

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

privind aprobarea oportunității vânzării terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud,  
str. Nicolae Filipescu nr. 29, în suprafața indiviză de 175mp  
**PRIMARUL ORASULUI EFORIE,**

Având în vedere:

- raportul S.A.D.P.P., A.S., S.V.T.I., C.J.C.A.;
  - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - art.354 și art.355 și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
  - cererea nr. 13822 depusă de Mihalcea Paul și Mihalcea Prescilia;
  - extras de carte funciara emis de OCPI în dosarul 110818/05.05.2026 pentru imobilul cu I.E. 104419;
  - numărul de inventar 4825 (149 mp) și 4826 (26 mp) din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completată prin HCL 117/30.05.2023;
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie următorul

**PROIECT DE HOTARARE**

- Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării, cu exercitarea dreptului de preemțiune, a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr. 29, în suprafața indiviză de 175mp din suprafața totală de 347 mp identificată cu I.E. 104419 către Mihalcea Paul (CNP 1511009131276) și Mihalcea Prescilia (CNP 2520408131242).
- Art. 2. Proprietarii construcțiilor situate pe teren vor fi notificați în termen de 15 zile de la data adoptării hotărârii consiliului local, conform art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019, acesta urmînd să își exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării (respectiv hotărârea Consiliul Local al orașului Eforie.
- Art. 3. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Iunie 2026

Intocmit și redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu

PRIMAR  
Serban Robert Nicolae



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**REFERAT DE APROBARE**

in vederea initiierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea oportunității vânzării terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr. 29, in suprafata indiviza de 175mp

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- cererea nr. 13822 depusa de Mihalcea Paul si Mihalcea Prescilia;
- extras de carte funciara emis de OCPI in dosarul 110818/05.05.2026 pentru imobilul cu I.E. 104419;
- numarul de inventar 4825 (149 mp) si 4826 (26 mp) din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 117/30.05.2023;

*Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr. 29, in suprafata indiviza de 175mp*

*PRIMAR,*  
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE  
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea oportunității vânzării terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr. 29, in suprafata indiviza de 175mp

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cap. III art. 16 alin. f. din anexa la HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- cererea nr. 13822 depusa de Mihalcea Paul si Mihalcea Prescilia;
- extras de carte funciara emis de OCPI in dosarul 110818/05.05.2026 pentru imobilul cu I.E. 104419;
- numarul de inventar 4825 (149 mp) si 4826 (26 mp) din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 117/30.05.2023;

Din punct de vedere tehnic raportul S.A.D.P.P. este favorabil.

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/ compartimente .

Sef Serviciu  
Manea Daniel

Intocmit  
Claudiu Negrea  
06.2026

M. Mancea

M. Negrea

13822  
28.05.2016

PRIMAR

Subsemnat MIHALCEA PAUL, domiciliat in: judetul CONSTANTA, orasul EFORIE SUD, str. MIRCEA CI RATRAN, nr. 95, bl. ---, sc. ---, et. ---, ap. ---, telefon 0722 267180, reprezentant al ---, cu sediul in ---

solicit cumpararea/concesionarea/cedarea/achiziția terenului in suprafata de 175 m<sup>2</sup> situat in EFORIE SUD, str. N. FILIPESCU, nr. 29, lot nr. --- plan parcelar TURLA TEHIRGHIOI, pentru ---

P 4725 - 49 WP  
P 4826 - 26 WP

Acte anexate:

Plan de situatie realizat cu suprapunere pe planul parcelar si plan de situatie cu inventar de coordonate in Stereo 70 intocmite pentru terenul solicitat - obligatoriu;

Certificat fiscal emis de Primaria Orasului Eforie - obligatoriu;

Act de identitate solicitant - obligatoriu.

- Se anexeaza orice alte acte sunt considerate necesare in sustinerea cererii.

1. DECIZIA CURTII DE APPEL CONSTANTA NR. 115/C din 02.04.2011 (PAGINA 21-22)
2. CERTIFICATUL FISCAL
3. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
4. CARTE IDENTITATE MIHALCEA PAUL
5. CARTE IDENTITATE MIHALCEA PRESULIA
6. RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA TOPOGRAFICA
7. PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Data

28. Mai. 2016

Semnatura

*[Signature]*

Domnul Primar al Orasului Eforie

3886

Cod ECLI ECLI:RO:CACTA:2021:003.000115  
Operator de date cu caracter personal 3170  
Dosar nr. 369/212/2005\*



ROMÂNIA

CURTEA DE APEL CONSTANȚA  
SECȚIA I CIVILĂ



**DECIZIA CIVILĂ Nr. 115/C**  
Ședința publică de la 02 Aprilie 2021  
Completul compus din:  
PREȘEDINTE Laura Smarandi  
Judecător Alina Gabriela Jurubiță  
Judecător Claudia Bodean  
Grefier Camelia Dincă

S-a luat în examinare - după casarea deciziei civile nr. 373/16.03.2017 a Tribunalului Constanța și reținerea spre rejudecare - acțiunea civilă având ca obiect revendicare imobiliară formulată de reclamantele **TRĂISTARU MARINA** și **BAUDET LUCIA**, cu domiciliul procesual ales în Constanța, str. Mitropolit Veniamin Costache nr. 40, în contradictoriu cu pârâți **MIHALCEA PAUL** și **MIHALCEA PRISCILIA**, cu domiciliul procesual ales în Constanța, str. Răscoalei din 1907 nr. 38, la S.C.A. „Lițcanu și Gheorghiiță” și **ORAȘUL EFORIE PRIN PRIMAR** și **CONSILIUL LOCAL EFORIE**, cu sediul în Eforie Sud, str. Progresului nr. 1, județul Constanța.

Dezbaterile asupra cauzei au avut loc în ședința publică din data de 17 martie 2021 și au fost consemnate în încheierea din acea dată, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Instanța, pentru a da posibilitatea părților să depună concluzii scrise la dosar, a amânat pronunțarea asupra cauzei la 24 martie 2021, 31 martie 2021 și 02 aprilie 2021, dată la care a pronunțat următoarea hotărâre:

CURTEA

Asupra apelurilor de față, după casarea cu reținere:

**I. Procedura în fața primei instanțe**

Prin **acțiunea** înregistrată pe rolul Judecătoriei Constanța la data de 09.08.2005 sub nr. 309/212/2005 (nr. vechi 8345/2005), reclamantele Trăistaru Marina și Baudet Lucia au solicitat în contradictoriu cu pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia obligarea pârâților să le lase în deplină proprietate și posesie terenul în suprafață de 300 mp situat în Eforie Sud, lotul 152, precum și toate construcțiile și plantațiile aflate pe el, să le plătească contravaloarea lipsei de folosință a terenului din 2000 până în prezent și cheltuielile de judecată.

În motivarea cererii, reclamantele au arătat că au dobândit terenul revendicat prin moștenire de la Alexandrescu Constantin și Alexandrescu Valeria, precum și în baza sentinței civile nr. 7608/26.06.2000 a Judecătoriei Constanța. Pe acest teren, pârâțul a construit o casă de vacanță, deși este proprietar al altor loturi, respectiv 96 și 109. Prin sentința civilă nr. 16395/16.09.2002 a Judecătoriei Constanța s-a respins cererea reclamantelor de obligare a pârâților la ridicarea construcției, însă s-a reținut că pârâțul a acționat în calitate de constructor de rea-credință pe terenul reclamantelor.

De asemenea, reclamantele au arătat că înțeleg să îl despăgubească pe pârâț cu suma care se va stabili, reprezentând contravaloarea materialelor și a muncii.

Curtea de Apel CONST  
27.04.2015  
145/996/2015

În drept au fost invocate prevederile art. 480, art. 483, art. 494 al. 3 C.civil.  
Pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia au formulat **întâmpinare** la data de 27.04.2015, prin care au solicitat respingerea cererii ca nefondată și au invocat excepția lipsei calității, în procesuale pasive, arătând că prin sentința pronunțată în dosarul nr. 145/996/2015 al Judecătoriei Constanța s-a constatat dobândirea proprietății asupra construcției edificate în 1993, astfel că au titlu de proprietate asupra construcției. Pârâții au arătat că titlul de proprietate al reclamantelor nu le este opozabil, întrucât ei stăpânesc lotul 95, diferit de lotul 152 al reclamantelor.

În drept au invocat art. 114 C.pr.civilă.

Prin **cererea înregistrată la 22.04.2010**, reclamantele au formulat cerere de chemare în judecată a altor persoane în contradictoriu cu Orașul Eforie, prin Primar, și Consiliul Local Eforie, arătând că o parte din construcția pârâților se află pe terenul orașului Eforie și astfel „poate face obiectul dreptului de opțiune al proprietarului de teren”.

Instanța de fond a calificat această cerere ca fiind o cerere completatoare cu motivarea că această cerere poartă denumirea greșită de „cerere de chemare în judecată a altei persoane”, întrucât potrivit art. 57 C. proc. civ. aceasta din urmă se poate face în contradictoriu cu o persoană care poate pretinde aceleași drepturi ca și reclamantul. În speță însă, ipoteza avută în vedere de reclamante este că construcția edificată de pârâți ocupă parțial terenul revendicat și parțial un teren adiacent aparținând unității administrativ-teritoriale. Este adevărat că este vorba despre o singură construcție, însă din aceasta reclamantele nu revendică decât partea situată pe lotul 152, față de care partea situată pe terenul adiacent aparținând unității administrativ-teritoriale nu corespunde aceluiași drept. Altfel spus, reclamantele își revendică partea lor de construcție, nu și partea situată pe terenul unității administrativ-teritoriale, cele două părți ale construcției corespunzând unor drepturi diferite, deci Orașul Eforie, prin Primar, și Consiliul Local Eforie nu ar putea pretinde aceleași drepturi ca și reclamantele, adică partea de construcție aflată pe lotul 152.

Desigur că introducerea acestor părți corespunde unui interes legitim al reclamantelor, întrucât conturarea părții lor de construcție trebuie să fie opozabilă și proprietarului terenului învecinat, căruia îi revine (în caz că va înțelege vreodată să și-o revendice) partea complementară a construcției, așa-zis „rămasă” după identificarea părții de construcție situată pe lotul 152.

În ședința din 16.12.2011, pârâții au invocat excepția prescripției extinctive cu privire la pretențiile decurgând din lipsa de folosință aferentă perioadei 2000 – 9.08.2002.

Prin **sentința civilă nr. 23103/29.12.2011**, Judecătoria Constanța a admis în parte cererea, a dispus obligarea pârâților Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamantelor, imobilul situat în Eforie Sud, lotul 152, jud. Constanța, identificat prin raportul de expertiză topografică efectuat în cauză de către expertul Ionescu Ion depus la dosar la 20.05.2011, compus din teren în suprafață de 104,23 mp conturat în perimetrul punctelor 5-7-8-9-10-5 în schița anexă nr. 6 la acest raport și construcțiile în suprafață de 40,55 mp din corpul C1 și 20,12 mp din corpul C2 – garaj, precum și împrejmuirea de pe latura de est a terenului mai sus menționat (dinspre hotelul Crișana), identificate prin schița anexă nr. 6 la același raport. S-a respins cererea de revendicare a plantațiilor de pe terenul revendicat ca neîntemeiată.

De asemenea, instanța de fond a admis excepția prescripției extinctive cu privire la pretențiile decurgând din lipsa de folosință aferentă perioadei 2000 – 9.08.2002 și a respins, astfel, această cerere ca fiind prescrisă. Însă, a dispus obligarea pârâților Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să plătească reclamantelor suma de 1.951 lei, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului aferentă perioadei de la 9.08.2002 la zi.

S-a constatat că valoarea despăgubirilor datorate de reclamante pârâților Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia potrivit art. 494 alin. 3 teza II C. civ. este de 111.277,93 lei.

Pentru a dispune în acest sens, prima instanță a reținut că reclamantele au calitatea de moștenitori în cote egale ale lui Alexandrescu Constantin și Alexandrescu Valeria, iar prin sentința civilă nr. 7608/26.06.2000 a Judecătoriei Constanța s-a constatat intervenită

vânzarea-cumpărarea terenului în suprafață de 300 mp situat în Eforie Sud, jud. Constanța, lotul 152, între Constantinescu George în calitate de vânzător și Alexandrescu Valeria în calitate de cumpărători. Acest contract valorifică acțiunile de vânzare-cumpărare din 24.09.1949 încheiat sub semnătură privată. Constantinescu George a cumpărat terenul prin actul de vânzare notat la grefa Tribunalului Constanța sub nr. 3946/1936, depus în dosarul atașat nr. 17920/1999 al Judecătoriei sectorului I București înscris autentic, nu sub semnătură privată, cum au susținut pârâții.

Referitor la pârâți, instanța de fond a arătat că, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 21937/20.08.1992 de Notariatul de Stat al Județului Constanța (intabulat conform încheierii nr. 15544/8.11.2000), pârâții au cumpărat de la Tărnăuceanu Dumitru terenul în suprafață de 300 mp situat în Eforie Sud, jud. Constanța, lotul 95, pe care vânzătorul îl dobândise prin certificatul de moștenitor nr. 968/20.12.1968 de la Tărnăuceanu Ghiorghe, care la rândul său îl dobândise prin titlul de proprietate nr. 961/28.01.1928, aceste înscrisuri fiind depuse în dosarul atașat nr. 9030/2000 al Judecătoriei Constanța. Pentru lotul 95, pârâtul Mihalcea Paul a obținut certificatul de urbanism nr. 97/1992, iar ulterior (în anul 1993, potrivit întâmpinării) a edificat o construcție cu destinația de casă de vacanță. Prin sentința civilă nr. 7611/23.06.1994 a Judecătoriei Constanța s-a dispus grănițuirea lotului 95 situat în Eforie Sud, str. Mircea cel Bătrân nr. 95, în contradictoriu cu Consiliul Local Eforie, terenul fiind învecinat la nord cu lotul 96, la est cu hotelul Crișana, la sud cu str. Mircea cel Bătrân și la vest cu lotul 109. De asemenea, prin sentința civilă nr. 5219/21.04.1997 a Judecătoriei Constanța s-a constatat, în contradictoriu cu Consiliul Local Eforie, dobândirea de către pârâți a dreptului de proprietate asupra construcției – casă de locuit – edificată pe terenul proprietatea acestora din Eforie Sud, str. Mircea cel Bătrân nr. 95. Instanța a reținut că s-a prescris dreptul autorității locale de a cere demolarea construcției edificate fără autorizație de construire.

S-a mai menționat că, prin sentința civilă nr. 16395/16.09.2002 a Judecătoriei Constanța a fost respinsă cererea reclamantelor în contradictoriu cu cei 4 pârâți din prezenta cauză prin care solicitase obligarea lor la demolarea clădirii construite pe lotul 152, reținând că aceasta se suprapune parțial peste lotul 152 și că pârâtul este constructor de rea-credință având în vedere că edificarea construcției a avut loc anterior emiterii procesului-verbal de contravenție nr. 20/28/26.08.1992, iar cumpărarea lotului 95 a avut loc ulterior construirii. Prin urmare, pârâtul știa la data construirii că terenul pe care a construit aparține altei persoane. Acțiunea a fost respinsă întrucât proprietarul de atunci al terenului a avut o atitudine pasivă pe durata executării lucrărilor și după finalizarea acestora, astfel că solicitarea demolării construcției constituie o exercitare abuzivă a dreptului de opțiune reglementat de art. 494 C. civ. Sentința a rămas definitivă prin decizia civilă nr. 307/4.03.2003 a Tribunalului Constanța, prin care a fost respins apelul reclamantelor ca nefondat și irevocabilă prin decizia civilă nr. 1049/C/29.10.2003 a Curții de Apel Constanța, prin care și recursul reclamantelor a fost respins ca nefondat.

Cu privire la chestiunea de fapt a situării loturilor și a imobilului deținut de pârâți în raport cu acestea, prima instanță a constatat că în Planul parcelar Tuzla-Techirghiol depus la fila 4 din dosarul atașat nr. 9030/2000 și la fila 69 în dosarul de față, la care titlurile de proprietate ale părților fac referire, loturile 95 și 152 sunt diferite și sunt situate de o parte și de alta a străzii proiectate Mircea cel Bătrân. O primă identificare a imobilului litigios se regăsește în documentația cadastrală prezentată de pârâți înregistrată sub nr. 227/2000 la OJCGC Constanța, în care lotul ocupat de aceștia este indicat ca fiind lotul 95, situat (pe schița zonei din partea dreaptă a planului de amplasament depus la fila 31 din dosarul nr. 9030/2000) pe str. Mircea cel Bătrân, la o distanță aproximativ egală de hotelul Crișana și intersecția străzilor Nicolae Filipescu și Mircea cel Bătrân.

În planul parcelar depus în cadrul documentației aferente proprietății pârâtului în dosarul de grănițuire nr. 3367/1994 figurează marcat lotul 95, învecinat cu un hotel indicat cu simbolul „H”, iar potrivit planului de situație întocmit de arhitectul C. Șchipoulet

în titlul pârâții este indicat de asemenea ca fiind lotul 95 și se învecinează la nord-est cu hotelul Crișana.

Prima expertiză topografică efectuată în dosarul nr. 9030/2000 de expertul Curatu Valeriu a identificat terenul stăpânit de pârâți în poziție paralelă cu latura estică a hotelului Crișana și suprapus parțial peste o suprafață de 194,50 mp din lotul 152, iar potrivit schiței de la fila 45 din dosarul nr. 9030/2000 colțul de sud-est al lotului 152 se află în apropierea zidului de vest al hotelului Crișana, fără a se intersecta cu acesta. Intersecția străzilor proiectate Mircea cel Bătrân și Nicolae Filipescu se situează sub hotelul Crișana, iar lotul 95 este afectat în majoritate de latura de nord a hotelului, potrivit schiței anexă la răspunsul expertului depus la fila 72 din dosarul nr. 9030/2000.

În același dosar a fost efectuată și o contraexpertiză tehnică topografică de către experții Buhociu Carmen, Aostăcioaie Viorel și Vintilescu Iulian, care au concluzionat că pârâții ocupă 160,60 mp din lotul 152, în schița anexă depusă la fila 152 din dosarul nr. 9030/2000 lotul 152 fiind înfățișat ca fiind în mică măsură suprapus peste hotelul Crișana cu colțul de sud-est, această suprapunere fiind de 1,32 mp, potrivit răspunsului experților depus la fila 198 din acel dosar.

În dosarul de grănițuire nr. 3367/1994 a fost efectuată o expertiză topografică de către expertul Vintilescu Iulian, în care terenul stăpânit de pârâți este identificat ca fiind lotul 95, dar este situat paralel cu hotelul Crișana. Terenul se învecinează la vest cu lotul 109, la sud cu lotul 94 și la nord cu lotul 96, iar până la zidul de vest al hotelului este o distanță neprecizată, însă aproximativ egală cu latura nordică și cea sudică a terenului pârâților de 14,50 metri.

Încă pe baza înscrisurilor depuse în dosarele atașate rezultă că documentația cadastrală prezentată de pârâți pentru întabularea dreptului de proprietate asupra lotului 95 și pentru grănițuirea terenului ocupat nu reflectă realitatea, întrucât pârâții ocupă alt lot decât lotul 95, aspect confirmat de toate expertizele efectuate în cauza de față.

În urma analizării acestor înscrisuri comparativ cu expertizele, contraexpertizele și răspunsurilor la obiecțiuni, instanța de fond a reținut că pârâții ocupă parțial lotul 152 aparținând reclamantelor cu o construcție compusă din două corpuri (C1 și C2) și terenul aferent îngrădit, pe o suprafață de 104,23 mp, cu perimetrul conturat de punctele 5-7-8-9-10-5 în schița anexă nr. 6 la raportul de expertiză topografică efectuat în cauză de către expertul Ionescu Ion depus la dosar la 20.05.2011. Construcția se suprapune cu lotul 152 pe o suprafață de 40,55 mp din corpul C1 și 20,12 mp din corpul C2 - garaj, determinate prin același raport de expertiză și ilustrate în schița anexă nr. 6.

Potrivit raportului de expertiză tehnică imobiliară întocmit de către expertul Ciulinaru Miron, terenul deținut de pârâți este împrejmuit cu gard, care potrivit schiței anexă nr. 6 sus-menționată se situează pe lotul revendicat doar pe latura de est a acestuia, dinspre hotelul Crișana.

A concluzionat, astfel, prima instanță că, în comparație cu reclamantele, care au prezentat un titlu de proprietate bazat pe transmisiunea succesivă a proprietății asupra lotului 152, pârâții nu au prezentat nici un titlu pentru terenul ocupat, fiind dovedit prin toate expertizele topografice efectuate în cauză și în dosarele atașate că lotul 95 aparținând acestora este situat în altă parte.

În ceea ce privește calitatea de constructori de rea-credință a pârâților, pe care instanța este obligată să o verifice întrucât sentința civilă nr. 16395/16.09.2000 nu este pronunțată în contradictoriu și cu pârâta Mihalcea Priscilia, s-a avut în vedere că prin procesul-verbal de constatare a contravenției nr. 20/28/26.08.1992, depus la fila 7 din dosarul atașat nr. 3367/1994, s-a constatat că pârâțul a construit o casă de vacanță pe un teren aflat în administrarea Consiliului Orașului Eforie, fără autorizație de construire, în Eforie Sud, în zona hotelului Crișana. Pârâții au cumpărat lotul 95 prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 21937/20.08.1992, cu doar 6 zile înaintea constatării edificării construcției de către autoritățile locale, de unde rezultă că edificarea construcției a avut loc anterior cumpărării lotului 95. Pârâții nu invocă că au formulat plângere împotriva

ANEXA

procesului verbal de constatare a contravenției și nici nu au formulat apărări de fond împotriva acestuia, deși a fost reținut și în sentința civilă nr. 16395/16.09.2000.

Cu urmare, pârâții nu poate invoca buna-credință în sensul că ar fi crezut că terenul pe care construiește îi aparține, întrucât la data construirii nu avea nici un teren în proprietate, iar ulterior construirii a cumpărat un alt teren decât cel pe care a construit.

În acest caz, cu privire la construcție sunt aplicabile prevederile art. 484 alin. 1 și 2 și teza 1 C. civ. vechi în vigoare la data construirii, potrivit cărora „dacă plantațiile, construcțiile și lucrările au fost făcute de către o a treia persoană cu însăși voia și proprietarul pământului are dreptul de a le ține pentru dânsul sau de a îndalța și avea persoana să le ridice”; „dacă proprietarul voinște a păstra pentru dânsul acele plantații și clădiri, el este dator a plăti valoarea materialelor și pretul muncii, fără ca să se ia în considerație sporirea valorii fondului, ocazionată prin facerea unor asemenea plantații și construcții”.

Așadar, prin efectul accesivității imobiliare articolele partea de construcție edificată de pârâți pe terenul reclamantelor constituie la rândul ei proprietatea acestora din urmă. Același regim juridic este dobândit și de împrejurimea de pe latura de est a terenului revendicat (dinspre hotelul Crișana), la care face referire expertul Călinaru Miron în răspunsul său la obiecțiuni pentru termenul din 28.10.2011.

Cu urmare, excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de pârâți a fost respinsă ca neîntemeiată, întrucât pârâții dețin în fapt un imobil, format din teren și construcție, care aparține reclamantelor. Este indiferent ca pârâții ocupă doar o parte a lotului 152, calitatea lor procesuală derivând din aceea că ocupă acea parte.

De asemenea, în baza art. 480 C. civ. vechi, aplicabil speței potrivit art. 223 din Legea nr. 71/2011, instanța de fond a obligat pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamantelor imobilul situat în Eforie Sud, lotul 152, jud. Constanța, identificat prin raportul de expertiză topografică efectuat în cauză de către expertul Ionescu Ion deus la dosar la 20.05.2011, compus din teren în suprafață de 104,23 mp conturat în perimetrul punctelor 5-7-8-9-10 și în schița anexă nr. 6 în acest raport și construcțiile în suprafață de 40,55 mp din corpul C1 și 20,12 mp din corpul C2 (gara, precum și împrejurimea de pe latura de est a terenului mai sus menționat (dinspre hotelul Crișana), identificate prin schița anexă nr. 6 la același raport. S-a avut în vedere că restul împrejurimii nu se află pe terenul cu privire la care acțiunea în revendicare a fost admisă.

Instanța de fond a menționat că nu este întemeiată cererea de revendicare a plantațiilor existente pe terenul revendicat întrucât prin probele administrate nu au fost identificate plantații pe acest teren.

Cu privire la lipsa de folosință a terenului, instanța de fond a analizat cu prioritate excepția prescripției extinctive cu privire la pretențiile decurgând din lipsa de folosință aferentă perioadei 2000 - 9.08.2002 față de care a precizat că, în raport de art. 1, 5 și art. 7 alin. 1 ale Decretului nr. 167/1958, pretențiile decurgând din lipsa de folosință a terenului puteau fi solicitate începând de la data edificării construcției, periodic până la zi, având caracter succesiv, ceea ce face ca dreptul la acțiune pentru lipsa de folosință anterioară cu 2 ani dater înregistrării acțiunii să fie prescrist.

Prima instanță nu a reținut apărarea reclamantelor privind întreruperea prescripției prin acțiunea care a făcut obiectul dosarului nr. 9030/2000 al Judecătoriei Constanța întrucât, pe de o parte, în acel dosar nu a formulat pretenții decurgând din lipsa de folosință a terenului, iar pe de altă parte acțiunea respectivă a fost respinsă, iar întreruperea cursului prescripției extinctive nu poate opera printr-o cerere de chemare în judecată respinsă, potrivit art. 16 alin. 2 din Decretul nr. 167/1958.

Cu privire la pretențiile decurgând din lipsa de folosință aferentă perioadei de la 9.08.2002 la zi, prima instanță a reținut că în toată această perioadă proprietatea terenului în suprafață de 104,23 mp aparținând reclamantelor, fără ca acestea să beneficieze de folosința acestuia întrucât terenul a fost ocupat de pârâți, deși potrivit art. 480 alin. 1 C. civ. vechi atunci în vigoare, proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și a dispune de un

lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege, ceea ce include și prerogativa folosinței.

Prin raportul de expertiză tehnică imobiliară întocmit în cauză de către expertul Ciulinaru Miron, completat prin răspunsul la obiecțiuni s-a reținut în mod corect că lipsa de folosință a terenului este exprimată de taxa de folosință indexată cu rata inflației, aceasta fiind pentru perioada menționată de 1.951 lei.

Instanța de fond a înlăturat concluziile raportului de expertiză extrajudiciară depus de reclamante la filele 198-206 din volumul II, având în vedere că nu este întocmit de un expert judiciar și valorile exprimate nu au corespondent în vreo sursă privind situația pieței de-a lungul timpului, fiind calculate „conform metodologiei valabile” și având anexate doar câteva anunțuri de vânzare (nu de închiriere) extrase de curând de pe internet.

Prin urmare, în baza art. 480 C. civ. vechi, prima instanță a obligat pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să plătească reclamantelor suma de 1.951 lei, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului aferentă perioadei de la 9.08.2002 la zi.

În ceea ce privește despăgubirea datorată de reclamante pârâților potrivit art. 494 alin. 3 teza I C. civ. vechi, s-a constatat că pârâții nu au formulat cerere reconvențională în acest sens, astfel că instanța nu s-a pronunțat în sensul obligării reclamantelor la plată dar, față de opțiunea suverană a reclamantelor de a investi instanța cu o cerere de stabilire a acestor despăgubiri, cerere pe care instanța a calificat-o drept una de constatare a întinderii dreptului pârâților de a fi despăgubiți de reclamante, s-a arătat că, din cuprinsul raportului de expertiză tehnică imobiliară întocmit în cauză de către expertul Ciulinaru Miron, valoarea de circulație a construcției în întregime a fost calculată la 365.278,68 lei (fila 155 din volumul II), prin actualizarea costurilor cu indici specifici evoluției prețurilor materialelor de construcții, precum și cu un indice de piață de 1,45. Contravaloarea acestui indice de piață se scade din valoarea despăgubirilor, întrucât reprezintă sporul de valoare despre care art. 494 alin. 3 teza I C. civ. vechi prevede că nu este datorat cu acest titlu. Indicii de actualizare a costurilor conform evoluției prețurilor materialelor de construcții se justifică, art. 494 alin. 3 teza I C. civ. vechi neprevăzând că despăgubirile se stabilesc în funcție de prețurile de la data construirii, iar logic este ca aceste prețuri să fie actualizate, mai ales că valoarea de actualizare este rezultatul inflației care a afectat doar masa monetară, nu și construcția ori materialele de construcție utilizate.

Potrivit răspunsului la obiecțiuni al expertului de la fila 220 din volumul II, valoarea construcțiilor care ocupă lotul 152, comparativ cu valoarea integrală a acestora, este de 161.535 lei, care include și împrеjmuirea aferentă lotului pentru care acțiunea în revendicare a fost admisă. Astfel cum a fost arătat mai sus, se impune eliminarea indicelui de piață de 1,45, rezultând suma de 111.277,93 lei.

Instanța de fond a înlăturat apărarea reclamantelor în sensul că în această valoare nu ar trebui incluse prețurile aferente transportului și utilajelor folosite, întrucât acestea se includ în noțiunile utilizate de legiuitor la art. 494 alin. 3 teza I C. civ. vechi. Astfel, prețul materialelor include în mod firesc și transportul acestora, iar prețul muncii include la fel de firesc și costurile legate de utilajele, aparatele, uneltele folosite la construire, ceea ce se scade fiind numai sporul de valoare, ceea ce instanța a făcut.

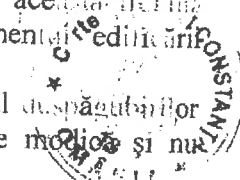
## II. Procedura în fața instanței de apel

Împotriva acestei hotărâri, în termen legal, au declarat **apel** atât reclamantele Trăistaru Mariana și Baudet Lucia cât și pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia.

**Reclamantele** Trăistaru Mariana și Baudet Lucia au solicitat schimbarea în parte a sentinței civile atacate și refacerea expertizei tehnice imobiliare susținându-se, în esență următoarele:

- a fost încălcată autoritatea de lucru judecat a sentinței civile nr. 7608/2000 pronunțată de Judecătoria Constanța prin care s-a determinat că suprafața ocupată de pârâți din proprietatea reclamantelor este de 180,60 mp;
- expertul Ionescu Ion a pornit de la o premisă greșită că lotul 152 are 297 mp și nu 300 mp;



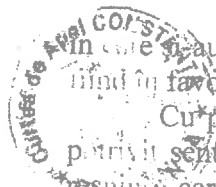


- valoarea construcției aflate pe terenul proprietatea reclamantelor a fost determinată greșit la valoarea de circulație calculându-se și sporul de valoare deși această valoare este stabilită în raport de valoarea materialelor și a manoperei la momentul edificării construcției;
- suma stabilită de expertul Ciulinaru Miron reprezentând cuantumul despăgubirilor reprezentând lipsa de folosință a terenului de mai bine de 12 ani este modică și nu reprezintă paguba ce se regăsește în patrimoniul reclamantelor
- Pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia** au solicitat schimbarea în tot a sentinței și respingerii acțiunii în revendicare pentru următoarele argumente:
  - acțiunea în revendicare trebuia respinsă întrucât titlul de proprietate 3946/1936 nu înscris autentic ci un înscris sub semnătură privată astfel că în compararea de titluri se va constata că titlul pârâților este preferabil;
  - instanța de fond nu a ținut cont de faptul că hotărârea judecătorească prin care s-a constatat vânzarea-cumpărarea nu este pronunțată în contradictoriu cu pârâții de față astfel că nu le este opozabilă;
  - nu a fost analizată apărarea pârâților referitoare la compararea de titluri și efectul posesiei lor față de titlul reclamantelor;
  - acțiunea în revendicare trebuia respinsă față de cele statuate prin sentința civilă nr. 16395/16.09.2002 în dosarul nr. 9030/2000 al Judecătoriei Constanța privind atitudinea pasivă a reclamantelor care au cunoscut faptul construirii pe terenul lor, care se impunea cu putere de lucru judecat;
  - prin admiterea în parte a acțiunii s-a creat o situație juridică imposibil de aplicat în practică cât timp imobilul a fost împărțit neeconomic și va fi imposibil de utilizat de vreo parte;
  - au fost aplicate greșit disp. art. 494 alin. 3 teza I C.pr.civilă din care rezultă că despăgubirea datorată de proprietarul terenului se acordă de către instanță chiar fără să existe o solicitare a pârâtului prin reconvențională;
  - s-a constatat greșit contravaloarea despăgubirilor ce trebuie acordate pentru construcțiile acordate reclamantelor cât timp trebuiau aplicate disp. art. 494 alin. 3 teza a doua C.civil ce impune plata unei sume egale cu sporirea valorii fondului, având în vedere atitudinea pasivă a reclamantelor care au cunoscut faptul construirii pe terenul lor;
  - în mod greșit s-a dispus obligarea lor la plata cheltuielilor de judecată în cuantum de 8000 de lei cât timp acțiunea a fost admisă în parte, doar pentru 100 mp din cei 300 mp revendicați.

Prin **decizia civilă nr.419/28.05.2014**, Tribunalul Constanța a respins, ca nefondate, apelurile formulate atât de reclamante cât și de pârâți.

În considerentele hotărârii, Tribunalul a apreciat că prezenta acțiune vizează în principal o comparare de titluri, *reclamantele* legitimându-se ca proprietare ale terenului revendicat în baza sentinței civile nr. 7608/26.06.2000 a Judecătoriei Constanța, prin care s-a constatat intervenită vânzarea-cumpărarea terenului de 300 mp situat în Eforie Sud, jud. Constanța, lotul 152, între Constantinescu George (în calitate de vânzător) și Alexandrescu Constantin și Alexandrescu Valeria - autorii reclamantelor (în calitate de cumpărători); *pârâții* invocă drept titlu de proprietate contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 21937/20.08.1992 de Notariatul de Stat al Județului Constanța, prin care au cumpărat de la Tămăușeanu Dumitru un teren în suprafață de 300 mp situat în Eforie Sud, jud. Constanța, lotul 95 și pe care au edificat o construcție cu destinația de casă de vacanță, prin sentința civilă nr. 5219/21.04.1997 a Judecătoriei Constanța constatându-se (în contradictoriu cu Consiliul Local Eforie), dobândirea de către pârâți a dreptului de proprietate asupra construcției – casă de locuit – edificată pe terenul proprietatea acestora din Eforie Sud, str. Mircea cel Bătrân nr. 95.

Prin rapoartele de expertiză topografică s-a constatat, de către toți experții, că lotul 95 pentru care pârâții prezintă titlul de proprietate este situat în cu totul altă parte decât cea



in care s-au edificat construcția și pe care îl ocupă efectiv (lotul 152), compararea de titluri fiind în favoarea reclamantelor.

Cu privire la situația edificatelor aparținând pârâților, instanța de apel a reținut că printru sentinței civile nr. 16395/16.09.2002 a Judecătorei Constanța, irevocabilă, a fost respinsă cererea reclamantelor având ca obiect demolarea. Cu toate că în considerente s-a reținut că pârâții sunt de constructori de rea-credință (edificarea construcției având loc anterior emiterii procesului-verbal de contravenție nr. 20/28/26.08.1992, iar cumpărarea lotului 95 fiind realizată ulterior construirii), totuși cererea vizând demolarea construcției a fost respinsă, ca urmare a atitudinii pasive a titularului dreptului real asupra terenului de la acea dată, pe toată durata executării lucrărilor și după finalizarea acestora; instanța de fond a stabilit (iar în căile de atac această soluție a fost menținută) că solicitarea demolării construcției constituie o exercitare abuzivă a dreptului de opțiune reglementat de art. 494 Cod civil.

Tribunalul a arătat că această statuare (care se bucură de puterea de lucru judecat nu doar sub aspectul dispozitivului hotărârii judecătorești, ci și al considerentelor care îl explică) își produce efectul pozitiv și în prezentul litigiu, astfel că pretenția reclamantelor de a fi demolată construcția este neîntemeiată. Nu a intrat însă în puterea lucrului judecat întinderea suprafeței ocupate de pârâți, stabilită printr-un raport de expertiză în dosarul 9030/2000, aspect care a explicat administrarea noii expertize topografice.

Instanța de apel a prezentat și motivul pentru care a luat în considerare opinia separată a d-lui expert Ionescu Ion și, respectiv, al înlăturării opiniei majoritare a experților Parpală Daniel și Marinescu-Cisman Răzvan, în legătură cu suprafața efectiv ocupată.

În ce privește aplicarea la speță a dispozițiilor art. 494 alin. 1 și 2 Cod civil, tribunalul a reamintit că proprietarul are o primă opțiune, de a cere ridicarea plantațiilor și a construcțiilor (aceasta făcându-se pe cheltuiala celui care le-a făcut) și, după caz, plata de către constructor a unor daune-interese pentru prejudiciile sau vătămările ce le-a putut suferi proprietarul locului; o a doua opțiune este aceea de a păstra pentru sine plantațiile și clădirile, caz în care proprietarul este dator a plăti constructorului valoarea materialelor și prețul muncii, fără luarea în considerare a sporirii valorii fondului ocazionate prin facerea unor asemenea plantații și construcții.

Instanța de apel a considerat că reaua-credință a pârâților constructori înlătură dreptul acestora la valoarea fructelor eventual percepute.

Asupra criticilor formulate de către apelantele reclamante în ce privește sentința primei instanțe, tribunalul a apreciat că ele se referă la cuantumul despăgubirilor datorate către pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia, potrivit art. 494 alin. 3 teza II Cod civil, motiv pentru care în apel s-a procedat la efectuarea unui nou raport de expertiză, fiind desemnat dl. Beșcucă Dumitru. Această expertiză a pornit în calculul său de la măsurătorile efectuate prin expertiza topo întocmită de experții Parpală și Marinescu, stabilindu-se, pentru partea de construcție situată pe terenul reclamantelor, valoarea materialelor și a manoperei *la data edificării construcției de către pârâți* (19.717.047 lei ROL= 1.971 ron).

Întrucât pe de o parte expertiza evaluatorie a preluat datele opiniei majoritare din expertiza topografică, iar pe de altă parte valoarea obținută nu a fost actualizată în funcție de inflație, tribunalul a înlăturat-o, îmbrățișând însă concluziile raportului de expertiză întocmit de dl. expert Ciulinaru Miron.

În același mod s-au creditat din punct de vedere probator concluziile în legătură cu lipsa de folosință; la stabilirea acestei valori, expertul nu poate avea în vedere criteriile indicate de reclamante, deoarece partea din imobil ocupată efectiv de pârâți nu ar fi putut fi valorificată în sensul vânzării sau exploatării turistice, pentru simplul fapt că pe teren nu a existat o construcție care să ridice valoarea terenului. Însă, a susținut instanța de apel, în mod corect expertul Ciulinaru Miron a stabilit valoarea lipsei de folosință raportându-se la taxa de folosință, indexată cu rata inflației.

Cu privire la criticile apelanților pârâți, în sensul că în mod greșit instanța de fond doar a constatat valoarea despăgubirilor, nu și a obligat pe reclamante la plată. Tribunalul a considerat că ele sunt nefondate – operând și în acest caz principiul disponibilității.

Or, câtă vreme prin cererea de chemare în judecată reclamantele au investit instanța cu o cerere de stabilire a despăgubirilor ce derivă din art. 494 alin. 3 Cod de procedură civilă, calificată în primă instanță ca fiind una în constatare, în absența unei cereri convenționale a pârâților Mihalcea, al cărei obiect să fie în sensul obligării reclamantelor la plata acestor despăgubiri, nu se poate imputa Judecătorei că nu s-a pronunțat pe o atare obligație.

În ceea ce privește critica ce vizează cheltuielile de judecată, s-a constatat că reclamantele nu au investit instanța cu o acțiune în revendicare având ca obiect revendicarea întregii suprafețe de 300 mp, ci doar a suprafeței de teren ocupată de construcțiile edificate de pârâți cu rea credință, cheltuielile de judecată fiind acordate proporțional cu pretențiile admise.

### III. Procedura în fața instanței de recurs

Împotriva acestei decizii au formulat recurs atât reclamantele TRĂISTARU MARINA și BAUDET LUCIA, cât și pârâții MIHALCEA, solicitându-se modificarea soluției în raport de dispozițiile art. 304 pct. 8 și 9 cod proc. civilă.

În recursul reclamantelor s-a arătat că:

- în mod greșit tribunalul a considerat că nu beneficiază de efectul pozitiv al puterii lucrului judecat și măsurătorile efectuate în dosarul civil nr. 9030/2000, în care s-a pronunțat sentința 16395/2000 (și care stabiliseră că pârâții ocupă din lotul 152 suprafața de 180,60 mp) și că ar fi astfel necesară administrarea unei noi probe în apel, pentru determinarea întinderii suprafeței efectiv ocupate de către pârâți; a fost ignorată împrejurarea că sentința civilă nr. 16395/2002 a Judecătorei Constanța a fost atacată în căile de atac doar de către reclamante, nu și de către pârâții Mihalcea, suprafața stabilită în judecata din 2000 fiind – în opinia reclamantelor – tranșată definitiv;
- în mod eronat a fost preluată de instanța de apel opinia minoritară a expertului Ionescu Ion, pe considerentul că doar acesta (spre deosebire de colegii Parpală și Marinescu) ar fi efectuat măsurătorile cu un instrument de o precizie mărită, raportându-se la un plan de situație al zonei. Că în mod nefondat s-a înlăturat opinia majoritară pentru că experții menționați au efectuat măsurători „doar cu privire la imobilul stăpânit de pârâți, pe care l-au suprapus pe planul emis de Proiect S.A. și planul parcelar, loturile fiind măsurate pe aceste planuri, fără luarea în considerare a reperelor – străzi, construcții – care ar fi trebuit a fi identificate în teren, iar nu doar în planurile de amplasament”;
- nu s-a avut în vedere că expertiza Ionescu Ion vine în contradicție cu toate celelalte expertize topografice efectuate, stabilind cea mai mică suprafață ocupată între toate celelalte probe; că s-a imputat opiniei majoritare aspecte care puteau fi solicitate în precizări experților Parpală și Marinescu, fără a se observa totodată că expertiza Ionescu pornește de la o premisă greșită, anume că terenul proprietatea reclamantelor ar fi de 297 mp, iar nu de 300 mp cât este menționat în titlu;
- nu au fost analizate în apel aceste critici legate de modalitatea de realizare a expertizei, tribunalul mărgininindu-se să preia aleatoriu, uneori greșit, argumentele instanței de fond, rezultând considerente de neînțeles;
- în mod greșit a fost menținută în apel valoarea construcției la care ar fi îndreptățiți pârâții constructori prin efectul dreptului de accesiune, fiind înlăturate considerentele expertizei Beșcucă – probă administrată în apel – și luată în considerare expertiza Ciulinaru, dispusă în judecata fondului. S-a solicitat să se plece de la considerentele deciziei civile nr. 1049/C din 29.10.2003 a Curții de Apel Constanța, care au statuat asupra faptului că reclamantele (ca proprietare ale terenului, devenite prin accesiune proprietare asupra construcției) au obligația de a-l despăgubi pe proprietarul construcției, valoarea despăgubirii fiind stabilită după cum se dovedește buna sau reaua-credință a celui din urmă. Expertiza Ciulinaru a ignorat cererea reclamantelor, depusă odată cu nota de probatorii din 19.03.2010, de calculare a valorii materialelor și manoperei la momentul edificării construcției în anul

pentru partea de construcție care le afectează proprietatea; expertul a evaluat aceste două componente la valoarea actuală de circulație, calculând și sporul de valoare a proprietății reclamantelor, aspect care reiese din aplicarea unor criterii pozitive și negative, precum și a coeficienților de dezirabilitate (apropierea de plajă, dotările social urbane din proximitate, mijloacele de transport în comun, existența unei curți spațioase și a parcarii etc.). Ceea ce a determinat în fapt expertul reiese din preambulul raportului de expertiză, anume evaluarea materialelor și manoperei și, respectiv, valoarea „la zi” a construcției, aspecte care confirmă denaturarea probei, care a fost în favoarea intereselor pârâților.

- nu s-a avut în vedere evaluarea propusă de către reclamante, după respingerea cererii de efectuare a unui nou raport de expertiză, în sensul de a se avea în vedere prețurile tehnice pentru anul 1992 (181.612 lei rol pentru locuința compusă din parter și mansardă, 15.024 lei rol pentru finisajele suplimentare, 27.198 lei rol pentru bucătăria de vară, 2.375 lei rol pentru finisajele suplimentare ale bucătăriei de vară, 4.542 lei rol pentru beciul de sub bucătărie), actualizate cu indicii corespondenți, nu și cu indicele de piață de 1,45;

- în mod greșit s-a acceptat ideea ca reclamantele să obțină în proprietate 45,38% din imobilul construit ilegal, a cărei valoare să fie actualizată, deși reaua-credință fusese dovedită. A obliga pe constructorul de rea-credință la contravaloarea manoperei și a materialelor înseamnă a-i acorda posibilitatea recuperării sumei de bani efectiv investite, fără nici o actualizare;

- instanța nu trebuia să constate și dreptul de creanță cu privire la bucătăria de vară cu beci și la platformele din curte, întrucât aceste lucrări au fost realizate după ce reclamantele au devenit proprietare asupra terenului în anul 2000, când pe teren exista doar construcția cu destinație de locuință. Restul edificiilor (bucătărie, beci, anexe) urmează regimul juridic al art. 494 Cod civil, în sensul că ele trebuie ridicate de către constructorul de rea-credință, titularul dreptului de proprietate nemanifestând pasivitate în raport de acestea.

- în privința despăgubirilor reprezentând lipsa de folosință în răstimp de 12 ani, suma calculată de către dl. expert Ciulinaru este una modică, fiind în mod greșit menținută această soluție; cu toate că se fundamentează pe un temei juridic diferit de cel al art. 494 cod civil, lipsa de folosință nu s-ar fi putut stabili la valorile expertizei Ciulinaru doar pentru că pe terenul ocupat nu s-a găsit o construcție a reclamantelor (ce ar fi putut fi vândută sau exploatată turistic), care să ridice valoarea terenului – cum a susținut instanța. Nu s-a avut în vedere că o construcție edificată cu rea-credință, parțial pe terenul reclamantelor, parțial pe domeniul public, nu putea fi considerată a ridica valoric terenul ocupat și se ignoră, în egală măsură, că în această perioadă reclamantele ar fi putut edifica ele însele o construcție în condiții legale, pe care să o valorifice prin vânzare ori închiriere.

- ar fi trebuit luate în considerare alte criterii de determinare a contravalorii lipsei de folosință, iar nu taxa de concesiune stabilită prin hotărârea Consiliului local, aici urmând a fi valorificate criteriile legate de situarea terenului într-o zonă turistică, de interes comercial, etc. Recurențele reclamante au arătat însă că achiesează asupra stabilirii contravalorii lipsei de folosință a terenului, pe perioada 2002 – 2013, în sumă de 3.747,26 lei.

Recurențele reclamante au amintit că, urmare efectuării măsurătorilor în dosarul civil nr. 9030/2000 al Judecătorei Constanța, s-a stabilit că pârâții Mihalcea ocupă cu construcțiile lor numai o parte din terenul proprietatea reclamantelor, restul fiind clădit pe strada Nicolae Filipescu, aparținând domeniului public al orașului Eforie; că în aceste condiții în dosarul pendinte reclamantele au uzat de dispozițiile art. 57 cod proc. civilă, chemând în judecată, ca și persoane care ar putea pretinde aceleași drepturi, pe Orașul Eforie prin Primar și pe Consiliul Local Eforie, entități care în acest caz au dobândit calitatea de intervenienți în interes propriu.

În **recursul pârâților** s-a arătat că:

- instanța a interpretat greșit actele juridice deduse judecății, în condițiile în care în cadrul acțiunii în revendicare urmau a fi comparate titlurile exhibate de ambele părți. Pe baza acestei operațiuni, recurenții pârâți apreciază că dreptul lor, fondat pe Titlul de proprietate

emis de Ministerul Agriculturii și Domeniilor la 28 ianuarie 1928 și transcris în 1992 la fostul Notariat de Stat, este preferabil celui de către reclamante.

nu s-a avut în vedere, în același context, că prin încheierea nr. 15544/08 din 2000 s-a fost stabilit dreptul de proprietate pentru teren și construcție, fiind atribuit numărul cadastral, - dacă în anul 1956 (când s-a încheiat actul dintre Mihăilescu și Constantinescu) nu s-a creat forma autentică pentru actele de înstrăinare pentru terenuri, în anul 1949 situația era cu totul alta, motiv pentru care vânzarea de la Constantinescu la soții Alexandrescu era supusă acestei formalități (legea nr. 203/23.06.1947, art. 36 și 37). Cum actul din anul 1936 poartă mențiunea „act sub semnătură privată”, instanța de fond a fost în eroare cu privire la efectele produse de acest act de vânzare și astfel în mod greșit a admis acțiunea în revendicare. Inexistența transferului dreptului de proprietate din anul 1947 a fost de altfel stabilită în soluționarea cererii reclamantelor de transcriere a actului de vânzare-cumpărare.

nu s-a avut în vedere caracterul inopozabil (față de părți) al hotărârii judecătorești prin care se constată vânzarea-cumpărarea terenului între Constantinescu și Alexandrescu, care nu a fost pronunțată în contradictoriu cu soții Mihăilescu; mai mult, în cadrul aceluși proces nu s-a făcut nici o dovadă cu privire la identitatea de persoane dintre Gheorghe Constantinescu și George Constantinescu (acte de stare civilă ori declarații de notorietate);

reclamantele au devenit proprietare ale imobilului ulterior dobândirii de către soții Mihăilescu a propriului drept de proprietate asupra terenului;

nu s-au avut în vedere de către instanța de apel criticile dezvoltate în legătură cu implicațiile posesiei asupra bunului, atunci când ambele părți exhibă câte un titlu de proprietate, provenind de la autori diferiți („in pari causa melior est causa possidendis”);

greșit s-a aplicat legea cât privește chestiunea puterii lucrului judecat asupra consecințelor pasivității proprietarului terenului, câtă vreme în speță reclamantele au cunoscut faptul construirii pe terenul lor, s-a apreciat de către recurenții părți că, față de înghiul purtat în dosarul nr. 9030/2000 al Judecătoriei Constanța, a fost stabilită cu autoritatea lucrului judecat ca atitudinea proprietarului terenului a fost una abuzivă, fiind aşadar necesar să se respingă și cererea în revendicare - așa cum a fost de altfel respinsă și cererea de demolare a construcției. În caz contrar, se pronunța pe aceeași situație de fapt două hotărâri contradictorii;

nu a fost analizat în apel motivul referitor la admiterea în parte a acțiunii în revendicare și la crearea în fapt a unei situații juridice imposibil de aplicat în practică, prin împărțirea *reconvențională* a bunului imobil, într-o manieră care nu permite utilizarea lui de către niciuna dintre părți, soluția primei instanțe a adus părțile într-o situație mult mai grea decât cea anterioară, părțile neputând conviețui în același imobil, în condițiile în care o linie imaginară trece prin mijlocul construcției;

în mod greșit instanța de apel a stabilit că Judecătoria Constanța doar *a constatat* suma datorată de reclamante părților, câtă vreme dispozițiile art. 494 alin. 3 teza 1 Cod civil exclude ipoteza ca acele construcții ce se doresc a fi trecute la proprietarul terenului să fie preluate fără vreo despăgubire. Prin urmare, susțin recurenții părți, despăgubirea se acordă de către instanță chiar fără solicitarea părții printr-o cerere reconvențională și chiar împotriva voinței proprietarului terenului. Nu s-a avut în vedere că părțile au vândut întru însuși titlul reclamantelor, fiind incompatibilă această apărare cu cea a formulării unei cereri reconvenționale pentru despăgubiri. S-a ignorat faptul că printr-o asemenea soluție se realizează îmbogățirea fără just titlu a reclamantelor, în detrimentul părților;

în mod greșit instanța de apel a aplicat prevederile legii și în privința constatării compatibilității despăgubirilor ce trebuie acordate pentru construcții. Astfel, deși expertul tehnic, judiciar a constatat că valoarea construcțiilor pe partea supraajusă (varianta exp. topo Ionescu) este de 161.335 lei, în mod greșit a fost redusă această valoare cu indicele de piață de 1,45 - care în opinia judecătorilor a reprezentat *sporiul de valoare* menționat în textul art. 494 alin. 3 teza 1 Cod civil. Recurenții părți au susținut că atitudinea pasivă a reclamantelor

cheltuielilor intrată în puterea lucrului judecat) le obligă la plata unei sume egale cu cea a  
sporii valorii fondului - art. 494 alin. 3 teza a doua Cod civil.

în mod greșit a fost respins apelul părților cu privire la imputarea sumei de 8.000 lei  
reprezentând cheltuieli de judecată, în măsura în care acțiunea în revendicare a fost admisă  
în parte, anume, doar pentru 100 mp din cei 300 mp solicitați.

**RO** Prin **Decizia civilă nr. 128/C/03.06.2015 a Curții de Apel Constanța** s-au admis  
recursurile ambelor părți, s-a casat decizia civilă nr. 419/28.05.2014 și s-a trimis cauza spre  
rejudecare Tribunalului.

În considerentele deciziei, Curtea de Apel Constanța a dezlegat următoarele  
probleme de drept stabilind totodată directivele pentru instanța de rejudecare:

- cererea părților Mihalcea privind compararea de titluri nu se justifică pentru că, în  
speșă părțile dețin titluri pentru proprietăți diferite iar nu pentru una și aceeași proprietate,  
doar reclamantele au titlu de proprietate pentru imobilul teren în litigiu (parțial);

- singurul care are opțiune cu privire la accesiune este proprietarul terenului;  
opțiunea demolării – fie și pro parte – este exclusă, singura modalitate de rezolvare a speței  
de față este aceea a exercitării indivizibile a dreptului de accesiune de către reclamante  
pentru întreaga clădire, în nume propriu pentru partea de edificiu regăsită pe terenul lor, și  
în gestiune de afaceri pentru autoritatea locală, pentru terenul ocupat din domeniul privat;

- dreptul de creanță trebuie cuantificat și valorificat în favoarea constructorului  
creditor, independent de existența sau nu a unei cereri în proces;

- reaua credință a constructorului a fost stabilită pe cale judiciară în dosarul civil nr.  
9030/2000, astfel că dreptul de creanță trebuie cuantificat la valoarea materialelor de  
construcție și a manoperei pentru întreg edificiul, la momentul construirii, valoare ce va fi  
actualizată;

- este definitorie stabilirea în concret a suprafeței ocupate de construcția casei de  
locuit și a garajului, pentru care se pretinde lipsa de folosință, astfel că o expertiză judiciară  
în acest domeniu, certificată prin avizul OCPI și pe care să se fundamenteze celelalte probe  
subsecvente, privind creanțele părților, reprezintă o cerință esențială a unei corecte statuări  
în această speșă.

- în rejudecare, tribunalul trebuie să clarifice întinderea dreptului de creanță al  
constructorului de la momentul edificării construcției, precum și chestiunea disocierii dintre  
construcțiile regăsite pe teren la data inițierii acțiunii în demolare și celelalte  
amenajări/extinderi pentru care instanțele nu s-au pronunțat în 2000 în sensul ridicării lor, și  
care ies de sub regula accesiunii imobiliare (implicit, a despăgubirii conform art. 494 alin. 3  
cod civil).

#### **IV. Procedura în fața instanței de apel, în rejudecare, după casare**

După casarea și trimiterea spre rejudecare, cauza a fost înregistrată pe rolul  
Tribunalului Constanța sub nr. 369/212/2015\* fiind efectuate atât o expertiză  
topocadastrală cât și o expertiză imobiliară pentru stabilirea prețului materialelor și prețului  
muncii, precum și a contravalorii lipsei de folosință.

Prin **decizia civilă nr. 373/16.03.2017**, Tribunalul Constanța a admis apelurile  
ambelor părți și a schimbat în parte sentința civilă apelată nr.23103/29.12.2011 pronunțată  
de Judecătoria Constanța în sensul obligării părților Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să  
lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamantelor Baudet Lucia, Trăistaru Marina  
și intervenienților Orașul Eforie reprezentat prin Primar și Consiliul Local Eforie imobilul  
situat în Eforie Sud, lotul 152, str. Nicolae Filipescu nr. 29, jud. Constanța, identificat prin  
raportul de expertiză topografică efectuat în cauză de către expertul Petrean Corneliu  
Viorel, compus din teren în suprafață totală de 334 mp (91 mp în favoarea reclamantelor  
Baudet Lucia și Trăistaru Marina reprezentat în culoare roz în schița anexă nr. 2 la acest  
raport și 243 mp în favoarea intervenienților Orașul Eforie reprezentat prin Primar și  
Consiliul Local Eforie reprezentat în culoare bleu în schița anexă nr. 2 la raport).



Au fost obligați pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscila să plătească reclamanților Baudet Lucia și Trăistaru Marina suma de 1420 euro, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului aferentă perioadei 2002 -2016.

S-a constatat că reclamantele Baudet Lucia și Trăistaru Marina au dobândit prin efectul accesunii imobiliare artificiale, dreptul de proprietate asupra construcțiilor C1 și C2, identificate în schița anexă nr. 2 la raportul de expertiză topografică întocmit de expertul Petrean și vor fi obligate reclamantele Baudet Lucia și Trăistaru Marina la plata către pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia a sumei de 273.166 lei reprezentând despăgubiri.

S-au menținut celelalte dispoziții ale sentinței civile apelate referitoare la calitatea procesuală pasivă a pârâților, prescripția extinctivă și revendicarea plantațiilor și s-au compensat cheltuielile de judecată ale părților.

În considerentele acestei hotărâri s-a arătat că obiectul principal al cererii de chemare în judecată a fost constituit de cererea de revendicare formulată de reclamantele Baudet Lucia și Trăistaru Marina. În proces, Orașul Eforie reprezentat prin Primar și Consiliul Local Eforie au avut calitatea de intervenienți forțat, pe temeiul prevăzut de art.57 C.pr.civ. de la 1865, de vreme ce construcțiile edificate de către pârâți s-au amplasat și terenul acestora. În această situație cererea de revendicare trebuie soluționată atât în favoarea reclamanților cât și a intervenienților. Aceasta în condițiile în care, decizia nr. 128/C/3.06.3015 a Curții de Apel Constanța a statuat că pârâții nu dețin nici un titlu asupra terenului pe care au edificat construcțiile, terenul fiind proprietatea pârâților.

În acest scop, raportul de expertiză judiciară topografică, realizat în cauză de expert Corneliu-Viorel Petrean a identificat loturile pe care se întind edificatele ce fac obiectul cauzei stabilind limitele măsurate ale imobilului ocupat de pârâți, în suprafață totală măsurată de 334 mp delimitate prin punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-1. Din această suprafață totală, 91mp reprezintă teren ocupat din proprietatea reclamanților și 243 mp teren ocupat din proprietatea intervenienților.

Poziția edificatei - locuință și garaj; anexe - pe loturile aferente aflate în proprietatea reclamanților și intervenienților a fost identificată astfel: din proprietatea reclamanților Baudet Lucia și Trăistaru Marina, construcția C1- locuință ocupă suprafața de 22 mp (30,13% din suprafața totală a construcției) iar construcția C2 garaj, ocupă tot o suprafață de 22 mp (100% din suprafața totală a construcției); din proprietatea intervenienților, construcția C1 ocupă, de asemenea, suprafața de 52 mp (69,87% din suprafața totală a construcției). Această determinare are relevanță într-o desocotire viitoare a reclamanților din cauză, pe de o parte Baudet Lucia și Trăistaru Marina iar pe de altă parte, Orașul Eforie reprezentat prin Primar și Consiliul Local Eforie.

Prin urmare, fiind stabilit de instanța de control judiciar că reclamantele au un titlu valabil, care le legitimează ca proprietari pro parte ai imobilului în litigiu, intervenienții fiind de asemenea proprietari pro parte ai aceluiași imobil și că pârâții Mihalcea nu pot opune ca valabil titlul lor de proprietate, tribunalul a obligat pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamanților Baudet Lucia, Trăistaru Marina și intervenienților Orașul Eforie reprezentat prin Primar și Consiliul Local Eforie imobilul situat în Eforie Sud, lotul 152, str. Nicolae Filipescu nr.29, jud. Constanța, identificat prin raportul de expertiză topografică efectuat în cauză de către expertul Petrean Corneliu Viorel, compus din teren în suprafață totală de 334 mp (91 mp în favoarea reclamanților Baudet Lucia și Trăistaru Marina reprezentat în culoare roz în schița anexă nr. 2 la acest raport și 243 mp în favoarea intervenienților Orașul Eforie reprezentat prin Primar și Consiliul Local Eforie reprezentat în culoare bleu în schița anexă nr. 2 la raport).

Deși contestat în cauză, raportul de expertiză a fost reținut de către instanța de apel ca fiind corect întocmit în cauză, dat fiind faptul că s-a atestat, prin avizarea lui de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară prin procesul verbal de recepție nr.1128/17.01.2017, corectitudinea conținutului topografic al acestuia - scară, dimensiuni,



suprafața, categorie de folosință, destinația terenului. În plus, tribunalul a avut în vedere că în procesul verbal de recepție, precum și în planul de amplasament și delimitare atașat s-a menționat, cu acuratețe, că imobilul identificat (adică proprietatea reclamanților) s-a suprapune cu un alt imobil ce are ca proprietar pe Mihalcea Paul și Priscilia (pârâții). Or, tocmai existența suprapunerii construcției edificate de către pârâți pe terenul reclamanților a condus la prezentul litigiu și se vrea dezlegată în speță.



Împrejurarea că inițial expertul topografic nu a depus documentația completă în vederea avizării și că s-a solicitat completarea acesteia (fila 12 vol.II apel) este lipsit de relevanță, de vreme ce, după completare, lucrarea a fost avizată în maniera anterior descrisă. Așa fiind, obiecțiunile reclamanților Baudet și Trăistaru sub acest aspect sunt neîntemeiate și nu pot conduce la schimbarea situației.

De asemenea, tribunalul a mai reținut că împrejurarea menționării străzii Filipescu în partea de sud a imobilului în condițiile în care în alte schițe, întocmite cu ocazia derulării celorlalte litigii între părți, se menționează str. Mircea cel Bătrân, nu este hotărâtoare asupra modului de întocmire al lucrării topografice. Aceasta deoarece expertul s-a raportat la efectuarea lucrării la planul plantației Tuzla Tekirghiol din 1926, prin digitalizarea limitelor loturilor de pe planul de referință, făcând trimitere la denumirea străzilor din acel plan, respectiv str.Filipescu și Carmen Silva, str.Filipescu fiind menționată ca atare chiar și lucrările de cadastru și carte funciară (fișa 34 vol.II apel).

Referitor la cererile accesorii revendicării, în raport de statuările deciziei de casare potrivit căroră singura modalitate de rezolvare a speței de față este aceea a exercitării dreptului de accesiune de către reclamante pentru întreaga clădire, s-a constatat că reclamantele Baudet Lucia și Trăistaru Marina au dobândit, prin efectul accesiunii imobiliare artificiale, dreptul de proprietate asupra construcțiilor C1 și C2, identificate în schița anexă nr. 2 la raportul de expertiza topografică întocmit de expertul Petrean.

Pe cale de consecință, reclamantele au fost obligate la plata contravalorii dreptului de creanță rezultat din edificarea acestor construcții. Chestiunea criteriilor în funcție de care va fi cuantificat dreptul de creanță a fost de asemenea dezlegată de către instanța de recurs care a stabilit, fără echivoc, că pârâții, a căror calitate de constructori de rea credință a fost stabilită prin sentința civilă nr. 16395 din 16.09.2002 a Judecătoria Constanța, sunt îndreptățiți la valoarea actualizată a materialelor de construcție și a manoperei încorporată la data edificării (1992), pentru întreaga construcție, ținându-se seama de procesul inflaționist.

Prin expertiza imobiliară dispusă în cauză aceste valori au fost determinate, în dublă variantă, tribunalul oprindu-se asupra valorilor care satisfac îndrumările instanței de control judiciar, și anume la valorile materialelor și construcțiilor, reactualizate în raport de indicii de inflație și nu de valoarea de piață a imobilului sau sporul de valoare.

Astfel, expertul a determinat valoarea de 249.620 lei pentru construcția C1 (fila 5 expertiză supliment) și 23.546lei (fila 6 expertiză supliment) pentru construcția C2 (total 272.166 lei) ca valoare actuală a materialelor și manoperei necesare edificării acestora. În calcularea acestor valori, dat fiind faptul vechimii construcțiilor edificate în 1992, expertul s-a raportat la valoarea de înlocuire, folosind metoda de înlocuire (pentru valoarea materialelor) și reconstrucție (pentru manoperă) în funcție de normativele de evaluare în vigoare la momentul 1992. În ședința din 9.02.2017 dar și în răspunsul al obiecțiuni (fila 57 vol.II) expertul a explicat că prețul din cataloagele de evaluare nu reprezintă un preț de circulație, ci valoarea de înlocuire, adică quantumul tuturor cheltuielilor necesare edificării unei construcții similare, ce se referă la cheltuielile directe și indirecte cu materialele, manopera și transportul materialelor.

Reținând tocmai aceste aspecte, tribunalul a înlăturat solicitarea reclamanților de a efectua o nouă determinare a valorii dreptului de creanță în funcție de devizul estimativ de materiale și lucrări. În plus, tribunalul a avut în vedere și faptul că: pârâții nu mai dețin facturi sau chitanțe cu privire la totalitatea materialelor și lucrărilor efectuate, de la data edificării construcțiilor a trecut o perioadă considerabilă de timp – 25 de ani, expertul a

precizat că această metodă este imprecisă tocmai datorită vechimii datei edificării și a lipsei înscrisurilor, pârâții au efectuat lucrări de întreținere a imobilelor.

Pârțile au disputat și includerea construcției C2 în valoarea despăgubirilor ce trebuie acordate pârâților. Acest aspect a fost, de altfel, lăsat în dezlegarea instanței de apel de către instanța de trimitere.

Referitor la acest aspect, tribunalul a apreciat că hotărâtor pentru dezlegarea acestei chestiuni este documentația ce se află în dosarul nr. 3367/1994 al Judecătoria Constanța, atașat la prezenta cauză, având ca obiect grănițuirea cerută de către pârâți, în cadrul căreia se regăsește construcția anexă în planul de situație anexă la raportul de expertiză efectuat în cauză de expert Vintilescu (fila 16). Acesta este documentul cel mai vechi care atestă edificarea acestei construcții, apropiat momentului 1992. Acest element coroborat cu faptul că este de notorietate că edificarea oricărei construcții presupune și existența unei anexe necesare depozitării materialelor de construcții; face să se prezume că stabilimentul identificat C2 exista în 1992 și, prin urmare, el va intra sub incidența despăgubirilor ce se vor acorda.

În fine, instanța de apel a reținut și că în cuprinsul hotărârii civile nr. 16395 din 16.09.2002 a Judecătoria Constanța se vorbește despre construcția *anexă*, aceasta fiind folosită drept garaj. În timp pârâții i-au schimbat destinația în bucătărie de vară. Împrejurarea că pârâții au schimbat destinația construcției din garaj în bucătărie de vară nu schimbă cu nimic situația juridică a acesteia și nu o poate scoate de sub incidența dreptului de creanță ce se cuvine acestora.

Cât privește celelalte amenajări/extinderi asupra cărora instanțele nu s-au pronunțat în anul 2000, cum sunt de exemplu aleile betonate din curtea imobilului, instanța de control judiciar a statuat că acestea ies de sub regula accesiei imobiliare și implicit a despăgubirii în temeiul art. 494 alin.3 C.civ. de la 1864. Prin urmare, tribunalul nu le-a inclus în evaluarea dreptului de creanță, chiar dacă expertul imobiliar le-a determinat contravaloarea. În cauză nu au fost deduse elemente în raport de care să se stabilească data edificării acestora. Nici un înscris aflat în dosarele atașate, în care s-au dus litigiile colaterale purtate de părți și dintre părți (demolare, constatare drepturi, grănițuire) nu fac trimitere la existența acestor edificare. Prin urmare, regimul lor juridic nu poate intra sub incidența stabilită de către sentința civilă nr. 16395 din 16.09.2002 a Judecătoria Constanța.

S-a mai arătat de către tribunal că nici împrejmuirea construcțiilor nu va face obiectul dreptului de creanță, pe de o parte pentru că pârâții nu au invocat nici un drept al lor în legătură cu acest aspect (solicitare de evaluare, obiecțiuni la expertiză etc), iar pe de altă parte, nici un element probator nu a fost administrat în legătură cu data edificării gardului sau păstrarea identității structurii și materialelor, pe parcursul celor 25 de ani trecuți de la data ridicării construcțiilor. Mutatis mutandis și acest element de amenajare iese de sub regula accesiei imobiliare și implicit a despăgubirii în temeiul art. 494 alin.3 C.civ. de la 1864, așa cum a statuat instanța de control judiciar.

În ce privește cererea reclamantelor Baudet Lucia și Trăistaru Marina privind restituirea fructelor civile rezultate din folosința fără drept a terenului, instanța de apel a menționat că a dispus determinarea contravalorii lipsei de folosință a imobilului teren prin expertiză, suma fiind stabilită la valoarea de 1420 euro pentru perioada 2002-2016 (octombrie - data efectuării expertizei).

Unul dintre efectele acțiunii în revendicare, pe lângă obligația de predare a bunului, este și restituirea fructelor, atunci când posesorul a fost de rea credință, cum este cazul pendinte. Posesorul de rea credință este obligat să restituie proprietarului nu numai fructele pe care le-a perceput, ci și pe acelea pe care din neglijență sa nu le-a fost perceput (art.483C.civ. și art. 485C.civ.) astfel că pârâtul datorează și fructele civile produse de bun fiind un posesor de rea credință.

În virtutea acestei obligații tribunalul a dispus, drept consecință a admiterii cererii de revendicare, plata către proprietarele Baudet Lucia și Trăistaru Marina a sumei de 1420

...reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a bunului, calculată în funcție de  
locuința pe care ar fi putut-o obține părțile asupra terenului ocupat de către pârâți.  
Instanța de apel a menționat, referitor la modul de stabilire al cuantumului acestei  
sume, al perioadei și al persoanelor beneficiare, în primul rând, că această sumă va fi  
stabilită numai în favoarea reclamantelor Baudet Lucia și Traistaru Marina întrucât cererea  
de intervenție a pârâților Orașul Eforie și Consiliul Local Eforie a vizat numai revendicarea  
terenului și construcția situată pe acesta. Acest aspect rezultă în mod explicit din precizările  
efectuate în cuprinsul cererii de intervenție. În al doilea rând, perioada pentru care se  
datorează fructele civile începe să curgă de la data pronunțării sentinței civile nr. nr. 16395  
din 16.09.2002 a Judecătoriei Constanța întrucât acesta este momentul în care s-a statuat  
asupra relei credințe a părților, aspect care a născut dreptul proprietarului revendicatar la  
fructele datorate pentru lipsa de folosință a bunului, până la momentul efectuării expertizei  
(octombrie 2016). În fine, valoarea acestor fructe a fost determinată ținându-se seama de  
faptul că terenul nu era liber de construcții, că nici părțile și nici expertul nu a identificat  
comparabile ale unor tranzacții pe piața liberă privind închirierea unor terenuri similare și  
că prevederile legale (legea nr. 50/1991) stipulează criteriile de amortizare a valorii terenului  
prin raportare la un termen maxim și în funcție de perioada pentru care se cere calcularea  
amortizării. În acest sens a dat explicații expertul în ședința din 9.02.2017. Expertul a mai  
prezentat o variantă de calcul în funcție de redevența contractelor de concesiune, valoarea  
determinată fiind de 272 usd pentru o perioadă de 16 ani. Tribunalul nu își va însuși această  
valoare întrucât, pe lângă faptul că suma este absolut modică prin raportare la perioadă,  
întinderea terenului și locul situării lui, expertul nu a avut la îndemână actele adiționale ale  
contractelor de concesiune luate drept reper prin care s-a modificat sau reactualizat  
cuantumul redevenței pentru suprafețe de teren concesionate în vederea edificării unor  
construcții.

#### V. Procedura în fața instanței de recurs

Împotriva acestei decizii civile au formulat **recurs** atât reclamantele **TRAISTARU MARINA** și **BAUDET LUCIA** cât și pârâții **Mihalcea Paul** și **Priscilia**.

**Reclamantele Traistaru Marina și Baudet Lucia** au susținut că soluția instanței de apel este nelegală prin încălcarea dreptului de proprietate al reclamantelor, cât și interpretarea greșită a actelor juridice deduse judecății și lipsa motivării soluției de admitere a apelului pârâților Mihalcea, fiind indicate ca motive de recurs art. 304 pct. 7,8,9 C.pr.civilă

Criticile aduse hotărârii instanței de apel de către reclamante au fost următoarele:

1. Interpretarea deciziei de casare a Curții de Apel Constanța, de către tribunal, impunea stabilirea înțelesului care este în concordanță cu legea, în ceea ce privește statutul cererii de chemare în judecată a altei persoane, calitatea de intervenienți în interes propriu a celor chemați în judecată, conform art.57 si urm, cod pr. Civilă, fiind încălcat principiul disponibilității cât timp era necesar a se stabili de către instanța de trimitere și soluția care trebuie dată cererii de intervenție, în condițiile în prima instanță, nu s-a pronunțat asupra acestui aspect; consideră reclamantele că prin obligarea la restituirea contravalorii construcțiilor indiferent pe terenul cui se află, s-a încălcat principiul disponibilității, respectiv limitele judecății, stabilite prin cererea de chemare în judecată, în condițiile în care pârâții nu au formulat o cerere reconvențională, cu acest obiect. Din perspectiva modulului de soluționare a cererii de intervenție, în dispozitivul deciziei, pârâții sunt obligați să lase în deplină proprietate și posesie intervenienților, suprafața de 243 mp, dar nu obligă pe intervenienții care ar pretinde același drept ca și reclamantii, la plata contravalorii părții de construcție aflată pe terenul acestora, împovărând pe reclamante cu această obligație.
2. Cu privire la aplicabilitatea instituției gestiunii de afaceri pentru autoritatea locală în ceea ce privește partea de construcție aflată pe terenul Orașului Eforie, recuretele au susținut că instanțele ar fi trebuit să observe că această gestiune de afaceri s-a desfășurat cu știința generațiilor, care sunt parte în proces de foarte mulți ani, fără ca aceștia să adopte vreo poziție, fără sa fi numit un mandatar care să se îngrijească de afacerile sale, ceea ce

Căutarea de Af  
\* RO

inaplicabilă întreaga instituție a gestiunii de afaceri; există o contradicție între soluțiile de dezlegări date de instanța de recurs, în sensul că în timp ce autoritățile locale sunt identificate ca interveniente în interes propriu, adică titulari de drepturi cu o poziție similară reclamantelor, care permite obligarea intervenienților la despăgubiri în cea de a doua dezlegare, se ajunge la soluția obligării doar a reclamantelor la plata despăgubirilor, inclusiv pentru partea de imobil aflată pe terenul Orașului Eforie, urmând ca acești intervenienți să despăgubească în viitor reclamantele, într-o acțiune în regres; numai obligarea împreună a reclamantelor și intervenienților la plata despăgubirilor, corespunde principiului echității care guvernează procesul civil și principiul disponibilității prin respectarea limitelor stabilite prin cererea de chemare în judecată, fiind greu de admis că pot fi obligate numai reclamantele la plata unei sume în numele și pentru o parte din proces, care are aceleași drepturi și obligații ca și reclamantele.

3. Instanța de apel a omis să se pronunțe asupra cererii de intervenție forțată deși soluția tribunalului ar fi trebuit să fie de admitere a apelului formulat de reclamante, de schimbare în parte a soluției instanței de fond; în sensul admiterii în parte a cererii principale și a cererii de intervenție;

4. Greșit instanța de apel a admis apelul formulat de pârâții Mihalcea câtă vreme susținerile din apel ale pârâților, au fost înlăturate prin decizia de casare astfel că instanța ar fi trebuit să respingă apelul declarat de pârâții Mihalcea; soluția are relevanță asupra cheltuielilor de judecată, pe care instanța de apel, fără a face distincția între cheltuielile de la fond și cheltuielile din apel, le-a compensat în mod greșit.

5. Greșit instanța de apel a înlăturat cererile formulate de reclamante în legătură cu expertiza topografică care a identificat terenul, ocupat de construcțiile edificate de pârâți, inclusiv pe un lot învecinat, lotul 153; contrar expertizelor anterioare, efectuate în cauză, planul topografic întocmit de expertul Petrean Corneliu, relevă poziționarea construcțiilor pe loturile 152 (proprietatea reclamantelor), lot 153 (atribuit de expert intervenienților) și strada Nicolae Filipescu (atribuită intervenienților); În apel, reclamantele au depus certificatul privind înscrierea imobilului în evidentele cadastru, din care rezulta că lotul 153 din parcelarea Tuzla- Techirghiol are alocat numărul cadastral 2290, înscris în cartea funciara sub nr. 10864, lot ce aparține numitului Păun Iulian și intervenienților din cauza de față; lămurirea acestui aspect era esențială, câtă vreme discutăm despre o gestiune de afaceri pentru intervenienți și nu pentru alte persoane care nu sunt parte în proces; de asemenea, lămurirea acestei situații ar fi putut influența procentul de ocupare terenului intervenienților, pentru care reclamantele au fost obligate să plătească despăgubiri, în condițiile în care proprietarul lotului 153, Păun Iulian, nu este parte în acest proces.

6. Greșit instanța de apel a respins cererea de efectuare a unei noi expertize imobiliare cât timp există contradicții între valoarea stabilită de expertiza Beșcucă, administrată în apel în primul ciclu procesual și expertiza Maftעי; apreciază reclamantele că soluția instanței de respingere a cererii de efectuare a unei noi expertize, însușirea punctului de vedere al expertei Maftעי Cristina, în sensul că metoda folosită ar fi una adecvată, este nelegală și de natură să favorizeze pe constructorul de rea credință, fiind încălcate disp. art.494 cod civil.

7. Instanța de apel a încălcat obligațiile stabilite prin decizia de casare, în ceea ce privește momentul până la care se aplică indicii de inflație, împovărând în acest mod pe reclamante și cu actualizarea sumei pentru perioada cuprinsă între momentul exercitării acțiunii și momentul efectuării expertizei

9. Soluția instanței de apel este eronată și cu privire la cheltuielile de judecată întrucât, menținând dispozițiile sentinței civile apelate, tribunalul nu face nici o referire la soluția privind cheltuielile de judecată efectuate pe parcursul procesului, cu referire la onorariile de expertiza și la taxele judiciare de timbru achitate pe parcursul judecării; apreciază că instanța de apel, întrucât a rejudecat fondul, ar fi trebuit să se pronunțe și asupra menținerii dispozițiilor instanței de fond, cu privire la obligarea pârâților Mihalcea la plata cheltuielilor de judecată, astfel cum au fost stabilite de judecătorul fondului (8000 lei).

**Pârâții Mihalcea Paul și Priscila** au solicitat modificarea în parte a deciziei recurate, în sensul obligării reclamantelor întimate la plata sumei de 301.243 lei.

În motivare s-a arătat că Tribunalul Constanța a interpretat greșit actul deducut în judecată, a schimbat natura ori înțelesul lămurit și vădit neîndoielnic al acestuia respectiv liniile de casare obligatorii impuse prin Decizia Curții de Apel nr. 128/03.06.2015 prin care s-a statuat ca pârâții au calitate dublă de constructor de rea credință pentru construcția aflată pe cei 100 mp ai reclamantei și de buna credință pentru restul suprafeței de teren care ar aparține Orașului Eforie. Distincția are efecte asupra modalității acordării despăgubirii respectiv pentru partea de construcție pentru care s-a constatat că au calitatea de constructori de rea credință urmează să primească valoarea materialelor și a manoperei (valoarea de înlocuire în termeni tehnici) iar pentru partea de construcție pentru care au calitatea de constructori de buna credință urmează să fie adăugat și sporul de valoare.

Aceste valori rezulta din cuprinsul raportului de expertiza întocmit de a expert Maței astfel: valoarea materialelor și a manoperei construcției aflată pe terenul reclamantelor — 92.618 lei; valoarea materialelor și a manoperei construcției aflată pe terenul Orașului Eforie - 208.625 lei; total despăgubiri ce trebuiau acordate 301.243 lei

Susțin recurenții că Tribunalul a obligat reclamantele la plata sumei de 273.166 lei din care 249.620 lei reprezentând valoarea construcției C1, ce rezulta din fila 5 a suplimentului la expertiza, și 23.546 lei, valoarea construcției C2 ce rezulta din fila 5 a suplimentului la expertiza. La paginile respective din raportul de expertiză se regăsesc într-adevăr aceste valori ale construcțiilor însă acestea reprezintă valoarea materialelor și a manoperei fără sporul de valoare.

Se mai arată că în valoarea de 301.243 lei stabilită de către expert în maniera arătată expertul Maței a omis să introducă valoarea împrejmuirii și a teraselor (platforme betonate cu pavele), construcții care nu au fost evaluate dar pe care instanța de apel le-a înlăturat fiind construite ulterior.

În drept s-au invocat disp.art. 504 pct. 8 C.pr.civilă din 1865.

Prin **Decizia civilă nr. 1/15.01.2018 a Curții de Apel Constanța** s-au admis recursurile civile formulate de ambele părți, s-a casat decizia civilă nr.373/16.03.2017 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul civil nr. 369/212/2005\* și a fost reținută cauza spre rejudecare.

În considerentele acestei hotărâri s-a reținut că sunt întemeiate criticile aduse hotărârii instanței de fond axate pe necesitatea completării sau refacerii raportului de expertiză întrucât în apel, reclamantele au depus certificatul privind înscrierea imobilului în evidentele cadastru, din care rezulta că lotul 153 din parcelarea Tuzla- Techirghiol are alocat numărul cadastral 2290, înscris în cartea funciară sub nr. 10864 iar acest lot nr. 153 aparține numitului Păun Iulian și intervenienților din cauza de față. Astfel cum rezultă și din adresa înaintată la dosar de Primăria Orașului Eforie, terenul reprezentând lotul nr. 153 din parcelarea Tuzla Techirghiol a făcut obiectul contractului de concesiune nr. 47/2002, pe teren fiind edificat un imobil P+1E cu destinația de locuință în baza autorizației de construire nr. 134/2004 pentru care s-a încheiat procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 7825/2006. Prin HCL nr. 249/2007, s-a aprobat vânzarea terenului către proprietarul locuinței – Păun Iulian. Lămurirea acestui aspect era necesară, câtă vreme s-a susținut că o parte din construcții ocupă inclusiv lotul 153, aparținând unei persoane care nu este parte în proces.

De asemenea, lămurirea acestei situații ar fi putut influența procentul de ocupare a terenului intervenienților, pentru care reclamantele au fost obligate să plătească despăgubiri, în condițiile în care proprietarul lotului 153, Păun Iulian, nu este parte în acest proces.

Pe de alta parte, prin obiecțiunile la expertiză, reclamantele au semnalat instanței că în planul de amplasament și delimitare a imobilului recepționat de OCPL adresa este Nicolae Filipescu nr. 29, lot 152, iar planul se referă la imobilul proprietatea pârâților.

Imobilul proprietatea pârâților nu este lotul 152, cum se menționează, lotul potrivit vechii parcelari ar aparține în mod exclusiv reclamantelor.

Din același plan de amplasament și delimitare, rezultă că imobilul proprietatea pârâților se afla amplasat în parte, pe str. Nicolae Filipescu, adică intervenienților.

Recurențele au susținut că strada nu este domeniu privat al localității, cum a greșit a menționat instanța de apel astfel că, față de raportul de expertiza, care confirmă că o parte din construcție se află pe stradă, instanța ar fi trebuit să stabilească cărui domeniu îi aparține terenul ocupat. Aceasta cu atât mai mult cu cât în aceeași adresă înaintată de Primăria Orașului Eforie, se menționează că forma și dimensiunile actualei străzi Nicolae Filipescu, identificată prin documentația cu nr. cadastral CF 105634 este modificată față de cea din planul parcelar aprobat în 1926, datorită construcțiilor edificate în perioada regimului comunist care nu au respectat vechile parcelări ale localității, precum și datorită corelării cu documentațiile cadastrale/împrejmuirile imobilelor limitrofe.

Curtea a apreciat că se impunea lămurirea și a acestui aspect, relevantă fiind stabilirea corectă a procentului de teren ocupat din fiecare proprietate, care se răsfrânge asupra procentului în care despăgubirea trebuie suportată de fiecare parte.

Așadar, Curtea a considerat că în cauză este necesară lămurirea întinderii dreptului la despăgubire, precum și a aspectului legat de suprapunerea terenului identificat de expertul Petrean cu lotul nr. 153 ce aparține proprietarului Păun Iulian, în care expertiza a desemnat drept titular al acestui lot Orașul Eforie, dar și a amplasării trecute și actuale a străzii Nicolae Filipescu, prin completarea ori efectuarea unui nou raport de expertiză topografică.

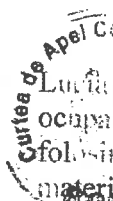
Întrucât s-a considerat necesară administrarea de probe noi, în consonanță cu dispozițiile art. 312 alin. 3 din Codul de procedură civilă coroborat cu art. 305 C.pr.civ., s-a dispus casarea în întregime a deciziei recurate și reținerea pentru o nouă judecată a apelurilor.

*În rejudecare, în baza probelor administrate în cauză, instanța constată următoarele:*

În primul rând trebuie menționat că, în raport de data înregistrării acțiunii de fond (09.08.2005), în cauză sunt aplicabile atât prevederile vechiului Cod civil (în continuare C.civil din 1864) potrivit art. 6 C.civil cât și ale vechiului Cod de procedură civilă, potrivit art. 3 din Legea nr. 76/2012.

În al doilea rând, trebuie menționat că după casarea cu reținere spre rejudecare, instanța are de analizat cele două apeluri formulate atât de reclamantele Traistaru Marina și Baudet Lucia cât și de pârâții Mihalcea Paul și Priscilia. Însă, în analiza acestora trebuie avute în vedere dezlegările instanței de casare, respectiv cele din decizia civilă nr. 128/C/03.06.2015.

În al treilea rând, mai trebuie avut în vedere că la termenul de judecată din data de 17.03.2021, pârâții Mihalcea Paul și Priscilia au menționat că solicită admiterea cererii reclamantelor pe acțiunea în revendicare pentru terenul în suprafață de 119 mp ce s-a dovedit în urma efectuării raportului de expertiză că se află în curtea pârâtului, obligarea pârâților la restituirea imobilelor astfel cum sunt menționate și identificate în raportul de expertiză, respectiv: : C1 – suprapunere 29 mp, C2 – suprapunere 20 mp, gard – suprapunere 25.50 ml, platformă – suprapunere 70 mp. De asemenea, au precizat că solicită obligarea reclamantelor să plătească pârâților recurenți Mihalcea Paul și Priscilia despăgubiri în cuantum de 482.659,20 lei, actualizate la momentul august 2005, format din: C1 – 348.346,40 lei – materiale și manopera actualizate la momentul august 2005; C2 – 61.100,39 lei – materiale și manopera actualizate la momentul august 2005; gard+platformă – 73.212,41 lei – materiale și manopera. Solicită obligarea lor la plata către reclamantele recurente la despăgubiri reprezentând lipsa de folosință în cuantum de 2538,88 lei pentru suprafața de 119 mp, cu compensarea plății cheltuielilor de judecată.



Corelativ, la același termen de judecată, reclamantele Trăistaru Marina și Baudet au solicitat obligarea pârâților să le lase terenul reclamantelor în suprafață de 172 mp ocupată de pârâți din lotul reclamantelor nr. 152, obligarea pârâților la plata lipsei de folosință a terenului, obligarea lor la plata despăgubirilor constând în contravaloarea materialelor și a manoperei actualizată la nivelul anului 2005 dar doar corpul 1 și garaj.



Solicita de asemenea a se observa că nu se pune problema de a despăgubi partea adversă cu privire la celelalte construcții, platforme și construcții anexe întrucât prin decizia de casare s-a stabilit că odată ce reclamantele au ieșit din pasivitate și și-au manifestat dorința de a intra în posesia terenului, toate celelalte construcții nu fac obiectul despăgubirilor pe care trebuie să le plătească reclamantelor întrucât acestea fac obiectul dreptului de a cere demolarea și ridicarea acestor construcții pentru considerentele arătate de curtea de apel în cuprinsul deciziei de casare. Diferența de 101 mp este ocupată de platforma betonată care constituie curtea casei și care nu face obiectul despăgubirii.

Un prim motiv de apel al reclamantelor a vizat modul de soluționare a cererii de chemare în judecată a altei persoane, formulată de reclamante în temeiul art. 57 C.pr.civilă din 1865, cu privire la care prin decizia de casare nr. 128/C/03.06.2015 s-a arătat că trebuie soluționată în conformitate cu art. 58 C.pr.civilă din 1865, situația juridică creată prin imposibilitatea demolării (în tot sau în parte) a construcției generând, astfel, o obligație indivizibilă pentru ambii proprietari ai fondurilor învecinate, care nu ar putea fi executată nicidecum pro parte.

În raport de aceste elemente, se constată că finalitatea formulării unei cereri întemeiate pe art. 57 C.pr.civilă va fi aceea că, deși intervenientul în interes propriu a avut o atitudine pasivă, dat fiind că situația juridică trebuie rezolvată unitar pentru a nu se genera litigii ulterioare, se va analiza și solicitarea de revendicare a porțiunii de teren ocupate de pârâți din terenul proprietatea intervenientului Orașul Eforie prin Primar.

În ce privește gradul de ocupare a terenului prin construcția realizată de pârâți, aspect care a generat considerente diferite atât ale părților cât și ale hotărârilor anterioare determinate de concluziile diferite ale expertizelor topocadastrale efectuate în cauză, Curtea constată, în primul rând, că motivul de apel din apelul reclamantelor vizând eventuala încălcare a puterii de lucru judecat de care se bucură sentința civilă nr. 7608/2000 pronunțată în dosarul nr. 9030/2000 (prin care s-a stabilit că pârâții ocupă 180,6 mp din lotul 152) a fost dezlegat în mod definitiv și obligatoriu pentru instanțe prin decizia de casare nr. 128/C/03.06.2015. Astfel, prin aceasta s-a stabilit că nu intră în puterea lucrului judecat „și nu sunt apărate prin efectul pozitiv al acesteia, întrucât nu fac corp comun cu dispozitivul și nu îl explicitează (ci doar sprijină soluția de respingere a cererii de ridicare a construcțiilor), considerentele legate de măsurătorile efectuate în dosarul 9030/2000 al Judecătoriei Constanța cu privire la suprafața ocupată de edificate”.

Tot în mod obligatoriu s-a stabilit prin decizia de casare nr. 128/C/03.06.2015, referitor la motivele din apelul pârâților vizând preferabilitatea titlului lor de proprietate față de cel al reclamantelor, că părțile nu au „câte un titlu pentru același imobil, ci doar reclamantele prezintă un titlu pentru lotul 152” și că „nici pentru terenul amprentei construcției pârâților și nici pentru cel îngrădit și folosit drept curte nu există un titlu al pârâților Mihălcea privind lotul nr. 152” astfel că sunt neîntemeiate „criticile referitoare la greșita înlăturare a operațiunii juridice în comparare de titluri”.

De altfel, în raport de precizările de la termenul de judecată din data de 17.03.2021, Curtea reține că pârâții nu au mai insistat asupra acestor motive de apel (implicit asupra celor vizând caracterul inform al titlului de proprietate al reclamantelor, asupra efectului posesiei lor și asupra inopozabilității hotărârii de constatare a vânzării-cumpărării) ci au solicitat chiar admiterea acțiunii în revendicare (dar pentru suprafața de 119 mp).

În al doilea rând, referitor la suprafața efectiv ocupată de pârâți din lotul 152 și din cel al intervenienților, se constată că în cauză s-a efectuat încă o expertiză topocadastrală cu trei experți (fila 154, vol. I) ale cărei concluzii au fost următoarele:

- Suprafața ocupată de imobilul actual aparținând fam. Mihalcea, în suprafața de 347 mp din perimetrul construit al fostului lot 152 de 300 mp revendicat de reclamante este de 172 mp (notația e-f-g-5-h-D-e);

- Din suprafața de 172 mp, o parte de 41 mp se regăsește sub construcția (care are în total 79 mp) edificată în 1992, o parte de 20 mp este ocupată de anexa (fam. Mihalcea) (garaj/bucătărie, grup sanitar), construită tot în 1992, diferența de 101 mp fiind ocupată de platforma betonată/dalată, cu casete de spațiu verde/flori, care constituie curtea casei;

- Perimetrul reconstituit A-B-C-D-A în suprafață de 300 mp al proprietății reclamantelor este ocupat în quantum de 172 mp, respectiv 57% în perimetrul gospodărit de fam. Mihalcea, în quantum de 11 mp, reprezentând 3,7% (A-e-f-A și g-5-17-g), neocupată de construcții, restul suprafeței de 117 mp, teren fără construcții, în curtea aferentă Hotelului Crișana;

- Din imobilul teren de 347 mp împrejmuit și gospodărit de fam. Mihalcea, un quantum de 172 mp face parte din perimetrul reconstituit al fostului lot 152 ce aparține reclamantelor, un quantum de 26 mp (3-e-D-2<sup>1</sup>-3) face parte din perimetrul reconstituit al fostului lot 153, restul de 149 mp (1-2-2<sup>1</sup>-h-6-1) se regăsește în perimetrul reconstituit la vechiului traseu al străzii proiectate- Nicolae Filipescu și chiar în cvartalul învecinat.

În completarea la acest raport de expertiză (fila 200, vol.I) s-a arătat că varianta ideală în care loturile ar fi avut dimensiunile de 15x20 m, așa cum susțin pârâții, un quantum de 119 mp se regăsește în curtea împrejmuită și gospodărită de pârâți. Experții au menționat, însă, că în zonă reperle de comparație sunt insuficiente pentru a conforma o identificare foarte precisă, zona fiind mult restructurată astfel că nu poate fi exclusă nici probabilitatea unor eventuale rectificări ale mărimii loturilor, anterior restructurărilor urbanistice, care fac imposibilă regăsirea mărimilor proiectate cândva.

În raport de cele două suprafețe, reclamantele au menționat că revendică suprafața de 172 mp, pe când pârâții au susținut că sunt de acord să lase în deplină proprietate și posesie suprafața de 119 mp întrucât loturile din vechea parcelare Tuzla Techirghiol aveau 300 mp, laturile erau de 15/20 ml, experții au avut în vedere ale dimensiuni aleatorii și că nu există nicio justificare pentru care loturile de pe partea lor să aibă o deschidere de 14,32 ml iar cele de *vis-a-vis* să aibă o deschidere de 15 ml.

Contrar acestei opinii, Curtea apreciază că reconstituirea cvartalului în care se află loturile în discuție plecând de la o lungime ideală de 15/20 ml a loturilor de 300 mp nu are nicio justificare cât timp în planul parcelar din 1936 de la fila 184 nu sunt specificate mărimi liniare ale loturilor de reconstituit (relevante în cauză). În acest context, experții au procedat la reconfigurarea cvartalului aferent loturilor 145-160 având ca repere de comparație aliniamentele împrejmuite, aliniamentele imobilelor din sistemul de evidență al cadastrului și publicității imobiliare, aliniamentele străzilor și criteriul suprafețelor. În plus, experții au constatat că Planul de amplasament și delimitare al imobilului pârâților (Tehn. Ionescu- 2000, număr cadastral 227, cartea funciară 345) indică mărimi de 14,71-14,29 ml, respectiv 21,57/21,59 ml.

Ori, cât timp însăși documentele cadastrale folosite de pârâți au avut în vedere dimensiunile actuale la acel moment iar nu cele ideale, ar fi total injust a se avea în vedere în prezent niște dimensiuni ce nu au fost folosite de nicio parte (nici pentru loturile 145-160). Nu are relevanță în acest context că loturile de pe cealaltă parte a străzii Nicolae Filipescu (162-164) au aceste mărimi cât timp în cauză se analizează lotul 152 și gradul de ocupare la momentul construirii locuinței de către pârâți și la momentul nașterii dreptului de proprietate al reclamantelor asupra acestuia.

Având în vedere că măsurătorile efectuate în expertiza din dosarul de față au fost realizate în sistem Stereo 1970 cu aparate topografice de foarte mare precizie și că această expertiză a fost avizată de OCPI, Curtea va reține concluziile expertizei respective în varianta agreată și de experți și anume că suprafața ocupată de imobilul actual aparținând fam. Mihalcea, din perimetrul construit al fostului lot 152 de 300 mp revendicat de reclamante este de 172 mp (notația e-f-g-5-h-D-e), precum și că o suprafață de 149 mp

(notația 1-2-2<sup>1</sup>-h-6-1) se regăsește în perimetrul reconstituit la vechiului traseu al străzii prefectate - Nicolae Filipescu aparținând Orașului Eforie iar restul de 26 mp (notația 3-e-1) face parte din perimetrul reconstituit al fostului lot 153 (proprietatea tot a Orașului Eforie dar acordat în concesiune prin contractul nr. 47/2002 numitului Păun Iulian).

În consecință, Curtea va admite apelul formulat de reclamante și, în temeiul art. 296 C.pr.civilă din 1865, va schimba în parte sentința apelată nr. 23103/29.12.2011 a Tribunalului Eforie în sensul că vor fi obligați pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamantelor Baudet Lucia și Trăistaru Marina suprafața de 172 mp, parte din fostul lot 152, identificată între punctele e-f-g-5-h-D-e. De asemenea, în soluționarea și a cererii de chemare în judecată a altor persoane, vor fi obligați aceiași pârâți să lase în deplină proprietate și liniștită posesie intervenienților Orașul Eforie prin Primar și Consiliul Local Eforie suprafața de 149 mp delimitată între punctele 1-2-2<sup>1</sup>-h-6-1 și suprafața de 26 mp delimitată între punctele 3-e-D-2<sup>1</sup>-3.

În ce privește cauzatul de cerere privind accesiunea imobiliară, Curtea constată că și asupra acestuia există opinii divergente ale părților în sensul că reclamantele solicită să se constate dreptul lor de accesiune doar asupra construcției C1 (din care doar 41 mp din lotul 152 se regăsește sub locuință) și asupra garajului/bucătărie și grup sanitar (din care doar 20 mp se află sub construcție). Pârâții au solicitat, însă, să se constate dreptul de accesiune asupra C1, C2, gard și împrejmuire. Aceste diferențe sunt relevante și trebuie analizate întrucât influențează cuantumul despăgubirilor la care poate fi obligată partea în favoarea căreia se va stabili dreptul de accesiune respectiv.

În analiza acestui aspect, Curtea va avea în vedere cele statuate deja prin decizia de casare nr. 128/C/03.06.2015 și care, așa cum s-a menționat deja, sunt obligatorii pentru instanțele ce soluționează apelul în temeiul art. 315 alin. 1 C.pr.civilă din 1865.

Astfel, prin aceasta s-a stabilit că „dobândirea de către recurentele reclamante, prin accesiune imobiliară, a proprietății *pro-parte* (corespuzător părții construite pe terenul lor), nu constituie decât o ficțiune juridică, fără acoperire în planul dreptului obiectiv și care este generatoare de litigii ulterioare - devreme ce ea se bazează pe trasarea unei linii imaginare prin interiorul acestui edificiu, pe hotarul ce delimitează terenul reclamantelor de cel al orașului Eforie”, că „inexistența vreunei opoziții a autorității locale privitoare la calitatea de intervenient forțat într-un asemenea litigiu, combinată cu atitudinea manifestată față de modul în care a fost edificată construcția și anexele sale (emiterea certificatului de urbanism pentru lotul 95 și lipsa oricăror demersuri de desființare a construcției ridicate abuziv, fără autorizație, pe un alt teren decât cel menționat în certificat; pasivitatea procesuală în procesele inițiate de constructor), precum și lipsa oricăror apărări în dosarul pendinte în legătură cu regimul juridic al terenului ocupat, compun imaginea unui titular al dreptului de proprietate asupra terenului limitrof celui în litigiu, care nu se opune la rezolvarea unitară a situației juridice a acestui bun”, precum și că „singura modalitate de rezolvare a speței de față este aceea a exercitării dreptului de accesiune de către reclamante pentru întreaga clădire, respectiv, atât în nume propriu pentru partea de edificiu regăsită pe terenul lor, cât și în gestiune de afaceri pentru autoritatea locală, pentru terenul ocupat din domeniul privat”.

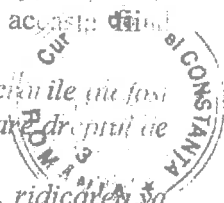
De asemenea, instanța de recurs a impus instanței de trimitere să aibă în vedere, în rejudecare „criticile legate de disocierea dintre construcțiile regăsite pe teren la data inițierii acțiunii în demolare și celelalte amenajări/extinderi pentru care instanțele nu s-au pronunțat în 2000 în sensul ridicării lor, și care ies de sub regula accesiiunii imobiliare (implicit, a despăgubirii conform art. 494 alin. 3 cod civil)”.

În raport de aceste elemente, se constată că sunt întemeiate criticile reclamantelor că dreptul de accesiune trebuie să vizeze doar construcțiile ce au făcut obiectul dosarului nr. 9030/2000, respectiv locuință P+M și garaj.

Prin raportul de expertiză topocadastrală întocmit de cei trei experți, suprafața construcției tip P+M este de 79 mp iar suprafața anexei C2 (în prezent această anexă transformată în bucătărie de vară) este de 20 mp.

Potrivit art. 494 C.civil din 1864, „Dacă plantațiile, construcțiile și lucrările au fost făcute de către o a treia persoană cu materialele ei, proprietarul pământului are dreptul de a le ține pentru dânsul, sau de a îndatora pe acea persoană să le ridice.

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

Dacă proprietarul voiește a păstra pentru dânsul acele plantații și clădiri, el este dator a plăti valoarea materialelor și prețul muncii, fără ca să se ia în considerație sporirea valorii fondului, ocazionată prin facerea unor asemenea plantații și construcții. Cu toate acestea, dacă plantațiile, clădirile și operele au fost făcute de către o a treia persoană de bună-credință, proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea sus-ziselor plantații, clădiri și lucrări, dar va avea dreptul sau de a înapoia valoarea materialelor și prețul muncii, sau de a plăti o sumă de bani egală cu aceea a creșterii valorii fondului (C. civ. 766, 771, 997, 1076, 1084)”.

În conformitate cu aceste dispoziții, întrucât construcțiile C1 și C2 au fost construite de pârâți pe terenul aparținând altei persoane, persoană care a înțeles să își manifeste dorința în sensul de a păstra doar aceste construcții (ca urmare a faptului că pentru acestea prin sentința civilă nr. 16395/16.09.2002 pronunțată în dosarul nr. 9030/2000 s-a respins cererea de demolare a acestora), în temeiul art. 494 C.civil din 1864 se va constata în favoarea reclamantelor un drept de accesiune imobiliară asupra construcțiilor C1 și C2 în suprafață construită de 79 mp, respectiv 20 mp.

Întrucât instanța de casare prin decizia nr. 128/C/03.06.2015 a impus a se disocia între „construcțiile regăsite pe teren la data inițierii acțiunii în demolare și celelalte amenajări/extinderi pentru care instanțele nu s-au pronunțat în 2000 în sensul ridicării lor, și care ies de sub regula accesiunii imobiliare”, Curtea constată că nu ar putea constata vreun drept de accesiune asupra gardului și platformei betonate care nu a făcut obiectul dosarului nr. 9030/2000 și pentru care nu a existat nicio manifestare de voință din partea reclamantelor de exercitare a dreptului de accesiune asupra acestor edificat (opinie clar exprimată în prima cerere de recurs, în dosarul nr. 369/212/2005).

În ce privește valoarea despăgubirilor cuvenite pârâților ca urmare a exercitării dreptului de accesiune imobiliară artificială, în primul rând trebuie precizat că față de constatarea dobândirii acestui drept doar față de construcțiile C1 și C2, numai pentru acestea se vor analiza despăgubirile cuvenite iar nu și pentru gard și platforma betonată evaluate de expert la nivelul anului 2005 la suma de 73212,41 lei.

În a doilea rând, și pentru această solicitare, se impun dezlegările instanței de casare prin decizia nr. 128/C/03.06.2015 potrivit căroră, trebuie să se aibă în vedere dubla calitate a pârâților „ca fiind de bună-credință pentru partea de construcție aferentă terenului din domeniul privat al localității și respectiv, de rea-credință pentru cea din proprietatea reclamantelor”, că „întinderea dreptului de creanță al constructorului este cel de la momentul edificării construcției”, precum și că „vor fi înlăturate criticile recurentelor reclamante privind necesitatea obligării constructorului de rea-credință la contravaloarea manoperei și a materialelor efectiv investite în anul 1992, fără nici o actualizare, dar și criticile pârâților, privitoare la aplicarea indicelui de piață”.

De asemenea, instanța va avea în vedere și precizările pârâților de la termenul de judecată din data de 17.03.2021 în sensul că a achiesat la valoarea mai mică din raportul de expertiză și anume cea stabilită de către expert în evaluarea la introducerea acțiunii și anume 2005, precum și că solicită a se avea în vedere doar prețul materialelor și prețul muncii, nu și sporul de valoare pentru Orașul Eforie.

Sub acest aspect se constată că prin raportul de expertiză judiciară evaluatorie, expertul Ida Maria a stabilit că valoarea construcției la nivelul anului 1990 este de

182.093,84 lei la care a aplicat un coeficient de indexare de 61 rezultând o valoare la nivel  
anului 1992 de 11278745,41 lei pentru C1, valoarea actualizată la momentul august 2005  
fiind de 348346,40 lei. Pentru construcția C2, valoarea actualizată cu același index  
la nivelul anului 1992 a fost de 1978306,25 lei iar la momentul august 2005 de 61100,39 lei.  
În raport de obiecțiunile părților, încuviințate de instanță, s-a solicitat expertului să  
menționeze cum s-a stabilit actualizarea cu indicele de inflație de la 1138832,41 lei la  
348346,40 lei însă aceasta a refuzat să răspundă susținând că a efectuat expertiza după cele  
mai noi reglementări în domeniu, că expertul Beșonea a stabilit valori mai mari dar care nu  
au fost contestate de părți, că s-a aplicat coeficientul normal de uzură și că toate  
obiecțiunile se resping.

În condițiile în care nu poate fi verificat raționamentul expertului în raport de  
buletinele informative invocate de expert, nu se poate stabili cum s-a ajuns la actualizarea  
cu indicele de inflație la momentul august 2005, dată ce va fi stabilită cu reper față de  
decizia nr. 128/C/2015, Curtea nu va avea în vedere concluziile expertizei efectuate în  
dosarul de față și expertiza efectuată de exp. Maței Cristina în dosarul nr. 369/212/2005<sup>4</sup>  
al Tribunalului Constanța.

Astfel, în acesta se menționează că valoarea edificării construcției C1 era de  
7614411 ROI care, actualizată cu indicele de inflație de 49670,32/100 dă o valoare de  
378210 lei la care se aplică gradul de uzură de 34% rezultând o valoare de 249620 lei.  
Pentru construcția C2 s-a stabilit o valoare de 3465665 lei, actualizată la 3255 lei, la care s-  
a aplicat gradul de uzură de 27%, rezultând o valoare de 23546 lei.

Deși se menționează în această expertiză că ea reprezintă valoarea actuală (la  
momentul efectuării expertizei, respectiv octombrie 2016) ajustată cu gradul de uzură al  
construcțiilor respective, Curtea constată că este preferabilă această valoare întrucât s-a  
explicat în mod detaliat din ce a fost compusă valoarea materialelor și prețul muncii și  
buletinele informative folosite (catalogoagele de evaluare Matrix Rom București), s-a  
menționat că pentru actualizare s-a aplicat Buletinul „expertiză tehnică nr. 131/2016”,  
precum și conform cărui act normativ s-au stabilit coeficienții de uzură (PI 35/1999). Pe de  
altă parte, această valoare este mult mai mică decât cea stabilită de expertul Ida Maria  
reprezentând actualizarea la momentul august 2005 (348346,40 lei raportat la 249620 lei,  
respectiv 61100,39 lei comparativ cu 23546 lei).

De asemenea, Curtea va avea în vedere că și expertizele efectuate de exp. Ciulinare  
Miron sau exp. Beșonea au stabilit valori ale lucrărilor și muncii la momentul 1992  
apropiate de cele ale exp. Maței (de exemplu în exp. Ciulinaru valoarea în lei vechi a C1  
era de 288220,49 lei la momentul 09.09.2011).

Deși cuantumul despăgubirilor stabilite de Tribunalul Constanța prin decizia nr.  
373/16.03.2017 au fost contestate de reclamante din prisma faptului că ar fi fost încăleate  
îndrumările instanței de casare întrucât s-a stabilit în raport de costul de înlocuire care este  
sinonim cu costul de construcție, precum și că s-a avut în vedere pentru actualizare  
momentul efectuării expertizei iar nu momentul sesizării instanței, se constată că valoarea  
stabilită de expert în dosarul de față prin raportare la data formulării prezentei acțiuni a fost  
neîndeplinită

Pe de altă parte, valoarea stabilită de exp. Maței a fost contestată de părți prin  
cererea de recurs doar din perspectiva neacordării sporului de valoare pentru construcțiile  
afiate pe terenul Orașului Eforie însă la termenul de judecată din 17.03.2021 acesta a  
menționat că nu mai solicită sporul de valoare nici de la intervenienții Orașul Eforie prin  
Primar.

Față de aceste considerații, apreciind că și prin decizia nr. 128/C/2015 s-a reținut că  
„echitatea exclude în egală măsură atribuirea către constructor a valorii neactualizate a  
materialelor și muncii încorporate la data edificării”, Curtea apreciază că valoarea stabilită  
de exp. Maței este o valoare apropiată de valoarea actualizată a materialelor și muncii  
astfel că vor fi obligate reclamantele la piața către părți a sumei de 273166 lei  
reprezentând despăgubiri pentru construcțiile C1 (249620 lei) și C2 (23546 lei)

În ce privește contravaloarea lipsei de folosință pentru suprafața de 172 mp, în primul rând se constată că prima instanță a admis excepția prescripției dreptului la acțiune pentru pretențiile aferente perioadei 2000-09.08.2002 iar modul de soluționare a acestei excepții nu a fost criticat prin cererea de apel astfel că, admiterea acestei excepții a rămas definitivă și irevocabilă, urmând a se avea ca dată de început data de 10.08.2002.

În al doilea rând, se constată că expertul Ida Maria a menționat în expertiza efectuată în cauză că aceasta se raportează la valoarea din contractele de concesiune anexate, respectiv de 0,27 USD/mp/an, pârâții menționând că sunt de acord cu această valoare dar raportat la suprafața de 119 mp, reclamantele susținând că această valoare ar trebui să fie stabilită și prin raportare la alte criterii, cum ar fi montarea de corturi, închirierea de terenuri etc.

Însă, suprafața pentru care se solicită contravaloarea lipsei de folosință nu era liberă pentru a se pune problema posibilității de încheiere sau de montare corturi și, oricum, pentru astfel de valori nu s-au depus înscrisuri doveditoare pe care instanță să le poată avea în vedere.

Prin urmare, Curtea se va raporta la prețurile stabilite de expertul Ida Maria dar pentru suprafața de 172 mp iar nu 119 mp astfel că vor fi obligați pârâții la plata către reclamante a contravalorii lipsei de folosință pentru suprafața de 172 mp în quantum de 0,27 USD/mp/an, începând cu data de 10.08.2002 și până la predarea imobilului.

Mai trebuie menționat că față de stabilirea altor valori decât cea stabilită de prima instanță (cu privire la stabilirea de despăgubiri și nu doar constatarea lor, critică formulată de pârâți prin apel), se impune admiterea și a apelului pârâților, contrar susținerilor reclamantelor apelante de față.

În fine, față de admiterea apelului și a acțiunii, instanța va menține (pe lângă modul de soluționare a excepției prescripției dreptului la acțiune și a respingerii cererii de ridicare a plantațiilor) capătul de cerere privind obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată în fond, de 8000 de lei compuse din taxa de timbru, contravaloarea expertizelor efectuate și onorariul avocatului ales (diminuate de instanța de fond față de admiterea în parte a acțiunii de la 9461 lei 8000 de lei).

În ce privește cheltuielile efectuate în apel și recurs, față de admiterea ambelor apeluri și recursuri, se vor aplica disp. art. 276 C.pr.civilă în sensul că se vor compensa cheltuielile de judecată efectuate de părți.

PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
DECIDE:

*În rejudecare,*

Admite apelurile formulate de reclamante și pârâți împotriva sentinței civile nr.23103/29.12.2011 a Judecătoriei Constanța.

Schimbă în parte - sentința apelată astfel:

Obligă pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să lase în deplină proprietate și liniștită posesie reclamantelor Baudet Lucia și Trăistaru Marina suprafața de 172 mp identificată în raportul de expertiză efectuat de experții Boicu Costel, Iordache Ilie și Păun Gabriela Laura Anexa 3 între punctele e-f-g-5-h-D-e, parte din fostul lot 152 situat în Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr.29, județul Constanța.

Obligă pârâții Mihalcea Paul și Mihalcea Priscilia să lase în deplină proprietate și liniștită posesie intervenienților Orașul Eforie prin Primar și Consiliul Local Eforie suprafața de 149 mp delimitată între punctele 1-2-2'-h-6-1 și suprafața de 26 mp delimitată între punctele 3-e-D-2'-3 astfel cum au fost identificate în raportul de expertiză menționat anterior, situate în Eforie Sud, str. N.Filipescu nr.29, județul Constanța.

Curtea de Apel CONSTANȚA

instată că reclamantele Baudet Lucia și Trăistaru Marina au dobândit, prin efectul accesibilității imobiliare artificiale dreptul de proprietate asupra construcțiilor C1 și C2 în suprafață construită de 79 mp, respectiv 20 mp, astfel cum a fost identificată în expertiza menționată anterior.

Obligă reclamantele la plata către pârâți a sumei de 273166 lei reprezentând despăgubiri pentru construcțiile C1 (249620 lei) și C2 (23546 lei).

Obligă pârâții la plata către reclamante a contravalorii lipsei de folosință pentru suprafața de 172 mp în cuantum de 0,27 USD/mp/an, începând cu data de 10.08.2002 și până la predarea imobilului.

Compensează cheltuielile de judecată efectuate de părți în apel și recurs.

Menține celelalte dispoziții ale sentinței apelate.

Irevocabilă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 02.04.2021.

Președinte,  
Laura Smarandi

Judecător,  
Alina Gabriela Jurubiță

Judecător,  
Pt. Claudia Bodean  
aflată în c.o. semnează  
conf.art.261 alin.2 C.p.c.  
Vicepreședinte,  
Mihaela Cristina Mocanu

Grefier,  
Pt. Camelia Dincă  
Aflată în c.o. semnează  
Conf.art. 261 alin. 2 C.p.c.  
Grefier șef,  
Rodica Epure

ROMANIA  
**CURTEA DE APEL CONSTANȚA**  
 Nr.1

Prezenta copie fiind conformă cu originalul aflat în dosarul nr. 2007/133/2007, se certifică de noi exactitatea ei.

S-a achitat taxa judiciară de timbru de 12 lei

Grefier Șefa  
 Arhivar,  
 [Signature]

Curtea de Apel CONSTANȚA

Red.dec.jud. Smarandi/30.07.2021  
 Tehnored. dec. 02.08.2021



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 104419 Eforie

Cod verificare  
4505



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:345  
Nr. cadastral vechi:227

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NICOLAE FILIPESCU, Nr. 29

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104419	347	TEREN IMPREJMUIT

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	104419-C1	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NICOLAE FILIPESCU, Nr. 29	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:79 mp; S. construita desfasurata:159 mp; LOCUINTA - P+M; EDIFICATA IN ANUL 1993;
A1.2	104419-C2	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NICOLAE FILIPESCU, Nr. 29	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp. MAGAZIE; EDIFICATA IN ANUL 1993

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>167901 / 26/09/2023</b> Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI EFORIE; Hotarare Judecatoreasca nr. 23103, din 29/12/2011 emis de JUDECATORIA CONSTANTA; Hotarare Judecatoreasca nr. 115/C, din 02/04/2021 emis de CURTEA DE APEL CONSTANTA; Act Notarial nr. 82, din 21/07/2000 emis de BNP DOINITA CRISAN; Hotarare Judecatoreasca nr. 16395, din 16/09/2002 emis de JUDECATORIA CONSTANTA; Act Administrativ nr. 117-COMPLETARE, din 30/05/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI EFORIE; Hotarare Judecatoreasca nr. 1049/C, din 29/10/2003 emis de CURTEA DE APEL CONSTANTA; Hotarare Judecatoreasca nr. 307, din 04/03/2003 emis de TRIBUNALUL CONSTANTA; Act Administrativ nr. 12445 A1_COMPLETARE, din 08/06/2023 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; Act Notarial nr. 749, din 09/11/2023 emis de BIN BOICU CLAUDIA; Hotarare Judecatoreasca nr. 7608, din 26/06/2000 emis de JUDECATORIA CONSTANTA; Act Notarial nr. 185, din 21/04/2023 emis de BIN BOICU CLAUDIA; Intabulare, drept de PROPRIETATE- domeniu privat - asupra teren in B4 suprafata de 175. mp, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 175/347	A1
<b>242086 / 29/11/2023</b> Act Notarial nr. 781, din 24/11/2023 emis de Boicu Claudia; B7 Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra teren in suprafata de 172 mp, dobandit prin Conventie, cota actuala 86/347 1) MIHALCEA PAUL 2) MIHALCEA PRESCILIA	A1
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MIHALCEA PAUL 2) MIHALCEA PRESCILIA	A1.1, A1.2
<b>105573 / 08/05/2025</b> Act Administrativ nr. 2255/2023, din 28/04/2025 emis de BEJ BECIU STELIAN; Act Administrativ nr. 2255/2023, din 12/05/2025 emis de BEJ BECIU STELIAN ; B10 Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra teren in suprafata de 172 mp, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 86/347 1) MIHALCEA PAUL 2) MIHALCEA PRESCILIA	A1
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2	A1.1, A1.2

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe

- 1) MIHALCEA PAUL
- 2) MIHALCEA PRESCILIA

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

Referințe

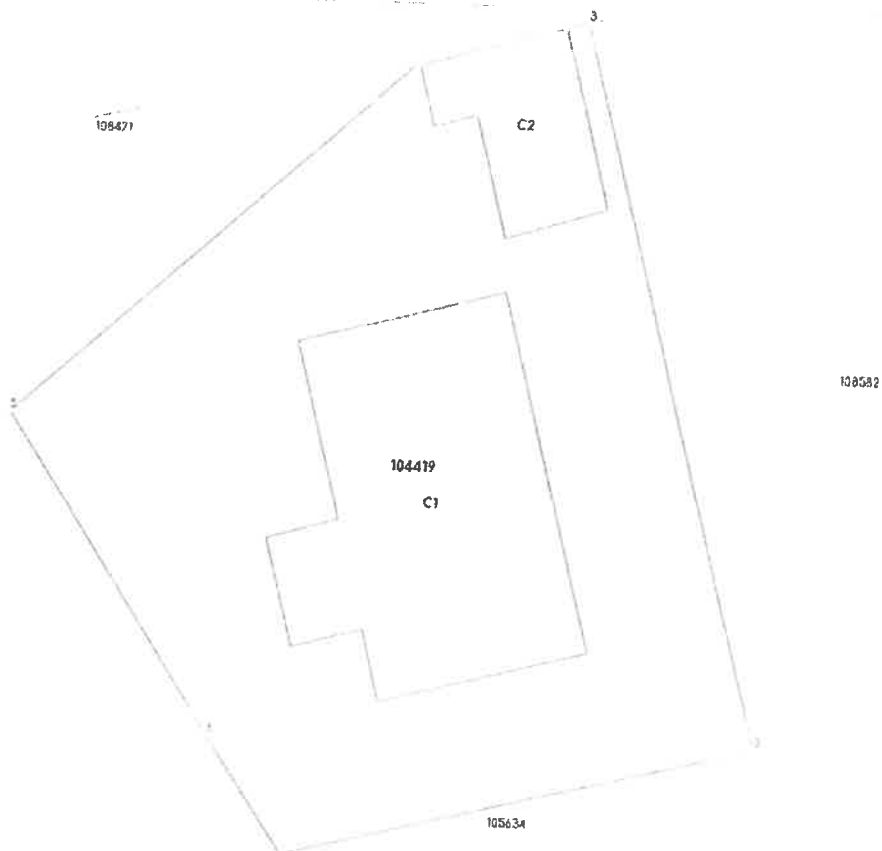
NU SUNT

Teren

Nr cadastral 104419	Suprafața (mp)* 347	Observații / Referințe TEREN IMPREJMUIT
------------------------	------------------------	--

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	347	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	104419-C1	construcții de locuințe	79	Cu acte	S. construită la sol:79 mp; S. construită desfășurată:159 mp; LOCUINTA - P+M; EDIFICATA IN ANUL 1993;
A1.2	104419-C2	construcții anexa	20	Cu acte	S. construită la sol:20 mp; S. construită desfășurată:20 mp; MAGAZIE; EDIFICATA IN ANUL 1993

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.624



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**ORAȘUL EFORIE**

Anexa nr. 11  
Model 2016 ITL 011  
Nr. 11708/07.05.2026

Codul de identificare fiscală 4617794  
STR. PROGRESULUI NR.1, LOC EFORIE SUD, JUDEȚ  
CONSTANȚA  
Telefon: 0241748633, Fax:  
E-mail: serviciul\_venituri@primariaeforie.ro

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE  
ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL.**

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **MIHALCEA PAUL** nr. 11708 / 7 mai 2026 cu domiciliul în str. Mircea cel Batran, nr. 95, bl. sc. et. ap., loc EFORIE SUD, mun/orș/com. EFORIE, jud. CONSTANȚA, legitimată prin CI seria KZ nr. 462517 cu CNP 1511009131276, având calitatea de coproprietar și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic A12570 se atestă următoarele:

Numele și prenumele **MIHALCEA PAUL** CNP: 1511009131276, domiciliul: Str. Mircea cel Batran, Nr. 95 Bl. Sc. Ap. Et. Localitatea EFORIE SUD Mun/Orș/Com. EFORIE, Județul CONSTANȚA și **MIHALCEA PRESCILIA**, CNP: 2520408131242, 4) figurează în evidențele fiscale ale compartimentului de specialitate cu următoarele bunuri declarate în vederea impozitării: 5)

Până în prima zi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, [ ] figurează / [X] nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu următoarele creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii

Denumirea creanței bugetare	Curent	Rămășiță	Majorări de întârziere	Total
<b>Clădiri din care:</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
Impozit Clădiri DETALII Adresa: jud. CONSTANȚA, orș. EFORIE, loc. EFORIE SUD, str. Nicolae Filipescu, nr. 31, Zona A, Rang III, An. Clădire: 1993, Suprafață, Clădit cu pereți din țevi, cărămidă nearsă, vâlătuci, paiantă, alte materiale asemănătoare cu instalații 20,00 mp, Suprafață construită desfășurată (total): 20,00 (din care utilă: 14,29), TOTAL valoarea impozabilă: 36.938,00 lei Obs. - DEVĂLMĂȘIE MIHALCEA PRESCILIA CNP: 2520408131242 50,00%, MIHALCEA PAUL CNP: 1511009131276 50,00%	0,00	0,00	0,00	0,00
Impozit Clădiri DETALII Adresa: jud. CONSTANȚA, orș. EFORIE, loc. EFORIE SUD, str. Nicolae Filipescu, nr. 31, Zona A, Rang III, An. Clădire: 1993, Suprafață, Clădit cu pereți din țevi, cărămidă nearsă, vâlătuci, paiantă, alte materiale asemănătoare cu instalații 159,00 mp, Suprafață construită desfășurată (total): 159,00 (din care utilă: 113,57), TOTAL valoarea impozabilă: 293.657,10 lei Obs. - DEVĂLMĂȘIE MIHALCEA PRESCILIA CNP: 2520408131242 50,00%, MIHALCEA PAUL CNP: 1511009131276 50,00%	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Terenuri din care:</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
Terenuri Intravilan DETALII Adresa: jud. CONSTANȚA, orș. EFORIE, loc. EFORIE SUD, str. Mircea cel Batran, nr. FN (fost nr. 95), lot 95, Zona A, Rang III, Suprafețe Terenuri cu construcții: 170 mp din care, Liber: 170 mp DEVĂLMĂȘIE MIHALCEA PAUL CNP: 1511009131276 50,00%, MIHALCEA PRESCILIA CNP: 2520408131242 50,00%	0,00	0,00	0,00	0,00
Terenuri Intravilan DETALII Adresa: jud. CONSTANȚA, orș. EFORIE, loc. EFORIE SUD, str. Nicolae Filipescu, nr. 31, Zona A, Rang III, Suprafețe: Terenuri cu construcții, 172 mp din care: Liber: 73 mp, Ocupat: 99 mp DEVĂLMĂȘIE MIHALCEA PAUL CNP: 1511009131276 50,00%, MIHALCEA PRESCILIA CNP: 2520408131242 50,00%	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Mijloace de Transport</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Alte Taxe</b>	0,00	0,00	0,00	0,00

TOTAL:

0,0

0,0

0,0

0,0

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la data decesului (6), iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitei care revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru PRIMĂRIE

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Prezăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conține această calitate

Spre a-l servi în Primăria Eforie

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii

S-a taxat cu suma lei, conform chitanței nr. 107.05.2026



Șef Serviciu Venituri, Taxe și Impozite  
Oprea Alina Elena

Înlocuim azi data: 07.05.2026  
Intocmit,  
Abdulgani Cristina, Inspector

1) Bunul este înscris în baza de date a organului fiscal în baza datelor furnizate de către notarul public.  
2) Bunul este înscris în baza de date a organului fiscal în baza datelor furnizate de către notarul public.  
3) În cazul în care informațiile furnizate de către notarul public sunt incomplete, organul fiscal poate solicita informații suplimentare de la notarul public.  
4) Bunul este înscris în baza de date a organului fiscal în baza datelor furnizate de către notarul public.  
5) Bunul este înscris în baza de date a organului fiscal în baza datelor furnizate de către notarul public.



