P. ;
- d-na Oancea Amalia – inspector A.D.P.P. ;
- dl. expert Moldovanu Vasile – expert parte

În data de 23.05.2013 s-a stabilit de comun acord cu părțile ca acestea să realizeze prin intermediul unui topometrist agreat de către părți, țărșarea în teren a celor 2 loturi, conform planurilor cadastrale.

În data de 27.05.2013, părțile realizaseră țărșarea (identificarea fizică în teren a loturilor) și s-au putut continua lucrările expertizei.

Actele – piese la dosarul cauzei, care au fost studiate în vederea obținerii bazei de date:

Acțiunea în fond : anularea Deciziei de impunere (fără nr.) emisă în data de 14.08.2012 de Orașul Năvodari - Serviciul Impozite – Taxe Locale Năvodari ; anularea Dispoziției nr. 1.222 / 08.10.2012 emisă de Orașul Năvodari - Serviciul Impozite – Taxe Locale Năvodari ;

- Adresa nr. 2.885 / 12.09.2012 eliberată de Primăria Orașului Năvodari ;
- Dispoziției nr. 1.222 / 08.10.2012 emisă de Orașul Năvodari - Serviciul Impozite – Taxe Locale Năvodari ;
- Deciziei de impunere (fără nr.) emisă în data de 14.08.2012 de Orașul Năvodari - Serviciul Impozite – Taxe Locale Năvodari ;
- Încheierea nr. 24.188 / 04.04.2012 a O.C.P.I. Constanța ;
- Încheierea nr. 47.805 / 15.06.2012 a O.C.P.I. Constanța ;



- Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Stan Constantin în ianie 2012, pentru Promenada Lac Siutghiol (1.827 mp.);
- H.C.L. nr. 68 / 12.04.2012 ;
- H.G. 903 / 2012 pentru modificarea Anexei 10 la H.G. 904 / 2002 ;
- Adresa nr. 15.618 / 15.03.2013 emisă de Primăria Orașului Năvodari, ș a.

Acte puse la dispoziție de reprezentanții părților, cu ocazia vizionării imobilu -

- lui :
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Stan Constantin în martie 2012 pentru str. Promenadă Lac Siutghiol (3.723 mp.).

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

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 Năvodari, 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.

Notă : la dosarul cauzei există o altă documentație care are rolul să dovedească dreptul de proprietate al părâtului Orașul Năvodari, diferită de cea specificată în documentația aferentă înscrierii în Cartea Funciară.

Terenul este situat în partea de vest a terenului aparținând reclamantei și a fost identificat în Planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Stan Constantin în martie 2012 pentru str. Promenadă Lac Siutghiol (3.723 mp.) – anexă la prezentul Raport de expertiză tehnică și în teren prin țărșurarea efectuată de către topometrștul agreat de ambele părți.

El se învecinează în partea de nord cu Orașul Năvodari, în partea de sud cu alee (Orașul Năvodari), în partea de est cu S.C. Somaco Construct S.R.L și în partea de vest cu 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 împrejmuit pe nici o latură.

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.

Notă : la dosarul cauzei există o altă documentație care are rolul să dovedească dreptul de proprietate al părâtului Orașul Năvodari, diferită de cea specificată în

documentația aferentă înscrierii în Cartea Funciară.

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.) – anexă la prezentul Raport de expertiză tehnică și în teren prin țărșurarea efectuată de către topometrștul agreat de ambele părți.

El se învecinează în partea de nord cu Orașul Năvodari, în partea de sud cu alee (Orașul Năvodari), în partea de est cu Orașul Năvodari (lotul în suprafață de 3.723 mp. – domeniu privat) și în partea de vest cu zona de protecție a Lacului Siutghiol.

Terenul nu este împrejmuit pe nici o latură.

2) EXPERTUL VA PRECIZA DACĂ ACESTE DOUĂ SUPRAFETE DE TEREN SUNT OCUPATE, CARE SUNT OBIECTELE, LUCĂRILE, MATERIALELE CU CARE SUNT OCUPATE

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.

Pă 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), există următoarele lucrări de construcții (aferente construcțiilor aflate în proprietatea S.C. Somaco Construct S.R.L.) – a se vedea și fotografiile anexate (4 buc.) :

- hidranți incendiu - 2 buc. ;
- hidranți de grădină - 2 buc. ;
- cămine de alimentare cu apă - 2 buc. și rețea subterană de alimentare cu apă ;
- cămine de canalizare pluvială - 2 buc. ;
- stâlpi de iluminat - 3 buc. și rețea aferentă subterană de alimentare cu energie el. ;
- împrejmuire - 5,70 ml. - 2,00 mp. – în partea de sud a lotului ;
- împrejmuire - 6,80 ml. - 2,38 mp. – în partea de nord a lotului ;
- tălpi prefabricare cu stâlpi metalici pentru panouri publicitare – 6,40 mp.
- rigolă ape pluviale - 1,71 mp. – în partea de sud a lotului, lângă împrejmuire ;
- spălător picioare - 4,67 mp. ;
- alee - 55,13 mp. ;
- parcare - 249,85 mp. ;
- trotuare - 54,42 mp. ;
- fântâni arteziene - 15,63 mp. ;
- spații verzi - 279,77 mp. , pe care sunt plantați arbori, respectiv :
 - thuya - 30 buc. ;
 - duzi pletoși - 11 buc. ;
 - platani - 4 buc.

De asemenea, pe teren sunt depozitate următoarele construcții provizorii :



- cabina pază prefabricată tip IPMC - 6,00 mp. ;
- structură metalică cu prelată (parțial) - 4,70 mp.

**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**

Lucrările de construcții executate de S.C. Somaco Construct S.R.L. în baza următoarelor autorizații :

- Autorizație de construire nr. 410 / 20.12.2007 – pentru 8 vile P + 2E ;
- Autorizație de construire nr. 209 / 02.09.2009 – pentru împrejmuire lot 1 / 4 ;
- Autorizație de construire nr. 3 / 16.01.2009 – pentru branșament apă potabilă prin extindere rețea existentă – racord de canalizare menajeră (conductă refulare ape menajere + stație pompare),

au fost recepționate de Primăria Orașului Năvodari prin :

- 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) ;
- Procesul Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 126 / 19.08.2010 (pentru lucrările din Autorizația de construire nr. 209 / 02.09.2009).

În consecință, lucrările de construcții aferente construcțiilor aflate în proprietatea S.C. Somaco Construct S.R.L. (menționate la obiectivul nr. 2) există pe teren, din data de 10.02.2010, respectiv 19.08.2010 (împrejmuirea)

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, dar acestea pot fi mutate și depozitate pe restul terenului aflat în proprietatea S.C. Somaco Construct S.R.L. situat în partea de nord a terenului construit.

IV. CONCLUZII

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.

Terenul este situat în partea de vest a terenului aparținând reclamantei și a fost identificat în Planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Stan Constantin în martie 2012 pentru str. Promenadă Lac Siutghiol (3.723 mp.) – anexă la prezentul Raport de expertiză tehnică și în teren prin țărșurarea efectuată de către topometrul agreat de ambele părți.

Terenul nu este împrejmuit pe nici o latură.

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.

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.) – anexă la prezentul Raport de expertiză tehnică și în teren prin țărșarea efectuată de către topometristul agreat de ambele părți.

Terenul nu este împrejmuit pe nici o latură.

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.

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), există următoarele lucrări de construcții (aferente construcțiilor aflate în proprietatea S.C. Somaco Construct S.R.L.) – a se vedea și fotografiile anexate (4 buc.) : hidranți incendiu - 2 buc. ; hidranți de grădină - 2 buc. ; cămine de alimentare cu apă - 2 buc. și rețea subterană de alimentare cu apă ; cămine de canalizare pluvială - 2 buc. ; stâlpi de iluminat - 2 buc. și rețea aferentă subterană de alimentare cu energie electrică ; împrejmuire (sud) – 5,70 ml. (2,00 mp.) ; împrejmuire (nord) - 6,80 ml. - 2,38 mp. ; tălpi prefabricate cu stâlpi metalici pentru panouri publicitare – 6,40 mp. ; rigolă ape pluviale - 1,71 mp. ; spălător picioare - 4,67 mp. ; alei - 55,13 mp. ; parcare - 249,85 mp. ; trotuare - 54,42 mp. ; fântâni arteziene - 15,63 mp. ; spații verzi - 279,77 mp. , pe care sunt plantați arbori, respectiv : thuya - 30 buc. , duzi pletoși - 11 buc. și platani - 4 buc.

Lucrările de construcții menționate, există pe teren din data de 10.02.2010, respectiv 19.08.2010 (împrejmuirea).

De asemenea, pe teren sunt depozitate următoarele construcții provizorii : cabina pază prefabricată tip IPMC - 6,00 mp. ; structură metalică cu prelată (parțial) - 4,70 mp.

Pentru cele 2 construcții provizorii menționate nu s-a putut stabili data la care au fost depozitate pe terenul în suprafață de 3.723 mp. , dar acestea pot fi mutate și depozitate pe restul terenului aflat în proprietatea S.C. Somaco Construct S.R.L. situat în partea de nord a terenului construit.

Planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Stan Constantin în iunie 2012 pentru Promenada Lac Siutghiol (1.827 mp.) și Planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Stan Constantin în martie 2012 pentru

str. Promenadă Lac Siutghiol (3.723 mp.), fac parte integrantă din prezentul Raport de expertiză.

Anexez pentru exemplarul instanței confirmările de primire ale părților (3), în original.

Expert tehnic judiciar,
Ing. CHERA CARMEN



Expert parte al părților,
Ing. MOLDOVANU VASILE

28.05.2013

Prezentul Raport de expertiză tehnică conține 7 file, 2 planuri și 4 fotografii și a fost întocmit în 5 exemplare.

CURTEA DE APEL CONSTANȚA
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS
ȘI ADMINISTRATIV FISCAL
DOSAR CIVIL NR. 1.319 / 36 / 2012
TERMEN : 05.09.2013
COMPLET C24 F

RĂSPUNS LA OBIECȚIUNILE FORMULATE DE PĂRĂȚI LA RAPORTUL DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ JUDICIARĂ - IMOBILIARĂ

Părțile dosarului civil nr. 1.319 / 36 / 2012 :

Reclamantă : S.C SOMACO CONSTRUCT S.R.L. ;

Părâți : Serviciul Impozite – Taxe Locale Năvodari, ș.a.

Expert desemnat de Instanță : ing. CHERA CARMEN.

Expert parte al părâților incuviințat de Instanță : dl. expert Moldovanu Vasile.

Prin Încheierea de sedință din data de 04.07.2013, Instanța a încuviințat obiecțiunile formulate de părâți la raportul de expertiză tehnică imobiliară, astfel :

- dacă pe terenul în suprafață de 923 mp. s-a identificat nisip de râu și piatră spartă concasată ;
 - dacă pe terenul în suprafață de 3.723 mp. s-a identificat nisip de râu și piatră spartă concasată ;
 - dacă aceste materiale sunt existente în mod natural sau sunt depozitate prin intervenția factorului uman,
- urmând a preciza și
- dacă materialele identificate pe terenul în litigiu se aflau pe teren într-o simplă depozitare sau erau materiale care intrau în componența anumitor lucrări aduse terenului respectiv și care sunt aceste lucrări.

RĂSPUNS LA OBIECȚIUNI

1) Pe terenul în suprafață de 923 mp. nu s-a identificat nisip de râu și piatră spartă depozitate (în sens tehnic depozitele se definesc ca grămezi neconsolidate de materiale), aceste materiale fiind identificate în infrastructura terenului sub forma unei platforme prin care s-a consolidat solul care are o constituție litologică preponderent nisipoasă.

2) Pe terenul în suprafață de 3.723 mp. nu s-a identificat nisip de râu și piatră spartă depozitate, aceste materiale fiind identificate în infrastructura terenului, sub forma unei platforme prin care s-a consolidat solul care are o constituție litologică preponderent nisipoasă.

3) Terenul, în mod natural, este de natură nisipoasă fiind format din aluviuni ce au în componență în special nisipuri (făcând parte din cordonul litoral (perisip) care desparte Marea Neagră de Lacul Siutghiol).

Astfel încât nisipul existent în platformă poate fi din loc (in situ), iar piatra este adusă și pusă în operă prin intervenția factorului uman.

4) Materialele identificate în infrastructura terenului în litigiu nu se aflau depozitate pe teren, ci intrau în componența lucrărilor de consolidare a terenului.

Expert tehnic judiciar,
Ing. CHERA CARMEN

30.08.2013

