

HOTĂRÂREA NR. 367

Din 12 decembrie 2000

Cu privire la iesirea din indiviziune asupra imobilului situat în Arad, P-ta Eroilor nr.6, înscris în CF 123 Muresel sub nr.top.285-286

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad,
 - acțiunea formulată de Consiliul Local al Municipiului Arad, formând obiectul dosarului nr.2184/2000 la Judecătoria Arad, în contradictoriu cu Becker Ecaterina, având ca obiect iesirea din indiviziune asupra imobilului situat în Arad P-ta Eroilor nr.6,
 - raportul de expertiză tehnică judiciară întocmit în cauză de către expertul tehnic ing.Csurovski Andrei, modificat prin răspunsul la obiecțiuni;
 - referatul nr.104/S4/11.10.2000 al Serviciului juridic;
 - raportul Comisiilor nr.1,3 și 5 ale CLM Arad;
 - prevederile art.728 Cod civil;
 - prevederile art.84 (3) și art.20 (2) lit.g din Legea 69/1991 republicată;
- În temeiul art.28 din Legea 69/1991 republicată, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art.1.- Se însușește raportul de expertiză tehnică judiciară întocmit de expertul ing.Csurovski Andrei, modificat prin răspunsul la obiecțiunile CLM, în cauza ce formează obiectul dosarului nr.2184/2000 aflat pe rol la Judecătoria Arad, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

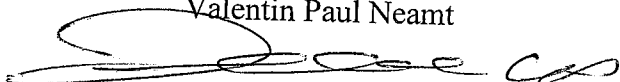
Art.2.- Se aprobă iesirea din indiviziune asupra imobilului situat în Arad, P-ta Eroilor nr.6, înscris în CF 123 Muresel cu nr.top.285-286, prin partajarea terenului, astfel:

- se atribuie către Statul Român parcela cu nr.top.285-286/1 - intravilan în suprafață de 855 mp, corespunzător cotei de 5/16 proprietatea Statului Român, delimitat pe planul de situație prin conturul C-D-E-F, nr.topografic pe care este amplasată casa compusă din cele două apartamente;
- se atribuie pârâtei Becker Ecaterina parcela cu nr.top.285-286/2 - intravilan viran în suprafață de 1565 mp, corespunzător cotei de 11/16 a pârâtei Becker Ecaterina, delimitat pe planul de situație prin conturul A-B-F-E;
- se atribuie către Statul Român parcela cu nr.top.285-286/3, compusă din teren în suprafață de 317 mp, delimitat pe planul de situație prin conturul A-B-G-H, cu obligarea la plata unei sulte de 35.510.000 lei către Becker Ecaterina.

Art.3.- Sulta datorată se va reactualiza în funcție de paritatea leu/USD la data plății.

Art.4.- Prezenta hotărâre se va aduce la îndeplinire de către Direcțiile de specialitate ale Primăriei Municipiului Arad.-

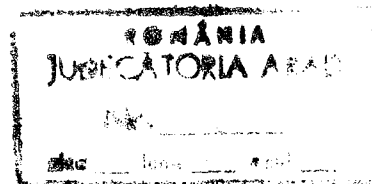
PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
Valentin Paul Neamt



SECRETAR,
Doina Paul



JUDECATORIA ARAD
Dosar nr.2184/2000
Termen : 14.09.2000



14.09.2000

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA JUDICIARA

Subsemnatul ing. Csurovski Andrei, expert tehnic in specialitatea topografie din cadrul Biroului local pentru expertize contabile si tehnice Arad, numit prin incheierea din sedinta publica a Judecatoriei Arad din data de 22.06.2000 pentru a efectua expertiza tehnica in cauza civila ce formeaza obiectul dosarului nr.2184/2000, va aduc la cunostinta urmatoarele :

1. Partile in proces

Reclamanta: C.L.M. Arad, cu sediul in Arad b-dul Revolutiei nr.75.

Parata : Becker Ecaterina (nasc.Adam), domiciliata in Arad, P-ta Eroilor nr.6
(com. Vladimirescu ,loc. Horea nr. 292)

2. Obiectul cauzei

Iesire din indiviziune

3. Obiectivele expertizei

Instanta a dispus efectuarea unei expertize topo avand ca obiectiv stabilirea valorii tehnice si de circulatie a terenului.

4. Daca in cauza au mai fost efectuate expertize tehnice de aceiasi specialitate

In cauza nu a fost efectuata o alta expertiza tehnica de aceiasi specialitate.

5. Desfasurarea expertizei

In vederea efectuarii raportului de experiza am studiat dosarul cauzei la arhiva Judecatoriei Arad. De asemenea am studiat evidentele CF si cadastrale aferente imobilului in cauza.

Partile au fost convocate prin scrisori recomandate cu confirmare de primire pentru data de 10.08.2000.

Lucrarile de teren din cadrul expertizei s-au desfasurat in prezenta : reclamantei, reprezentata de catre d-l ing. Grecu Ioan.

Materialele care au stat la baza intocmirii raportului de expertiza

- dosarul cauzei
- copie harta CF
- copie plan cadastral
- criteriile de aplicare a HG 834/1991
- constatari si masuratori

Instrumente folosite

- ruleta metalica de 50 m

6. Continutul expertizei

Imobilul in cauza, teren fara constructii, situat in Arad, P-ta Eroilor nr.6 este inregistrat in CF nr.123 Muresel sub nr.top.285-286 in suprafata de (761 stj2) 2740 mp.

Proprietarii tabulari asupra terenului sunt : Becker Ecaterina, nasc.Adam de sub B28 asupra cotei de 11/16 (1882 mp) dreptul de proprietate a fost dobandit prin cumparare, acest drept a fost inregistrat in CF in baza incheierii nr.43 din 5.01.1962 si Statul Roman de sub B31 asupra cotei de 5/16 (855 mp). Dreptul de proprietate a Statului Roman asupra cotei de 5/16 a fost dobandit in temeiul L 58/1974.

In evidentele cadastrale imobilul in cauza este inregistrat sub nr.top.315 in suprafata de (226 stj2) 813 mp si nr.top.316 in suprafata de (535 stj2) 1924 mp (in total 2737 mp).

Pe parcela de teren inregistrata in CF nr.123 Muresel sub nr.top.285-286 exista amplasata o constructie cu destinatie de locuinta.

Aceasta casa (fara teren) este inregistrata in CF nr.123/a sub nr.top.285-286/f. Proprietatea tabulara asupra casei apartine Statului Roman (B5), dreptul de proprietate a fost dobandit in baza D.L.223/1974.

Casa de locuit este compusa din doua apartamente, aceste apartamente au fost cumparate in temeiul L 112/1995.

Dreptul de proprietate asupra ap.1 a fost dobandit prin cumparare (contract de vanzare cumparare nr.2000/1997) de catre Ilea Petru Teodor si Ilea Viorica.

Apartamentul nr.1 in suprafata construita de 78,59 mp este compus din 3 camere, bucatarie, camera de alimente, 2 antree urcare in pod si latrina. In temeiul L 18/1991 acestui apartament i s-a atribuit teren in suprafata de 111,00 mp.

Dreptul de proprietate asupra ap. Nr.2 a fost dobandit prin cumparare (contract de vanzare cumparare nr.1868/1997) de catre Lecaci Valentina Catalina si Lucaci Ioan.

Apartamentul nr.2 in suprafata construita de 60,10 mp, este compus din 2 camere, bucatarie, camera alimente, bucatarie de vara, urcare in pod, pivnita, spalatorie si latrina.

Suprafata de teren atribuita ap.2 in temeiul L 18/1991 este de 193 mp.Imobilul in cauza este delimitat pe planul de situatie prin conturul A-B-C-D si ocupa suprafata de 2420 mp determinata prin masuratorile efectuate la fata locului si calculele ce urmeaza :

$$(21,70 + 25,10) : 2 \times 45,00 = 1053,00$$

$$(25,10 + 28,10) : 2 \times (50,30 + 52,50) : 2 = 1367,24$$

Total 2420,24 mp

In prezent imobilul in cauza ocupa suprafata mai mica cu 320 mp comparativ cu cea inregistrata in CF.

$$2737 - 2420 = 317 \text{ mp}$$

Aceasta diferenta este partial cauzata de faptul ca prin Hotararea CLM nr.231/16.09.1997 s-a aprobat trecerea din proprietatea privata a Statului Roman in proprietatea publica a Statului Roman, a terenului in suprafata de 205 mp. Prin dispozitia nr.621/3.10.1997 a primarului s-a parcelat imobilul in cauza , pana in prezent aceasta parcelare nu a fost operata in CF.

Evaluarea terenului are la baza criteriile nr.2665/28.02.1992 a MF de aplicare a HG 834/1991 conform carora valoarea terenului se determina cu relatia :

$$V_t = V_b \times (1+N) \text{ in care}$$

V_t = valoarea terenului

V_b = 495 lei/mp= valoarea de baza

$(1+N)$ = coeficientul de corectie a valorii de baza a terenului

N = suma notelor acordata pe baza de criterii .

Valoarea terenului se reactualizeaza prin coeficientul de reactualizare K , a carui valoare se determina cu relatia

$$K = \frac{\text{Valoarea dolarului la zi (31.08.2000.) } 22895}{\text{Valoarea dolarului la (25.05.1993) } 635} = \frac{22895}{635} = 36,055$$

Criteriile in baza carora se acorda notele necesare departajarii terenurilor in operatiunea de evaluare sunt urmatoarele :

<u>a) Categoria localitatii</u>	<u>Nota acordata</u>
-municipiu resedinta de judet	1,0
<u>b)Amplasarea terenului</u>	
- teren in zona mediana a localitatii	0,8
<u>c) Functiile economice si caracteristicile sociale ale localitatii</u>	
- localitate cu functii economice complexe	1,0
<u>d)Pozitia terenului fata de accesul la retele de transport</u>	
- transport rutier	0,2
-transport feroviar	0,3
- transport aerian	0,5
<u>e) Echiparea tehnico-edilitara a zonei in care se afla terenul</u>	
- retele de apa canal	0,5

-rețele de energie electrică	0,5
-rețele de gaze naturale	0,5
-rețele telefonice	0,5
-rețele de transport urban	0,5

f) Caracteristicile geotehnice ale terenului

- terenuri normale	1,0
--------------------	-----

g) Restricțiile de folosire a terenului conform planului urbanistic

general și regulamentelor aferente

- funcțiune compatibilă cu planul urbanistic	0,5
TOTAL	7,8

$$V_t = 495 \times (1 + 7,8) = 4356 \text{ lei/mp}$$

$$V_R = V_t \times K \times S$$

V_R = valoarea tehnică reactualizată

K = coeficientul de reactualizare

S = suprafața

$$V_R = 4356 \times 36,055 \times 1882 = 295.578.600 \text{ lei}$$

Valoarea tehnică reactualizată a terenului în suprafața de 1882 mp, corespunzător cotei de 11/16, proprietatea tabulară a paratei Becker Ecaterina este de 295.578.600 lei.

CONCLUZII

Parata Becker Ecaterina este proprietara tabulară asupra terenului în suprafața de 1882 mp corespunzător cotei de 11/16 din imobilul înscris în CF nr.123 Muresel sub nr.top.285-286 în suprafața de 2737 mp.

Valoarea tehnică reactualizată a terenului în suprafața de 1882 mp, proprietatea tabulară a paratei este de 295.578.600 lei.

Propun ca valoarea de circulație a terenului în cauza suma de 350.000.000 lei (aproximativ 18 DM/mp), aceasta propunere are la bază imobilele vândute în zona precum și relația dintre cerere și ofertă.

Având în vedere cele prezentate precum și uzând de toate probele ce vor fi administrate urmează ca onorata instanță să hotărască.

Expert tehnic,
Ing. Csurovski Andrei



JUDECATORIA ARAD

Dosar nr.2184/2000

Termen 26.10.2000



RASPUNS
LA OBJECTIUNILE FORMULATE DE RECLAMANTA

Subsemnatul ing. Csurovski Andrei, expert tehnic din cadrul Biroului local pentru expertize contabile si tehnice Arad, am efectuat expertiza tehnica in cauza civila ce formeaza obiectul dosarului nr.2184/2000 a Judecatoriei Arad.

Reclamanta a formulat obiectiuni fata de cele prezentate in raportul de expertiza, raspunsurile la aceste obiectiuni vor fi prezentate in continuare:

In cadrul raportului de expertiza, evaluarea terenului in cauza s-a facut printr-o singura metoda, conform criteriilor de aplicare a HGR 834/1991, aplicand aceasta metoda rezulta ca valoarea terenului : $V_p = 157056$ lei/mp.

Avand in vedere ca terenul in cauza este gradina, propun evaluarea terenului si prin alte metode.

Metoda valorii din capacitatea beneficiara bruta de inchiriere :

Valoarea de inchiriere/mp/luna este 0.05\$

$0.05 \times 22895 = 1144,75$ lei/mp/luna

Capacitatea benefica: $CB = 1144,75$ lei/mp/luna $\times 12 = 13737$ lei/mp/an

$VCB = CB/1 = 13737 / 0,3 = 45790$ lei/mp.

Metoda ponderata a practicienilor :

$V_{pp} = 3(V_p + V_{pp})/4 = 3(157056 + 45790)/4 = 152135$ lei/mp.

Valoarea medie a terenului se determina cu relatia: $V_t = (V_p + VCB + V_{pp})/3$

$V_t = (157056 + 45790 + 152135)/3 = 118327$ lei/mp.

Valoarea medie a terenului este de 118327 lei/mp, aproximativ 11 DM/mp.

In temeiul L112/1995 cele doua apartamente situate in Arad, P-ta Eroilor nr.6 au fost cumparate, proprietarii au dobindit si dreptul de proprietate asupra terenului de sub constructii. Ilea Petru Teodor si Ilea Viorica, proprietarii apartamentului nr.1 au dobindit dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 111,00 mp, Lucaci Valentina Catalina si Lucaci Ioan, proprietarii ap.nr.2 au dobindit dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 193 mp.

Ca urmare a propunerii de dezmembrare in vederea iesiri din indiviziune a imobilului situat in Arad, P-ta Eroilor nr.6 inscris in CF nr.123 Muresel sub nr.top.285-286 vor rezulta urmatoarele imobile :

Nr. top.285-286/1 – intravilan in suprafata de 855 mp (corespunzator cotei de 5/16 proprietatea Statului Roman) delimitat pe planul de situatie (anexa B-2) prin conturul C-D-E-F pe care este amplasata casa compusa din cele doua apartamente $(21,70 + 23,90) : 37,50 = 855$ mp

Nr.top.285-286/2 – intravilan viran in suprafata de 1565 mp, delimitat pe planul de situatie prin conturul A-B-F-E. Dreptul de proprietate asupra acestui imobil apartine paratei Becker Ecaterina. Acest imobil are front stradal (latura A-B) in str.Sion.

$(25,10 + 28,10) : 2 \times (50,30 + 52,50) : 2 = 1367,24$

$(7,50 + 8,60) : 2 \times (23,90 + 25,10) : 2 = 197,22$

1564,46 mp

Nr.top.285-286/3 – acest imobil in suprafata de 317 mp delimitat pe planul de situatie prin conturul A-B-G-H a fost trecut din domeniul privat al statului in domeniul public (teritoriu de strada).

In situatia in care se va lua in considerare propunerea de dezmembrare a imobilului in cauza in vederea iesirii din indiviziune, va rezulta o sulta corespunzatoare valorii terenului in suprafata de 317 mp, care revine paratei Becker Ecaterina.

$1882,00 - 1565,00 = 317,00$ mp

Valoarea terenului in suprafata de 317,00 mp este de 35.510.000 lei.

$317,00 \times 118327 = 37.509.659$ lei

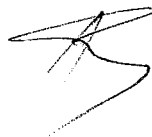
Valoarea terenului in suprafata de 1882 mp este de 222.691.000 lei.

$1882,00 \times 118327 = 222.691.410$ lei

In anexa B-2 este prezentata propunerea privind dezmembrarea imobilului in cauza.

Consider ca cele prezentate raspund la obiectiunile formulate de reclamanta.

Expert tehnic,
Ing. Csurovski Andrei

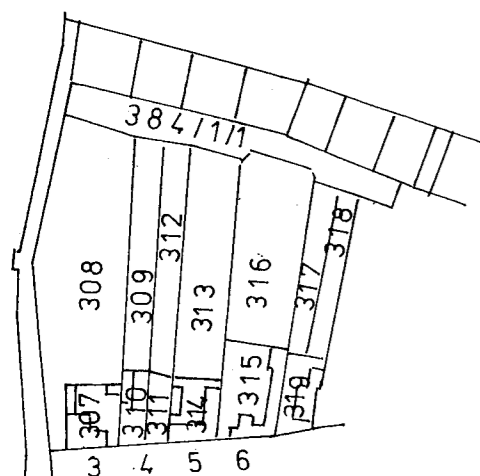


BÎLULUI

PLAN DE SITUAȚIE
Sc.1:500

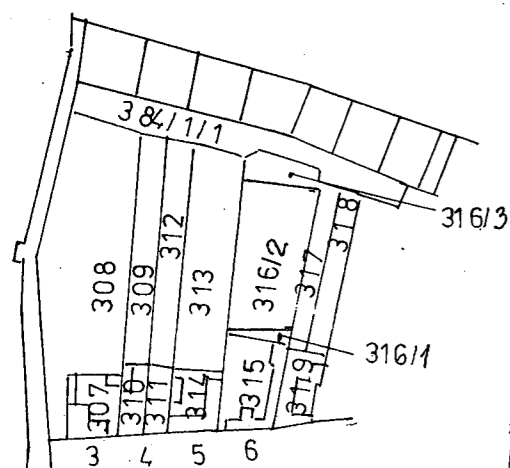
CONFORM CADASTRU
SC.1:2880

DEZMEMBRARE

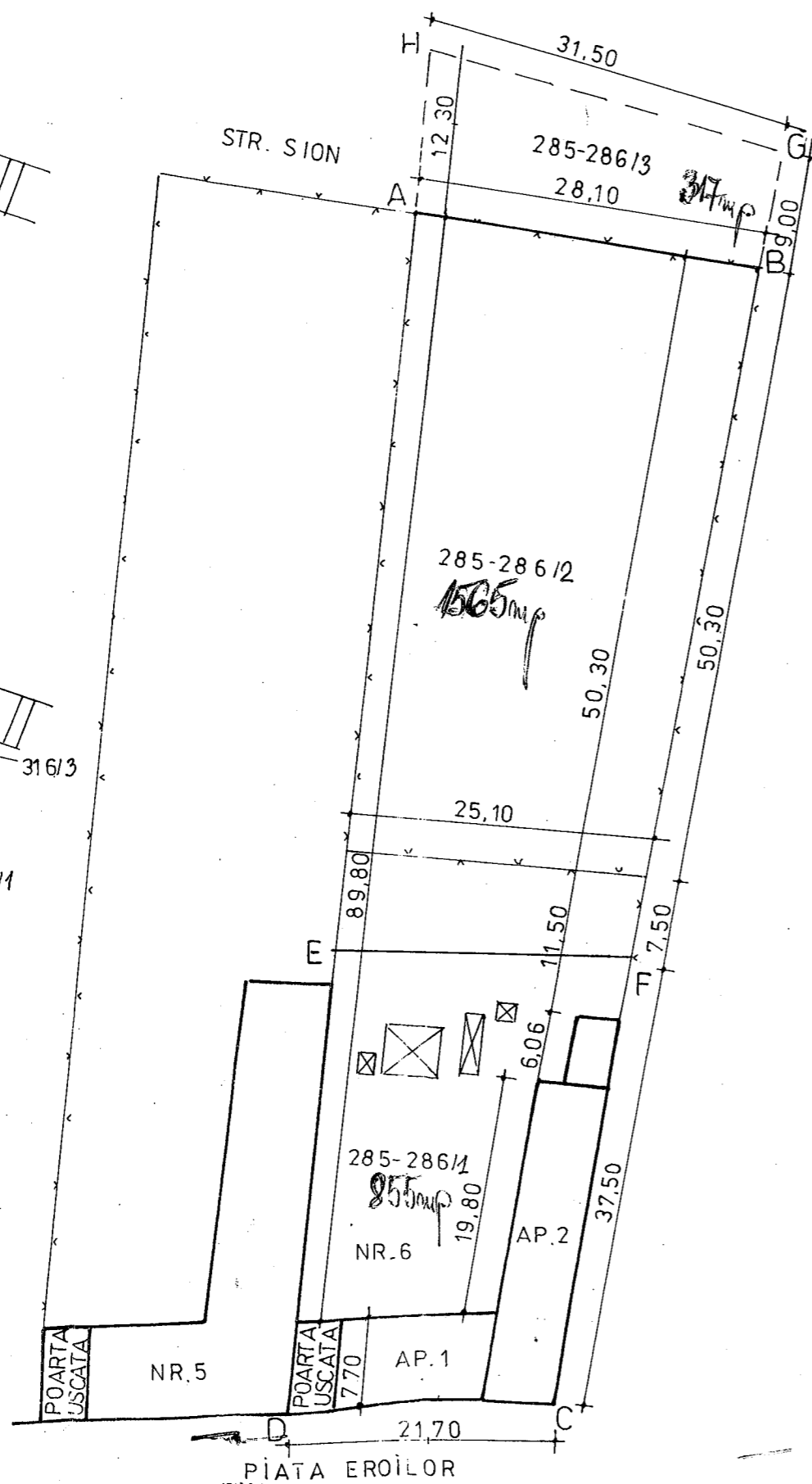


PIAȚA EROILOR

MEMBRARE



PIAȚA EROILOR

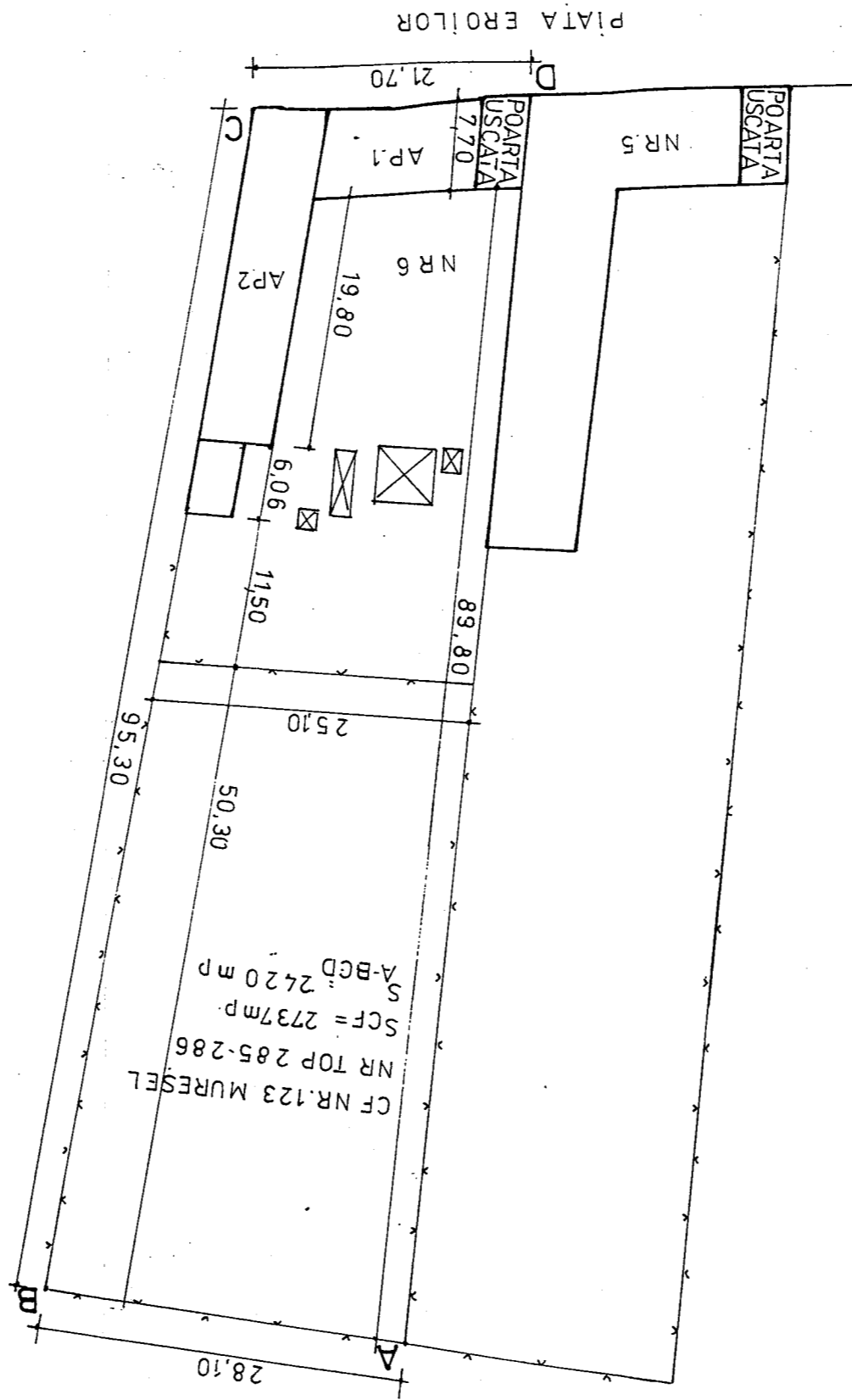


SCHIȚA DE DEZMEMBRARE ȘI IEȘIRE DIN INDIVIZIUNE
PRIVIND IMOBILUL SITUAT ÎN ARAD P-ȚA EROILOR NR. 6
ÎNSCRIS ÎN CF NR. 123 MUREȘEL SUB NR. TOP. 285-286

ADRESA			PROPRIETARI	SITUAȚIA IMOBILULUI						OBSERVAȚII
LOC.	STR.	NR.		CONFORM C F			CONF.CADASTRU		CONF.MĂS.	
				NR. CF	NR. TOP.	SUPR. MP	NR. TOP.	SUPR. MP	SUPR. MP	
ÎNAINTE DE DEZMEMBRARE ȘI IEȘIRE DIN INDIVIZIUNE										
ARAD	P-ȚA EROILOR	6	BECKER ECATERINA 11/16 STATUL ROMÂN 5/16	123	285-286	2737	315 316	813 1924	2737	INTRAVILAN
				TOTAL		2737	TOTAL	2737	2737	
DUPĂ DEZMEMBRARE ȘI IEȘIRE DIN INDIVIZIUNE										
ARAD	P-ȚA EROILOR	6	STATUL ROMÂN		285-286/1	855	315 316/1	813 42	855	INTRAVILAN (CAȘA CU 2 APARTAM)
				TOTAL		855	TOTAL	855	855	
			BECKER ECATERINA		285-286/2	1565	316/2	1565	1565	INTRAVILAN VIRAN
SION			STATUL ROMÂN		285-286/3	317	316/3	317	317	DOMENIU PUBLIC TERITORIU DE STRADĂ
				TOTAL		2737	TOTAL	2737	2737	

EXPERT TEHNIC
ING. CSUROVSKI ANE EI

PLAN DE SITUAȚIE
SC. 1:500



SITUAȚIA IMOBILULUI

