

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
privind aprobarea vânzării unui teren pentru stingerea litigiului care a făcut obiectul  
dosarului nr. 4223/193/2018

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI**

analizând propunerea domnului Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea vânzării unui teren pentru stingerea litigiului care a făcut obiectul dosarului nr. 4223/193/2018, văzând raportul de specialitate comun al Serviciului juridic contencios și Serviciului Patrimoniu, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local, în baza dispozițiilor art. 2267 - 2277 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a coroborate cu prevederile art. 139 alin. (2) și alin. (3) lit. g) și art. 240 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** (1) Se aprobă stingerea, prin tranzacție, a litigiului ce a format obiectului dosarului 4223/193/2018 de pe rolul Judecătoriei Botoșani, în sensul vânzării către reclamantii Bojescu Maria și Bojescu Valentin al terenului în suprafață totală de 608,52 m.p. compus din 550 m.p. teren aferent construcțiilor, 45,52 m.p. teren aferent grajdului și 13 m.p. teren aferent cotețului de păsări situat în Municipiul Botoșani, str. A.S. Pușkin, nr.46.

(2) Se aproba achiziția, în condițiile legii, a serviciilor specializate de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR pentru stabilirea prețului de circulație al terenului în suprafață totală de 608,52 m.p., după îndeplinirea operațiunilor de carte funciară și publicitate imobiliară a terenului.

**Art.2.** (1) Se împuternicește Primarul municipiului Botoșani să semneze contractul de vânzare în formă autentică la notarul public.


(2) Toate costurile notariale aferente documentației de autentificare a contractului de vânzare-cumpărare, vor fi suportate de către vânzător.

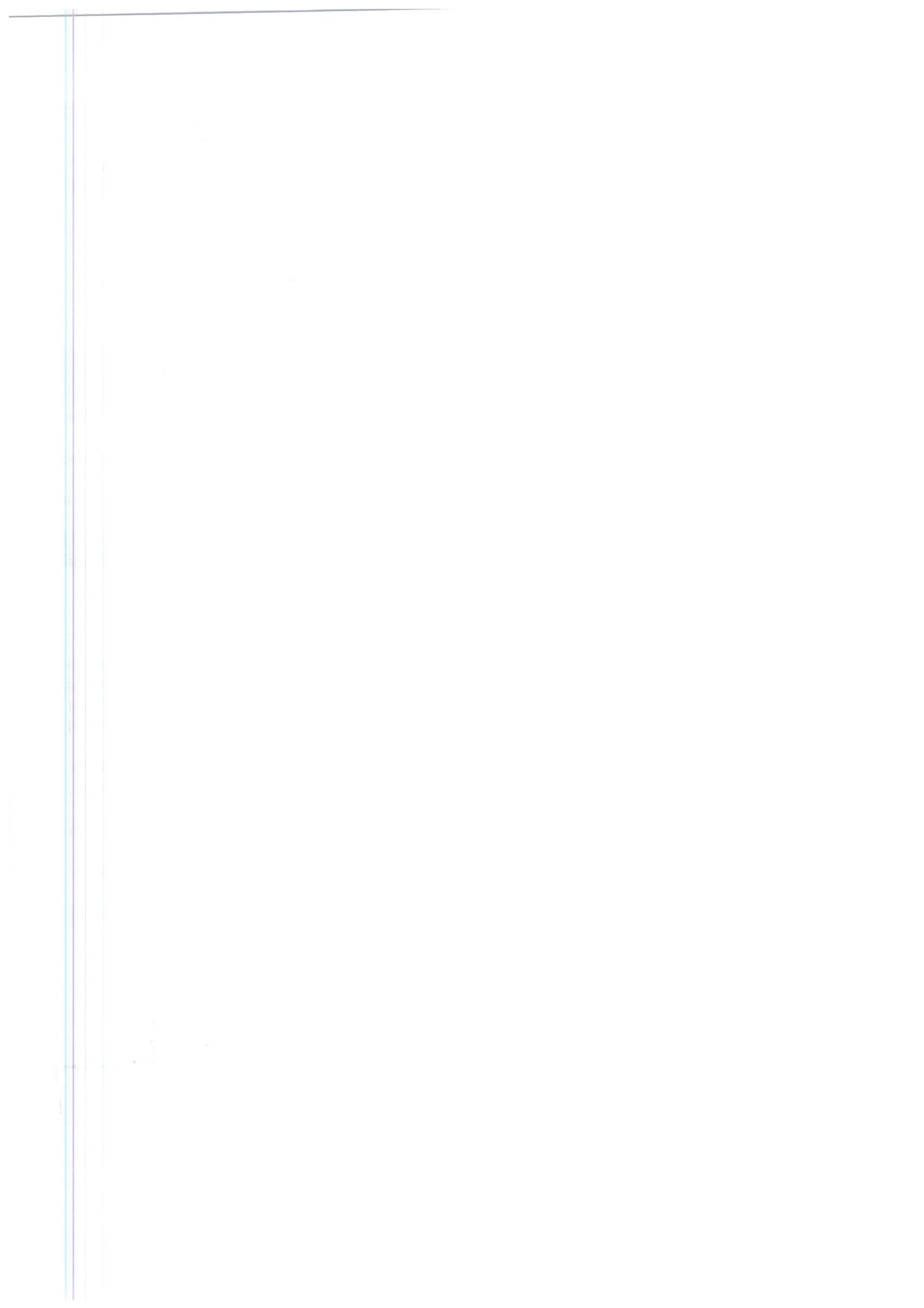
**Art.3.** Primarul Municipiului Botoșani, prin aparatul de specialitate vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,**  
Primar,  
Cosmin Ionuț Andrei



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,**  
Secretar general,  
Ioan Apostu







Primăria  
Municipiului  
Botoșani

România  
Județul Botoșani  
Municipiul Botoșani

CF: 3372882

Nr. INT \_\_\_\_ din 23.09.2022

Serviciul Patrimoniu

Aprobat,  
Primar,  
Cosmin Ionuț Andrei

## R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren pentru stingerea litigiului care a făcut obiectul dosarului nr. 4223/193/2018

Prin acțiunea având ca obiect “obligația de a face” formulată în dosarul nr. 4223/193/2018 la Judecătoria Botoșani, reclamantii Bojescu Maria și Bojescu Valentin, au chemat în judecată Municipiul Botoșani solicitând să fie obligată autoritatea locală să încheie un contract de vânzare-cumpărare în formă autentică, prin care să li se vândă suprafață de 542 m.p. teren aferent construcțiilor.

Prin sentința civilă nr. 2067 din 24.07.2020 pronunțată în dosarul nr. 4223/193/2018 de către Judecătoria Botoșani a fost admisă acțiunea având ca obiect “obligația de a face” formulată de către reclamantii Bojescu Maria și Bojescu Valentin în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Botoșani, Municipiul Botoșani fiind obligat să încheie cu reclamantii un contract de vânzare-cumpărare în formă autentică, pentru terenul în suprafață totală de 608,52 m.p. compus din 550 m.p. teren aferent construcțiilor, 45,52 m.p. teren aferent grajdului și 13 m.p. teren aferent cotețului de păsări situat în Municipiul Botoșani, str. A.S. Pușkin, nr.46, la prețul de circulație al terenului la data încheierii contractului.

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 7 din 4.09.2007, numiții Bojescu Vasile și Bojescu Maria au dobândit de la S.C. Locativa S.A. dreptul de proprietate asupra construcțiilor (casă și anexe), precum și asupra terenului de sub construcții și gospodărie.

Terenul în suprafață de 542 m.p. a făcut obiectul contractului de închiriere în scop agricol nr. 17/2004, valabil până la data de 31.12.2019 .

**Arătăm că instanța de judecată constată faptul că terenul în suprafață de 608,52 mp este aferent construcției C1 în accepțiunea Deciziei nr. 3/2017 a ICCJ prin care s-au interpretat dispozițiile art.3, art. 9 și art.26, alin.3 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate și a hotărât obligarea UAT Municipiul Botoșani la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, dar s-a avut că în vedere că Decizia nr. 3/2017 a ICCJ nu face nici o referire la modul de stabilire al prețului de vânzare al terenului, prețul de vânzare al terenului putându-se stabili, în urma unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR.**





Tranzacția ca act juridic este un contract încheiat de părți pentru a preveni un litigiu neînceput ori pentru a finaliza un litigiu deja început. Aceasta este definiția dată de Codul Civil în articolul 2267. Din definiție reies două categorii de tranzacții: tranzacțiile extrajudiciare și tranzacțiile judiciare.

Tranzacția extrajudiciară este contractul prin care părțile previn un litigiu, previn un proces, previn o situație conflictuală. Aceste contracte sunt discutate și negociate înaintea oricărei proceduri judiciare și au ca scop înțelegerea amiabilă (buna învoială) și ca efect evitarea unui proces. Tranzacția judiciară este contractul prin care părțile care au un proces pe rol (fie în faza de fond, fie în faza de apel, fie în faza executării silite) îl finalizează printr-o înțelegere amiabilă. Practic, deși o parte dintr-un conflict existent a inițiat un proces, pe parcursul procesului, împreună cu partea sau părțile din conflict, din inițiativa oricărei părți, are loc o negociere unde se discută o soluție amiabilă.

Tranzacția, ca procedeu, este o modalitate prin care părțile negociază, singure sau asistate de avocați, drepturile și interesele lor, iar prin concesii reciproce ajung la un acord reciproc acceptat. Tranzacția are două forme: tranzacția – procedură și tranzacția – contract. Ca procedura tranzacția trebuie înțeleasă ca un proces de negociere între părțile dintr-o anumită situație sau dintr-un anumit litigiu. Ca și contract, tranzacția reprezintă convenția dintre părți privitoare la soluția aleasă de părți. În concreto în tranzacția scrisă trebuie stipulate cât mai clar drepturile și obligațiile părților raportat la obiectul negocierii: ce/cine dă, ce/cine primește, ce/cine trebuie să facă, ce/cine a făcut. Există o multitudine de situații în care părțile pot tranzacționa, negocia, pentru a preveni un proces, dar și pentru a stinge deja un proces început.

Sub aspectul dreptului material, institutia juridica a tranzacției, așa cum a fost legiferată în normele dreptului civil – articolele 2267-2278 Noul Cod Civil, respectiv 1704 - Codul Civil din anul 1864 pe de o parte, iar pe de altă parte art. 271- Cod Procedură Civilă reprezintă convenția prin care părțile previn sau sting un litigiu prin concesii sau renunțări reciproce la drepturi, ori prin transferul unor drepturi de la una la cealaltă. Pentru a putea tranzacționa, trebuiesc îndeplinite trei condiții prealabile și anume: existența unui drept litigios, intenția părților de a stinge procesul început și existența concesiilor reciproce. Separat de condițiile de formă, legiuitorul impune și condiții de validitate ce se identifică prin: capacitatea partilor de a contracta, consimțământul părților, un obiect determinat și licit și o cauză licită și morală. Aceste condiții de fond și formă sunt îndeplinite în vederea stingerii executării silite generate de litigiul ce a făcut obiectul nr. 4223/193/2018 aflat pe rolul Judecătoriei Botoșani.

Având în vedere aceste aspecte, supunem spre aprobare stingerea executării silite generate de litigiul ce a format obiectul dosarului nr. nr. 4223/193/2018 aflat pe rolul Judecătoriei Botoșani, în sensul vânzării terenului în suprafață totală de 608,52 m.p. compus din 550 m.p. teren aferent construcțiilor, 45,52 m.p. teren aferent grajdului și 13 m.p. teren aferent cotețului de pășări situat în Municipiul Botoșani, str. A.S. Pușkin, nr.46, la prețul de circulație al terenului la data încheierii contractului stabilit printr-un raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Temeiul juridic al prezentului raport îl constituie articolul 2267 și următoarele din Codul Civil, coroborat cu art. 271-273 din Codul de Procedură Civilă.

Având în vedere faptul că sunt îndeplinite cerințele de oportunitate, necesitate și legalitate propunem adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

**Șef Serviciu Patrimoniu,**  
**Sebastian Iulius Gherase**

**Consilier Juridic,**  
**Claudia Annabella Cical**




Nr. INT \_\_\_\_ din 23.09.2022

**Aprobat,**

**Primar**

**Cosmin Ionuț Andrei**



**Referat de aprobare**

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren pentru stingerea litigiului care a făcut obiectul dosarului nr. 4223/193/2018

Prin realizarea acestei tranzacții, se evită executarea silită generată de litigiul ce a format obiectul dosarului nr. 4223/193/2018 aflat pe rolul Judecătoriei Botoșani, în sensul vânzării terenului în suprafață totală de 608,52 m.p. compus din 550 m.p. teren aferent construcțiilor, 45,52 m.p. teren aferent grajdului și 13 m.p. teren aferent cotețului de păsări situat în Municipiul Botoșani, str. A.S. Pușkin, nr.46, la prețul de circulație al terenului la data încheierii contractului stabilit printr-un raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Propun dezbateră și aprobarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren pentru stingerea litigiului care a făcut obiectul dosarului nr. 4223/193/2018.

**Întocmit,**

**Șef Serviciu Patrimoniu  
Consilier Juridic  
Gherase Iulius Sebastian**







DOMNULE PRIMAR,

SUBSEMNATA Bojescu Maria  
CU DOMICILIUL ÎN BOTOȘANI,  
STR. A. S. PUSKIN NR. 46, ROG SA  
PUNETI ÎN APLICARE A HOTĂRĂRI  
CIVILE NR. 2067/2020 DIN DATA DE  
24 IULIE 2020. AMEXEZ SI COPIE  
DUPA HOTĂRĂREA CIVILA 'RAPORT DE  
EXPERTIZA, COPII SCHITA TEREN.

19-07-2022

*Bojescu*

Pz tinovodice

+ D. J.

*[Signature]*

19-07-2022  
*[Signature]*



**R O M Ȃ N I A**  
**JUDECĂTORIA BOTOȘANI**  
**Ședința publică din 24.07.2020**  
**Instanța constituită din:**  
**PREȘEDINTE – BALAȘANU ALEXANDRU – CRISTIAN**  
**GREFIER – MIRON MIRELA**

**SENTINȚA CIVILĂ NR. 2067**

La ordine soluționarea acțiunii civile, formulată de reclamantii **BOJESCU MARIA** și **BOJESCU VALENTIN**, în contradictoriu cu pârâțul **Municipiul Botoșani – prin primar**, având ca obiect *obligatia de a face*.

Dezbaterile asupra fondului cauzei au avut loc în ședința publică din 14.07.2020, fiind consemnate în încheierea de ședință din acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre și când, din lipsă de timp pentru deliberare, a amânat pronunțarea cauzei pentru data de astăzi, când,

**I N S T A N Ț A,**

**Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:**

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Botoșani la data de 09.03.2018, sub nr. 4223/193/2018, reclamantii Bojescu Maria și Bojescu Valentin au solicitat, în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Botoșani – prin Primar, pronunțarea unei hotărâri prin care să se dispună obligarea acestuia din urmă să încheie cu reclamantii (în nume propriu și în calitate de moștenitori ai defunctului Bojescu Vasile), un contract de vânzare – cumpărare în formă autentică, prin care să le vândă suprafața de 542 mp teren aferent construcțiilor, situat în mun. Botoșani, str. A. S. Pușchin nr. 46, jud. Botoșani, la prețul de circulație al terenului de la data încheierii contractului.

Au mai solicitat obligarea pârâțului la plata cheltuielilor de judecată.

În fapt, reclamantii au arătat că imobilul din mun. Botoșani, str. A. S. Pușchin nr. 46, jud. Botoșani, compus din construcții și terenul aferent, a făcut obiectul contractului de închiriere nr. 50043 din 26.01.1990, ulterior prelungit în mod succesiv.

Titularii acestui contract au fost soții Bojescu Maria și Bojescu Vasile, cel de-al doilea decedând la data de 29.10.2010, fiind moștenit de cei 2 reclamantii menționați mai sus, în calitate de soție, respectiv fiu (astfel cum rezultă din certificatul de moștenitor nr. 31 din 25.03.2011).

La 04.09.1997, a fost încheiat contractul de vânzare – cumpărare nr. 7, prin care, în temeiul Legii nr. 112/1995 și a HG nr. 20 din 17.01.1996, modificată prin HG nr. 11/1997, chiriașii au dobândit dreptul de proprietate asupra construcțiilor (casă de locuit și anexe gospodărești), precum și asupra terenului situat sub acestea.

Lotul în suprafață de 542 mp, aferent construcțiilor, a rămas în proprietatea statului, intrând în proprietatea privată a Mun. Botoșani.



Cu privire la acesta, s-a încheiat contractul de închiriere nr. 17/2004, ulterior prelungit în mod succesiv (ultimul act adițional, nr. 24 din 11.02.2016, prelungind durata contractului până la 31.12.2019).

Potrivit art. 37 din HG nr. 20 din 17.01.1996, „în situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege”.

De asemenea, conform deciziei nr. 3/2017 a ÎCCJ, „în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. 3 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare”.

Reclamanții s-au conformat acestei decizii și, în temeiul art. 1522 Cod Civil, au comunicat părâtului o notificare prin care au solicitat perfectarea contractului de vânzare – cumpărare pentru terenul aferent construcțiilor dar, prin răspunsul nr. 28204 din 05.02.2018, li s-a transmis refuzul explicit de îndeplinire a acestei obligații.

Deși, inițial, părâtul a arătat că nu își poate îndeplini obligația întrucât reclamanții nu au depus un plan topo-cadastral de identificare a terenului, ulterior, din cuprinsul adresei de răspuns, a rezultat foarte clar că, și dacă ar depune un asemenea plan, ar exista și alte motive, numeroase, ale refuzului de încheiere a contractului. Practic, au fost ignorate efectele obligatorii ale deciziei nr. 3/2017 a ÎCCJ.

În ultima parte a adresei de răspuns s-a precizat că, în caz de vânzare a terenului, prețul minim ar fi egal cu prețul ce s-ar obține din concesiunea acestuia pentru o durată de 25 de ani, și anume 313.682,5 lei – stabilindu-se, astfel, un preț prohibitiv atât pentru reclamanți, cât și pentru orice alt cumpărător (mai mult cu cât nu există nicio dispoziție legală care să prevadă o astfel de modalitate de calcul).

În esență, se constată refuzul părâtului de a-și îndeplini obligația legală de a vinde terenul aferent construcțiilor – ceea ce îi pune pe reclamanți într-o situație de incertitudine, aceștia neștiind nici dacă partea adversă va mai dori, pe viitor, să le prelungească contractul de închiriere.

În drept, conform art. 1516 Cod Civil, „creditorul are dreptul la îndeplinirea integrală, exactă și la timp a obligației”.

Totodată, art. 1528 Cod Civil prevede că, „în cazul neexecutării unei obligații de a face, creditorul poate, pe cheltuiala debitorului, să execute el însuși ori să facă să fie executată obligația”.

În final, reclamanții au învederat că, în situația în care acțiunea lor va fi admisă, vor fi nevoiți să promoveze o nouă acțiune în justiție, prin care să solicite pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare – cumpărare.

În drept, aceștia au invocat dispozițiile Codului Civil și pe cele ale Codului de Procedură Civilă iar, în dovedire, au depus la dosar înscrisuri și, totodată, au propus proba cu expertiză topo-cadastrală.

Totodată, au achitat o taxă judiciară de timbru în cuantum de 20 lei.

Părâtul Municipiul Botoșani – prin Primar a formulat întâmpinare, prin care a invocat excepția inadmisibilității acțiunii, având în vedere principiul libertății contractuale, potrivit căruia „părțile sunt libere să încheie orice contracte și să determine conținutul acestora, în limitele impuse de lege, de



ordinea publică și de bunele moravuri” (art. 1169 Cod Civil). Or, în absența acordului manifestat de Municipiul Botoșani, acesta nu va putea fi obligat la încheierea contractului pretins de părțile adverse.

Pe fondul cauzei, a solicitat respingerea acțiunii, ca neîntemeiată.

În fapt, acesta a învederat că terenul în suprafață de 542 mp, ce face obiectul contractului de închiriere nr. 17/2004, nu este aferent construcțiilor.

Potrivit HG nr. 923 din 01.09.2010, „*prin noțiunea «teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995» se înțelege terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia, indiferent de categoria de folosință. Stabilirea suprafeței de teren necesare bunei utilizări a construcției se face, motivat, de către entitatea investită cu soluționarea notificării*”.

În speță, lotul de 542 mp este utilizat de reclamantii în scop agricol, nefiind afectat de nicio construcție sau anexă dobândite în temeiul Legii nr. 112/1995.

În continuare, art. 26, alin. 3 din acest act normativ statuează că „*suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului*”.

În ceea ce privește terenul care este, cu adevărat, necesar exploatării construcției, acesta a fost deja înstrăinat reclamanților, conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 7 din 04.09.1997.

În favoarea punctului de vedere astfel exprimat, pârâtul a invocat și pct. 51 din decizia nr. 3/2017 a ÎCCJ, și anume: „*în sprijinul acestei din urmă concluzii operează și argumentul per a contrario sau al tertului exclus (tertium non datur), care poate fi folosit în interpretarea dispozițiilor art. 26 alineat ultim din Legea nr. 112/1995, în sensul că, rămânând în proprietatea statului doar suprafețele de teren care depășesc terenul aferent, înseamnă că restul terenului, care este necesar exploatării construcției, poate deveni proprietate privată a dobânditorilor acestora*” – dispoziție care se referă, în mod clar, doar la terenul aferent construcțiilor, deci la cel pe care se află acestea edificate. Or, reclamanții solicită a intra în proprietatea unui teren care excede suprafeței aferente.

În plus, aceștia solicită și terenul ocupat în prezent de un grajd, edificat de ei personal în anul 1993 (conform autorizației de construire nr. 448 din 20.07.1993) – construcție care nu avea cum să facă obiectul Legii nr. 10/2001 sau a Legii nr. 112/1995. De altfel, acest grajd nici nu a făcut obiectul contractului de vânzare – cumpărare nr. 7 din 04.09.1997, întrucât nu putea fi inclus din categoria de imobile vândute chiriașilor, în temeiul prevederilor art. 37 din HG nr. 20 din 17.01.1996, modificată prin HG nr. 11/1997. În acest sens, pârâtul a depus planul de amplasament și delimitare a imobilului, în care apar evidențiate atât casa principală (C1), cât și grajdul în discuție (C2).

În mod eronat reclamanții au apreciat că terenul de 542 mp este aferent construcției C1.

De asemenea, potrivit HCL a Mun. Botoșani nr. 114 din 31.05.2010, modificată prin HCL a Mun. Botoșani nr. 158 din 24.08.2016, fac obiectul vânzării terenurile proprietate privată a Municipiului Botoșani, concesionate pe durata de existență a construcției. Or, lotul de 542 mp nu face parte din această categorie întrucât nu este concesionat pe durata de existență a vreunei construcții.

În același timp, pârâtul va proceda la modificarea contractului de închiriere în scop agricol nr. 17/2004, în sensul diminuării suprafeței închiriate în scop agricol – pentru suprafața ocupată de construcțiile C2 și C3, precum și pentru calea de acces, urmând a se încheia un contract distinct de concesiune.

În referire la prețul de vânzare, potrivit art. 13 coroborat cu art. 17 din Legea nr. 50/1995, prețul care s-ar obține din concesionarea terenului pentru 25 de ani este de 542 mp x 25 ani x 23,15 lei / mp / an (prețul zonei) = 313.682,5 lei.

În situația în care instanța va constata că terenul de 542 mp este aferent construcției C1 și va obliga pârâtul la perfectarea unui contract de vânzare – cumpărare, a se avea în vedere că decizia nr.



3/2017 a ÎCCJ nu face nicio referire la modul de stabilire a prețului de vânzare al terenului – acesta putându-se stabili, în cel mai bun caz, printr-un raport de expertiză evaluatorie.

În drept, pârâta a invocat dispozițiile Codului Civil și pe cele ale Codului de Procedură Civilă iar, în dovedire, aceasta a depus la dosar înscrisuri.

Reclamanții Bojescu Maria și Bojescu Valentin au formulat răspuns la întâmpinare, prin care au solicitat respingerea, ca neîntemeiate, atât a excepției inadmisibilității, cât și a tuturor aspectelor invocate de pârât pe fondul cauzei.

Aceștia au reiterat o serie din aspectele prezentate în cadrul cererii de chemare în judecată.

Suplimentar, au mai arătat că, potrivit art. 1, pct. 3 din HG nr. 923/2010, prin noțiunea de «teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995» se înțelege nu numai terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției, ci și terenul din împrejurimile construcției, necesar bunei utilizări a acesteia, indiferent de categoria de folosință – astfel cum este și terenul de 542 mp solicitat spre cumpărare de reclamanți. Nu are relevanță susținerea pârâtului în sensul că această suprafață ar avea destinația de teren agricol. Astfel, după cum rezultă chiar din schița depusă la dosar de Municipiul Botoșani, terenul în cauză are categoria de folosință „curți construcții”. Reclamanții au învederat că dețin, în acest loc, iarbă, pomi și căpșuni pentru consumul propriu, precum și calea de acces către drumul public.

Faptul că, în contractul de închiriere nr. 17/2004, s-a inserat că terenul este închiriat în scop agricol se explică prin delimitarea ce s-a dorit a fi făcută de scopul comercial, al subînchirierii, etc.

Referitor la grajdul C2, acesta a fost legal edificat, din moment ce pârâtul a emis autorizația aferentă de construire. Or, alături de casa de locuit, acesta formează gospodăria reclamanților, pentru exploatarea căreia au nevoie de terenul aferent tuturor construcțiilor.

Cele 2 HCL-uri invocate de pârât nu sunt incidente în cauză, întrucât acestea se referă la terenurile concesionate pe durata existenței construcțiilor, situația de față nefăcând parte din această categorie. Prin urmare, nici prețul minim de vânzare evidențiat în întâmpinare nu este aplicabil.

În final, reclamanții au arătat că, în mod evident, după eventuala admitere a prezentei acțiuni, în cauză se va impune efectuarea unei expertize evaluatorii.

La termenul de judecată din 04.09.2018, instanța a respins **excepția inadmisibilității** acțiunii, invocată de pârâtul Municipiul Botoșani – prin Primar (pe considerentul că relațiile dintre părți sunt guvernate de principiul libertății contractuale), având în vedere că, în prezenta speță, reclamanții au invocat tocmai o situație de excepție de la acest principiu, conform căreia unitatea administrativ teritorială ar fi obligată să înstrăineze terenul către proprietarii construcțiilor în jurul cărora acesta este amplasat – situație a cărei temeinicie urmează a fi analizată pe fondul cauzei.

Totodată, la interpelarea instanței, apărătorul reclamanților a precizat expres că nu dorește inclusiv evaluarea terenului, aceasta urmând a se realiza la o dată ulterioară, și anume la data la care se va dispune încheierea contractului de vânzare – cumpărare propriu-zis.

De asemenea, în cauză s-a procedat la administrarea probei cu expertiză topo – cadastrală, pentru care reclamanții au achitat un onorariu de 1.500 lei în contul expertului Străchinescu Constantin.

Conform raportului de expertiză întocmit la data de 25.11.2019, s-a procedat la identificarea, individualizarea și delimitarea terenului în litigiu, reieșind că acesta are o suprafață totală de 687 mp (conform schiței prezentate în planșa 2, anexă a lucrării).

Construcțiile edificate pe teren sunt următoarele:

- casă cu șopron și terasă, în suprafață de 78,64 mp (dobândită prin contractul de vânzare – cumpărare nr. 7 din 04.09.1997);



- grajd în suprafață de 45,52 mp (construit de reclamanți conform autorizației de construire nr. 448 din 20.07.1993);

- coteț de păsări în suprafață de 13 mp (fără autorizație de construire).

Expertul a arătat că terenul aferent construcțiilor este de 550 mp (scăzând suprafața de 137 mp, aflată sub construcții), acesta fiind împrejmuț pe toate laturile.

Terenul are următoarele categorii de folosință:

- 306 mp curți construcții;

- 141 mp livezi;

- 240 mp arabil.

În continuare, în lucrarea de expertiză s-a statuat că, atât în varianta raportată doar la construcțiile din contractul de vânzare – cumpărare nr. 7 din 04.09.1997, cât și în varianta raportată la toate construcțiile edificate pe teren, întreaga suprafață de 550 mp este necesară exploatării eficiente a acestora, atât din considerentul înlesnirii accesului la ele, pe toate laturile, cât și în vederea întreținerii lor.

În concluzie, expertul a statuat că, față de constatările efectuate, întreaga suprafață de 550 mp teren în litigiu este, cu siguranță, necesară exploatării construcțiilor aflate în proprietatea reclamanților.

La data de 27.01.2020, reclamanții Bojescu Maria și Bojescu Valentin au formulat o solicitare de majorare a quantumului obiectului cererii, învederând că, potrivit măsurătorilor efectuate de expert, suprafața de teren ce face obiectul acțiunii principale este de 608,52 mp, față de 542 mp, cât indicaseră inițial (aceasta fiind compusă din 550 mp neocupată de construcții + 45,52 mp ocupată de grajd + 13 mp ocupată de cotețul pentru păsări).

În ceea ce privește cererea în discuție, instanța nu a putut decât să ia act de ea, reținând că, potrivit art. 204, alin. 2 CPC, aceasta nu reprezintă un caz de modificare a cererii de chemare în judecată, astfel încât să fie comunicată părții adverse pentru a-și exprima acordul, ci este o situație de mărire a quantumului obiectului cererii, ce a rezultat din constatările efectuate, în cursul procesului, de expertul topograf, situație ce este inclusă la art. 204, alin. 2, pct. 2 CPC.

În continuare, raportul de expertiză a fost avizat la OCPI Botoșani, conform procesului verbal de recepție încheiat la data de 11.06.2020.

La ultimul termen de judecată, reclamanții au depus la dosar dovada achitării unui onorariu de avocat în quantum de 1.200 lei.

**Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:**

În fapt, la data de 26.01.1990, autorul reclamanților, Bojescu Vasile, în calitate de chiriaș, a încheiat cu pârâtul Municipiul Botoșani – prin Primar, în calitate de proprietar, contractul de închiriere nr. 50043, având ca obiect imobilul din mun. Botoșani, str. A. S. Pușchin nr. 46, jud. Botoșani, compus din „*locuința având încăperile de locuit, dependențele, curtea și grădina*”, astfel cum se prevedea în procesul verbal de predare – primire (încheiat atât cu Bojescu Vasile, cât și cu numita Bojescu Maria – aceasta din urmă având calitatea de reclamantă în prezentul proces).

În perioada care a urmat, chiriașii au edificat, pe terenul primit spre închiriere, un grajd, pentru care li s-a eliberat autorizația de construire nr. 448 din 20.07.1993.

În continuare, conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 7 din 04.09.1997, soții Bojescu Vasile și Bojescu Maria au dobândit dreptul de proprietate asupra casei de locuit, a șopronului și a terasei (cele din urmă fiind alipite de casa de locuit), precum și a terenului situat sub aceste construcții, potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995 și ale art. 35 din Legea nr. 18/1991.



În ceea ce privește terenul din jurul construcției, indicat la o suprafață de 542 mp, acesta a fost dat spre închiriere de pârâțul Municipiul Botoșani – prin Primar către soții Bojescu, conform contractului nr. 17 din 21.04.2004, act prelungit apoi în mod succesiv, până în prezent.

Numitul Bojescu Vasile a decedat la data de 29.10.2010, acesta fiind moștenit de reclamanții Bojescu Maria și Bojescu Valentin, astfel cum rezultă din certificatul de moștenitor nr. 31 din 25.03.2011.

La data de 04.12.2017, prin notificarea înregistrată sub nr. 28204, cei doi reclamanți au solicitat pârâtului Municipiul Botoșani – prin Primar să efectueze demersurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare – cumpărare privind terenul în suprafață de 542 mp, aferent construcțiilor, amplasat în mun. Botoșani, str. A. S. Pușchin nr. 46, jud. Botoșani, aflat în proprietatea privată a acestuia din urmă.

Conform răspunsului emis la 05.02.2018, unitatea administrativ teritorială a comunicat faptul că, la acel moment, nu poate da curs solicitării reclamanților, întrucât aceștia nu au depus un plan topo – cadastral de identificare a terenului în discuție.

De asemenea, pârâțul a arătat că terenul de 542 mp nu este aferent construcțiilor, invocând, în acest sens, o serie de dispoziții legale pe care le-a indicat și pe calea prezentei acțiuni.

În final, acesta a menționat că fac obiectul vânzării terenurile proprietatea privată a Municipiului Botoșani, concesionate pe durata de viață a construcției (terenul în litigiu neputând fi inclus din această categorie). Însă, presupunând că s-ar proceda la o asemenea operațiune de vânzare, prețul minim ar fi de 542 mp x 25 ani x 23,15 lei / mp / an (prețul zonei) = 313.682,5 lei.

Potrivit raportului de expertiză topo – cadastrală întocmit în cauză la data de 25.11.2019, terenul care excede celui ocupat de locuința principală a fost identificat la o suprafață totală de 608,52 mp (dintre care 550 mp neocupată de construcții + 45,52 mp ocupată de grajd + 13 mp ocupată de cotețul pentru păsări), față de 542 mp, cât se indicase inițial. În același timp, s-a stabilit că locuința principală are o suprafață la sol de 78,64 mp.

Fiind stabilită situația de fapt, instanța urmează a analiza, în continuare, dacă terenul care excede casei de locuit este eligibil pentru a face obiectul înstrăinării din proprietatea unității administrativ teritoriale în proprietatea reclamanților Bojescu Maria și Bojescu Valentin. Mai exact, se va stabili dacă acesta are calitatea de teren aferent construcției.

În referire la terenul ocupat de amprenta locuinței principale (identificat distinct de expertul topograf la o suprafață de 78,64 mp), astfel cum s-a arătat deja mai sus, acesta a fost deja înstrăinat către reclamanți odată cu construcția, conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 7 din 04.09.1997.

În drept, art. 37 din HG nr. 20 din 17.01.1996 (privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului) prevede că, „în situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege”. În ceea ce privește ultimul alineat al art. 26, acesta se referă la stabilirea condițiilor de vechime a construcțiilor ce fac obiectul actului normativ.

În continuare, potrivit art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, „chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului. De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit. (...) Chiriașii care nu dispun



de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot să rămână în continuare în spațiul locativ respectiv, plătind chiria stabilită prin lege”.

De asemenea, potrivit art. 26, alin. 3 din Legea nr. 112/1995, „suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului”.

Astfel, este de precizat că dispozițiile legale enunțate, privind achiziționarea apartamentelor, se aplică, prin asemănare, inclusiv caselor de locuit și, implicit, suprafețelor de teren aferente.

În acest sens, potrivit deciziei nr. 3/2017 a ÎCCJ, „în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. 3 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare”.

În referire la apărările formulate de pârâțul Municipiul Botoșani – prin Primar, instanța va avea în vedere, în primul rând, că dispozițiile art. 1169 Cod Civil privind principiul libertății contractuale („părțile sunt libere să încheie orice contracte și să determine conținutul acestora, în limitele impuse de lege, de ordinea publică și de bunele moravuri”) nu sunt aplicabile în speță, acțiunea reclamanților întemeindu-se tocmai pe o excepție de la acest principiu, conform căreia legea le permite să opteze pentru cumpărarea anumitor categorii de teren din proprietatea unităților administrativ teritoriale – situație în care acestea din urmă ar fi obligate să se conformeze opțiunii manifestate de cetățeni.

În continuare, pârâțul a susținut că terenul ce face obiectul contractului de închiriere nr. 17/2004 nu este aferent construcțiilor, sens în care a invocat HG nr. 923 din 01.09.2010, și anume: „prin noțiunea «teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995» se înțelege terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia, indiferent de categoria de folosință. Stabilirea suprafeței de teren necesare bunei utilizări a construcției se face, motivat, de către entitatea investită cu soluționarea notificării”.

În același sens, a mai invocat prevederile art. 26, alin. 3 din Legea nr. 112/1995, conform cărora „suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului”.

Totodată, pârâțul a citat și pct. 51 din decizia nr. 3/2017 a ÎCCJ, și anume: „în sprijinul acestei din urmă concluzii operează și argumentul per a contrario sau al tertului exclus (tertium non datur), care poate fi folosit în interpretarea dispozițiilor art. 26 alineat ultim din Legea nr. 112/1995, în sensul că, rămânând în proprietatea statului doar suprafețele de teren care depășesc terenul aferent, înseamnă că restul terenului, care este necesar exploatării construcției, poate deveni proprietate privată a dobânditorilor acestora”.

Cu toate acestea, analizând textele invocate de pârât, nu se poate deduce, în niciun caz, că terenul care excede amprentei construcției nu reprezintă teren aferent acesteia, ci, din contra, reiese că suprafața aferentă constituie o suprafață suplimentară celei pe care este edificată construcția, și anume cea din împrejurimile construcției, necesară bunei utilizări a acesteia, indiferent de categoria de folosință.



În aceste condiții, văzând și definiția oferită chiar în textul legal (conform căreia nu prezintă importanță categoria de folosință), în cauză nu va avea relevanță nici susținerea pârâtului conform căreia terenul este utilizat de reclamant în scop agricol (mai exact, astfel cum a stabilit expertul topograf, 141 mp cu destinația livezi și 240 mp cu destinația arabil). Mai mult decât atât, din probatoriul administrat în cauză, instanța apreciază că mențiunea din contractul de închiriere nr. 17/2004, conform căreia întregul teren ce excede amprenteii construcțiilor are destinație agricolă nu poate corespunde, în integralitate, situației reale.

În referire la cele invocate de pârât în sensul că terenul ocupat în prezent de grajd, edificat de reclamant conform autorizației de construire nr. 448 din 20.07.1993, nu poate fi luat în calcul la stabilirea terenului eligibil spre restituire, instanța va avea în vedere dispozițiile celui de-al doilea alineat al art. 9 din Legea nr. 112/1995, și anume: „*de prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit*”.

Prin urmare, se va concluziona că, în speță, reclamantii au dreptul de a cumpăra atât terenul aferent locuinței principale, cât și terenul aferent grajdului (mai mult cu cât acesta a fost edificat înainte de intrarea în vigoare a dispoziției legale menționate, fiind exclus, astfel, ca scopul construcției să fi fost acela de a putea cumpăra terenul corespondent). La fel, eligibil pentru achiziționare a devenit și terenul aferent cotețului de păsări. Susținerile contrare ale pârâtului nu vor putea fi primite.

Însă, chiar presupunând că aceste din urmă construcții nu ar fi luate în calcul, cu ocazia deplasării la fața locului, expertul topograf a concluzionat că întregul lot măsurat este necesar în vederea exploatarei eficiente a edificiilor, atât în varianta existenței doar a locuinței principale, cât și în varianta luării în calcul a celor 2 anexe.

Este de menționat că pârâtul Municipiul Botoșani – prin Primar nu a formulat niciun fel de obiecțiuni cu privire la raportul de expertiză.

Instanța apreciază aceste concluzii ale expertului ca fiind întemeiate, având în vedere că întreaga suprafață neocupată din teren, de 550 mp, nu apare a depăși noțiunea de teren aferent unor construcții cu suprafața totală de puțin peste 136 mp (78,64 mp + 45,52 mp + 13 mp). Important, în acest sens, este și aceea că întregul lot constituie un singur corp funciar.

Inclusiv în DEX, termenul „aferent” înseamnă „care este în legătură cu ceva” – or, în speță, întregul teren de 550 mp este în legătură cu construcțiile de puțin peste 136 mp, edificate pe acesta. O interpretare diferită nu este apreciată de instanță ca fiind validă, o casă + anexele gospodărești oferită spre vânzare cu un teren mai mic decât cel în cauză neputând constitui o ofertă atractivă, și nici măcar viabilă, având în vedere că o astfel de proprietate nu ar putea fi în mod corespunzător exploatată (or, inclusiv textul legal include, în categoria „aferent”, sintagma „*terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia, indiferent de categoria de folosință*”).

În orice situație, interpretarea oferită de pârât, în sensul că teren aferent construcției este doar cel situat sub aceasta, nu are nicio legătură cu proprietatea termenului, precum nici cu conținutul dispozițiilor legale aplicabile. Prin urmare, o astfel de interpretare nu va putea fi primită.

În ceea ce privește cele 2 Hotărâri ale Consiliului Local, la rândul lor invocate de pârât în întâmpinare, instanța constată că acestea se referă la terenurile proprietate privată a Municipiului Botoșani, concesionate pe durata de existență a construcției – situație diferită de cea a lotului pretins spre cumpărare de reclamant. În concluzie, cele 2 acte normative în discuție nu sunt aplicabile în speță. La fel, nu vor putea fi aplicate nici dispozițiile art. 13 coroborat cu art. 17 din Legea nr. 50/1995, în referire la limita minimă a prețului de vânzare în cazul concesiunii (limită indicată de pârât la suma de 313.682,5 lei).

Pentru toate cele de mai sus, constatând că întregul teren de 608,52 mp este aferent casei de locuit, cu șopron și terasă, în suprafață de 78,64 mp, dobândită de reclamant prin contractul de



vânzare – cumpărare nr. 7 din 04.09.1997 (precum și corespondentă grajdului în suprafață de 45,52 mp, construit conform autorizației de construire nr. 448 din 20.07.1993, respectiv a cotețului de păsări în suprafață de 13 mp), instanța nu poate decât să admită acțiunea principală, sens în care să oblige pârâtul Municipiul Botoșani – prin Primar să încheie cu reclamantul un contract de vânzare – cumpărare în formă autentică, prin care să le vândă suprafața de 608,52 mp teren (compusă din 550 mp aferent construcțiilor, 45,52 mp amplasat sub grajdul construit conform autorizației de construire nr. 448 din 20.07.1993 și 13 mp amplasat sub cotețul de păsări), situat în mun. Botoșani, str. A. S. Pușchin nr. 46, jud. Botoșani, astfel cum a fost identificat, individualizat și delimitat în raportul de expertiză topo-cadastrală Străchinescu Constantin.

În referire la prețul de vânzare, luând în considerare și poziția părților, instanța nu va stabili cuantumul său pe calea prezentului proces, ci acesta va fi fixat la o dată ulterioară, și anume la momentul încheierii efective a contractului de vânzare – cumpărare. Totodată, în mod just, nivelul său va fi reprezentat de valoarea de circulație a terenului.

În ceea ce privește cererea reclamantilor de acordare a cheltuielilor de judecată, luând în considerare dispozițiile art. 453 Cod Procedură Civilă, constatând că pârâtul este cel care a pierdut procesul, instanța îl va obliga pe acesta la plata cheltuielilor de judecată efectuate de reclamant.

Mai mult decât atât, pe lângă pierderea procesului, instanța mai constată că reprezentanții pârâtului au manifestat rea-credință în ceea ce privește modul de soluționare a cererii numiților Bojescu Maria și Bojescu Valentin în vederea aplicării dispozițiilor legale referitoare la vânzarea terenului în litigiu.

În acest sens, se va avea în vedere că, prin notificarea înregistrată sub nr. 28204 din 04.12.2017, reclamantul l-au pus pe pârât în întârziere pentru exercitarea obligației de perfectare a contractului de vânzare – cumpărare (potrivit dispozițiilor art. 1516, art. 1522, alin. 1 Cod Civil), însă această solicitare s-a lovit de un refuz – manifestare de voință care s-a bazat inclusiv pe un argument nereal. Mai exact, prin adresa de răspuns, pârâtul a argumentat așa zisa imposibilitate de încheiere a contractului și prin aceea că reclamantul nu au depus un plan topo – cadastral de identificare a terenului, însă ulterior, în cadrul prezentului dosar, acesta a demonstrat că deține deja un asemenea plan (de amplasament și delimitare a imobilului), având în vedere atașarea lui odată cu întâmpinarea pe care a formulat-o.

În aceste condiții, instanța constată că reclamantul au dovedit efectuarea unor cheltuieli de judecată în cuantum total de: 20 lei (taxă judiciară de timbru) + 1.500 lei (onorariu expertiză topo-cadastrală) + 1.200 lei (onorariu avocat) = 2.720 lei, sumă pe care pârâtul va fi obligat să le-o achite.

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



Respinge excepția inadmisibilității cererii de chemare în judecată, invocată de pârâtul Municipiul Botoșani – prin Primar, ca neîntemeiată.

**Admite** cererea având ca obiect *obligația de a face*, formulată de reclamantul Bojescu Maria, CNP 2541030070031, domiciliată în Botoșani, str. Pușchin nr. 46 și Bojescu Valentin, CNP 1741006070032, cu domiciliul în Botoșani, Aleea Slt. Ion Elefterescu nr. 15, sc. B, et. 1, ap.6, jud. Botoșani, cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură la Cabinet Avocat Modreanu Mihaela din Botoșani, str. Grăniceri nr. 35, jud. Botoșani, în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Botoșani – prin Primar, cu sediul în Botoșani, Piața Revoluției nr. 1, jud. Botoșani.



Obligă pârâtul să încheie cu reclamantii un contract de vânzare – cumpărare în formă autentică, prin care să le vândă suprafața de 608,52 mp teren (compusă din 550 mp aferent construcțiilor, 45,52 mp amplasat sub grajdul construit conform autorizației de construire nr. 448 din 20.07.1993 și 13 mp amplasat sub cotețul de păsări), situat în mun. Botoșani, str. A. S. Pușchin nr. 46, jud. Botoșani, astfel cum a fost identificat, individualizat și delimitat în raportul de expertiză topocadastrală Străchinescu Constantin, la prețul de circulație al terenului de la data încheierii contractului.

Obligă pârâtul la plata către reclamantii a sumei de 2.720 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare, cererea și motivele de apel urmând a se depune la Judecătoria Botoșani.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, azi, data de 24.07.2020.

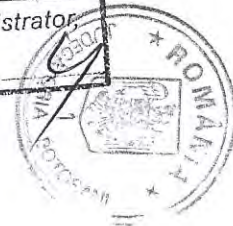
PREȘEDINTE,



**JUDECĂTORIA BOTOȘANI**  
Prezenta copie este conform cu originalul,  
sentința fiind rămasă definitivă prin Mașulan  
la data de 29.09.2020  
Arhivar-Registrator  
Data, 19.07.2022

GREFIER,

*Handwritten signature*



Redactat B.A.  
Tehnored. MM/ 5 ex. / 20.08.2020

**JUDECĂTORIA BOTOȘANI**  
A fost și aruncat taxa de timbru/fiscală, și/sau și  
plata sau chitanța de încasare de timbru nr. 90181  
în valoare de ..... lei și taxa de ..... lei  
în valoare de ..... lei.  
Data 19.07.2022 semnătura





## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1354 / 2020

Întocmit astăzi, **11/06/2020**, privind cererea **34352** din **03/06/2020**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

**1. Beneficiar:** STRACHINESCU CONSTANTIN

**2. Executant:** Strachinescu Constantin

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** Expertiza tehnica judiciara Dosar 4223/193/2018 al Judecătoriei Botosani

**4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOSANI conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
-	03.06.2020	act administrativ	PFA Străchinescu
-	11.06.2020	act administrativ	P.F.A. Strachinescu
-	03.06.2020	act administrativ	PFA Străchinescu
-	03.06.2020	act administrativ	PFA Străchinescu
4223	14.06.2019	actiune in instanta	Judecatoria Botosani

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1354 au fost recepționate 1 propuneri:

\* Denumirea lucrării recepționate: Recepția tehnică a planului de amplasament și delimitare pentru imobilul situat pe strada AS Puskin nr.46, intravilan Botosani, în Dosarul nr. 4223/193/2018 al Judecătoriei Botosani. Documentele care au fost predate Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară:

- memoriul tehnic;
- inventarul de coordonate;
- măsurătorile topografice;
- planul de amplasament și delimitare;
- planul de încadrare în zonă;
- copia adresei, a încheierii instanței de judecată.

Verificările efectuate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară:

(1) Recepția tehnică a planului de amplasament și delimitare a imobilului s-a realizat, fără a se atribui număr cadastral, prin analizarea:

- a) conținutului topografic al acestuia: punctele de detaliu corespund cu cele din planul de amplasament și delimitare;
- b) metodelor și mijloacelor de măsurare: metoda de masurare aleasa este cea cu tehnologia GNSS și cu statia totala.
- c) încadrării acestuia în sistemul național de proiecție Stereografic 1970: integrarea in sistemul de proiectie este facuta corect;
- d) determinării suprafeței imobilului: suprafata imobilului este determinata corect conform coordonatelor;

(2) Urmare a recepției tehnice a planului de amplasament și delimitare a imobilului s-au constatat următoarele:

- a) privind conținutul și corectitudinea datelor topografice: preciziile de determinare a punctelor de contur pentru imobil se încadrează în toleranțele admise;
- b) privind datele folosite (planuri parcelare, planuri topografice, planuri de carte funciara, documentații cadastrale etc.), comparativ cu cele din baza de date a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară: imobilul se afla amplasat in intravilanul Municipiului Botosani, strada AS Puskin nr.46.
- c) privind amplasamentul și vecinătățile imobilului: Imobilul este amplasat in intravilanul Municipiului Botosani, strada AS Puskin nr.46, și are următoarele vecinatati: N - Mihailovici Elena, S - Andrici Alexandru, V - Costin Daniel și Dancu Eugenia, E - Strada AS Puskin.
- d) privind existența eventualelor suprapuneri: In urma verificarilor in sistemul integrat de cadastru și carte funciara s-a constatat ca receptia tehnica nu genereaza suprapuneri.

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
---------------	------------	-------------------

Nu există erori topologice.

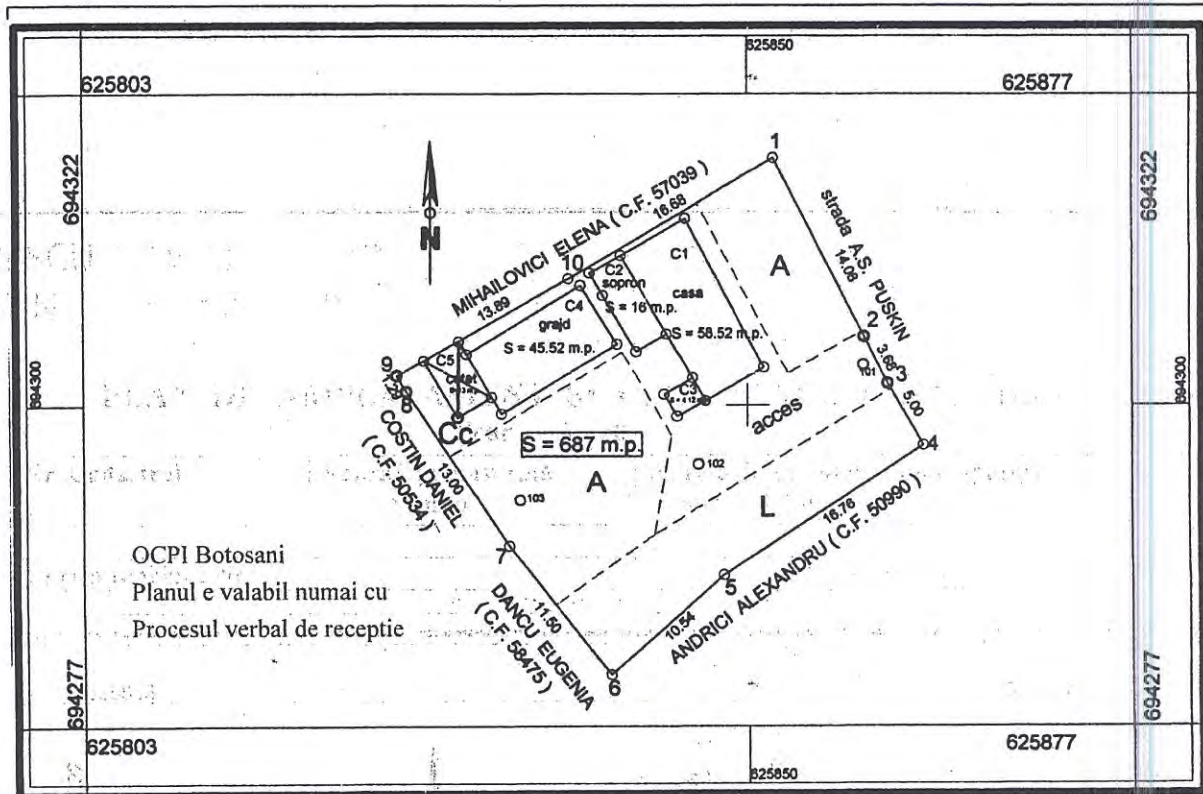




**PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara : 1:500

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată 687 m.p.	Adresa imobilului: municipiul Botoșani strada A.S. Pușkin Nr. 46
---------------	--------------------------------	---

Cartea funciară Nr.	UAT	BOTOȘANI
---------------------	-----	----------



Nr.parcelă	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (m.p.)	Mențiuni
-	A	240	Imobilul este împrejmuit pe toate laturile
-	L	141	
-	Cc	306	
<b>TOTAL</b>		<b>687</b>	

**B. Date referitoare la construcții**

Cod construcții	Destinația	Suprafața construită la sol m.p.	Mențiuni
C1	CL	59	Casa de locuit
C2	CA	16	Șopron
C3	CA	4	Anexă
C4	CA	46	Grajd
C5	CA	13	Coteț pasări
<b>Total</b>		<b>138</b>	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 687 m.p.

Suprafața din act = 687 m.p.

<p><b>Executant: Străchinescu Constantin</b></p> <p>Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura și ștampila</p> <p>Data: 13.08.2018</p> <p>Seni R0-B7-F Nr. 0219/27.10.2022</p>	<p><b>Inspector</b></p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p>Loredana Andrei</p> <p>Semnatura și ștampila</p> <p>Data: 2020.06.11 20:33:00 +03'00'</p>
---	---





Lucrarea este declarată **Admisă**

**Inspector  
LOREDANA ANDREI**

Loredana  
Andrei

Semnat digital de  
Loredana Andrei  
Data: 2020.06.11  
20:31:24 +03'00'

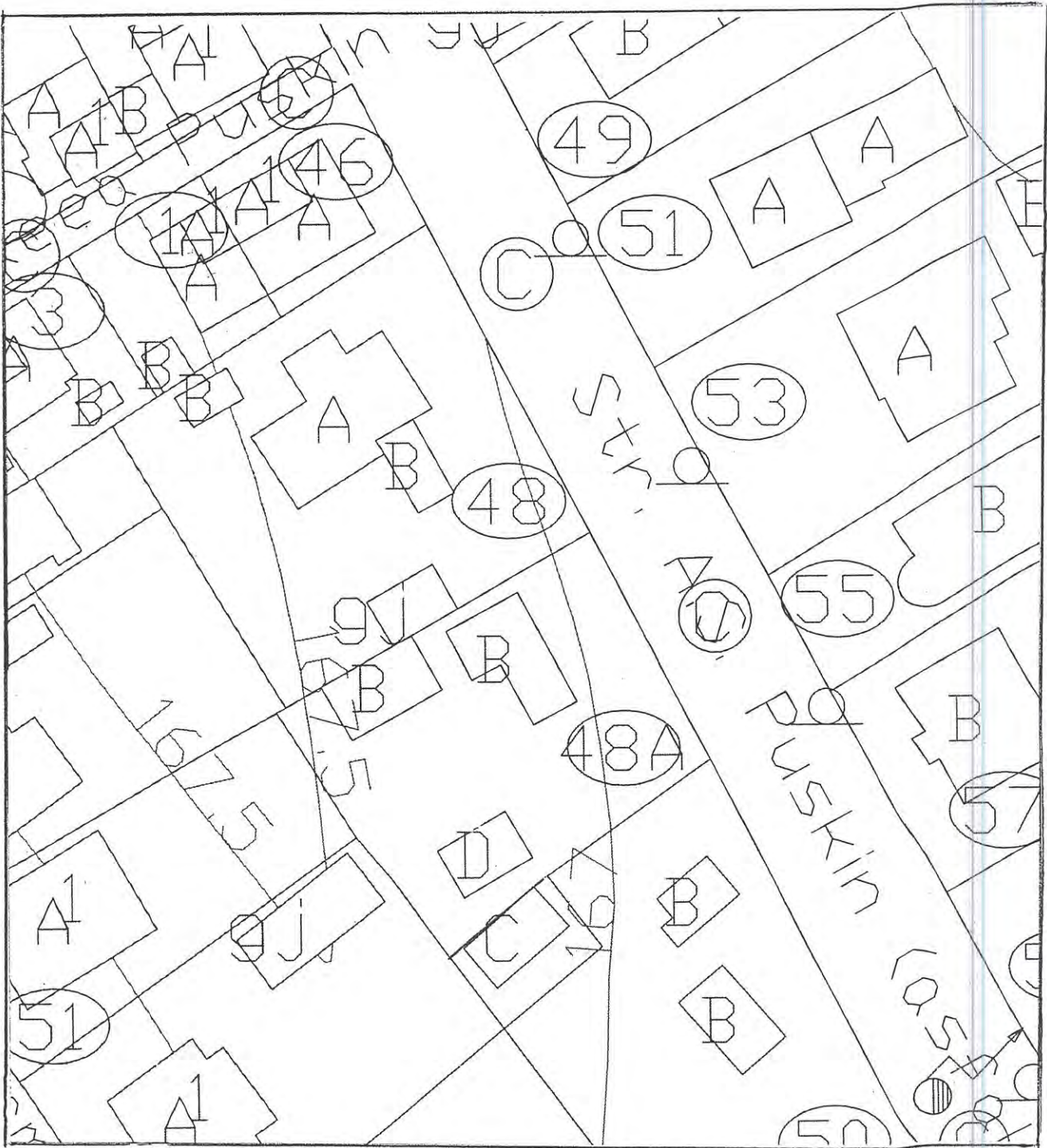
Inspector  
LOREDANA ANDREI  
Directia  
Andrei





# PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

~~Extravilan~~ - intravilan... Municipiul... BOTOȘANI...  
Scara: 1:2.000... Jud. BOTOȘANI



Întocmit,  
Străchinescu Constantin  
STRĂCHINESCU C.  
Nr. 39522032011  
EXPERT TEHNIC JUDICIAR ÎN CADASTRU  
GEODEZIE \* EXPERT







# RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ JUDICIARĂ

**Judecătoria Botoșani**

**Dosar : 4223/193/2018**

**Termen: 27.11.2019**

**Reclamanți: Bojescu Maria și Bojescu Valentin**

**Pârîtă: Municipiul Botoșani prin - primar**

**Expert tehnic:  
Străchinescu Constantin**







**CUPRINSUL RAPORTULUI**

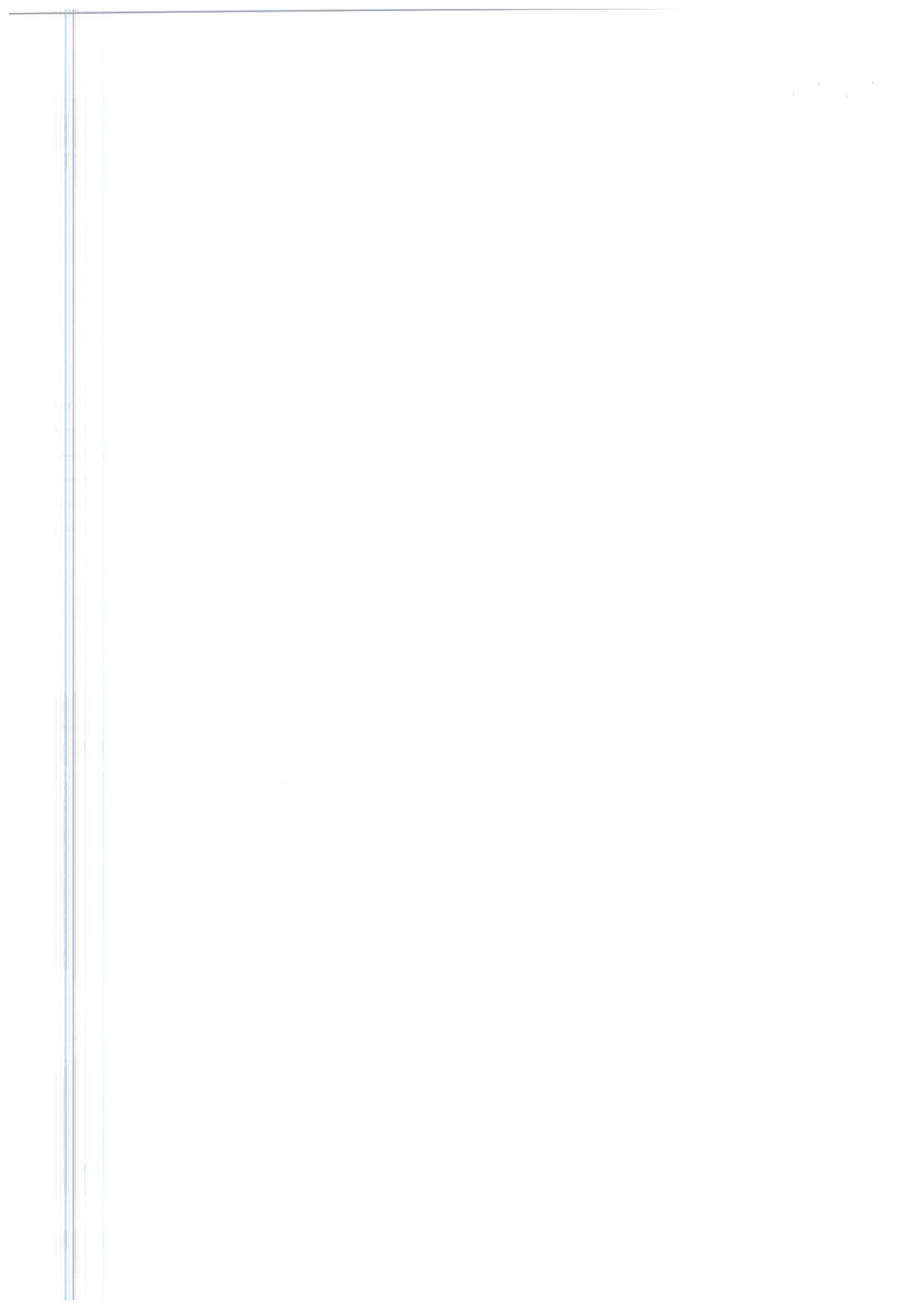
**A. Partea scrisă**

Cap. I Părțile in proces.....	3
Cap. II Obiectul și obiectivele expertizei.....	3
Cap. III Desfășurarea expertizei.....	4
Cap. IV Conținutul expertizei.....	4
Cap. V Concluzii.....	5
Copii confirmări de primire de anunțare a părților.....	6

**B. Partea grafică**

1.- Extras plan cadastral Scara : 1:2000 intravilan Botoșani cu încadrarea în zonă a terenului în litigiu.....	1
2.- Schiță scara 1:200 cu suprafeța de teren ocupată în prezent de reclamantă precum și suprafața de teren în litigiu .....	2







## Raport de expertiză tehnică judiciară

**Străchinecu Constantin expert tehnic judiciar topografie cadastru legitimat de Ministerul Justiției cu Nr.39522032011 domiciliat în Dorohoi b-dul Victoriei nr.66,bloc E4 apt.11, în baza adresei Judecătoria Botoșani din 05.09.2019 înaintez prezentul raport de expertiză tehnică judiciară la Judecătoria Botoșani împreună cu decontul aferent.**

### Cap.I Părțile în proces

**Reclamanți: - Bojescu Maria – str. A.S. Pușkin municipiul Botoșani**

**județul Botoșani**

**-Bojescu Valentin- strf. Slt. Ion Elefterescu Nr. 15 Sc. B et.1Ap.6 – munmicipiul Botoșani jud.**

**Botoșani**

**Pîrîță: - Municipiul Botoșani – str. Revoluției Nr. 1 Botoșani**

### Cap. II Obiectul, și obiectivele expertizei

**Sunt numit expert prin încheierea de ședință din 15.02.2019 pentru a efectua o expertiză la prezentul dosar avînd ca obiect obligația de a face cu următoarele obiective propuse :**

- 1. Identificarea ,individualizarea întregii suprafețe de teren și a construcțiilor;**
- 2. Delimitarea suprafeței de teren aferentă construcțiilor , cu indicarea întinderii exacte a acesteia, iar suplimentar: să se stabilească dacă terenul de 542 m.p. ce face obiectul acțiunii este împrejmuit, respective dacă întreaga suprafață face corp comun cu construcțiile proprietatea reclamanților;**
- 3. Să se identifice categoria de folosință și destinația terenului în cauză;**







4. Să se precizeze dacă această suprafață este aferentă construcțiilor și necesară pentru exploatarea acestora – sens în care se vor formula 2 variante de răspuns , prima raportată doar la construcțiile ce au făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare di anul 1997 iar a doua atît la construcțiile respective , cît și la grajdul construit de reclamantî în anul 1993 , conform autorizației de construire de la dosar , grajd care însă nu a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare.

### Cap. III Desfășurarea expertizei

Părțile au fost anunțate prin telegrame cu confirmare de primire pentru a fi prezente în data de 22.11.2019 ora 10 la terenul în litigiu , unde m-am deplasat la data ,locul și ora anunțate fiind prezente părțile mai puțin reprezentantul primăriei Botoșani.

Documentarea necesară fundamentării și redactării raportului de expertiză a cuprins:

- Studierea documentelor existente la dosarul cauzei
- Studierea documentelor prezentate de părți
- Ridicarea topografică cu g.p.s-ul și stația totală a suprafeței de teren ocupată de reclamantă precum și a suprafeței de teren în litigiu.
- Întocmirea raportului de expertiză

Documentele care au stat la baza întocmirii raportului de expertiză sunt:

- Planul cadastral cu intravilanul municipiului Botoșani scara 1: 200 precum și baza topografică a tuturor imobilelor intabulate din județul Botoșani.

### Cap. IV Conținutul Expertizei

Potrivit conținutului dosarului cauzei , a obiectului și obiectivelor stabilite am efectuat o ridicare topografică a suprafeței de teren ocupată în prezent de reclamantî precum și suprafața de teren în litigiu cu g.p.s.-ul și stația totală totală în sistem de proiecție STEREO 70 , reprezentarea grafică a cesteia fiind efectuată conform planșelor 1 și 2 anexate. Identificarea suprafețelor de teren și măsurarea acestora făcîndu-se în prezența reclamantei.







Răspuns la obiectivele stabilite:

1.- Pe planșa 2 anexată pe conturul dat de punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-1 am identificat , individulizat și măsurat întreaga suprafața de teren și a construcțiilor edificate pe aceasta , fiind de 687 m.p.

2.- Suprafața construcțiilor edificate pe acest teren se compune din:

- o casă cu șopron și terasă în suprafața măsurată de 78,64 m.p. (conform C.V.C. din 1997 este de 40,73 m.p.+12,70 m.p. +10,13 = 63,56 m.p.)
- un grajd construit de reclamanti în suprafață măsurată de 45,52 m.p. ( cu autorizație de construire 448/1993)
- un coteț de păsări din chirpici în suprafață măsurată de 13 m.p. ( fără autorizație de construire)

Terenul măsurat aferent construcțiilor de mai sus în suprafață de 550 m.p. în afara suprafeței de sub construcții de 137 m.p. este înprejmuit pe toate laturile astfel:

- în patea de est vecină cu strada A.S. Pușkin este edificat un gard din leături de scîndură pe stîlpi din fier și fundație de beton
- în partea de sud vecină cu Andrici Alexandru există un gard construit din tablă pe fundație de beton construit de proprietar
- în partea de vest vecină cu Dancu Eugenia este edificat un gard din leături de scîndură pe stîlpi de fier și fundație de beton , cît și cu Costin Daniel cu gard din coli de tablă pe fundație de beton
- în partea de nord vecină cu Mihailovici Elena parte din latură este corp comun cu construcțiile vecinei iar o altă parte cu gard din leături de lemn pe stîlpi din fier și fundație de beton.

3.- Conform planșei 2 anexate am identificat și delimitat pe suprafața de Teren de 687 m.p. următoarele categorii de folosință:

- teren arabil în suprafață de 240 m.p.
- teren livadă tînără cu pomi fructiferi în suprafață de 141 m.p.
- teren curți-construcții aferent construcțiilor în suprafață de 306 m.

4.- Atît în varianta raportată doar la construcțiile din C.V. C. Din 1997 cît și în varianta raportată la toate construcțiile edificate pe teren întreaga suprafață de 550 m.p. este necesară exploatarea eficientă a construcțiilor datorită faptului că înlesnește accesul în spatele acestor construcții fie că este vorba de întreținerea construcțiilor cît și pentru accesul la cladirea grajd și a adăpostului de păsări fie că este vorba de întreținerea livezii înființate pe suprafața de 141 m.p. de pomi fructiferi.

Cap. 5 - Concluzii

Față de cele prezentate în capitolele anterioare concluzionez că suprafața de teren aferentă acțiunii de față de 550 m.p. este cu siguranță necesară exploatarea corespunzătoare a proprietății Bojescu Maria.

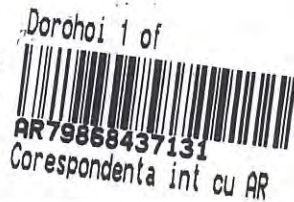






Oficiul poștal de prezentare .....  
Data prezentării trimiterii poștale .....

Felul trimiterii: .....  
Valoare lei ..... Ramburs lei .....  
Greutate .....



**Destinatar trimitere:**  
(nume și prenume, denumirea)  
Str. PIATA REVOLUȚIEI Nr. 1  
Bl. .... Et. .... Sc. .... Ap. .... Cod poștal HO 236  
Loc. BOTOSANI Com. .... Jud./Sector .....

Se completează de destinatarul trimiterii

Confirm primirea ..... Data 19.11.2019  
(semnătură destinatar)  
Nume și prenume primitor OCTAVIAN MARFIEVICI  
Calitatea primitorului (gradul de rudenie, delegat, împuternicit)

**A se înăpăia la expeditor**  
(nume și prenume, denumirea)  
Str. B-dul victoriei Nr. 66  
Bl. E4 Et. 3 Sc. .... Ap. 11 Cod poștal HO 200  
Loc. DOROHOI Com. .... Jud./Sector BOTOSANI

Se completează de expeditorul trimiterii

Semnătura salariatului predător .....

Motivul nepredării (dacă este cazul):

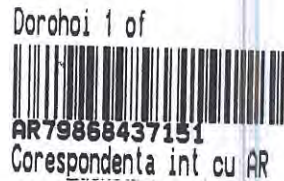
- Adresă insuficientă  Destinatar necunoscut  Destinatarul refuză primirea  Destinatar mutat  Expirat termen păstrare  Alte motive: .....

Tipărit la Fabrica de Timbre

S.A. 29-1-29 / 1/3 A4 11

Oficiul poștal de prezentare .....  
Data prezentării trimiterii poștale .....

Felul trimiterii: .....  
Valoare lei ..... Ramburs lei .....  
Greutate .....



**Destinatar trimitere:**  
(nume și prenume, denumirea)  
Str. A.S. PUSKIN Nr. 46  
Bl. .... Et. .... Sc. .... Ap. .... Cod poștal HO 200  
Loc. BOTOSANI Com. .... Jud./Sector .....

Se completează de destinatarul trimiterii

Confirm primirea ..... Data 19.11.2019  
(semnătură destinatar)  
Nume și prenume primitor .....  
Calitatea primitorului (gradul de rudenie, delegat, împuternicit)

**A se înăpăia la expeditor**  
(nume și prenume, denumirea)  
Str. B-dul victoriei Nr. 66  
Bl. E4 Et. 3 Sc. .... Ap. 11 Cod poștal HO 200  
Loc. DOROHOI Com. .... Jud./Sector BOTOSANI

Se completează de expeditorul trimiterii

Semnătura salariatului predător .....

Motivul nepredării (dacă este cazul):

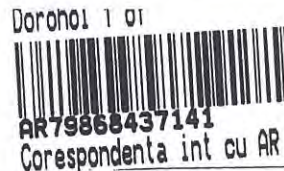
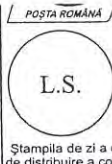
- Adresă insuficientă  Destinatar necunoscut  Destinatarul refuză primirea  Destinatar mutat  Expirat termen păstrare  Alte motive: .....

Tipărit la Fabrica de Timbre

S.A. 29-1-29 / 1

Data prezentării trimiterii poștale .....

Felul trimiterii: .....  
Valoare lei ..... Ramburs lei .....  
Greutate .....



**Destinatar trimitere:**  
(nume și prenume, denumirea)  
Str. AL. I. ION ESTEFANESCU Nr. 15  
Bl. .... Et. 1 Sc. B Ap. 6 Cod poștal HO 200  
Loc. BOTOSANI Com. .... Jud./Sector BOTOSANI

Se completează de expeditorul trimiterii

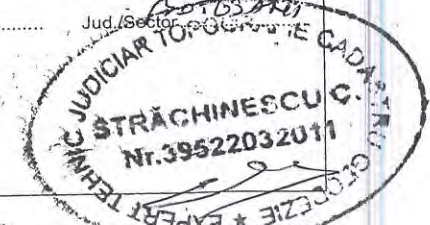
Confirm primirea ..... Data .....  
(semnătură destinatar)  
Nume și prenume primitor .....  
Calitatea primitorului (gradul de rudenie, delegat, împuternicit)

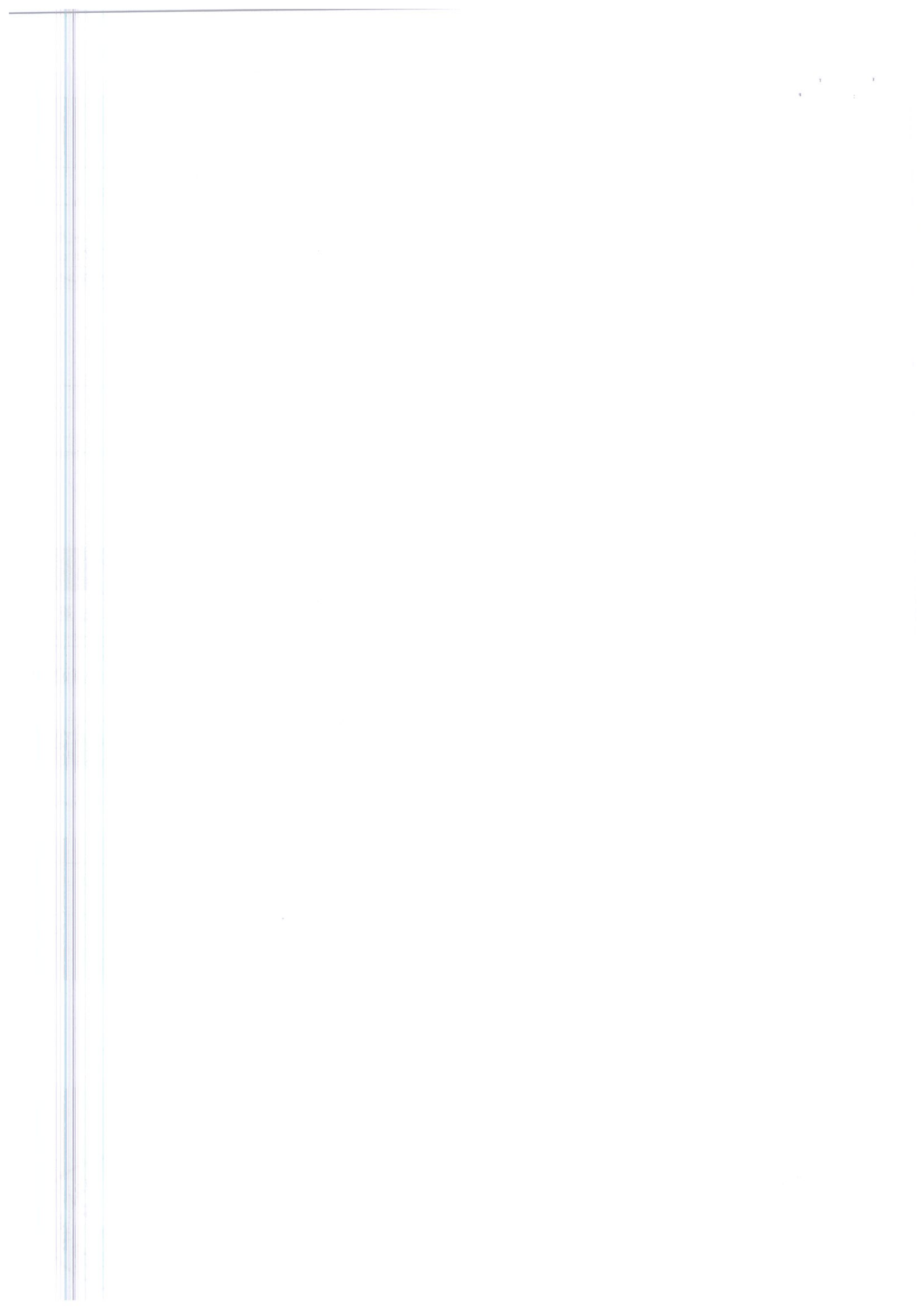
**A se înăpăia la expeditor**  
(nume și prenume, denumirea)  
Str. B-dul victoriei Nr. 66  
Bl. E4 Et. 3 Sc. .... Ap. 11 Cod poștal HO 200  
Loc. DOROHOI Com. .... Jud./Sector BOTOSANI

Se completează de expeditorul trimiterii

Semnătura salariatului predător .....

Semnătura salariatului predător .....



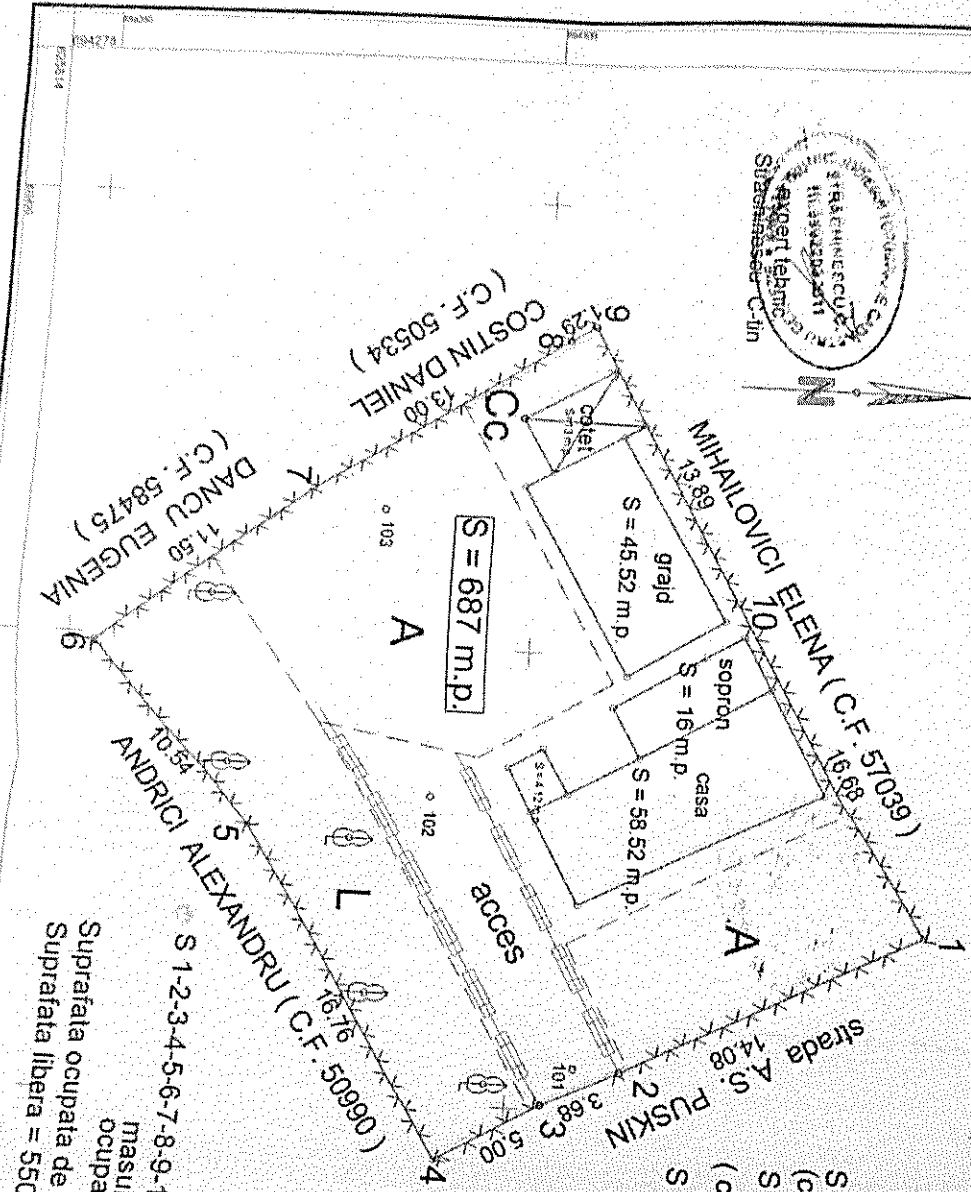
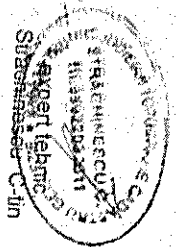




PLAN AMPLASAMENT Scara 1 : 200

cu suprafata de teren masurata de 687 m.p. din strada A.S. Puskin Nr. 46 Botosani  
pe categorii de folosinta precum si suprafata ocupata numai de constructiile existente pe teren  
stapinita de Bojescu Maria

Plansa 2



S casa +sopron+terasa = 78.64 m.p.  
(conform C.V.C. din 1997)  
S grajd = 45.52 m.p.  
(cu Autorizatie de constr. 448/1993)  
S colet pasari fara autoriz. = 13 m.p.  
(din chitpici)

Suprafata pe categorii de folosinta

Arabili	= 240 m.p.
Livada	= 141 m.p.
Curti-constructii	= 306 m.p.
<b>Total</b>	<b>= 687 m.p.</b>

LEGENDA

Suprafata totala de teren  
masurata din str. A.S. Puskin Nr. 46 - Botosani  
ocupata de Bojescu Maria  
Suprafata ocupata de constructii = 137 m.p.  
Suprafata libera = 550 m.p.

