

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea achiziționării imobilului - "Vila Oltul" – Clinica de Recuperare Medicală Balneologică situat în orașul Călimănești, str.Calea lui Traian nr.688, județul Vâlcea**

Consiliul Județean Vâlcea, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_ august 2021, la care participă un număr de .... consilieri județeni din numărul total de 32 consilieri în funcție și Președintele Consiliului Județean Vâlcea;

Având în vedere Propunerea Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrată sub nr. 13931 din 21 august 2021;

Luând în considerare Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrat sub nr. 13932 din 25 august 2021;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr.91EVAL/22CAB/MARTIE/2021 întocmit de către Cabinet Individual de evaluare Râmnicu Vâlcea – Chiș Marius, C.U.I 23183438, cu sediul în Municipiul Râmnicu Vâlcea, str.Calea lui Traian, nr.56, bl.S33/2, Sc.A, ap.15, etaj 4, județul Vâlcea, înaintat prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.3888 din 08 martie 2021 și Raportul de evaluare nr.85 din 8 iulie 2021, întocmit de către ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat, expert tehnic judiciar, membru titular ANEVAR, cu sediul în comuna Vlădești, șoseaua Olănești, nr.414, județul Vâlcea, cod poștal 247740, județul Vâlcea;

Văzând Procesul – Verbal de negociere înregistrat la Consiliul Județean Vâlcea cu nr.12310 din 27 iulie 2021;

Luând act de adresele înaintate de către domnul Petrescu - Paul Nicolae, înregistrate la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.12324/R din 28 iulie 2021 și nr.3888 din 08 martie 2021, precum și adresele Consiliului Județean Vâlcea nr.12324 din 27 iulie 2021 și nr.11518 din 15 iulie 2021;

În conformitate cu prevederile art.173 alin.(1) lit.f), art.190 alin.(4) și art.286 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art.554 alin.(1), art.863, art.1650, art.1652 și art.1666 din Codul Civil al României, cu modificările și completările ulterioare, ale art.4, alin.(2) și alin.(3) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ale art.1, art.5, art.6 și art.29 alin.(1) lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.91 din 21 aprilie 2021, precum și ale Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.262 din 12 mai 2021, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** Se aprobă achiziționarea de către Unitatea Administrativ Teritorială - Județul Vâlcea a imobilului "Vila Oltul" situat în orașul Călimănești, str.Calea lui Traian nr.688, județul Vâlcea, compus din: teren intravilan curți construcții în suprafață de 2.807 mp, nr.cadastral 38513 și construcțiile edificate pe acesta, respectiv: construcția C1 – clinică cu regim de înălțime S+P+3 etaje, cu o suprafață construită la sol de 1.043,00 mp și suprafață desfășurată de 4.211,00 mp, nr.cadastral 38513-C1; clădirea C2 – cos centrală termică, cu suprafață construită la sol și o suprafață desfășurată de 7,00 mp, nr.cadastral 38513-C2 și construcția C3 – magazie cu suprafață construită la sol și o suprafață desfășurată de 6,00 mp, identificată prin nr.cadastral 38513-C3, proprietatea domnilor Petrescu Paul-Nicolae, Petrescu Nicolae și Georgescu Ioan.

**Art.2 (1)** Se însușește oferta de preț în vederea îndeplinirii scopului prevăzut la art.1, având în vedere prevederile procesului verbal de negociere, înregistrat la nr.12310 din 27 iulie 2021, elaborat de Comisia de negociere constituită conform Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.262 din 12 mai 2021, cu modificările și completările ulterioare, prevăzut în anexa I, acceptată de proprietarii Petrescu Paul-Nicolae, Petrescu Nicolae și Georgescu Ioan prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.12324/R/ 28 august 2021, prevăzută în anexa II.

**(2)** Anexele I și II fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**(3)** Se aprobă prețul de cumpărare al imobilului menționat la art.1, în sumă de 1.100.000 Euro inclusiv TVA.

**(4)** Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, care cad în sarcina Unității Administrative Teritoriale – Județul Vâlcea, în condițiile legii, în calitate de cumpărător, se suportă din bugetul local al Județului.

**(5)** Prețul imobilului menționat la alin.(3) va fi plătit vânzătorilor prin viramanet bancar, în lei, din bugetul local.

**Art.3** Se aprobă încheierea contractului de vânzare – cumpărare, în formă autentică în fața Notarului Public între Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Vâlcea și proprietarii prevăzuți la art.1, având ca obiect imobilul teren + construcții înscris în Cartea Funciară nr.38513 Călimănești, în condițiile stabilite de prezentul act administrativ.

**Art.4.** Imobilul cumpărat în condițiile prezentei hotărâri se va înregistra ca bun aparținând domeniului public al Județului Vâlcea, la

valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare, se va înscrie în cartea funciară a orașului Călimănești, iar inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Județului Vâlcea va fi actualizat în mod corespunzător.

**Art.5.** Predarea - preluarea imobilului achiziționat în condițiile prezentului act administrativ se face pe bază de protocol încheiat între Consiliul Județean Vâlcea, prin Președintele Consiliului Județean Vâlcea și domnii Petrescu Paul-Nicolae, Petrescu Nicolae și Georgescu Ioan.

**Art.6** Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Vâlcea, domnul Constantin Rădulescu, să semneze pentru și în numele Unității Administrative Teritoriale – Județul Vâlcea contractul de vânzare - cumpărare în formă autentică, având ca obiect imobilul prevăzut la art.1.

**Art.7** Secretarul General al Județului Vâlcea, prin Serviciul Cancelarie, va comunica prezenta hotărâre Direcției Generale Economice, Direcției Generale Administrație Locală, precum și Direcției Generale Tehnice, în vederea aducerii la îndeplinire a prevederilor ei și va asigura publicarea acesteia pe site-ul Consiliului Județean Vâlcea și în Monitorul Oficial al Județului Vâlcea.

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 alin.(2), coroborate cu ale art.182 alin.(4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de ... voturi pentru, ... voturi împotriva și ... abțineri.*

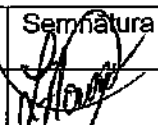

**PREȘEDINTE**  
Constantin RĂDULESCU



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE**  
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,**  
Daniela CALIANU

**AVIZAT**  
**DIRECTOR GENERAL,**  
Bogdan Paul LĂSTUN

Râmnicu Vâlcea,  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2021

Prenume, nume	Funcția	Semnătura	Verificat: Director General Adjunct	Data
Întocmit: Laura Ștefania Florica 1 ex.	Consilier juridic			24 august 2021

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA  
Nr. 12310 din 27.07, 2021

## PROCES – VERBAL DE NEGOCIERE

Încheiat astăzi, 22 iulie 2021, la sediul Consiliului Județean Vâlcea cu ocazia întâlnirii pentru negocierea prețului de achiziție al proprietății imobiliare "Vila Oltul", în care funcționează Secția exterioară de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie a Spitalului Județean de Urgență Vâlcea

Între:

**1) CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA**, cu sediul în Râmnicu Vâlcea, str. General Praporgescu, nr.1/240595, județul Vâlcea, cod fiscal 2540929, reprezentant prin membrii Comisiei de negociere a prețului de cumpărare a imobilului "Vila Oltul", constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.262 din 12 mai 2021, formată din următoarele persoane:

- |                         |   |              |
|-------------------------|---|--------------|
| 1. Adrian Mihăilă       | - Administrator Public<br>Consiliul Județean Vâlcea                 | - Președinte |
| 2. Bogdan-Paul Lăstun   | - Director General<br>Direcția Generală Administrație Locală        | - Membru     |
| 3. Ioan Sebastian Tămaș | - Director General<br>Direcția Generală Tehnică                     | - Membru     |
| 4. Dana Elena Petrescu  | - Arhitect Șef<br>Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului      | - Membru     |
| 5. Vasilica Mazilu      | - Director General<br>Direcția Generală Economică                   | - Membru     |
| 5. Andreea Popescu      | - Director General<br>Direcția Generală Programe și Relații Externe | - Membru     |

**2) PETRESCU PAUL NICOLAE**, cu domiciliul în București, strada ~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~ personal, și în calitate de reprezentant convențional - mandatar – al coproprietarilor **PETRESCU NICOLAE**

**și GEORGESCU IOAN**, conform procurilor având încheiere de autentificare nr.3690 din 21 noiembrie 2018, respectiv nr.1898 din 16 iulie 2021, încheiate la Societatea Profesională Notarială Georgescu Răzvan și Asociații;

În calitate de proprietari ai imobilului situat în orașul Călimănești, str.Calea lui Traian, nr.688, jud. Vâlcea - **"Vila Oltul" – Clinica de Recuperare Medicală Balneologică**, compus din TEREN intravilan curți construcții în suprafață de 2.807 mp, identificat prin nr. cadastral 38513 și construcțiile edificate pe acesta: construcția C1 - CLINICĂ cu regim de înălțime S+P+3, cu o suprafață construită la sol de 1.043,00 mp și suprafață desfășurată de 4.211,00 mp, identificată prin nr.cadastral 38513-C1, clădirea C2 – COS centrală termică cu suprafață construită la sol de 7,00 mp, identificată prin nr.cadastral 38513-C2 și construcția C3 - MAGAZIE cu suprafața construită la sol și o suprafață desfășurată de 6,00 mp, identificată prin nr.cadastral nr.38513-C3, înscrise în cartea funciară nr.38513 Călimănești.

#### **Având în vedere:**

- Atribuțiile legale ale Consiliului Județean Vâlcea cu privire la gestionarea serviciilor publice de interes județean și rolul asumat de instituție în ceea ce privește îmbunătățirea modului de ocrotire a sănătății publice;
- Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.91 din 21 aprilie 2021 prin care au fost aprobate fonduri pentru obiectivul de investiții „Achiziție Imobil Vila Oltul” și procesul-verbal încheiat la ședința ordinară a Consiliului Județean Vâlcea din data de 21 aprilie 2021, aprobat în ședința extraordinară din data de 7 mai 2021;
- Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.262 din 12 mai 2021 cu modificările și completările ulterioare;
- Convenția cu nr.34484 din 26 noiembrie 2020 încheiată între Spitalul Județean de Urgență Vâlcea și domnii Petrescu Paul – Nicolae, Petrescu Nicolae, Cârstea Alfredo Ion și Cârstea Ovidiu Virgil, personal și prin avocați, în persoana domnului Petrescu Paul – Nicolae și a doamnei Tiugan Gianina Daniela;
- Prevederile Sentinței civile nr.508 din 21 octombrie 2003 pronunțată de Tribunalul Vâlcea în dosarul nr.1629/2003, rămasă irevocabilă prin Decizia civilă nr.5113 din 21 iunie 2007, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr.695/1/2007;

- Certificatul de moștenitor suplimentar nr.170 din 13 noiembrie 2018 din dosarul nr.181/2018, încheiat de Societatea Profesională Notarială Georgescu Răzvan și Asociații;
- Contractul de cesiune având încheiere de autentificare nr.1756 din 24 iulie 2020, încheiat de Societatea Profesională Notarială Georgescu Răzvan și Asociații;
- Actul de adjudecare nr.57 din 24 martie 2021 și procesul- verbal de licitație nr.57 din 22 martie 2021, din dosarul de executare silită nr.57/2013, acte emise de Biroul Executorului Judecătoresc Radu Marius din Circumscripția Judecătorei Brezoi;
- Adresele înaintate de domnul Petrescu Paul Nicolae, înregistrate la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.3888 din 08 martie 2021; nr.5940 din 12 aprilie 2021, nr. 8150 din 19 mai 2021 și nr.11518/R din 16 iulie 2021, precum și adresele Consiliului Județean Vâlcea nr.5940 din 13 mai 2021 și nr.11518 din 15 iulie 2021;
- Raportul de evaluare nr.91EVAL/22CAB/MARTIE/2021 întocmit de către Cabinet Individual de evaluare Râmnicu Vâlcea – Chiș Marius, C.U.I 23183438, cu sediul în Municipiul Râmnicu Vâlcea, str.Calea lui Traian, nr.56, bl.S33/2, Sc.A, ap.15, etaj 4, județul Vâlcea, înaintat de către domnul Petrescu Paul Nicolae prin adresa înregistrată sub nr.3888 din 08 martie 2021;
- Raportul de evaluare nr.85 din 8 iulie 2021, întocmit de către ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat, expert tehnic judiciar, membru titular ANEVAR, cu sediul în comuna Vlădești, șoseaua Olănești, nr.414, județul Vâlcea, cod poștal 247740, județul Vâlcea;

Președintele Comisiei de negociere, numită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.262 din 12 mai 2021, cu modificările și completările ulterioare, domnul Adrian Mihăilă, Administrator Public – Consiliul Județean Vâlcea deschide ședința, prezentând pe scurt scopul acesteia, modul de organizare al procedurii de negociere și membrii Comisiei mai sus menționată.

Domnul Petrescu Paul-Nicolae, aduce la cunoștința membrilor comisiei faptul că se află în fața acestora personal, pentru cota de 61% din proprietate și în calitate de mandatar al coproprietarilor Petrescu Nicolae care deține cota de 29 % și Georgescu Ioan, care deține cota de 10%. Acesta prezintă în susținere,

În acest sens, în original, procurile având încheiere de autentificare nr.3690 din 21 noiembrie 2018, respectiv nr.1898 din 16 iulie 2021, încheiate la Societatea Profesională Notarială Georgescu Răzvan și Asociații și remite un stick de memorie pe care se află în format scanat întreaga documentație cu privire la imobilul ce face obiectul prezentei negocieri (acte de proprietate, acte moștenire, documente cadastrale, sentințe judecătorești, etc).

În considerarea raportului de evaluare al proprietății imobiliare "Vila Oltul" înaintat de către proprietari prin adresa având nr. de înregistrare 3888 din 08 martie 2021, domnul Adrian Mihăilă menționează faptul că membrii Comisiei, au solicitat pentru eliminarea oricărui subiectivism și realizarea unei corecte și transparente informări cu privire la stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul ședinței de negociere întocmirea propriului raport de evaluare, de către un evaluator autorizat, membru ANEVAR.

În continuare, Președintele Comisiei de negociere face vorbire despre intenția Consiliului Județean Vâlcea de achiziționare a acestui imobil și demersurile realizate de instituție pentru concretizarea acestei tranzacții.

În susținerea acestor afirmații, domnul Adrian Mihăilă precizează faptul că spre deosebire de cele întâmplătoare în timpul altor administrații, în acest mandat este pentru prima dată administrația locală realizează ceva concret în acest sens, introducând achiziția imobilului pe lista obiectivelor de investiții ale instituției și aprobând fondurile necesare pentru cumpărarea acestei proprietăți, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.91 din 21 aprilie 2021.

De altfel, și vânzătorul, în persoana domnului Petrescu Paul – Nicolae este de acord cu cele susținute de Președintele Comisiei de negociere și susține că, într-adevăr, este pentru prima dată în ultimii 14 ani când asistă la efectuarea unor demersuri concrete din partea conducerii Consiliului Județean Vâlcea și are speranța că vor putea ajunge la o înțelegere.

De asemenea, comisia de negociere, prin Președinte, subliniază faptul că instituția pe care o reprezintă este o persoană juridică de interes public iar limitele negocierii purtate cu privire la valoarea de cumpărare a imobilului sunt determinate de existența sursei de finanțare în bugetul județului și încadrarea în aceasta, precum și de valoarea stabilită prin raportul de evaluare solicitat de reprezentanții Consiliului Județean.

După prezentarea tuturor acestor aspecte, părțile trec la etapa efectivă a negocierilor.

Președintele comisiei, domnul Adrian Mihăilă, Administratorul Public al Județului, a precizat că, având în vedere atât valoarea rezultată din Rapoartele de Evaluare cât și cuantumul prevederilor bugetare, suma pe care Consiliul Județean Vâlcea o poate oferi pentru acest imobil este de **1.100.000 euro**.

Domnul Lăstun Bogdan-Paul argumentează având în vedere prevederile legale în vigoare, regimul juridic și financiar pe care îl are din poziția de potențial cumpărător Consiliul Județean Vâlcea, în calitatea sa de persoană juridică de interes public și condițiile în care această tranzacție se poate materializa.

Astfel, acesta precizează faptul că acest imobil se poate achiziționa de către instituție, doar dacă valoarea de vânzare se încadrează în suma aprobată în bugetul Județului Vâlcea pentru această investiție, motiv pentru care susține că suma de **1.100.000 euro**, propusă, este o sumă echitabilă, având în vedere analiza celor două rapoarte de evaluare.

Față de aceste precizări, domnul Lăstun Bogdan-Paul solicită punctul de vedere al doamnei Mazilu Vasilica, Director General al Direcției Generale Economice, care aprobă că suma propusă este suma de care instituția dispune pentru achiziționarea acestei proprietăți.

Domnul Petrescu Paul - Nicolae precizează faptul că va porni negocierea de la un preț mai mic decât cel stabilit prin raportul de evaluare înaintat inițial, întocmit de expert evaluator titular ANEVAR, domnul Marius Chiș, în acest sens avansând ca oferta inițială suma de **1.200.000 euro**, sumă pentru până la care are mandat să negocieze la acest moment și de la ceilalți coproprietari.

Se menționează de către reprezentanții Consiliului Județean Vâlcea faptul că, imobilul în care funcționează la acest moment clinica de recuperare medicală este o clădire veche și nemodernizată, asupra acesteia fiind necesară efectuarea de investiții pentru ca aceasta să corespundă destinației pe care cumpărătorul dorește să o confere imobilului.

Prin această achiziție și prin modernizarea acestui imobil, Consiliul Județean Vâlcea, în considerarea atribuțiilor sale legale cu privire la gestionarea serviciilor publice de interes județean, contribuie în mod real la îmbunătățirea



modului de ocrotire a sănătății publice la nivelul județului, ținând cont de gradul de ocupare al Clinicii în prezent, de programarea rezervărilor pe termen scurt dar și a cererii pe termen lung.

În considerarea ofertei prezentate de membrii Comisiei de negociere, domnul Petrescu Paul-Nicolae solicită un răgaz pentru a se consulta cu ceilalți coproprietari și a înainta prețul final la care aceștia sunt dispuși să vândă proprietatea și să finalizeze procesul de negociere.

În urma consultării, domnul Petrescu Paul – Nicolae prezintă membrilor Comisiei de negociere, oferta finală a acestora, și anume suma de **1.150.000 euro**.

Având în vedere oferta prezentată de vânzători, membrii Comisiei de negociere fac precizarea că nu resping oferta înaintată de aceștia, însă solicită termen, până la data de 27 iulie 2021 pentru consultare și eventual, identificarea unor surse de finanțare în bugetul județului, pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Un exemplar al procesului-verbal de negociere încheiat în data de 22 iulie 2021 va fi transmis, spre confirmare și semnare domnului Petrescu Paul Nicolae, prin intermediul mijloacelor de comunicare electronice.

*Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.*

### CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

1. Adrian Mihăilă

- Administrator Public  
Consiliul Județean Vâlcea

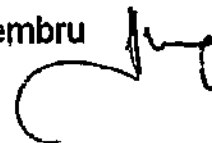
- Președinte



2. Bogdan Paul Lăstun

- Director General  
Direcția Generală Administrație Locală

- Membru



3. Ioan Sebastian Tămaș

- Director General  
Direcția Generală Tehnică

- Membru



4. Dana Elena Petrescu - Arhitect Șef - Membru  
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
5. Vasilica Mazilu - Director General - Membru  
Direcția Generală Economică
6. Andreea Popescu - Director General Adjunct - Membru  
Direcția Generală Programe și Relații Externe

**PROPRIETARI**  
**PETRESCU PAUL NICOLAE**

**Paul-  
Nicolae  
Petrescu**

Digitally signed  
by Paul-Nicolae  
Petrescu  
Date: 2021.07.28  
15:29:27 +03'00'

**SECRETARIAT TEHNIC**

1. Laura Ștefania Florica - consilier juridic  
Direcția Generală Administrație Locală
2. Nicolae Radu - consilier  
Direcția Generală Tehnică

Anexa II la HGJ

**BAROUL BUCURESTI  
PETRESCU PAUL NICOLAE  
CABINET INDIVIDUAL DE AVOCAT**

Str. George Enescu nr 27-29, etaj 3, sector 1, Bucuresti  
Tel: 0040.21.314.55.92, Tel/fax: 0040.21.314.14.06, Mobil: 0755224466  
e-mail : [officepetrescu@gmail.com](mailto:officepetrescu@gmail.com)



**We know how**

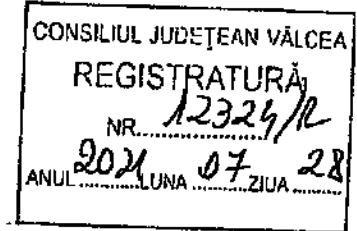
**CATRE**

**28.07.2021**

**CONSILIUL JUDETEAN VALCEA**

**REF:**

**ADRESA nr 12324/27.07.2021**



**Stimati Domni/Doamne,**

Subsemnatii Petrescu Paul Nicolae, personal in calitate de proprietar al imobilului Vila Oltul in cadrul caruia functioneaza Sectia Externa de Recuperarea, Medicina Fizica si Balneologie – Calimanesti a Spitalului Judetean Valcea, si in calitate reprezentant conventional – mandatar – al coproprietarilor Petrescu Nicolae si Georgescu Ioan, fata de adresa dumneavoastra cu numarul 12324/27.07.2021, [in care va manifestati intentia de a achizitiona imobilul Vila Oltul contra sumei de 1.100.000 euro,

Va aducem la cunostinta ca oferta dumneavoastra este acceptata.

Va rugam sa ne comunicati care sunt urmatoarele proceduri ce trebuiesc efectuate si o data estimata a tranzactiei pentru a putea asigura disponibilitatea raportat la perioada de concediu ce urmeaza.

Va multumim.

**Paul-Nicolae Petrescu**

**Paul-Nicolae  
Petrescu**  
Digitally signed by Paul-Nicolae Petrescu  
Date: 2021.07.28 15:36:37 +03'00'

# CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

Nr. 13931 din 25 august 2021

## PROPUNERE

**de inițiere a unui proiect de hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului "Vila Oltul" – Clinica de Recuperare Medicală Balneologică situat în orașul Călimănești, str.Calea lui Traian nr.688, județul Vâlcea**

În baza dispozițiilor art.182 alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului "Vila Oltul" – Clinica de Recuperare Medicală Balneologică situat în orașul Călimănești, str.Calea lui Traian nr.688, județul Vâlcea.

Conform Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.91 din 21 aprilie 2021, achiziția imobilului "Vila Oltul" a fost introdusă pe Lista Obiectivelor de investiții ale Consiliului Județean Vâlcea pe anul 2021.

Potrivit prevederilor art.14 alin.(3) din Legea privind finanțele publice nr.500/2002 cu modificările și completările ulterioare, *"Nici o cheltuială din fonduri publice nu poate fi angajată, ordonanță și plătită dacă nu este aprobată potrivit legii și nu are prevederi bugetare."*

În conformitate cu prevederile art.554 din Codul Civil, *"bunurile statului și ale unităților administrativ-teritoriale care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public formează obiectul proprietății publice, însă numai dacă au fost legal dobândite de către acestea."*

Potrivit art.863: din același act normativ, *"Dreptul de proprietate publică se dobândește:*

- a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;*
- b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;*
- c) prin donație sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public;*
- d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;*
- e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii;*
- f) prin alte moduri stabilite de lege."*

Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, la art.1 reglementează modul de realizare a achizițiilor publice, procedurile de atribuire a contractelor de achiziție publică și de organizare a concursurilor de soluții, instrumentele și tehnicile specifice care pot fi utilizate pentru atribuirea contractelor de achiziție publică, precum și anumite aspecte specifice în legătură cu executarea contractelor de achiziție publică.

Coroborând prevederile mai sus menționate și cele ale art.5, art.6 cu cele ale art.29 alin.(1) lit a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, articol potrivit căruia *"prevederile legii nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora"*, rezultă că pentru cumpărarea imobilului "Vila Oltul", Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Vâlcea, nu are obligația de a aplica dispozițiile Legii nr.98/2016.

În acest sens, este necesară adoptarea unei hotărâri de către Consiliul Județean prin care să se aprobe următoarele:

- achiziționarea de către Unitatea Administrativ Teritorială - Județul Vâlcea a imobilului "Vila Oltul" situat în orașul Călimănești, str.Calea lui Traian, nr.688, jud. Vâlcea, compus din: teren intravilan curți construcții în suprafață de 2.807 mp, nr.cadastral 38513 și construcțiile edificate pe acesta, respectiv: construcția C1 – clinică cu regim de înălțime S+P+3 etaje, cu o suprafață construită la sol de 1.043,00 mp și suprafață desfășurată de 4.211,00 mp, nr.cadastral 38513-C1;clădirea C2 – cos centrală termică, cu suprafață construită la sol și o suprafață desfășurată de 7,00 mp, nr. cadastral 38513-C2 și construcția C3 – magazie cu suprafață construită la sol și o suprafață desfășurată de 6,00 mp, identificată prin nr.cadastral 38513-C3, proprietatea domnilor Petrescu Paul-Nicolae, Petrescu Nicolae și Georgescu Ioan;
- însușirea Procesului verbal de negociere nr.12310 din 27 iulie 2021 elaborat de Comisia de negociere constituită conform Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.262 din 12 mai 2021;
- aprobarea prețului de cumpărare al imobilului "Vila Oltul" de 1.100.000 de Euro, stabilit în conformitate cu Procesul-verbal de negociere nr.12310 din 27 iulie 2021, ce va deveni anexa I la hotărârea ce se propune a fi adoptată și adresa domnului Paul-Nicolae Petrescu din data de 28 iulie 2021, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.12324/R/28 iulie 2021, anexa II la actul

administrativ ce se propune a fi adoptat, pe care le anexăm prezentului referat de aprobare;

- aprobarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în fața Notarului Public între Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Vâlcea și proprietarii: Petrescu Paul-Nicolae, Petrescu Nicolae și Georgescu Ioan;
- aprobarea cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică ce cad în sarcina Unității Administrativ Teritoriale – Județul Vâlcea în calitate de cumpărător, în condițiile legii;
- împuternicirea Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, domnul Constantin Rădulescu, pentru realizarea tuturor demersurilor necesare încheierii în formă autentică a contractului de vânzare – cumpărare și semnarea acestuia.

ROMANIA  
PREȘEDINTE

Constantin RĂDULESCU



DIRECTOR GENERAL

Bogdan-Paul Lăstun

DIRECTOR GENERAL

Vasilica MAZILU

DIRECTOR GENERAL

Andreea POPESCU

DIRECTOR GENERAL

Ioan Sebastian TĂMAȘ

ARHITECT SEF

cu delegație

Dana Elena PETRESCU

Prenume, Nume	Funcția	Semnătura	Verificat: Director General Adjunct / Sef Serviciu	Data
Elaborat: Laura Ștefania Florica Nicolae Radu	Consilier juridic Consilier			24.08.2021

**CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE LOCALĂ**  
**DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ**  
**DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ**  
**DIRECȚIA GENERALĂ PROGRAME ȘI RELAȚII EXTERNE**  
**DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
Nr. 1392 din 25 august 2021

### **REFERAT DE APROBARE**

**În vederea elaborării și adoptării proiectului de hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului - "Vila Oltul" Clinica de Recuperare Medicală Balneologică, situat în orașul Călimănești, str.Calea lui Traian nr.688, județul Vâlcea**

Prezentul referat de aprobare este elaborat în conformitate cu prevederile art.182 alin.(4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art.6 alin.(3) și art.30 alin.(1) lit.c și alin.(2) din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului - "Vila Oltul" – Clinica de Recuperare Medicală Balneologică situat în orașul Călimănești, str.Calea lui Traian, nr.688, jud. Vâlcea, aflat în proprietatea a trei persoane fizice.

Proprietatea imobiliară "Vila Oltul" este situată în intravilanul localității Călimănești, zona centrală – Insula Ostrov, str. Calea lui Traian nr. 688, județ Vâlcea, fiind compusă din: teren intravilan curți construcții în suprafață de 2.807 mp, nr.cadastral 38513 și construcțiile edificate pe acesta, respectiv: construcția C1 – clinică cu regim de înălțime S+P+3 etaje, cu o suprafață construită la sol de 1.043,00 mp și suprafață desfășurată de 4.211,00 mp, nr.cadastral 38513-C1; clădirea C2 – cos centrală termică, cu suprafață construită la sol și o suprafață desfășurată de 7,00 mp, nr. cadastral 38513-C2 și construcția C3 – magazie cu suprafață construită la sol și o suprafață desfășurată de 6,00 mp, identificată prin nr.cadastral 38513-C3. Imobilul beneficiază de dotările complexe, edilitare și urbane ale zonei.

În ceea ce privește stabilirea dreptului de proprietate asupra imobilului "Vila Oltul", acesta a fost obținut în urma parcurgerii unui ciclu procesual de lungă durată de către actualii proprietari, astfel:

Dreptul de proprietate asupra imobilului "Vila Oltul" a fost dobândit de către domnul Petrescu Nicolae, în baza Sentinței civile nr.508 din 21 octombrie 2003, pronunțată de Tribunalul Vâlcea, în dosarul nr.1629/2003, rămasă irevocabilă prin Decizia civilă nr.5113 din 21 iunie 2007, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, în dosarul nr.695/1/2007, în cotă

actuală 21/100; de către domnul Petrescu Paul-Nicolae prin succesiune, conform Certificat de moștenitor suplimentar nr.170 din 13 noiembrie 2018, emis de Societatea Profesională Notarială Georgescu Răzvan și asociații, prin notarul public Georgescu Răzvan, în cotă actuală 69/100 și de către domnul Georgescu Ioan, conform actului de adjudecare nr.57 din 24 martie 2021 și a procesului verbal de licitație nr.57 din data de 22 martie 2021, emise în cadrul dosarului de executare silită nr.57/2013, de către Biroul Executorului Judecătoresc Radu Marius, prin executorul judecătoresc titular Radu Marius din circumscripția Judecătorei Brezoi, în cotă actuală 1/10.

Secția Exterioară de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie Călimănești a intrat în structura organizatorică a Spitalului Județean de Urgență Vâlcea, prin Ordinul Ministerului Sănătății nr.390/2003.

Imobilul "Vila Oltul" a trecut din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și al Familiei în domeniul public al orașului Călimănești și în administrarea Consiliului Local Călimănești în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 33 din 30 mai 2003. La art.2 din acest act administrativ este stipulat faptul că preluarea în domeniul public al orașului Călimănești se va face după definitivarea litigiului având ca obiect acțiunea în revendicare promovată de foștii proprietari, în funcție de rezultatul acesteia.

Specialitatea acestei secții este o continuitate a unității medicale - Clinica de Balneologie Călimănești, înființată în anul 1974, fiind, în timp, în subodinea mai multor instituții, având sediul în imobilul, "Vila Oltul", începând cu luna martie a anului 1976.

Din momentul în care domnilor Petrescu Paul - Nicolae, Petrescu Nicolae, Cârstea Alfredo Ion, Cârstea Ovidiu Virgil, prin Sentința civilă nr.508 din 21 octombrie 2003, pronunțată de Tribunalul Vâlcea, în dosarul nr.1629/2003, rămasă irevocabilă prin Decizia civilă nr.5113 din 21 iunie 2007, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, în dosarul nr.695/1/2007, li s-a admis acțiunea în revendicare a imobilului „Vila Oltul”, aceștia au renunțat la dreptul de executare silită împotriva Spitalului Județean de Urgență Vâlcea, în schimbul obținerii unei contraprestații sub titlul de chirie.

În prezent, imobilul descris este închiriat de Spitalul Județean de Urgență Vâlcea, conform convenției nr.34484 din 26 noiembrie 2020, încheiată între domnii Petrescu Paul- Nicolae, Petrescu Nicolae, Cârstea Alfredo Ion, Cârstea Ovidiu Virgil (actual, Georgescu Ioan) și Spitalul Județean de Urgență Vâlcea, până la data de 31 decembrie 2021, pentru asigurarea funcționării Secției Exterioare de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie Călimănești.



În vederea asigurării continuității serviciilor medicale publice oferite la nivel județean, prin această specializare unică a acestei secții, raportat la numărul pacienților, care se ridică, în fiecare an, la câteva mii, și la faptul că unitatea medicală este printre ultimele din țară care oferă recuperare gratuită în condiții de seriozitate și profesionalism, acordată de cadrele medicale ale acesteia, coroborat cu necesitatea imperioasă de rezolvare a situației juridice incerte, legate de evitarea unei eventuale executări silite, în cazul în care proprietarii imobilului ar dori să dispună de dreptul de proprietate în altă formă și să solicite în acest fel evacuarea din imobilul "Vila Oltul" a Secției Exterioare de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie Călimănești a Spitalului Județean de Urgență Vâlcea, precum și pentru folosirea bugetului afectat plății chiriei în scopul creșterii calității serviciilor prestate, în acest moment desfășurate în condiții precare, având în vedere faptul că acest imobil este o clădire veche și deteriorată, construită în anul 1950, având nevoie urgentă de reparații și modernizări, au fost demarate încă din anul 2007 de către Consiliul Județean Vâlcea, procedurile de negociere și cumpărare a imobilului "Vila Oltul".

Nu în ultimul rând, dobândirea proprietății asupra acestui imobil poate constitui un criteriu de eligibilitate pentru obținerea de fonduri externe nerambursabile în vederea realizării unei investiții majore având ca obiect îmbunătățirea calității eficienței și diversității serviciilor medicale realizate la nivelul Spitalului Județean de Urgență Vâlcea.

Prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.532 din 11 decembrie 2007 a fost constituită prima comisie de negociere a prețului de achiziție a imobilului menționat, formată din reprezentanți ai autorității deliberative și din persoane cu funcții de conducere din cadrul aparatului de specialitate al instituției de la acea vreme.

La ședința de lucru din data de 12.03.2008 a acestei comisii, în prezența reprezentanților proprietarilor, domnii: Petrescu Nicolae, Petrescu Paul - Nicolae și Mărculescu Mircea, precum și a reprezentanților Spitalului Județean Vâlcea au fost analizate concluziile a două rapoarte de evaluare prezentate, unul întocmit de către domnul Constantinescu Liviu, expert tehnic, având legitimație nr.49003-12968, eliberată de Ministerul Justiției, respectiv nr.9873 – ANEVAR din partea Consiliului Județean Vâlcea, iar celălalt, de evaluatorul Cornel Marin Chiorean din partea proprietarilor imobilului "Vila Oltul".

Valoarea imobilului, calculată de expertul desemnat de către proprietari a fost de 9.086.840 lei, echivalentul a 2.529.673 euro, iar cea calculată de expertul desemnat de Consiliul Județean Vâlcea a fost de 6.508.133 lei, echivalentul a 1.739.212 euro.

În urma analizei celor două rapoarte de evaluare și a negocierilor dintre părți, a fost stabilită o valoare comună, de 7.652.798 lei, echivalentul a 1.927.118 euro.

În procesul - verbal al Comisiei de negociere din data de 12 martie 2008, având în vedere situația juridică a respectivului imobil, a fost, de asemenea, consemnat acordul proprietarilor, potrivit căruia în situația în care până la încheierea contractului de vânzare – cumpărare, între Consiliul Județean Vâlcea și proprietarii construcției și terenului aferent "Vila Oltul" se emite titlu de proprietate de către Primăria orașului Călimănești, pentru terenul în suprafață de 1.400 mp aferent parc clinică, solicitat de proprietarii clinicii, în baza Legii nr.10/2001, acest teren va fi inclus în contractul de vânzare – cumpărare, încheiat de aceștia cu Consiliul Județean Vâlcea, fără modificarea prețului, respectiv 7.652.798 lei.

În cazul în care, titlu de proprietate se va emite de Primăria orașului Călimănești, în baza Legii nr.10/2001, după încheierea contractului de vânzare – cumpărare între Consiliul Județean Vâlcea și proprietarii clinicii, aceștia din urmă se obligau să doneze terenul Consiliului Județean Vâlcea.

De asemenea, în procesul verbal a fost făcută mențiunea că în bugetul județului Vâlcea nu a fost prevăzută suma necesară pentru achiziționarea imobilului "Vila Oltul" și nici nu existau posibilități de alocare din veniturile proprii ale județului, motiv pentru care Comisia de negociere a propus inițierea de către Consiliul Județean Vâlcea a unui proiect de hotărâre a Guvernului, prin Ministerul Internelor și Reformei Administrative, pentru alocarea sumei respective din fondul de rezervă bugetară.

Prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean nr.154 din 4 mai 2009 a fost constituită Comisia de renegociere a prețului de achiziționare a proprietății imobiliare "Vila Oltul".

În prima ședință a Comisiei de renegociere precizate, ale cărei lucrări sunt consemnate în cuprinsul Procesului - Verbal înregistrat sub nr.6487 din 27 mai 2009, reprezentantul proprietarilor, domnul Mărculescu Mircea, în detrimentul argumentelor reprezentanților Județului Vâlcea, cu privire la posibilitățile de finanțare ale achiziției respectivului imobil și la criza financiară din acel moment a înțeles să susțină prețul de vânzare la suma de 1.800.000 euro.

În acest context, s-a stabilit organizarea unei alte ședințe de lucru în vederea finalizării negocierilor privind tranzacționarea acestei proprietăți, solicitându-i-se domnului Mărculescu Mircea să reanalizeze cu proprietarii imobilului posibilitatea scăderii prețului negociat inițial și stabilirea ultimului preț de vânzare al imobilului.

Urmare a întâlnirii din 19 iunie 2009, conform Procesului-Verbal înregistrat la Consiliul Județean Vâlcea la nr.7431 din 19 iunie 2009,

ședințele comisiei au fost suspendate până la realizarea unui raport de expertiză tehnică de către un expert atestat MLPAT și pentru ca în ședința de consiliul județean membrii comisiei să prezinte o fundamentare precisă a ceea ce înseamnă costuri de expertizare tehnică și de punere în funcțiune a clădirii, precum și rezultatul negocierii.

După cum a fost prezentat în documentele întocmite ca urmare a întâlnirilor organizate pentru negocierea prețului imobilului, Consiliul Județean Vâlcea nu a dispus de fondurile necesare pentru perfectarea contractului de vânzare cumpărare, în acest sens, fiind inițiate, în anul 2008, două proiecte de hotărâri de Guvern care au fost transmise, prin adresele comune ale Consiliului Județean Vâlcea și Instituției Prefectului – Județul Vâlcea nr.900/1466 din 23 ianuarie 2008 și nr.3646/5459 din 19 martie 2008, Guvernului României prin Ministerul Internelor și Reformei Administrative, pentru alocarea sumei negociate cu proprietarii imobilului din fondul de rezervă bugetară la dispoziția Guvernului, solicitări nesoluționate nici până în prezent.

Ulterior, nu s-a putut accesa fondul de rezervă bugetară, din cauza inundațiilor din anul 2009 fiind alocate, astfel, fonduri preponderent pentru această situație de urgență. În această situație, în perioada următoare, ofertele înainte proprietarilor de către administrația județeană au fost foarte mici, fiind refuzate de către aceștia.

La data de 12 septembrie 2018, prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.12642, domnii Petrescu Paul și Petrescu Paul - Nicolae au reconfirmat disponibilitatea de a purta negocieri cu privire la prețul de vânzare al imobilului pe care îl dețin în proprietate, făcând mențiunea că piața imobiliară din zonă a fost într-o continuă dezvoltare, iar valoarea de piață actuală a imobilului este mult mai mare decât cea stabilită prin raportul de evaluare întocmit de către evaluator Chioreanu Cornel Marin, de 2.230.000 euro. Astfel, a fost stabilită o nouă întâlnire în data de 22 noiembrie 2018, la sediul Consiliului Județean Vâlcea.

Prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.502 din 12 septembrie 2018 a fost constituită o Comisie de analiză referitoare la reabilitatea imobilului "Vila Oltul" pentru observarea împrejurimilor imobilului și starea interiorului acestuia.

După verificarea aspectelor arătate, conform Procesului Verbal nr.1 din 17 septembrie 2018, membrii comisiei au apreciat că pentru identificarea unei soluții concrete privind finanțarea unui astfel de obiectiv de investiții în scopul menținerii destinației acestuia se impunea cooptarea în comisie a unui funcționar public din cadrul Direcției Generale Programe și Relații Externe, respectiv a doamnei Andreea Popescu, șef serviciu și al managerului Spitalului Județean de Urgență Vâlcea, domnul Ponoran Dan Eleodor.

La lucrările comisiei constituite prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.502 din 12 septembrie 2018, la care a participat și domnul Petrescu Paul în calitate de proprietar, au fost discutate aspecte referitoare la demersurile ce necesită a fi efectuate pentru reabilitarea clădirii prin obținerea unor fonduri externe nerambursabile și care sunt costurile la care se ridică aceste cheltuieli, costul cheltuielilor de întreținere și funcționare, pe lângă costurile generate de eventuala achiziție a terenului și a clădirilor în care funcționează actuala secție a Spitalului Județean de Urgență Vâlcea, lucrări finalizate prin întocmirea Procesului-Verbal din data de 19 octombrie 2018

În continuarea corespondenței purtate în decursul ultimilor 13 ani cu privire la achiziționarea imobilului identificat anterior, prin adresa din data de 08 martie 2021, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.3888 din 08 martie 2021, domnul Petrescu Paul-Nicolae a înaintat Raportul de evaluare nr.91EVAL/22CAB/MARTIE/2021, întocmit de către Cabinet Individual de evaluare Râmnicu Vâlcea – Chiș Marius, C.U.I 23183438, cu sediul în Municipiul Râmnicu Vâlcea, str.Calea lui Traian nr.56, bl.S33/2, Sc.A, ap.15, etaj 4, județul Vâlcea, prin care a fost stabilită valoarea de piață actuală a proprietății imobiliare "Vila Oltul" - teren + clădiri, de către evaluatorul autorizat ANEVAR identificat mai sus, în urma aplicării metodelor de evaluare de 6.492.200 lei, respectiv 1.332.400 euro.

Consiliul Județean Vâlcea a aprobat în ședința ordinară din data de 21 aprilie 2021, conform Hotărârii nr.91 din 21 aprilie 2021 fonduri pentru achiziția imobilului "Vila Oltul" în sumă de 6.334.250 lei.

Totodată, în urma discuțiilor purtate în cadrul ședinței ordinare din data prevăzută mai sus, la punctul 9 al ordinii de zi, s-a stabilit să se negocieze cu proprietarii imobilului "Vila Oltul" suma de cumpărare a acestui obiectiv de investiții, pornind de la valoarea stabilită în raportul de expertiză, cu încadrarea în bugetul prevăzut pentru acest obiectiv de investiții.

Potrivit dispozițiilor art.190 alin.(4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *președintele consiliului județean asigură respectarea prevederilor Constituției, punerea în aplicare a legilor, a decretelor Președintelui României, a hotărârilor și ordonanțelor Guvernului, a hotărârilor consiliului județean, precum și a altor acte normative.*

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, la nivelul instituției, prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.262 din 12 mai 2021 a fost constituită comisia de negociere a prețului de cumpărare a imobilului "Vila Oltul".

În cadrul ședințelor comisiei de negociere, ținând cont că proprietarii au transmis raportul de evaluare menționat mai sus, elaborat de domnul Marius

Chiș, cu privire la stabilirea valorii de piață a imobilului, a fost luată decizia consultării opiniei unui al doilea evaluator autorizat, membru ANEVAR, contractat de către Consiliul Județean Vâlcea.

Astfel, în urma desfășurării procedurii de achiziție publică, a fost elaborat raportul de evaluare nr.85 din 8 iulie 2021, întocmit de către ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat, expert tehnic judiciar, membru titular ANEVAR, cu sediul în comuna Vlădești, șoseaua Olănești, nr.414, județul Vâlcea, cod poștal 247740, județul Vâlcea, a cărui concluzie a fost că la data de 8 iulie 2021, valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare formată din teren și clădire "Vila Oltul", situată în orașul Călimănești, strada Calea lui Traian nr.680, județul Vâlcea este de 5.743.900 lei, respectiv 1.165.800 euro.

Procesul de negociere cu privire la dobândirea dreptului de proprietate asupra acestui imobil de către Consiliul Județean Vâlcea este început de o perioadă mare de timp, însă în acest mandat este prima oară când administrația locală aprobă efectiv fonduri și realizează demersuri concrete pentru achiziționarea acestui obiectiv de investiții.

În considerarea celor de mai sus și a faptului că instituția pe care o reprezintă membrii Comisiei de negociere este o persoană juridică de interes public, limitele negocierii purtate cu privire la valoarea de cumpărare a imobilului au fost determinate, pe de o parte, de existența sursei de finanțare în bugetul județului și încadrarea în aceasta, și, pe de altă parte, de valoarea stabilită prin raportul de evaluare, solicitat atât de către aceștia, cât și de către consilierii județeni, astfel cum este evidențiat în Procesul-Verbal al ședinței ordinare a Consiliului Județean din data de 21 aprilie 2021, aprobat în cadrul ședinței extraordinare din data de 07 mai 2021.

Potrivit prevederilor art.4 alin.(2) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, "Sumele aprobate, la partea de cheltuieli, prin bugetele prevăzute la art.1 alin.2, în cadrul cărora se angajează, se ordonancează și se efectuează plăți, reprezintă limite maxime, care nu pot fi depășite." De asemenea, potrivit alin.(3) din același articol, *"angajarea cheltuielilor din aceste bugete se face numai în limita creditelor bugetare aprobate"*.

Prin adresa nr.11518 din data de 15 iulie 2021, consecvent rolului asumat, Consiliul Județean Vâlcea a înaintat către proprietarii imobilului invitația de a participa la ședința de negociere din data de 22 iulie 2021 ce a avut loc la sediul instituției din strada General Praporgescu nr.1, Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea.

În urma întâlnirii din data de 22 iulie 2021, ca urmare a parcurgerii etapelor efective de negociere a fost întocmit Procesul-verbal nr.12310 din 27 iulie 2021.

Domnul Petrescu Paul-Nicolae, s-a prezentat în fața membrilor Comisiei de negociere atât personal, pentru cota de 61% din proprietate cât și în calitate de mandatar al coproprietarilor Petrescu Nicolae care deține cota de 29 % și Georgescu Ioan, care deține cota de 10%. Acesta a prezentat, în susținere, în acest sens, în original, procurile având încheiere de autentificare nr.3690 din 21 noiembrie 2018, respectiv nr.1898 din 16 iulie 2021, încheiate la Societatea Profesională Notarială Georgescu Răzvan și Asociații.

Domnul Petrescu Paul-Nicolae a precizat în cadrul întâlnirii din data de 22 iulie 2021 faptul că va porni negocierea de la un preț mai mic decât cel stabilit prin raportul de evaluare înaintat inițial, de 6.492.200 lei, respectiv 1.332.400 euro, întocmit de expert evaluator titular ANEVAR, domnul Marius Chiș, în acest sens avansând ca ofertă inițială suma de 1.200.000 euro, sumă până la care a avut mandat să negocieze la acel moment de la ceilalți coproprietari.

Membrii Comisiei de negociere au propus vânzătorului suma de 1.100.000 euro pentru finalizarea tranzacției.

În considerarea ofertei prezentate de membrii Comisiei de negociere, domnul Petrescu Paul-Nicolae, după solicitarea unui răgaz pentru a se consulta cu ceilalți coproprietari, a adus la cunoștință oferta finală a acestora, de 1.150.000 euro, ofertă ce a fost analizată de către membrii comisiei.

Față de cele prezentate mai sus și ținând cont de valoarea rezultată din analizarea rapoartelor de evaluare prezentate, a cuantumului prevederilor bugetare și a dispozițiilor legale în vigoare, regimul juridic și financiar pe care îl are Consiliul Județean Vâlcea din poziția de potențial cumpărător, prin adresa nr.12324 din 27 iulie 2021, Consiliul Județean Vâlcea a transmis oferta finală de cumpărare a proprietății imobiliare "Vila Oltul" de 1.100.000 euro. Prețul ofertat cuprinde atât terenul, cât și construcțiile de pe acesta, astfel cum sunt evidențiate în extrasul de carte funciară de informare nr.59528 din 06 august 2021, înaintat prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.12324/R/ din 09 august 2021.

Prin adresa din data de 28 iulie 2021, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.12324/R din 28 iulie 2021, proprietarii imobilului "Vila Oltul" au acceptat oferta Consiliului Județean Vâlcea de 1.100.000 euro, preț la care va fi încheiat contractul de vânzare-cumpărare între părți, urmând a fi parcurse procedurile legale pentru finalizarea acestei tranzacții.

Achiziția acestei proprietăți este justificată pe lângă aspectele mai sus menționate de îndeplinirea scopului pe care Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Vâlcea îl are cu privire la utilizarea acestui imobil, în considerarea atribuțiilor sale legale referitoare la gestionarea serviciilor publice de interes județean și a intenției de a contribui în mod real la îmbunătățirea modului de

ocrotire a sănătății publice la nivelul județului, și anume acela de reabilitare a imobilului pentru funcționarea secției Exterioare de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie Călimănești și transformarea acesteia într-un centru de balneofizioterapie modern.

Prin Hotărârea nr. 70 din 30 iunie 2010, s-a aprobat preluarea de către Consiliul Județean Vâlcea a managementului asistenței medicale al Spitalului Județean de Urgență Vâlcea, potrivit prevederilor din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 162/2008 privind transferul ansamblului de atribuții și competențe exercitate de Ministerul Sănătății Publice către autoritățile administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul contractului va fi achitat de către Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Vâlcea la cursul de schimb al BNR din ziua semnării actului. Taxele, tarifele și onorariile ce se vor percepe la tranzacție vor fi suportate în conformitate cu prevederile legislație în vigoare. Cele care cad în sarcina Unității Administrativ Teritoriale – Județul Vâlcea în calitate de cumpărător, vor fi suportate, de asemenea din bugetul local.

După încheierea contractului de vânzare-cumpărare, imobilul achiziționat va intra în domeniul public al Județului Vâlcea în vederea completării inventarului bunurilor deținute.

În conformitate cu prevederile art.554 din Codul Civil, *"bunurile statului și ale unităților administrativ-teritoriale care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public formează obiectul proprietății publice, însă numai dacă au fost legal dobândite de către acestea." Potrivit art.863: din același act normativ, "Dreptul de proprietate publică se dobândește:*

- a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;*
- b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;*
- c) prin donație sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public;*
- d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;*
- e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii;*
- f) prin alte moduri stabilite de lege."*

Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, la art.1 reglementează modul de realizare a achizițiilor publice, procedurile de atribuire a contractelor de achiziție publică și de organizare a concursurilor de soluții, instrumentele și tehnicile specifice care pot fi utilizate pentru atribuirea contractelor de achiziție publică, precum și anumite aspecte specifice în legătură cu executarea contractelor de achiziție publică. Coroborând prevederile mai sus menționate și cele ale

art.5, art.6 cu cele ale art.29 alin.(1) lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, articol potrivit căruia *"prevederile legii nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora"*, rezultă că pentru cumpărarea imobilului "Vila Oltul", Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Vâlcea nu are obligația de a aplica dispozițiile Legii nr.98/2016.

Ținând cont de prevederile art.286 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, fac parte din domeniul public bunurile prevăzute la art. 136 alin. (3) din Constituție, cele stabilite în anexele nr.2-4 din actul mai sus menționat și orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public, și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

În conformitate cu prevederile art.173 alin.(1) lit.f) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem supunerea spre dezbaterea Consiliului Județean Vâlcea în vederea adoptării, a unei hotărâri prin care să se aprobe următoarele:

- achiziționarea de către Unitatea Administrativ Teritorială - Județul Vâlcea a imobilului "Vila Oltul" situat în orașul Călimănești, str.Calea lui Traian, nr.688, jud. Vâlcea, compus din: teren intravilan curți construcții în suprafață de 2.807 mp, nr.cadastral 38513 și construcțiile edificate pe acesta, respectiv: construcția C1 – clinică cu regim de înălțime S+P+3 etaje, cu o suprafață construită la sol de 1.043,00 mp și suprafață desfășurată de 4.211,00 mp, nr.cadastral 38513-C1;clădirea C2 – cos centrală termică, cu suprafață construită la sol și o suprafață desfășurată de 7,00 mp, nr. cadastral 38513-C2 și construcția C3 – magazie cu suprafață construită la sol și o suprafață desfășurată de 6,00 mp, identificată prin nr.cadastral 38513-C3, proprietatea domnilor Petrescu Paul-Nicolae, Petrescu Nicolae și Georgescu Ioan;
- însușirea Procesului verbal de negociere nr.12310 din 27 iulie 2021 elaborat de Comisia de negociere constituită conform Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.262 din 12 mai 2021;
- aprobarea prețului de cumpărare al imobilului "Vila Oltul" de 1.100.000 de Euro, stabilit în conformitate cu Procesul-verbal de negociere nr.12310 din 27 iulie 2021, ce va deveni anexa I la hotărârea ce se propune a fi adoptată și adresa domnului Paul-



Nicolae Petrescu din data de 28 iulie 2021, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.12324/R/28 iulie 2021, anexa II la actul administrativ ce se propune a fi adoptat, pe care le anexăm prezentului referat de aprobare;

- aprobarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în fața Notarului Public între Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Vâlcea și proprietarii: Petrescu Paul-Nicolae, Petrescu Nicolae și Georgescu Ioan;
- aprobarea cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică ce cad în sarcina Unității Administrativ Teritoriale – Județul Vâlcea în calitate de cumpărător, în condițiile legii;
- împuternicirea Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, domnul Constantin Rădulescu, pentru realizarea tuturor demersurilor necesare încheierii în formă autentică a contractului de vânzare – cumpărare și semnarea acestuia.

**PREȘEDINTE**

Constantin RĂDULESCU



**DIRECTOR GENERAL**

Bogdan – Paul LASTUN

**DIRECTOR GENERAL**

Vasilica MAZILU

**DIRECTOR GENERAL**

Andreea POPESCU

**DIRECTOR GENERAL**

Ioan Sebastian TĂMAȘ

**ARHITECT – ȘEF cu delegație**  
Dana Elena PETRESCU

Prenume, Nume	Funcția	Semnătura	Verificat: Director General Adjunct / Șef Serviciu	Data
Elaborat: Laura Ștefania Florica Nicolae Radu	Consilier juridic Consilier			24.08.2021

**CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA**  
Nr. 12310 din 27.07., 2021

## PROCES – VERBAL DE NEGOCIERE

Încheiat astăzi, 22 iulie 2021, la sediul Consiliului Județean Vâlcea cu ocazia întâlnirii pentru negocierea prețului de achiziție al proprietății imobiliare "Vila Oltul", în care funcționează Secția exterioară de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie a Spitalului Județean de Urgență Vâlcea

**Între:**

**1) CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA**, cu sediul în Râmnicu Vâlcea, str. General Praporgescu, nr.1/240595, județul Vâlcea, cod fiscal 2540929, reprezentant prin membrii Comisiei de negociere a prețului de cumpărare a imobilului "Vila Oltul", constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.262 din 12 mai 2021, formată din următoarele persoane:

- |                         |   |              |
|-------------------------|---|--------------|
| 1. Adrian Mihăilă       | - Administrator Public<br>Consiliul Județean Vâlcea                 | - Președinte |
| 2. Bogdan-Paul Lăstun   | - Director General<br>Direcția Generală Administrație Locală        | - Membru     |
| 3. Ioan Sebastian Tămaș | - Director General<br>Direcția Generală Tehnică                     | - Membru     |
| 4. Dana Elena Petrescu  | - Arhitect Șef<br>Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului      | - Membru     |
| 5. Vasilica Mazilu      | - Director General<br>Direcția Generală Economică                   | - Membru     |
| 5. Andreea Popescu      | - Director General<br>Direcția Generală Programe și Relații Externe | - Membru     |

**2) PETRESCU PAUL NICOLAE**, cu domiciliul în București, [REDACTAT]  
[REDACTAT] CNP [REDACTAT], personal, și în calitate de reprezentant convențional - mandatar – al coproprietarilor **PETRESCU NICOLAE**

**și GEORGESCU IOAN**, conform procurilor având încheiere de autentificare nr.3690 din 21 noiembrie 2018, respectiv nr.1898 din 16 iulie 2021, încheiate la Societatea Profesională Notarială Georgescu Răzvan și Asociații;

în calitate de proprietari ai imobilului situat în orașul Călimănești, str.Calea lui Traian, nr.688, jud. Vâlcea - "Vila Oltul" – **Clinica de Recuperare Medicală Balneologică**, compus din TEREN intravilan curți construcții în suprafață de 2.807 mp, identificat prin nr. cadastral 38513 și construcțiile edificate pe acesta: construcția C1 - CLINICĂ cu regim de înălțime S+P+3, cu o suprafață construită la sol de 1.043,00 mp și suprafață desfășurată de 4.211,00 mp, identificată prin nr.cadastral 38513-C1, clădirea C2 – COS centrală termică cu suprafață construită la sol de 7,00 mp, identificată prin nr.cadastral 38513-C2 și construcția C3 - MAGAZIE cu suprafața construită la sol și o suprafață desfășurată de 6,00 mp, identificată prin nr.cadastral nr.38513-C3, înscrise în cartea funciară nr.38513 Călimănești.

**Având în vedere:**

- Atribuțiile legale ale Consiliului Județean Vâlcea cu privire la gestionarea serviciilor publice de interes județean și rolul asumat de instituție în ceea ce privește îmbunătățirea modului de ocrotire a sănătății publice;
- Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.91 din 21 aprilie 2021 prin care au fost aprobate fonduri pentru obiectivul de investiții „Achiziție Imobil Vila Oltul” și procesul-verbal încheiat la ședința ordinară a Consiliului Județean Vâlcea din data de 21 aprilie 2021, aprobat în ședința extraordinară din data de 7 mai 2021;
- Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.262 din 12 mai 2021 cu modificările și completările ulterioare;
- Convenția cu nr.34484 din 26 noiembrie 2020 încheiată între Spitalul Județean de Urgență Vâlcea și domnii Petrescu Paul – Nicolae, Petrescu Nicolae, Cârstea Alfredo Ion și Cârstea Ovidiu Virgil, personal și prin avocați, în persoana domnului Petrescu Paul – Nicolae și a doamnei Tiugan Gianina Daniela;
- Prevederile Sentinței civile nr.508 din 21 octombrie 2003 pronunțată de Tribunalul Vâlcea în dosarul nr.1629/2003, rămasă irevocabilă prin Decizia civilă nr.5113 din 21 iunie 2007, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr.695/1/2007;

- Certificatul de moștenitor suplimentar nr.170 din 13 noiembrie 2018 din dosarul nr.181/2018, încheiat de Societatea Profesională Notarială Georgescu Răzvan și Asociații;
- Contractul de cesiune având încheiere de autentificare nr.1756 din 24 iulie 2020, încheiat de Societatea Profesională Notarială Georgescu Răzvan și Asociații;
- Actul de adjudecare nr.57 din 24 martie 2021 și procesul- verbal de licitație nr.57 din 22 martie 2021, din dosarul de executare silită nr.57/2013, acte emise de Biroul Executorului Judecătoresc Radu Marius din Circumscripția Judecătorei Brezoi;
- Adresele înaintate de domnul Petrescu Paul Nicolae, înregistrate la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.3888 din 08 martie 2021; nr.5940 din 12 aprilie 2021, nr. 8150 din 19 mai 2021 și nr.11518/R din 16 iulie 2021, precum și adresele Consiliului Județean Vâlcea nr.5940 din 13 mai 2021 și nr.11518 din 15 iulie 2021;
- Raportul de evaluare nr.91EVAL/22CAB/MARTIE/2021 întocmit de către Cabinet Individual de evaluare Râmnicu Vâlcea – Chiș Marius, C.U.I 23183438, cu sediul în Municipiul Râmnicu Vâlcea, str.Calea lui Traian, nr.56, bl.S33/2, Sc.A, ap.15, etaj 4, județul Vâlcea, înaintat de către domnul Petrescu Paul Nicolae prin adresa înregistrată sub nr.3888 din 08 martie 2021;
- Raportul de evaluare nr.85 din 8 iulie 2021, întocmit de către ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat, expert tehnic judiciar, membru titular ANEVAR, cu sediul în comuna Vlădești, șoseaua Olănești, nr.414, județul Vâlcea, cod poștal 247740, județul Vâlcea;

Președintele Comisiei de negociere, numită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.262 din 12 mai 2021, cu modificările și completările ulterioare, domnul Adrian Mihăilă, Administrator Public – Consiliul Județean Vâlcea deschide ședința, prezentând pe scurt scopul acesteia, modul de organizare al procedurii de negociere și membrii Comisiei mai sus menționată.

Domnul Petrescu Paul-Nicolae, aduce la cunoștința membrilor comisiei faptul că se află în fața acestora personal, pentru cota de 61% din proprietate și în calitate de mandatar al coproprietarilor Petrescu Nicolae care deține cota de 29 % și Georgescu Ioan, care deține cota de 10%. Acesta prezintă în susținere,

În acest sens, în original, procurile având încheiere de autentificare nr.3690 din 21 noiembrie 2018, respectiv nr.1898 din 16 iulie 2021, încheiate la Societatea Profesională Notarială Georgescu Răzvan și Asociații și remite un stick de memorie pe care se află în format scanat întreaga documentație cu privire la imobilul ce face obiectul prezentei negocieri (acte de proprietate, acte moștenire, documente cadastrale, sentințe judecătorești, etc).

În considerarea raportului de evaluare al proprietății imobiliare "Vila Oltul" înaintat de către proprietari prin adresa având nr. de înregistrare 3888 din 08 martie 2021, domnul Adrian Mihăilă menționează faptul că membrii Comisiei, au solicitat pentru eliminarea oricărui subiectivism și realizarea unei corecte și transparente informări cu privire la stabilirea valorii de piață a imobilului ce face obiectul ședinței de negociere întocmirea propriului raport de evaluare, de către un evaluator autorizat, membru ANEVAR.

În continuare, Președintele Comisiei de negociere face vorbire despre intenția Consiliului Județean Vâlcea de achiziționare a acestui imobil și demersurile realizate de instituție pentru concretizarea acestei tranzacții.

În susținerea acestor afirmații, domnul Adrian Mihăilă precizează faptul că spre deosebire de cele întâmplate în timpul altor administrații, în acest mandat este pentru prima când administrația locală realizează ceva concret în acest sens, introducând achiziția imobilului pe lista obiectivelor de investiții ale instituției și aprobând fondurile necesare pentru cumpărarea acestei proprietăți, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.91 din 21 aprilie 2021.

De altfel, și vânzătorul, în persoana domnului Petrescu Paul – Nicolae este de acord cu cele susținute de Președintele Comisiei de negociere și susține că, într-adevăr, este pentru prima oară în ultimii 14 ani când asistă la efectuarea unor demersuri concrete din partea conducerii Consiliului Județean Vâlcea și are speranța că vor putea ajunge la o înțelegere.

De asemenea, comisia de negociere, prin Președinte, subliniază faptul că instituția pe care o reprezintă este o persoană juridică de interes public iar limitele negocierii purtate cu privire la valoarea de cumpărare a imobilului sunt determinate de existența sursei de finanțare în bugetul județului și încadrarea în aceasta, precum și de valoarea stabilită prin raportul de evaluare solicitat de reprezentanții Consiliului Județean.

După prezentarea tuturor acestor aspecte, părțile trec la etapa efectivă a negocierilor.

Președintele comisiei, domnul Adrian Mihăilă, Administratorul Public al Județului, a precizat că, având în vedere atât valoarea rezultată din Rapoartele de Evaluare cât și cuantumul prevederilor bugetare, suma pe care Consiliul Județean Vâlcea o poate oferi pentru acest imobil este de **1.100.000 euro**.

Domnul Lăstun Bogdan-Paul argumentează având în vedere prevederile legale în vigoare, regimul juridic și financiar pe care îl are din poziția de potențial cumpărător Consiliul Județean Vâlcea, în calitatea sa de persoană juridică de interes public și condițiile în care această tranzacție se poate materializa.

Astfel, acesta precizează faptul că acest imobil se poate achiziționa de către instituție, doar dacă valoarea de vânzare se încadrează în suma aprobată în bugetul Județului Vâlcea pentru această investiție, motiv pentru care susține că suma de **1.100.000 euro**, propusă, este o sumă echitabilă, având în vedere analiza celor două rapoarte de evaluare.

Față de aceste precizări, domnul Lăstun Bogdan-Paul solicită punctul de vedere al doamnei Mazilu Vasilica, Director General al Direcției Generale Economice, care aprobă că suma propusă este suma de care instituția dispune pentru achiziționarea acestei proprietăți.

Domnul Petrescu Paul - Nicolae precizează faptul că va porni negocierea de la un preț mai mic decât cel stabilit prin raportul de evaluare înaintat inițial, întocmit de expert evaluator titular ANEVAR, domnul Marius Chiș, în acest sens avansând ca oferta inițială suma de **1.200.000 euro**, sumă pentru până la care are mandat să negocieze la acest moment și de la ceilalți coproprietari.

Se menționează de către reprezentanții Consiliului Județean Vâlcea faptul că, imobilul în care funcționează la acest moment clinica de recuperare medicală este o clădire veche și nemodernizată, asupra acesteia fiind necesară efectuarea de investiții pentru ca aceasta să corespundă destinației pe care cumpărătorul dorește să o confere imobilului.

Prin această achiziție și prin modernizarea acestui imobil, Consiliul Județean Vâlcea, în considerarea atribuțiilor sale legale cu privire la gestionarea serviciilor publice de interes județean, contribuie în mod real la îmbunătățirea

modului de ocrotire a sănătății publice la nivelul județului, ținând cont de gradul de ocupare al Clinicii în prezent, de programarea rezervărilor pe termen scurt dar și a cererii pe termen lung.

În considerarea ofertei prezentate de membrii Comisiei de negociere, domnul Petrescu Paul-Nicolae solicită un răgaz pentru a se consulta cu ceilalți coproprietari și a înainta prețul final la care aceștia sunt dispuși să vândă proprietatea și să finalizeze procesul de negociere.

În urma consultării, domnul Petrescu Paul – Nicolae prezintă membrilor Comisiei de negociere, oferta finală a acestora, și anume suma de **1.150.000 euro**.

Având în vedere oferta prezentată de vânzători, membrii Comisiei de negociere fac precizarea că nu resping oferta înaintată de aceștia, însă solicită termen, până la data de 27 iulie 2021 pentru consultare și eventual, identificarea unor surse de finanțare în bugetul județului, pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Un exemplar al procesului-verbal de negociere încheiat în data de 22 iulie 2021 va fi transmis, spre confirmare și semnare domnului Petrescu Paul Nicolae, prin intermediul mijloacelor de comunicare electronice.

*Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.*

## CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

1. Adrian Mihăilă

- Administrator Public  
Consiliul Județean Vâlcea

- Președinte



2. Bogdan Paul Lăstun

- Director General  
Direcția Generală Administrație Locală

- Membru



3. Ioan Sebastian Tămaș

- Director General  
Direcția Generală Tehnică

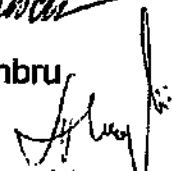
- Membru



4. Dana Elena Petrescu - Arhitect Șef - Membru  
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului



5. Vasilica Mazilu - Director General - Membru  
Direcția Generală Economică



6. Andreea Popescu - Director General Adjunct - Membru  
Direcția Generală Programe și Relații Externe



**PROPRIETARI**  
**PETRESCU PAUL NICOLAE**

**Paul-  
Nicolae  
Petrescu** Digitally signed  
by Paul-Nicolae  
Petrescu  
Date: 2021.07.28  
15:29:27 +03'00'

**SECRETARIAT TEHNIC**

1. Laura Ștefania Florica - consilier juridic  
Direcția Generală Administrație Locală



2. Nicolae Radu - consilier  
Direcția Generală Tehnică





**BAROUL BUCURESTI  
PETRESCU PAUL NICOLAE  
CABINET INDIVIDUAL DE AVOCAT**

Str. George Enescu nr 27-29, etaj 3, sector 1, Bucuresti  
Tel: 0040.21.314.55.92, Tel/fax: 0040.21.314.14.06, Mobil: 0755224466  
e-mail : [officepetrescu@gmail.com](mailto:officepetrescu@gmail.com)



**We know how**

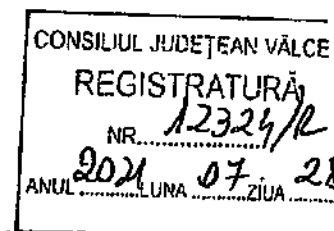
**CATRE**

**28.07.2021**

**CONSILIUL JUDETEAN VALCEA**

**REF:**

**ADRESA nr 12324/27.07.2021**



**Stimati Domni/Doamne,**

Subsemnatii Petrescu Paul Nicolae, personal in calitate de proprietar al imobilului Vila Oitul in cadrul caruia functioneaza Sectia Externa de Recuperarea, Medicina Fizica si Balneologie – Calimanesti a Spitalului Judetean Valcea, si in calitate reprezentant conventional – mandatar – al coproprietarilor Petrescu Nicolae si Georgescu Ioan, fata de adresa dumneavoastra cu numarul 12324/27.07.2021, [rin care va manifestati intentia de a achizitiona imobilul Vila Oitul contra sumei de 1.100.000 euro,

Va aducem la cunostinta ca oferta dumneavoastra este acceptata.

Va rugam sa ne comunicati care sunt urmatoarele proceduri ce trebuiesc efectuate si o data estimata a tranzactiei pentru a putea asigura disponibilitatea raportat la perioada de concediu ce urmeaza.

Va multumim.

**Paul-Nicolae Petrescu**

**Paul-Nicolae  
Petrescu**

Digitally signed by  
Paul-Nicolae  
Petrescu  
Date: 2021.07.28  
15:36:37 +03'00'

## CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE LOCALĂ

DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ

DIRECȚIA GENERALĂ PROGRAME ȘI RELAȚII EXTERNE

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 13935 din 26 august 2021

### RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului  
"Vila Oltul" – Clinica de Recuperare Medicală Balneologică situat în  
orașul Călimănești, str.Calea lui Traian nr.688, județul Vâlcea**

Prin adresa de înaintare nr. 13934 din data de 25 august 2021 s-a transmis proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului "Vila Oltul" – Clinica de Recuperare Medicală Balneologică situat în orașul Călimănești, str.Calea lui Traian nr.688, jud. Vâlcea, înregistrat sub nr. 13933 din 25 august 2021, însoțit de referatul de aprobare al acestuia nr. 13932 din 25 august 2021, potrivit art.182, alin.(4), coroborat cu art.136 alin.(3) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Propunerea privind achiziționarea imobilului "Vila Oltul" este în conformitate cu prevederile art.554 din Codul Civil, ale art.286 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art.29 alin.(1) lit a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.91 din 21 aprilie 2021, precum și ale Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.262 din 12 mai 2021.

Potrivit dispozițiilor art.190 alin.(4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *președintele consiliului județean asigură respectarea prevederilor Constituției, punerea în aplicare a legilor, a decretelor Președintelui României, a hotărârilor și ordonanțelor Guvernului, a hotărârilor consiliului județean, precum și a altor acte normative.*

Prin Hotărârea nr. 70 din 30 iunie 2010, s-a aprobat preluarea de către Consiliul Județean Vâlcea a managementului asistenței medicale al Spitalului Județean de Urgență Vâlcea, potrivit prevederilor din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 162/2008 privind transferul ansamblului de

atribuții și competențe exercitate de Ministerul Sănătății Publice către autoritățile administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

Achiziția acestei proprietăți este justificată de îndeplinirea scopului pe care Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Vâlcea îl are cu privire la utilizarea acestui imobil, în considerarea atribuțiilor sale legale referitoare la gestionarea serviciilor publice de interes județean și a intenției de a contribui în mod real la îmbunătățirea modului de ocrotire a sănătății publice la nivelul județului, și anume acela de reabilitare a clinicii de Recuperare Medicală Balneologică și transformarea acesteia într-un centru de balneofizioterapie modern.

Pe cale de consecință, având în vedere prevederile legale menționate, propunem analizarea și adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

**DIRECTOR GENERAL**

  
**Bogdan-Paul Lăstun**



**DIRECTOR GENERAL**

  
**Vasilica MAZILU**

**DIRECTOR GENERAL**

  
**Andreea POPESCU**


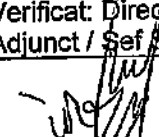
**DIRECTOR GENERAL**

  
**Ioan Sebastian TĂMAȘ**

**ARHITECT ȘEF**

*cu delegație*

  
**Dana Elena PETRESCU**

Prenume, Nume	Funcția	Semnătura	Verificat: Director General Adjunct / Șef Serviciu	Data
Elaborat: Laura Ștefania Florica Nicolae Radu	Consilier juridic Consilier			24.08.2021

**CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA**  
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**  
Nr. 13933 din 25 august 2021

**PREȘEDINTE,**

  
**Constantin RĂDULESCU**

**DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE LOCALĂ**

**DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ**

**DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ**

**DIRECȚIA GENERALĂ PROGRAME ȘI RELAȚII EXTERNE**

**DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

În conformitate cu prevederile art.182 alin.(4) coroborate cu cele ale art.136 alin.(3) lit. a), alin.(4), alin.(5) și alin. (10) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului - "Vila Oltul" – Clinica de Recuperare Medicală Balneologică situat în orașul Călimănești, str.Calea lui Traian nr.688, județul Vâlcea, înregistrat la Consiliul Județean Vâlcea sub nr. 13933 din 25 august 2021, însoțit de referatul de aprobare și de celelalte documente de prezentare și motivare;

Vă transmitem documentația mai sus menționată, cu precizarea că în termen de o zi de la data comunicării acesteia să analizați și să întocmiți raportul de specialitate, cu obligația de a fi înregistrat la Registratura Generală, care îi va transmite, spre centralizare, Secretarului General al Județului Vâlcea, de îndată.

**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,**

  
**Daniela CALIANU**



Nr. cerere	59528
Ziua	06
Luna	08
Anul	2021

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38513 Calimanesti

Cod verificare  
100106638186



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Calimanesti, Calea Lui Traian, Nr. 688, Jud. Valcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38513	2.807	Teren neimpregmuit;

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	38513-C1	Loc. Calimanesti, Calea Lui Traian, Nr. 688, Jud. Valcea	Nr. niveluri:5; An construire:1950; S. construita la sol: 1043 mp; S. construita desfasurata:4211 mp; Spital, 5 nivele (subsol, parter si 3 etajé) " VILA OLTUL"conform Sentintei civile nr.508/21.10.2003 pronuntata de Tribunalul Valcea -Sectia Civila
A1.2	38513-C2	Loc. Calimanesti, Calea Lui Traian, Nr. 688, Jud. Valcea	Nr. niveluri:1; An construire:1950; S. construita la sol:7 mp; S. construita desfasurata:7 mp; Cos centrala termica spital-"VILA OLTUL " conform Sentintei civile nr.508/21.10.2003 pronuntata de Tribunalul Valcea -Sectia Civila
A1.3	38513-C3	Loc. Calimanesti, Calea Lui Traian, Nr. 688, Jud. Valcea	Nr. niveluri:1; An construire:1950; S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Magazie-" VILA OLTUL", conform Sentintei civile nr.508/21.10.2003 pronuntata de Tribunalul Valcea -Sectia Civila

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>6031 / 05/02/2018</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 508, din 21/10/2003 emis de Tribunalul Valcea (Sentinta Civila);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 21/100 1) <b>PETRESCU NICOLAE</b> OBSERVATII: Intrat la 02.05.2018/nr.24244; Se noteaza cererea de reexaminare a incheierii de carte funciara nr. 6031/05.02.2018, formulata de BEJ Radu Marius;	A1 / B.6
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 21/100 1) <b>PETRESCU NICOLAE</b> OBSERVATII: Intrat la 02.05.2018/nr.24244; Se noteaza cererea de reexaminare a incheierii de carte funciara nr. 6031/05.02.2018, formulata de BEJ Radu Marius;	A1.1, A1.2, A1.3 / B.7
<b>24244 / 02/05/2018</b>		
Act Administrativ nr. Cerere nr.57, din 26/04/2018 emis de BEJ Radu Marius-Dosar ex.57/2013;;		
B5	se noteaza admiterea cererii de reexaminare formulata de BEJ Radu Marius impotriva incheierii de carte funciara 6031 din 05.02.2018;	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>66456 / 15/11/2018</b>		
Act Notarial nr. 170, din 13/11/2018 emis de Georgescu Razvan (Certificat de mostenitor suplimentar);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 69/100 1) <b>PETRESCU PAUL NICOLAE</b>	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 69/100 1) <b>PETRESCU PAUL NICOLAE</b>	A1.1, A1.2, A1.3
<b>43733 / 10/06/2021</b>		
Act Administrativ nr. Incheiere nr. 57, din 11/05/2021 emis de B.E.J. Radu Marius, dosar de executare nr. 57/2013; Act Administrativ nr. Act de adjudecare nr. 57, din 24/03/2021 emis de B.E.J. Radu Marius, dosar de executare nr. 57/2013;		

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/10 1) GEORGESCU IOAN	A1
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/10 1) GEORGESCU IOAN	A1.1, A1.2, A1.3

**C. Partea III. SARCINI .**

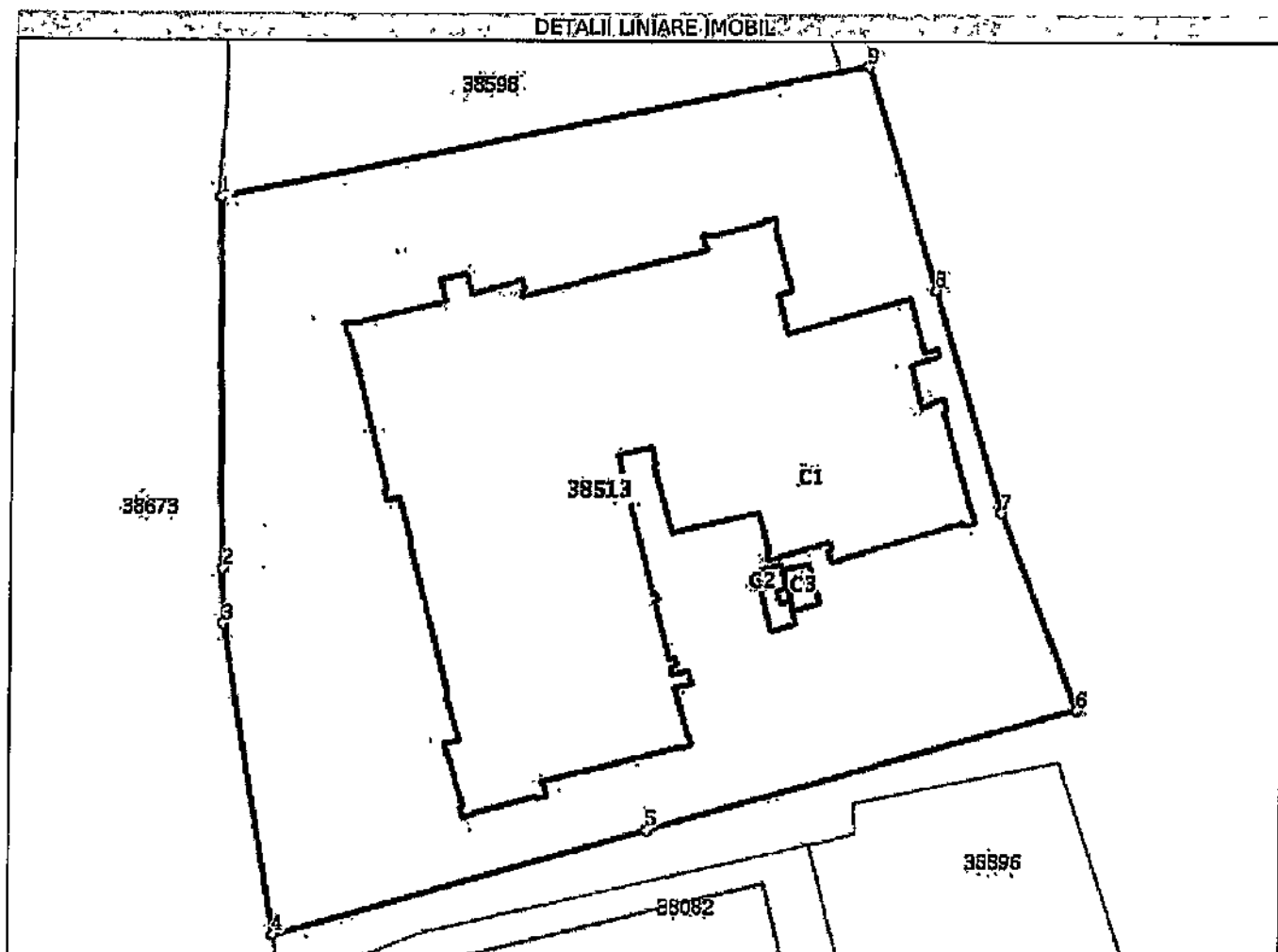
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38513	2.807	

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



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.807	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	38513-C1	construcții administrative și social culturale	1.043	Cu acte	An construire:1950; S. construita la sol:1043 mp; S. construita desfasurata:4211 mp; Spital, 5 nivele (subsol, parter și 3 etaje) " VILA OLTUL" conform Sentinței civile nr.508/21.10.2003 pronuntata de Tribunalul Valcea - Sectia Civila
A1.2	38513-C2	construcții anexa	7	Cu acte	An construire:1950; S. construita la sol:7 mp; S. construita desfasurata:7 mp; Cos centrala termica spital-"VILA OLTUL" conform Sentinței civile nr.508/21.10.2003 pronuntata de Tribunalul Valcea - Sectia Civila
A1.3	38513-C3	construcții anexa	6	Cu acte	An construire:1950; S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Magazie-" VILA OLTUL", conform Sentinței civile nr.508/21.10.2003 pronuntata de Tribunalul Valcea - Sectia Civila

## Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.06
2	3	3.979
3	4	22.9
4	5	28.097
5	6	32.229
6	7	15.417
7	8	16.97
8	9	17.148
9	1	47.831

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/08/2021, 08:24



Spitalul Județean de Urgență Vâlcea  
Nr. 3448 din 26. 11. 2020

## CONVENȚIE

Încheiată între :

I. Petrescu Paul - Nicolae, [redacted]  
[redacted]

Petrescu Nicolae, d [redacted]  
[redacted]

Cârstea Alfredo Ion, d [redacted]  
[redacted]

Cârstea Ovidiu Virgil, d [redacted]  
[redacted] jud. Olt

Reprezențați de avocați Petrescu Paul- Nicolae, având sediul în  
București, [redacted]  
[redacted]

II. Spitalul Județean de Urgență Vâlcea, cu sediul în mun. Rm. Vâlcea, str. Calea lui Traian nr. 201, jud. Vâlcea, cod de înregistrare fiscală 2540589, cont bancar RO52TREZ67121F335000XXXX, deschis la Trezoreria mun. Rm. Vâlcea, telefon 0250/744701, fax 0250/746989, reprezentat prin Manager dr. Ponoran Eleodor Dan.

Având în vedere :

- prevederile sentinței civile nr. 508/21. 10. 2003, pronunțată de Tribunalul Vâlcea în dosarul nr. 1629/2003, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 4/A/16. 01. 2006, pronunțată de Curtea de Apel Pitești în dosarul nr. 1935/2005 și irevocabilă prin decizia civilă nr. 5113/21. 06. 2007, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 695/1/2007,
- solicitarea Spitalului Județean de Urgență Vâlcea și a Consiliului Județean Vâlcea, referitoare la continuarea funcționării Secției Exterioare de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie Călimănești în imobilul Vila „Oltul”, situat în orașul Călimănești, str. Calea lui Traian nr. 688, jud. Vâlcea,
- acordul proprietarilor imobilului mai sus menționat, comunicat Consiliului Județean Vâlcea și Spitalului Județean de Urgență Vâlcea,

Hotărâsc următoarele:

1. **În perioada 01. 01. 2021 – 31. 12. 2021**, numiții Petrescu Paul- Nicolae, Petrescu Nicolae, Cârstea Alfredo Ion și Cârstea Ovidiu nu vor solicita executarea silită a prevederilor inserate în minuta sentinței civile nr. 508/21. 10. 2003, pronunțată de Tribunalul Vâlcea în dosarul nr. 1629/2003 și nici nu vor împiedica sau tulbura folosința de către Spitalul Județean de Urgență Vâlcea a imobilului în care, la momentul de față, funcționează Secția Exterioară de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie Călimănești.
2. Valabilitatea prezentei convenții se va prelungi dacă, în ultimele 15 zile anterioare expirării ei, niciuna dintre părți nu o denunță.
3. Pentru folosința, **în perioada 01. 01. 2021 – 31. 12. 2021**, a imobilului situat în orașul Călimănești, str. Calea lui Traian, nr. 688, jud. Vâlcea, Spitalul Județean de Urgență Vâlcea va plăti

proprietarilor suma totală de 75.960 lei RON, în tranșe egale a câte 6.330 lei RON/lună, ce vor fi achitate până la data de 25 ale fiecărei luni.

4. **În perioada 01. 01. 2021 – 31. 12. 2021, cuantumul chiriei nu va fi modificat.**
5. Spitalul Județean de Urgență Vâlcea va vira suma de 6.330 lei RON/lună, cu titlu de chirie, în contul forfetar deschis pe numele Cabinetului Individual de Avocat Petrescu Paul Nicolae la \_\_\_\_\_, având cod IBAN \_\_\_\_\_ și cod de înregistrare fiscală \_\_\_\_\_.
6. Asupra celor convenite prin prezenta nu se poate reveni în interiorul termenului de valabilitate al acesteia, cu excepția situației de forță majoră, respectiv în caz de cutremur, inundații, stare de urgență, stare de asediu, etc.
7. La împlinirea termenului menționat la punctul 1 din prezenta convenție, părțile vor putea să renegocieze suma anuală menționată la punctul 3, în funcție de posibilitățile financiare ale Spitalului Județean de Urgență Vâlcea și necesitățile proprietarilor.
8. Prezenta convenție va fi semnată, personal, respectiv în nume propriu, de proprietarii imobilului în care funcționează Secția Exterioară de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie Călimănești, precum și de reprezentanții legali ai Spitalului Județean de Urgență Vâlcea.
9. În cazul în care documentul în cauză va fi semnat de avocații persoanelor nominalizate la punctul I, aceștia vor atașa copie certificată de pe procura, respectiv de pe contractul de asistență juridică sau de pe contractul de mandat, care atestă că au fost împuterniciți de proprietarii imobilului în care își desfășoară activitatea Clinica B.F.T. Călimănești să semneze, în numele acestora, prezenta convenție.

10. Dispozițiile punctului 9 din prezenta convenție nu se vor aplica în eventualitatea în care acest document va fi semnat, personal, respectiv în nume propriu, de către proprietarii imobilului în care își desfășoară activitatea Secția Exterioară de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie Călimănești.

Prezenta convenție s-a încheiat în trei exemplare, din care unul pentru Spitalul Județean de Urgență Vâlcea, unul pentru Consiliul Județean Vâlcea și unul pentru avocații proprietarilor imobilului în care funcționează Secția Exterioară de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie Călimănești.

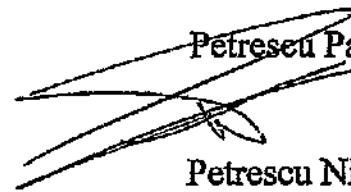
Spitalul Județean de Urgență Vâlcea

Proprietari

  
MANAGER  
Dr. Poneran Elieodor Dan


Director Financiar Contabil,  
Ec. Gogoasă Corina

VIZAT,  
Cons. Jr. Deaconu Daniel

  
Petrescu Paul - Nicolae

  
Petrescu Nicolae

  
Cârstea Alfredo Ion

  
Cârstea Ovidiu Virgil



ASOCIAȚIA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ GEORGESCU RĂZVAN ȘI ASOCIAȚII

Sediul: București, str. Drumul Taberei nr. 85, bl. T88, sc. 1, parter, ap. 5, sector 6

Licența de funcționare nr. 175/3693/05.07.2016

Email: buргеорессу@gnuil.com

Tel./fax: 021.413.16.96

www.notar-georgescu.ro

Dosar nr. 181/2018

## CERTIFICAT DE MOȘTENITOR SUPLIMENTAR Nr. 170 din 13 noiembrie 2018

RĂZVAN GEORGESCU, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală suplimentară respectivă, în baza dispozițiilor art. 12 lit c) și art. 119 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36 /1995, republicată, certific următoarele:

De pe urma defunctei PETRESCU MARIA, [redacted] cu ultimul domiciliu [redacted] în afara bunurilor cuprinse în certificatul de moștenitor nr. 93/27.07.2016, dat în dosarul nr. 95/2016 de notarul public Răzvan Georgescu, cu sediul în București, a mai rămas următorul bun:

Defuncta la data decesului era necăsătorită.

### I. MASA SUCCESORALĂ:

A) **BUNURI MOBILE:** nu s-au declarat;

B) **BUNURI IMOBILE:** nu s-au declarat;

1. Cota parte de 69/100 din imobilul situat în orașul Călimănești, str. Calea lui Traian nr. 688, județul Vâlcea, compus din teren intravilan curți construcții în suprafață de 2.807 mp și construcțiile edificate pe acesta: construcția C1-construcție administrativă și social culturală, edificată în 1950, având o suprafață construită la sol de 1.043 mp și o suprafață construită desfășurată de 4.211 mp, reprezentând spital-5 nivele (subsol, parter și 3 etaje) "Vila Oltul", construcția C2-construcție anexă, edificată în 1950, având o suprafață construită la sol și o suprafață construită desfășurată de 7 mp, reprezentând coș centrală termică spital "Vila Oltul" și construcția C3-construcție anexă, edificată în 1950, având o suprafață construită la sol și o suprafață construită desfășurată de 6 mp, prezentând magazie "Vila Oltul", imobil având nr. cadastral 38513-pentru teren, 38513-C1-pentru construcția C1, 38513-C2-pentru construcția C2 și 38513-C3-pentru construcția C3, intabulat în CF nr. 38513 a orașului Călimănești, județul Vâlcea, conform încheierii nr. 6031/05.02.2018 eliberată de OCPI Vâlcea, BCPI Râmnicu Vâlcea.

Defuncta a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului în coproprietate cu fiul său Petrescu Nicolae, precum și cu Cârstea Virgil-Ovidiu și Cârstea Alfredo-Ion, în baza Sentinței civile nr. 508/21.10.2003, pronunțată în dosarul nr. 1629/2003 de Tribunalul Vâlcea-Secția Civilă, rămasă irevocabilă prin decizia nr. 5113/21.06.2007 pronunțată de ICCJ în dosarul nr. 695/1/2007.

Restul cotei părți de 31/100 din imobilul descris mai sus, aparține lui Petrescu Nicolae în cotă parte de 21/100 și coproprietarilor Cârstea Virgil-Ovidiu și Cârstea Alfredo-Ion, în cota parte de 10/100, în baza Sentinței civile nr. 508/21.10.2003, pronunțată în dosarul nr. 1629/2003 de Tribunalul Vâlcea-Secția Civilă, rămasă irevocabilă prin decizia nr. 5113/21.06.2007 pronunțată de ICCJ în dosarul nr.

695/11/2007) și declarației autentificate sub nr. 3595/13.11.2018 de notarul public Răzvan Georgescu, cu sediul în București.

*Nota: Conform certificatului de atestare fiscală nr.18669/24.10.2018 eliberat de orașul Călimănești, județul Vâlcea imobilul descris mai sus poartă nr. poștal 728, pe str. Calea lui Traian, județul Vâlcea.*

*Imobilul descris mai sus a fost evaluat la suma de 1.599.016 lei, reprezentând echivalentul a cotei părți de 69/100 din suma de 2.317.415 (valoare stabilită potrivit Ghidului privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare pentru anul 2018 - Camera Notarilor Publici Pitești).*

Natura succesiunii: legală, conform art. 975 din Codul civil.

## II. MOȘTENITOR LEGAL:

1) PETRESCU PAUL-NICOLAE, c

căruia, în calitate de nepot de fiu, îi revine întreaga masă succesorală.

Renunțatori:

-renunțare în termen, conform art. 1120 Cod civil: PETRESCU NICOLAE, cetățean român, domiciliat în

i

Răzvan Georgescu, cu sediu București;

- aplicarea prezumției de renunțare, conform art. 1.112 Cod Civil: nu sunt;

- străini de succesiune: nu sunt

Nedemni de a moșteni, conform art. 958 și 959 Cod civil: nu sunt.

1. S-a adus la cunoștința moștenitorului să efectueze formalitățile necesare pentru înscrierea imobilului pe numele său la direcția de taxe și impozite competentă, în termen de 30 zile, de la data eliberării prezentului certificat de moștenitor.

Potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996, republicată, Societatea Profesională Notarială Răzvan Georgescu și Asociații, va îndeplini toate formalitățile pentru intabularea proprietății asupra imobilului cuprins în masa succesorală, potrivit prezentului certificat de moștenitor.

S-a perceput Tarif ANCPI pentru imobilul intabulat în CF nr. 38513 a orașului Călimănești, județul Vâlcea în suma de 2.399 lei, achitat cu OP/2018.

S-a perceput impozit în suma de 15.990 lei, achitat cu OP/2018, conform art. 111 Cod Fiscal.

S-a aplicat o reducere de 15% pentru avocați din onorariu în suma de 7.591 lei, rezultând o suma de plată de 6.453 lei plus 1.226,07 lei (TVA 19 %) achitat cu bonul fiscal nr. 1106/2018.

Tehnoredactat la Societatea Profesională Notarială Georgescu Răzvan și Asociații din București, în 5 (cinci) exemplare, din care 2 (două) exemplare s-au eliberat moștenitorului, 1 (un) exemplar pentru OCPI competent și 2 (două) exemplare se păstrează în arhiva biroului notarial.





## MINISTERUL CULTURII

### DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ VÂLCEA

Râmnicu Vâlcea - str. Regina Maria, nr. 7, cod 240412, tel: 40 250 735620;

fax: 40 250 731973; e-mail: cultura@valcea@yahoo.ro; djcvl@cultura.ro; [www.mail.cultura.ro](http://www.mail.cultura.ro)

Nr.759/22.06.2020

Către,  
Petrescu Paul-Nicolae  
Str. Cozla, nr.2, bl.F4, ap.1, sect.3, București

Ca răspuns la adresa Dv. cu nr. 758/22.06.2020 referitor la imobilul situat în orașul Călimănești, strada Calea lui Traian, nr.688, județul Vâlcea, compus din teren intravilan curți construcții în suprafață de 2807 mp și cu construcțiile edificate pe acesta având nr. cadastral 38513, intabulat în Cartea Funciară nr.38513 a orașului Călimănești vă comunicăm faptul că imobilul:

- este amplasat în Zonă construită protejată, respectiv „Ansamblu Urban”, Cod LMI: VL-II-s-B-09700, situat în oraș Călimănești, strada Calea lui Traian (de la Școala gen. nr. 1 până la limita de nord a stațiunii, pe ambele laturi ale străzii); orice intervenție asupra acestui imobil se face numai cu avizul DJC Vâlcea, conform Legii 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice;
- este amplasat în zona de protecție a monumentului istoric „Pavilionul Central (Hotelul Central)”, cod LMI: VL-II-m-B-0970;
- nu este situat în zonă cu patrimoniu arheologic reperat, respectiv sit arheologic;
- nu este situat în zona de protecție a unui sit arheologic;
- nu este clasat ca bun aparținând patrimoniului tehnic și industrial.

Director executiv,  
Prof.dr. Florina Bote



Inspector superior,  
Valeria Grigorescu



## CONTRACT DE CESIUNE

Între:

NEAMȚU CLAUDIU, c [REDACTED]

și PETȚA FLORINA, [REDACTED]

[REDACTED], cu domiciliu până la data de 09.05.2025, CNP [REDACTED], soți, căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, în calitate de cedent și

PETRESCU NICOLAE, cetățean român, domiciliat în [REDACTED]

[REDACTED], necăsătorit, în calitate de cesionar,

s-a încheiat prezentul contract de cesiune, în următoarele condiții:

Subsemnații, NEAMȚU CLAUDIU și PETȚA FLORINA, în calitate de cedent, cedăm cu titlu oneros domnului, PETRESCU NICOLAE, în calitate de cesionar, toate drepturile și obligațiile născute în baza Contractului de asistență juridică nr 34624/18.04.2007 încheiat de către Societatea Civilă de Avocați "Râștei I. și Asociații" și Carstea Virgil Ovidiu și Cirstea Alfredo Ion, astfel cum au fost dobândite prin Contractul de cesiune de creanță încheiat sub semnătură privată între Societatea Civilă de Avocați "Râștei I. și Asociații", având calitatea de cedent și NEAMȚU CLAUDIU, având calitatea de cesionar, atestat de av. Peța Florina, din cadrul aceleiași societăți, cu nr. 12 din data de 29.04.2015, cu privire la creanța în sumă finală de 27.580 euro a cedentei Societatea Civilă de Avocați "Râștei I. și Asociații" asupra debitorilor: CIRSTEA ALFREDO ION și CIRSTEA VIRGIL OVIDIU.

Subsemnații NEAMȚU CLAUDIU și PETȚA FLORINA, înțelegem să cedăm către PETRESCU NICOLAE creanța pe care o deținem împotriva debitorilor cedați CIRSTEA ALFREDO ION și CIRSTEA VIRGIL OVIDIU, în sumă de 27.580 euro (echivalentul sumei de 121.355 ron la un-curs de 4.4 ron/euro) în baza contractului mai sus menționat.

Transferul creanței în patrimoniul cesionarului are loc azi data autentificării prezentei.

Subsemnatul PETRESCU NICOLAE, cesionarul, dobândesc cu titlu oneros de la NEAMȚU CLAUDIU și PETȚA FLORINA, în condițiile menționate în cuprinsul prezentului contract, toate drepturile și obligațiile născute în baza Contractului de asistență juridică nr 34624/18.04.2007 încheiat de către Societatea Civilă de Avocați "Râștei I. și Asociații" și Carstea Virgil Ovidiu și Cirstea Alfredo Ion, astfel cum au fost dobândite prin Contractul de cesiune de creanță încheiat sub semnătură privată între Societatea Civilă de Avocați "Râștei I. și Asociații", având calitatea de cedent și NEAMȚU CLAUDIU, având calitatea de cesionar, atestat de av. Peța Florina, din cadrul aceleiași societăți, cu nr. 12 din data de 29.04.2015, cu privire la creanța în sumă finală de 27.580 euro a cedentei Societatea Civilă de Avocați "Râștei I. și Asociații" asupra debitorilor: CIRSTEA ALFREDO ION și CIRSTEA VIRGIL OVIDIU.

Prețul prezentei cesiuni este în suma de 27.580 euro (douazecisaisaptemiicincisuteoptzeci) euro, echivalentul a 133.358 (unasutatreizecitreimiiitreisutezecisiopt) lei calculat la cursul de schimb al BNR de 4,8353 lei/1 euro, valabil azi data autentificării prezentului contract, care se achită astfel: suma de 9.580 (nouămiiicincisuteoptzeci) euro, s-a achitat în numerar, astăzi data autentificării prezentului înscris și suma de 18.000 (optsprezecemii) euro, se achită, prin transfer bancar, în contul având cod IBAN nr.



RO98BTRLEURCRT0235994501, deschis pe numele cedentului Neamtu Claudiu, la Banca Transilvania SA, pe care noi, cedenții declarăm ca l-am primit integral de la cesionar, aceasta declarație a noastră, constituind chitanța liberatorie privind obligația de plată.

In baza prezentului in scris, **PETRESCU NICOLAE** se substituie cedenților **NEAMTU CLAUDIU** și **PETA FLORINA** in toate drepturile si obligatiile dobandite de catre acesta in baza Contractului de asistenta juridica nr 34624/18.04.2007 incheiat de catre Societatea Civilă de Avocați "Râștei I. și Asociații" și Carstea Virgil Ovidiu și Cirstea Alfredo Ion, astfel cum au fost dobandite prin Contractul de cesiune de creanță incheiat sub semnătură privată între Societatea Civilă de Avocați "Râștei I. și Asociații", având calitatea de cedent și **NEAMTU CLAUDIU**, având calitatea de cesionar, atestat de av. Peța Florina, din cadrul aceleiași societăți, cu nr. 12 din data de 29.04.2015, cu privire la creanța in sumă finală de 27.580 euro a cedentei Societatea Civilă de Avocați "Râștei I. și Asociații" asupra debitorilor: **CIRSTEA ALFREDO ION** și **CIRSTEA VIRGIL OVIDIU**.

Ne obligam sa comunicam debitorilor cedati, **CIRSTEA ALFREDO ION** și **CIRSTEA VIRGIL OVIDIU** sau mostentorilor acestora, cesiunea de creanță, și solicitarea ca la scadență debitorii să-și îndeplinească obligatiile față de cesionarul **PETRESCU NICOLAE**.

Eu, **NEAMTU CLAUDIU**, declar pe proprie raspundere cunoscand sanctiunile prevazute de art 326 Cod penal ca creanta cedata face obiectul dosarului de executare nr 57/2013 aflat pe rolul BEJ Marius Radu din Brezoi, in cadrul caruia figurez in calitate de creditor si ca nu am renuntat la executare, nu am retras titlul executoriu de la dosarul de executare, nu am intreprins vreun demers a carui finalitate sa fie inchiderea dosarului de executare si mă oblig sa nici nu intreprind vreun asemenea demers ulterior semnării prezentei cesiuni.

De asemenea, eu, **NEAMTU CLAUDIU**, declar pe proprie raspundere cunoscand sanctiunile prevazute de art 326 Cod penal ca nu pot remite cesionarului exemplarele originale ale titlurilor constand in Contractul de asistenta juridica nr 34624/18.04.2007 incheiat de catre Societatea Civilă de Avocați "Râștei I. și Asociații" și Carstea Virgil Ovidiu și Cirstea Alfredo Ion și Contractul de cesiune de creanță incheiat sub semnătură privată între Societatea Civilă de Avocați "Râștei I. și Asociații", având calitatea de cedent și **NEAMTU CLAUDIU**, având calitatea de cesionar, atestat de av. Peța Florina, din cadrul aceleiași societăți, cu nr. 12 din data de 29.04.2015, motivat de faptul ca acestea au fost depuse si se regasesc in original la dosarul de executare nr 57/2013 al BEJ Marius Radu din Brezoi, la semnarea prezentei cesiuni remitand cesionarului Petrescu Nicolae copii conformate cu originalul ale celor 2 titluri mentionate.

Creanta se cesioneaza impreuna cu toate garantiile sale si accesoriile, conform prevederilor art 1568 Cod Civil, urmand ca de la semnarea prezentei cesiuni calitatea de creditor in dosarul de executare nr 57/2013 sa o aiba cesionarul Petrescu Nicolae.

Conform convenției părților, onorariul notarial pentru autentificarea acestui în scris este în sarcina cesionarului.

Noi, partile, declaram ca, înainte de semnarea prezentului in scris, am citit cuprinsul acestuia si, constatand ca el corespunde intrutotul vointei si conditiilor stabilite de comun acord de noi, partile, semnăm mai jos si solicitam autentificarea lui de notarul public.

Redactat, editat și autentificat de Societatea Profesională Notarială Georgescu Răzvan și Asociații, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, și trei exemplare au fost eliberate părților.

**CEDENT**  
**NEAMTU CLAUDIU**  
*s.s. indescifrabil*

**CESIONAR**  
**PETRESCU NICOLAE**  
*s.s. indescifrabil*

**PETA FLORINA**  
*s.s. indescifrabil*



**SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ GEORGESCU RĂZVAN ȘI ASOCIAȚII**

Sediul: București, str. Drumul Taberei nr. 85, bl. TSB, sc. 1, parter, ap. 5, sector 6

Licența de funcționare nr. 166/4103/09.05.2019

Email: [buageorgescu@gmail.com](mailto:buageorgescu@gmail.com), Tel./fax: 021.413.16.96

[www.notar-georgescu.ro](http://www.notar-georgescu.ro)

**INCHEIERE de AUTENTIFICARE Nr. 1756**

Anul 2020, luna Iulie, ziua 24

În fața mea, Răzvan Georgescu, Notar Public, la sediul biroului s-au prezentat:

**NEAMTU CLAUDIU**, [redacted] domiciliat în Mun. București, Cal. Dorobanților nr. 111-121,

[redacted] Sector I, [redacted] valabilitate până la data d. [redacted], în nume propriu,

**PETRESCU NICOLAE**, cetățean român, d. [redacted]

[redacted] liberată de S.P.C.E.P.

[redacted], CN [redacted], în nume propriu,

**PETA FLORINA**, cetățean român, [redacted]

[redacted] identificată în Cartea de Identitate nr. [redacted]

[redacted] valabilitate până la data d. [redacted] în nume propriu,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

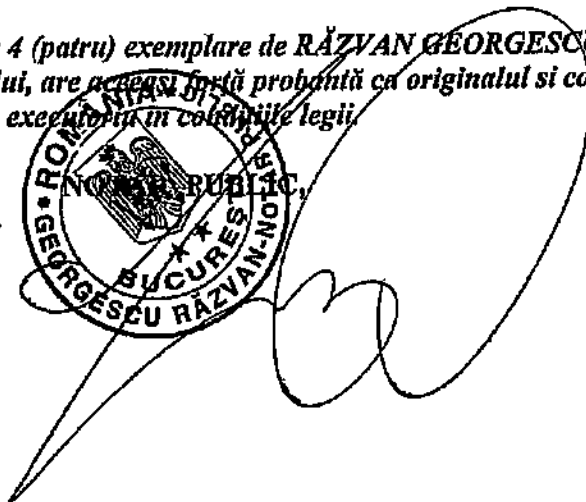
S-a perceput onorariul + TVA de 476 lei cu bonul fiscal nr. 16026 /2020.

**NOTAR PUBLIC,  
RĂZVAN GEORGESCU**

L.S. / s.s. indescifrabil

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare de RĂZVAN GEORGESCU, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu

executiv în condițiile legii.



# ROMÂNIA



## JUDEȚUL VÂLCEA CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA



Str. General Praporgescu nr.1 / 240595 - Râmnicu Vâlcea  
Tel : 0250/73.29.01; Fax: 0250/73.56.17; CIF: 2540929; www.cjvalcea.ro  
E-mail: consiliu@cjvalcea.ro ; cjvalcea@vl.e-adm.ro

Nr. 12324 din 27.07. 2021

### Domnului Petrescu Paul Nicolae

Comisia de negociere a prețului de cumpărare a imobilului "Vila Oltul", constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.262 din 12.mai 2021, vă mulțumește pentru disponibilitatea arătată cu privire la intenția Consiliului Județean Vâlcea și de demersurile instituționale realizate până în prezent, pentru achiziționarea acestui imobil și concretizarea tranzacției.

Așa cum v-am precizat și la întâlnirea din data de 22 iulie 2021, avem în vedere atât valoarea rezultată din Rapoartele de Evaluare cât și cuantumul prevederilor bugetare precum și prevederile legale în vigoare, regimul juridic și financiar pe care îl are Consiliul Județean Vâlcea din poziția de potențial cumpărător.

Așadar, oferta Consiliului Județean Vâlcea este de **1.100.000 euro**, sumă prevăzută în acest moment în bugetul județului Vâlcea.

Față de cele prezentate, așteptăm cu interes răspunsul dumneavoastră.

### CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

1. Adrian Mihăilă - Administrator Public - Președinte  
Consiliul Județean Vâlcea

2. Bogdan Paul Lăstun - Director General - Membru  
Direcția Generală Administrație Locală

3. Ioan Sebastian Tămăș - Director General - Membru  
Direcția Generală Tehnică

4. Dana Elena Petrescu - Arhitect Șef - Membru  
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

5. Vasilica Mazilu - Director General - Membru  
Direcția Generală Economică

6. Andreea Popescu - Director General Adjunct - Membru  
Direcția Generală Programe și Relații Externe

#### SECRETARIAT TEHNIC

1. Nicolae Radu - consilier  
Direcția Generală Tehnică



JUDEȚUL VÂLCEA  
CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA



Str. General Praporgescu nr.1 / 240595 - Râmnicu Vâlcea  
Tel : 0250/73.29.01; Fax: 0250/73.56.17; CIF: 2540929; www.cjvalcea.ro  
E-mail: consiliu@cjvalcea.ro ; cjvalcea@vl.e-adm.ro

Nr. 1518 / 15 iulie 2021

*Către,*

**CABINET INDIVIDUAL DE AVOCAT PETRESCU PAUL NICOLAE**

str. George Enescu nr. 27-29, etaj 3, sector 1, București  
telefon: 004.21.314.55.92, tel/fax:0040.21.314.14.06, mobil:0755224466  
email: officepetrescu@gmail.com

**În atenția domnilor PETRESCU NICOLAE și PETRESCU PAUL - NICOLAE**


Consiliul Județean Vâlcea, în considerarea atribuțiilor legale cu privire la gestionarea serviciilor publice de interes județean, motivat de rolul asumat de îmbunătățire a modului de ocrotire a sănătății publice, apreciază oportun să continue dialogul pentru a valorifica demersurile realizate până în prezent pentru stabilirea condițiilor în eventualitatea achiziției proprietății imobiliare "Vila OLTUL", în care funcționează Secția exterioară de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie a Spitalului Județean de Urgență Vâlcea, situată în orașul Călimănești, strada Calea lui Traian, nr.688, județul Vâlcea, achiziție aflată pe Lista Obiectivelor de investiții ale instituției pe anul 2021, conform prevederilor Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.91 din 21 aprilie 2021, motiv pentru care

vă invită în data de 22 iulie 2021, ora 12:00, la sediul instituției din strada General Praporgescu nr.1, Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea.

Vă rugăm să confirmați participarea până la data de 20 iulie 2021.

În speranța că veți da curs prezentei, vă asigurăm de întreaga noastră considerație.

PREȘEDINTE,



Constantin RĂDULESCU

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI


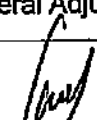


Daniela CALIANU

DIRECTOR GENERAL,



Bogdan-Paul LĂSTUN

Prenume, Nume	Funcția	Semnătura	Verificat/ Director General Adjunct	Data
Elaborat: Laura Ștefania Florica Nr.ex:1	Consilier juridic			14.07.2021



# PROCURĂ **DUPLICAT**

Subsemnatul, PETRESCU NICOLAE, [redacted]  
Stamate Costache nr. 1, bl. 8C [redacted] nr. 75477, Encherata de  
S.P. [redacted] Sector 4 la data de [redacted] împuternicesc prin prezenta pe  
fiul meu PETRESCU PAUL-NICOLAE, [redacted]  
bl. FA [redacted] nr. 1, bl. 8C [redacted] nr. 75477, Encherata de  
[redacted] de

*să acționeze, în numele meu și pentru mine, să mă reprezinte cu depline puteri în fața autorităților și instituțiilor publice, administrative, financiare, judecătorești etc., precum și în fața oricăror persoane fizice și juridice, publice sau private, pentru a vinde cui va crede de cuviință și la prețul cel mai avantajos mie, cota mea parte ce mi se cuvine din imobilul situat în orașul Călimănești, str. Calea lui Traian nr. 688, județul Vâlcea, compus din teren intravilan curți construcții în suprafață de 2.807 mp și construcțiile edificate pe acesta: construcția C1-construcție administrativă și social culturală, edificată în 1950, având o suprafață construită la sol de 1.043 mp și o suprafață construită desfășurată de 4.211 mp, reprezentând spital-5 nivele (subsol, parter și 3 etaje) "Vila Oltul", construcția C2-construcție anexă, edificată în 1950, având o suprafață construită la sol și o suprafață construită desfășurată de 7 mp, reprezentând coș centrală termică spital "Vila Oltul" și construcția C3-construcție anexă, edificată în 1950, având o suprafață construită la sol și o suprafață construită desfășurată de 6 mp, prezentând magazie "Vila Oltul", imobil având nr. cadastral 38513-pentru teren, 38513-C1-pentru construcția C1, 38513-C2-pentru construcția C2 și 38513-C3-pentru construcția C3, intabulat în CF nr. 38513 a orașului Călimănești, județul Vâlcea.*

Declar că am dobândit cota parte ce mi se cuvine din dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus în baza Sentinței civile nr. 508/21.10.2003, pronunțată în dosarul nr. 1629/2003 de Tribunalul Vâlcea-Secția Civilă, rămasă irevocabilă prin decizia nr. 5113/21.06.2007 pronunțată de ICCJ în dosarul nr. 6951/2007.

*În îndeplinirea acestui mandat, mandatarul meu, va face oriunde va fi necesar dovada calității mele de coproprietar, mă va putea reprezenta în orice fel de probleme, putând îndeplini orice fel de acte și fapte juridice, după cum va considera necesar, putând îndeplini următoarea operațiune, dar fără a se limita la:*

**Se va prezenta în fața notarului public în vederea încheierii contractului de vânzare având ca obiect imobilul coproprietatea mea, descris mai sus, semnând în numele meu și pentru mine contractul de vânzare, precum și oriunde trebuința o va cere, semnătura sa fiindu-mi pe deplin opozabilă;**

În vederea executării prezentului mandat, mandatarul meu, va face orice fel de cereri și declarații necesare, mă va reprezenta cu depline puteri în fața oricăror persoane fizice sau instituții implicate în realizarea prezentului mandat (Primăria competentă Direcția de impozite și taxe locale, A.N.C.P.I.-O.C.P.I. competent, Biroul notarial etc.), va face toate formalitățile necesare pentru îndeplinirea prezentului mandat, va solicita și va ridica certificatul fiscal pentru operațiunile ce urmează a fi îndeplinite, va solicita și va ridica orice document necesar, va obține toate documentele necesare vânzării, va face dovada calității mele de coproprietar, mă va reprezenta la autoritățile competente în vederea schimbării de rol fiscal, va solicita notarului public obținerea Extrasului de Carte Funciară pentru autentificare/informare, va depune actele de proprietate precum și toate documentele solicitate pentru încheierea contractului de vânzare, va negocia toate clauzele Anteccontractului/contractului de vânzare-cumpărare, va putea desființa Anteccontractul de vânzare-cumpărare, negociind clauzele

desființării, va semna contractul de vânzare, va încasa prețul ce mi se cuvine atât în numerar, cât și prin transfer bancar sau depunere, în monedă RON și/sau EURO, fie într-un cont bancar deschis pe numele meu, fie într-un cont bancar deschis pe numele mandatarului meu, va semna acte adiționale la antecontract, va declara ca sunt de acord cu transmiterea proprietății cu toate atributele sale și cu intabularea dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului/cumpărătorilor, va achita taxele și impozitele aferente, mandatarul meu va da declarațiile de încasare integrala a pretului, și totodata poate, la alegerea mandatarului meu, să renunțe în mod expres la înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de ipoteca legală al vânzătorilor pentru restul de pret neplatit, semnând în numele meu și pentru mine contractul de vânzare, precum și oriunde trebuința o va cere, semnătura sa fiindu-mi pe deplin opozabilă.

Declar că prezentul mandat este valabil începând de astăzi, data semnării prezentei procuri, dar nu mai mult de 3 (trei) ani sau până la revocarea sa expresă, notificată mandatarului și după caz, autorităților și instituțiilor unde voi considera necesar.

În îndeplinirea mandatului încredințat, mandatarul meu, va face tot ceea ce va crede de cuviință pentru apărarea drepturilor și intereselor mele de orice natură, în legătură cu bunul imobil, mai sus precizat în prezenta procură, va face tot ceea ce aș putea face eu, prezentă personal, fără ca nimeni să îi poată opune vreo limitare, imprecizie ori imperfecțiune a acestui mandat, întrucât prezentul mandat se întinde și asupra tuturor actelor necesare executării lui, semnând, în numele și pentru mine, orice și oriunde trebuința o vor cere și vor fi necesar, în scopul arătat mai sus, semnătura sa fiindu-mi pe deplin opozabilă, subsemnatul confirmând și ratificând prin prezenta orice acțiune și tot ce vor întreprinde în mod legal mandatarul, în baza prezentei procuri, chiar dacă nu sunt specificate expres în prezenta procură, dar sunt necesare pentru buna executare a mandatului încredințat.

Prezenta procură se înregistrează pe cheltuiiala subsemnatului în Registrul Național Notarial de Evidență a Procurilor și Revocărilor acestora (R.N.N.E.P.R.).

Tehnoredactat la Societatea Profesională Notarială Georgescu Răzvan și Asociații, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 2 (două) exemplare au fost eliberate părții.

**MANDANT**  
**PETRESCU NICOLAE**  
*s.s. indescifrabil*





**SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ GEORGESCU RĂZVAN ȘI ASOCIAȚII**

Sediul: București, str. Drumul Taberei nr. 85, bl. TS8, sc. 1, parter, ap. 5, sector 6

Licența de funcționare nr. 175/3693/05.07.2016

Email: [bnpgeorgescu@gmail.com](mailto:bnpgeorgescu@gmail.com)

Tel./fax: 021.413.16.96

[www.notar-georgescu.ro](http://www.notar-georgescu.ro)

## INCHEIERE de AUTENTIFICARE Nr. 3690 21 noiembrie 2018

În fața mea, RĂZVAN GEORGESCU, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

PETRESCU NICOLAE, cetățean român, [REDACTED]

[REDACTED] în nume propriu,

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput tarif de 5 lei plus 0,95 lei (TVA 19%), pentru înscrierea în Registrul Național Notarial de Evidență a Procurilor și Revocărilor Acestora (RNNEPR), achitat cu bonul fiscal nr. 1295/2018.

S-a perceput onorariul în sumă de 70 lei + 13,30 lei (TVA 19%) achitat cu bon fiscal nr. 1293/2018.

**NOTAR PUBLIC,  
RĂZVAN GEORGESCU**  
*L.S. / s.s. Indescifrabil*

*Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare de RĂZVAN GEORGESCU, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.*





# PROCURĂ **DUPLICAT**

Subsemnatul, GEORGESCU IOAN, cetățean român, [REDACTED]

[REDACTED], împuternicesc prin prezenta pe PETRESCU PAUL-NICOLAE, [REDACTED].

[REDACTED] de S.R.C.L.R. Sector 5 la data de 15.06.2019, CNP 176004440010, [REDACTED]

să acționeze, în numele meu și pentru mine, să mă reprezinte cu depline puteri în fața autorităților și instituțiilor publice, administrative, financiare, judecătorești etc., precum și în fața oricăror persoane fizice și juridice, publice sau private, pentru a vinde cui va crede de cuviință și la prețul cel mai avantajos mie, cota mea parte de 1/10 ce mi se cuvine din imobilul situat în orașul Călimănești, str. Calea lui Traian nr. 688, județul Vâlcea, compus din teren intravilan curți construcții în suprafață de 2.807 mp și construcțiile edificate pe acesta: construcția C1-construcție administrativă și social culturală, edificată în 1950, având o suprafață construită la sol de 1.043 mp și o suprafață construită desfășurată de 4.211 mp, reprezentând spital-5 nivele (subsol, parter și 3 etaje) "Vila Oltul", construcția C2-construcție anexă, edificată în 1950, având o suprafață construită la sol și o suprafață construită desfășurată de 7 mp, reprezentând coș centrală termică spital "Vila Oltul" și construcția C3-construcție anexă, edificată în 1950, având o suprafață construită la sol și o suprafață construită desfășurată de 6 mp, prezentând magazie "Vila Oltul", imobil având nr. cadastral 38513-pentru teren, 38513-C1-pentru construcția C1, 38513-C2-pentru construcția C2 și 38513-C3-pentru construcția C3, intabulat în CF nr. 38513 a orașului Călimănești, județul Vâlcea.

Declar că am dobândit cota mea parte de 1/10 ce mi se cuvine din dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus prin adjudecare, conform actului de adjudecare nr. 57 din data de 24.03.2021 și a procesului verbal de licitație nr. 57 din data de 22.03.2021 dat în dosar de executare silită nr. 57/2013, acte emise de Executorul judecătoresc Radu Marius, din circumscripția Judecătoriei Brezoi.

*În îndeplinirea acestui mandat, mandatarul meu, va face oriunde va fi necesar dovada calității mele de coproprietar, mă va putea reprezenta în orice fel de probleme, putând îndeplini orice fel de acte și fapte juridice, după cum va considera necesar, putând îndeplini următoarea operațiune, dar fără a se limita la:*

**Se va prezenta în fața notarului public în vederea încheierii contractului de vânzare având ca obiect imobilul coproprietatea mea, descris mai sus, semnând în numele meu și pentru mine contractul de vânzare, precum și oriunde trebuința o va cere, semnătura sa fiindu-mi pe deplin opozabilă;**

În vederea executării prezentului mandat, mandatarul meu, va face orice fel de cereri și declarații necesare, mă va reprezenta cu depline puteri în fața oricăror persoane fizice sau instituții implicate în realizarea prezentului mandat (Primăria competentă Direcția de impozite și taxe locale, A.N.C.P.I.-O.C.P.I. competent, Biroul notarial etc.), va face toate formalitățile

necesare pentru îndeplinirea prezentului mandat, va solicita și va ridica certificatul fiscal pentru operațiunile ce urmează a fi îndeplinite, va solicita și va ridica orice document necesar, va obține toate documentele necesare vânzării, va face dovada calității mele de coproprietar, mă va reprezenta la autoritățile competente în vederea schimbării de rol fiscal, va solicita notariului public obținerea Extrasului de Carte Funciară pentru autentificare/informare, va depune actele de proprietate precum și toate documentele solicitate pentru încheierea contractului de vânzare, va negocia toate clauzele Anteccontractului/contractului de vânzare-cumpărare, va putea desfășura Anteccontractul de vânzare-cumpărare, negociind clauzele desfășurării, va semna contractul de vânzare, va încasa prețul ce mi se cuvine atât în numerar, cât și prin transfer bancar sau depunere, în monedă RON și/sau EURO, fie într-un cont bancar deschis pe numele meu, fie într-un cont bancar deschis pe numele mandatarului meu, va semna acte adiționale la anteccontract, va declara că sunt de acord cu transmiterea proprietății cu toate atribuțiile sale și cu intabularea dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului/cumpărătorilor, va achita taxele și impozitele aferente, mandatarul meu va da declarațiile de încasare integrala a prețului, și totodată va putea, la alegerea mandatarului meu, să renunțe în mod expres la înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de ipoteca legală al vânzătorilor pentru restul de preț neplatit, semnând în numele meu și pentru mine contractul de vânzare, precum și oriunde trebuința o va cere, semnătura sa fiindu-mi pe deplin opozabilă.

Declar că prezentul mandat este valabil începând de astăzi, data semnării prezentei procuri, dar nu mai mult de 3 (trei) ani sau până la revocarea sa expresă, notificată mandatarului și după caz, autorităților și instituțiilor unde voi considera necesar.

În îndeplinirea mandatului încredințat, mandatarul meu, va face tot ceea ce va crede de cuviință pentru apărarea drepturilor și intereselor mele de orice natură, în legătură cu bunul imobil, mai sus precizat în prezenta procură, va face tot ceea ce aş putea face eu, prezentă personal, fără ca nimeni să îi poată opune vreo limitare, imprecizie ori imperfecțiune a acestui mandat, întrucât prezentul mandat se întinde și asupra tuturor actelor necesare executării lui, semnând, în numele și pentru mine, orice și oriunde trebuința o vor cere și vor fi necesar, în scopul arătat mai sus, semnătura sa fiindu-mi pe deplin opozabilă, subsemnata confirmând și ratificând prin prezenta orice acțiune și tot ce vor întreprinde în mod legal mandatarul, în baza prezentei procuri, chiar dacă nu sunt specificate expres în prezenta procură, dar sunt necesare pentru buna executare a mandatului încredințat.

Prezenta procură se înregistrează pe cheltuiala subsemnatului în Registrul Național Notarial de Evidență a Procurilor și Revocărilor acestora (R.N.N.E.P.R.).

Tehnoredactat la Societatea Profesională Notarială Georgescu Răzvan și Asociații, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 2 (două) exemplare au fost eliberate părții.

**MANDANT**  
**GEORGESCU IOAN**  
*s.s. indescifrabil*



Societatea Profesională Notarială Georgescu Răzvan și Asociații

Sediul: București, str. Drumul Taberei nr. 84-86, bl. 417C, parter, spațiu comercial U60, sector 6

Licență de funcționare nr. 113/19.04.2021

Email: [bjrgeorgescul@gmail.com](mailto:bjrgeorgescul@gmail.com); Tel./fax: 021.413.16.96

[www.notari-georgescu.ro](http://www.notari-georgescu.ro)

## INCHEIERE de AUTENTIFICARE Nr. 1809 Anul 2021, luna iulie, ziua 16

În fața mea, RĂZVAN GEORGESCU, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

GEORGESCU IOAN, cetățean român,

[REDACTED] nume propriu,

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput tarif de 5 lei plus 0,95 lei (TVA 19%), pentru înscrierea în Registrul Național Notarial de Evidență a Procurilor și Revocărilor Acestora (RNNEPR), achitat cu bonul fiscal nr. 25470/2021.

S-a aplicat o reducere de 15% din onorariu pentru avocați, conform art. 28 din OMI 46/C/2011, rezultând o sumă de plată de 60 lei plus 11,40 lei (TVA 19 %) achitat cu bonul fiscal nr. 25469 /2021.

NOTAR PUBLIC,  
RĂZVAN GEORGESCU

L.S. / s.s. indescifrabil

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare de RĂZVAN GEORGESCU, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



2 4 5 6 0 0

-

z z l l a a

# Certificat de performanță energetică

## Performanta energetica a cladirii

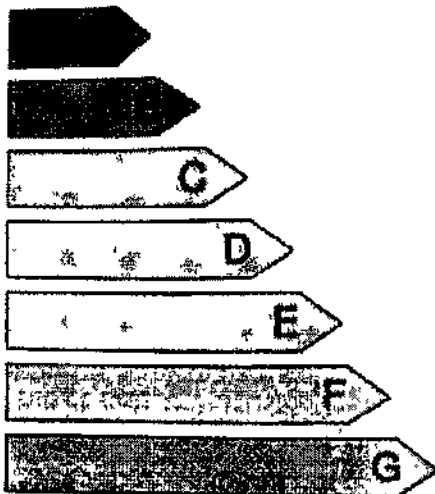
Notare energetica: **55,9**

Sistemul de certificare: Metodologia de calcul al Performantei energetice a Cladirilor elaborata in aplicarea Legii 372/2005

Cladirea certificata

Cladirea de referinta

Eficiență energetică ridicată



Eficiență energetică scăzută

Consumul anual specific de energie [kWh/m<sup>2</sup> an]      470,75      179,78

Indicele de emisii echivalent CO<sub>2</sub> [kg<sub>CO2</sub>/m<sup>2</sup> an]      97,34      37,52

Consumul anual specific de energie [kWh/m <sup>2</sup> an] pentru:		Clasa energetica	
		Cladirea certificata	Cladirea de referinta
Incalzire:	406,08	F	C
Apa calda de consum:	55,77	C	C
Climatizare:	-	-	-
Ventilare mecanica:	-	-	-
Iluminat artificial:	8,90	A	A

Consum anual specific de energie din surse regenerabile [kWh/m<sup>2</sup> an]: 0

### Date privind cladirea certificata:

Adresa cladirii: Oraș Calimenești, Calea lui Traian, Nr.888, N.C.38513-C1, Jud. Valcea

Aria utila (incalzita): 3034,63 m<sup>2</sup>

Aria construita desfasurata: 3945,00 m<sup>2</sup>

Categoria cladirii: Spitale, policlinici

Volumul interior al cladirii: 11459,00 m<sup>3</sup>

Regim de inaltime: S + P + 3 Etaje

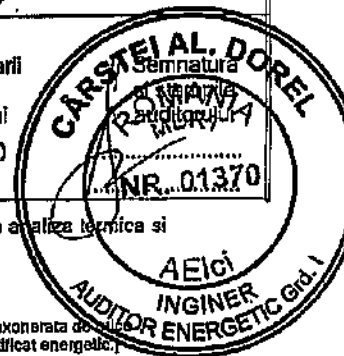
Anul construirii: 1950

Scopul elaborarii certificatului energetic: Vanzare-cumparare

Programul de calcul utilizat: Doset-PEC , versiunea: v1.0.0.7

### Date privind identificarea auditorului energetic pentru cladiri:

Gradul si specialitatea (c, l, cl)	Numele si prenumele	Seria si Nr. certificat de atestare	Nr. si data inregistrarii certificatului in registrul auditorului
I - cl	Ing. Dorel Carstei	UA01370	732 24.06.2020



Clasificarea energetica a cladirii este facuta functie de consumul total de energie al cladirii, estimat prin analiza tehnica si energetica a constructiei si instalatiilor aferente.

Notarea energetica a cladirii tine seama de penalizarea datorata utilizarii nerationale a energiei.

Perioada de valabilitate a prezentului Certificat Energetic este de 10 ani de la data eliberarii acestuia.

Firma DosetImpex SRL - producatoarea aplicatiei informatice cu ajutorul careia s-a intocmit acest certificat energetic este exonerata de raspundere. Raspundabilitatea pentru corectitudinea datelor introduse este a auditorului energetic care a intocmit acest certificat energetic.

**Biroul Executorului Judecătoresc  
Radu Marius**  
Din Circumscripția Judecătorei Brezoi  
Sediul: Brezoi, Eroilor, nr.163, jud.Vâlcea  
Nr. 57 din 24 martie 2021

Dosar. nr. 57/2013



**Executorul Judecătoresc,**

**ACT DE ADJUDECARE**

Noi, Marius RADU, executor judecătoresc în Circumscripția Curții de Apel Pitești, având în vedere procesul-verbal de licitație nr. 57 din 22 martie 2021, prin care a fost adjudecat în baza art. 846 alin. (11) NCPC, de către adjudecatarul Ioan GEORGESCU, având [redacted] cu domiciliu în [redacted] al cotei de 1/10 din imobilul situat în Călimănești, Calea lui Traian, nr. 688, jud. Vâlcea, punctul „Vila OLTUL”, înscris în Cartea Funciară nr. 38 513 a localității Călimănești, respectiv, imobilul cu numărul cadastral 38 513, compus din construcție tip vilă, în structură S+P+3E, anexe și accesorii precum și teren aferent în suprafață de 2.807 mp, pentru preț de 112 000 lei, proprietatea debitorilor Alfredo Ion, cu domiciliul [redacted] jud. Olt precum și a moștenitorilor acceptanți ai debitorului decedat Cârstea Virgil Ovidiu, pentru preț de 112 000 lei.

Văzând și faptul că adjudecatarul a făcut dovada plății prețului, am procedat la întocmirea prezentului act de adjudecare, în conformitate cu dispozițiile prevăzute, art. 854 NCPC.

Imobilul s-a vândut liber de sarcini.

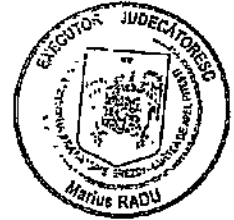
În conformitate cu dispozițiile prevăzute de art. 852 lit. I NCPC, prezentul Act de Adjudecare este titlu de proprietate pentru adjudecatarul Ioan GEORGESCU, privind imobilul adjudecat, poate fi înscris în Cartea Funciară și constituie titlu executoriu împotriva debitorilor Cârstea Alfredo Ion precum și a moștenitorilor acceptanți ai debitorului decedat Cârstea Virgil Ovidiu, dacă imobilul adjudecat se află în posesia acestora din urmă, precum și împotriva oricărei alte persoane care are posesiunea ori deține în fapt imobilul adjudecat, fără a putea invoca un drept opozabil în condițiile legii, cu excepția coproprietarilor.

Prezentul act este supus contestației la executare în condițiile art. 854 NCPC (text în vigoare până la 20 octombrie 2014) și a fost întocmit în 3 exemplare originale astăzi, 24 martie 2021.

Adjudecatar,

Executor Judecătoresc,  
Marius RADU





**Biroul Executorului Judecătoresc  
RADU MARIUS**

Din Circumscripția Judecătorei Brezoi  
Sediul: Brezoi, str. Eroilor, nr.163, jud. Vâlcea  
Nr. 57 din 22 martie 2021

Dosar ex. nr. 57/2013

### **Proces-verbal de licitație**

Încheiat astăzi 22 martie 2021, orele 12,00

Noi, **Marius RADU, executor judecătoresc** în Circumscripția Judecătorei Brezoi, având în vedere licitația publică organizată pentru ziua de luni, 22 martie 2021, orele 12,00, la sediul Biroului Executorului Judecătoresc Radu Marius, ce face obiectul dosarului de executare nr. 57/2013 privind pe creditorul Petrescu Nicolae, cu domiciliul în [redacted]

[redacted] precum și pe debitorii Cârstea Alfredo Ion, [redacted] precum și a moștenitorilor acceptanți ai debitorului decedat Cârstea Virgil Ovidiu, privind vânzarea prin licitație publică, în temeiul titlului executoriu constând în contract de asistență juridică nr. 34 624 din 18.04.2007 a bunurilor imobile proprietatea debitorului NOBA SRL, constând în cota de 1/10 din imobilul situat în [redacted] punctul „Vila OLTUL”, înscris în Cartea Funciară nr. 38 513 a localității Călimănești, respectiv, imobilul cu numărul cadastral 38 513, compus din construcție tip vilă, în structură S+P+3E, anexe și accesorii precum și teren aferent în suprafață de 2.807 mp.

Constatăm că la locul licitației s-au prezentat:

- Petrescu Nicolae, [redacted], care stăruie în vânzare.

- Crina-Liliana ȘTEFAN, cu [redacted] care anterior a depus oferta de cumpărare și dovada plății garanției de participare la licitație

- Ioan GEORGESCU, [redacted] care anterior a depus ofertă de cumpărare și dovada plății garanției de participare la licitație

- Cârstea Andra-Maria și Cârstea Loris-Gabrielle prin curator special Petrescu Paul-Nicolae, domiciliul în [redacted]

- debitorul Cârstea Alfredo Ion nu s-a prezentat și nici celelalte persoane citate;

Nu s-au depus alte oferte de cumpărare și nu s-au prezentat alți licitatori.

Se dă citire publicației de vânzare și a ofertelor primite.

Preț pornire la licitație 371 000 lei.

A participat la licitație și au oferit:

- Crina-Liliana ȘTEFAN, care oferă suma de 111 500 lei.

- Ioan GEORGESCU, care oferă suma de 112 000 lei.

După 3 strigări succesive făcute la intervale de timp care au permis supralicitări, Ion GEORGESCU, a oferit prețul cel mai mare, respectiv suma de 112 000 lei.

Noi, Marius RADU, executor judecătoresc în Circumscripția Curții de Ape Pitești, constatând ca sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 846 alin. (5) NCPC, în baza art. 846 alin. (1) NCPC, declarăm adjudecatar pe Ioan GEORGESCU, având [REDACTAT]

T [REDACTAT] al cotei de 1/10 din imobilul situat în Călimănești, Calea lui Traian, nr. 688, jud. Vâlcea, punctul „Vila OLTUL”, înscris în Cartea Funciară nr. 38 513 a localității Călimănești, respectiv, imobilul cu numărul cadastral 38 513, compus din construcție tip vilă, în structură S+P+3E, anexe și accesorii precum și teren aferent în suprafață de 2.807 mp, pentru prețul de 112 000 lei;

Punem în vedere adjudecatarului, să depună prețul adjudecării la dispoziția executorului judecătoresc Marius RADU, în termen de 30 de zile de la data vânzării, conform art. 850 NCPC.

De asemenea, punem în vedere adjudecatarului dispozițiile prevăzute de art. 851 NCPC.

Urmează, ca după plata integrală a prețului, în baza procesului-verbal de licitație și în condițiunile prevăzute de art. 854 NCPC, să se întocmească actul de adjudecare.

Disponem restituire garanției către Crina-Liliana ȘTEFAN, în temeiul art. 852 NCPC.

Executorul judecătoresc, având în vedere că adjudecatarul Petrescu Nicolae, având [REDACTAT] cu domiciliul în [REDACTAT] nu a depus prețul adjudecării (371 000 lei potrivit procesului-verbal de licitație nr. 57 din 10 iunie 2020) în termenul de 30 zile prevăzut de art. 848 alin.(1) NCPC (text numerotat ulterior cu art. 851 după republicare-Legea nr. 138/2014) și nici până la data licitației ( 22 martie 2021), în baza art. 851 alin. (1) NCPC, stabilește în sarcina acestuia următoarele obligații de plată:

- suma de 714 (600 lei+TVA) cu titlu de cheltuieli prilejuite cu noua licitație.
- suma de 259 000 lei, cu titlu de diferență de preț;

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal, în 7 exemplare.

Executor Judecătoresc,  
\* Marius RADU



Creditor,

Licitatori:  
Ioan GEORGESCU  
Crina-Liliana ȘTEFAN

Debitori prezenți:

Cârstea Andra-Maria și Cârstea Loris-Gabrielle prin  
curator special Petrescu Paul-Nicolae

Adjudecatar  
Ioan GEORGESCU



ROMÂNIA

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE  
SECȚIA CIVILĂ ȘI DE PROPRIETATE INTELECTUALĂ

Decizia nr. 5113

Dosar nr. 695/9/2007



**Ședința publică de la 21 iunie 2007**

Dragoș Bărcănescu	- Președinte
Lavinia Curelea	- Judecător
Gabriela Gaspar	- Judecător
Melania Issabela Dănescu	- Magistrat asistent

ΣΣΣ

La data de 31 mai 2007 s-a luat în examinare recursul declarat de pârâtul Spitalul Județean de Urgență Vâlcea împotriva deciziei nr. 4/A din 16 ianuarie 2006 a Curții de Apel Pitești – Secția Civilă.

Dezbaterile au fost consemnate în încheierea cu data de 31 mai 2007, care face parte integrantă din prezenta, iar pronunțarea s-a amânat pentru data de 12 iunie 2007 și apoi la 21 iunie 2007.

**CURTEA**

Asupra recursului de față:

Din examinarea lucrărilor din dosar, constată următoarele:

La 23 ianuarie 2001, reclamantii Petrescu Maria și Petrescu Nicolae au chemat în judecată pe pârâtul Spitalul județean Vâlcea, solicitând obligarea acestuia la respectarea posesiei și dreptului lor de proprietate asupra imobilului Vila Oltul (construcție și teren aferent de 6.000 mp.), situat în Călimănești, str. Calea lui Traian nr.688.

În motivarea cererii, întemeiate pe art. 480 C. civ., reclamantii au susținut că:

- imobilul revendicat a aparținut defuncților Crețoiu Eugen și Crețoiu Aneta, autorii lor, a fost naționalizat prin Decretul nr. 92/1950 și în prezent se află în administrarea pârâtului;



- proprietarii imobilului se încadrau în categoria persoanelor prevăzute de art. 2 din actul normativ menționat, exceptate de la naționalizare, astfel că preluarea acestui bun de către stat s-a făcut fără titlu valabil.

Pe parcursul procesului, respectiv la 13 martie 2001, pârâtul a solicitat introducerea în cauză a Statului Român, prin Ministerul Finanțelor-D.G.F.P.C.F.S. Vâlcea (și obligarea acestuia la plata despăgubirilor aferente imobilului revendicat), precum și a Consiliului local al orașului Călimănești, care potrivit Legii nr. 213/1998, are calitatea de proprietar.

Ulterior (la 8 mai 2001), instanța a dispus introducerea în cauză, din oficiu, a Clinicii de balneofizioterapie și recuperare medicală Călimănești și Institutului național de medicină fizică, balneofizioterapie și recuperare medicală București.

Tribunalul Vâlcea - secția civilă, prin sentința nr. 120 din 19 iulie 2001, a respins excepția referitoare la lipsa calității procesuale pasive, invocată de intervenientul Orașul Călimănești și a admis în parte acțiunea, obligând pe pârât și intervenienții Orașul Călimănești și Clinica de recuperare, medicină fizică și balneologie Călimănești să respecte dreptul de proprietate al reclamantilor asupra Vilei Oltul și terenului de 2.807 mp., individualizate prin expertiza efectuată în cauză.

Totodată, tribunalul a admis cererea formulată de pârât în contradictoriu cu intervenientul Orașul Călimănești, a respins cererea împotriva Statului Român, precum și acțiunea față de Institutul de medicină fizică, balneoclimatologie și recuperare medicală București și a luat act că reclamantii nu solicită cheltuieli de judecată.

S-a reținut că:

- reclamantii au solicitat continuarea judecării potrivit dreptului comun dar în speță trebuie să se țină seama și de prevederile care au caracter de principiu înscrise în Legea nr. 10/2001;

- naționalizarea imobilului revendicat a creat aparența dreptului de proprietate a intervenientului Orașul Călimănești;

- imobilul revendicat a fost preluat de stat cu încălcarea art. 5 alin 2 din Decretul nr. 92/1950, deoarece proprietarii acestui bun se încadrau în categoriile prevăzute de textul menționat;

- în prezent, Clinica de balneofizioterapie și recuperare medicală Călimănești se află în structura Spitalului județean

V.  
fo  
fire  
înba  
ar  
în  
re:2  
pâ

pre

ult  
su

bun

soli

de  
că  
de  
să462  
și a  
la T.part  
25  
moș  
propindiv  
voca



Vâlcea, iar actele de transmitere, către această Curtea de Apel, fiind îndreptățite la asemenea operațiuni;

- stabilirea valabilității titlului de proprietate al reclamanților și nevalabilității transmiterii folosinței imobilului înlătură aparența dreptului de proprietate anterior;

- deoarece pârâtul nu va fi obligat la plata vreunei sume de bani, iar I.M.F.B.R.M. București nu ocupă în fapt imobilul și nu are niciun drept față de actualul deținător, cererile îndreptate împotriva Statului Român și institutului menționat vor fi respinse.

Curtea de Apel Pitești - secția civilă, prin decizia nr. 87 din 2 noiembrie 2002, a respins ca nefondate apelurile declarate de pârât și Primăria Orașului Călimănești, reținând că:

- reclamanții au făcut dovada dreptului de proprietate și preluării, de către stat, fără titlu valabil, a imobilului revendicat;

- drept consecință a preluării fără titlu valabil, toate actele ulterioare de administrare sau folosință a imobilului revendicat sunt lovite de nulitate;

- susținerile pârâtului apelant referitoare la apartenența bunului revendicat la domeniul public sunt neîntemeiate;

- atât la prima instanță, cât și în apel, reclamanții au solicitat continuarea judecății potrivit dreptului comun;

- naționalizarea imobilului a creat o aparență a dreptului de proprietate în favoarea Orașului Călimănești, pârâtul susține că acest bun face parte din domeniul public local, iar indiferent de situația lui juridică, hotărârea pronunțată în cauză trebuie să fie opozabilă și primăriei.

Curtea Supremă de Justiție - secția civilă, prin decizia nr. 4624 din 17 decembrie 2002, a admis recursul declarat de pârât și a casat ambele hotărâri, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Tribunalul Vâlcea.

S-a reținut că:

- înscrisurile depuse de reclamanți, respectiv actul de partaj voluntar din 20 noiembrie 1946 și testamentul olograf din 25 ianuarie 1958, nu fac dovada certă a calității lor de moștenitori, precum și acceptării succesiunilor consecutive ale proprietarilor imobilului revendicat;

- de asemenea, reclamanții nu au dovedit ieșirea din indiviziune între succesorii acceptanți și alte două persoane cu vocație succesorală, respectiv Cârstea Ovidiu și Cârstea Alfredo.

a  
t,  
e  
  
l,  
n  
a  
t),  
re  
  
în  
re  
că,  
  
lin  
ății  
șul  
și  
re,  
de  
de  
  
t în  
oins  
t de  
rare  
cită  
  
rivit  
i de  
nr.  
  
ența  
ști;  
area  
tării  
extul  
  
erare  
ștean



La 3 iunie 2003, reclamantii au solicitat introducerea în cauză a numiților Cârstea Ovidiu și Cârstea Alfredo, care, la rândul lor, au formulat o cerere de intervenție în interes propriu, solicitând să se constate că au și ei drept de proprietate asupra imobilului „Vila Oltul”, precum și obligarea celorlalte părți la respectarea acestui drept.

În motivarea ultimei cereri, întemeiate pe art. 49-56 C. pr. civ, intervenienții au susținut că sunt moștenitorii defunctului Crețoiu E. Mihail, fiul proprietarilor Crețoiu (Ana) Aneta și Crețoiu Eugen.

Tribunalul Vâlcea - secția civilă, prin sentința nr. 508 din 21 octombrie 2003, a respins excepțiile referitoare la tardivitatea cererii de chemare în garanție a Ministerului Finanțelor și lipsa calității procesuale active a reclamantilor și intervenienților.

Totodată, tribunalul a admis excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților Statul Român și I.M.F.B.R.M. București, acțiunea principală, cererea de intervenție în interes propriu și cererea de introducere în cauză a numiților Cârstea Ovidiu și Cârstea Alfredo Ion, obligând pe pârâtul Spitalul județean Vâlcea - Clinica de recuperare, medicină fizică și balneologie Călimănești să respecte dreptul de proprietate și posesie asupra imobilului „Vila Oltul” (construcție și terenul aferent de 2.807 mp.), situat în Călimănești, str. Calea lui Traian nr. 688, individualizat în expertiza efectuată în faza precedentă.

În sfârșit, tribunalul a respins acțiunea și cererile față de pârâții Orașul Călimănești și I.M.F.B.R.M. București, precum și cererea de chemare în garanție a Statului Român și a luat act că reclamantii și intervenienții nu solicită cheltuieli de judecată.

S-a reținut că:

- procesul a fost legat cu toate părțile litigante, inclusiv Statul Român, deoarece acesta nu a invocat excepția de tardivitate a cererii de chemare în garanție până la închiderea dezbaterilor la instanța de fond și nici în căile de atac subsecvente, ci de abia după casarea cu trimitere;

- reclamantii și intervenienții în interes propriu și-au dovedit calitatea procesuală prin înscrisuri (acte de stare civilă, certificate de moștenitor, testamentul olograf din 21 ianuarie 1958, actul de partaj voluntar din 20 noiembrie 1946, hotărâri judecătorești ș.a.) ce atestă că au vocație la succesiunea

defunc  
acestor

recupe  
struct  
acțiun  
Statul  
au cal

valab  
prop  
excep

admi  
prin

din  
Spit  
resp

irev  
imo  
pro  
des

pro  
20  
int  
la

de  
pr

it  
P

a



defuncțiilor proprietari și sunt singurii moștenitori acceptanți acestora;

- în imobilul revendicat funcționează în prezent Clinica de recuperare, medicină fizică și balneologie Călimănești, aflată în structura Spitalului județean Vâlcea, astfel că, față de obiectul acțiunii și aspectele invocate în cererea de chemare în garanție, Statul Român, I.M.F.B.R.M. București și Orașul Călimănești nu au calitate procesuală pasivă;

- preluarea imobilului de către stat s-a realizat fără titlu valabil, cu încălcarea Decretului nr. 92/1950, deoarece proprietarii acestui bun făceau parte din categoria persoanelor exceptate de la naționalizare;

- actualul deținător al imobilului are calitatea de administrator (posesor) neproprietar, iar acest bun, identificat prin raportul de expertiză, nu face parte din domeniul public.

Curtea de Apel Pitești - secția civilă, prin decizia nr. 257 din 12 februarie 2004, a admis apelul declarat de pârâtul Spitalul județean Vâlcea și a schimbat sentința, în sensul respingerii acțiunii, ca nefondate.

S-a reținut că prin decizia nr. 2996 din 3 noiembrie 2000, irevocabilă, Curtea de Apel Pitești - secția civilă a stabilit că imobilul revendicat a trecut legal în proprietatea statului, foștii proprietari sau moștenitorii acestora fiind îndreptățiți la despăgubiri conform Legii nr. 112/1995.

Înalta Curte de Casație și Justiție - secția civilă și de proprietate intelectuală, prin decizia nr. 7305 din 21 decembrie 2004, a admis recursurile declarate de reclamânți și intervenienți și a casat precedentă hotărâre, cu trimiterea cauzei la aceeași curte de apel, pentru rejudecarea apelului.

S-a reținut că:

- în cauză nu există autoritate de lucru judecat deoarece decizia nr. 2996/2000 nu are legătură cu litigiul în care a fost pronunțată hotărârea recurată;

- instanța de apel nu s-a pronunțat asupra cererilor de intervenție și nu a verificat dacă instanța de fond s-a conformat primei decizii de casare cu trimitere.

Curtea de Apel Pitești - secția civilă, conflicte de muncă și asigurări sociale, prin decizia nr. 4 din 16 ianuarie 2006, a respins ca nefondat apelul declarat de pârâtul Spitalul Județean Vâlcea, reținând că:

a în  
, la  
eres  
tate  
alte

pr.  
ului  
și

din  
tea  
sa

ții  
M.  
es  
ea  
ul  
și  
și  
ul  
ui  
za

le  
și  
ă

v  
e  
a  
c

t



- Reclamantii și intervenienții și-au dovedit calitatea de moștenitori-acceptanți ai defuncților proprietari și, pentru promovarea acțiunii în revendicare, nu trebuie să iasă din indiviziune;

- nu sunt incidente prevederile art. 1201 C. civ. deoarece primul litigiu avea ca obiect o contestație întemeiată pe Legea nr. 112/1995, iar acțiunea dedusă judecătii este bazată pe art. 480 C. civ.;

- potrivit art. 5 alin. 2 din Decretul nr. 92/1950, autorii reclamanților erau exceptați de la naționalizare, astfel că imobilul revendicat nu intra sub incidența Legii nr. 112/1995, fiind preluat de stat fără titlu;

- imobilul revendicat face parte din domeniul privat al statului, și nu din domeniul public al Orașului Călimănești, iar în prezent se află în administrarea Ministerului Sănătății și posesia pârâtului apelant.

Pârâtul a declarat recurs, prin care a solicitat casarea ultimei hotărâri și trimiterea dosarului spre rejudecare la instanța de apel, pentru stabilirea valorii de circulație a imobilului revendicat și introducerea în cauză a Județului Vâlcea.

În motivarea recursului, întemeiat pe art. 299-316 C. pr. civ., art. II alin. 2 și art. 2 pct. 1 lit. b din Legea nr. 219/2005 și H.G. nr. 867/2002, recurentul a susținut că:

- instanța de apel a judecat pricina fără a stabili în prealabil dacă valoarea imobilului revendicat depășește 5 miliarde de lei și este prin urmare competentă să soluționeze calea de atac promovată în cauză;

- potrivit H.G. nr. 867/2002, construcțiile în care își desfășoară activitatea și terenul aferent au trecut în domeniul public al Județului Vâlcea și administrarea consiliului județean;

- deși în considerentele primei decizii de casare instanța supremă a reținut că înscrisurile depuse de reclamanți nu fac dovada calității lor procesuale active, instanțele de rejudecare nu au dispus suplimentarea materialului probator.

Prima critică este nefondată deoarece:

- acțiunea în revendicare dedusă judecătii nu este supusă timbrajului și are ca obiect un imobil situat în localitatea Călimănești, compus din construcție de 2560 m.p. și terenul aferent, de 6000 mp.;

- i  
la pest  
bun și  
-  
în d  
soluți  
proce  
susti  
ultim  
mili  
une  
de  
ate  
de

ir



- în recurs, reprezentantul reclamantilor a evaluat imobilul la peste 10 miliarde de lei, corespunzător dimensiunilor acestui bun și zonei turistice în care este amplasat;

- la 31 octombrie 2005, când Curtea de Apel Pitești a pus în discuția părților problema instanței competente să soluționeze apelul consecutiv modificărilor aduse Codului de procedură civilă prin Legea nr. 219/2005, apelantul pârât nu a susținut că în speță ar fi operante prevederile art. II alin. 2 din ultimul act normativ menționat;

- recurentul nu pretinde că valoarea imobilului ar fi sub 5 miliarde lei, ci solicită casarea hotărârii atacate și efectuarea unei expertize pentru evaluarea bunului revendicat;

- această solicitare contravine art. 723 alin. 1 C. pr. civ. și, de altfel, nici nu este însoțită de elemente concrete care să ateste că valoarea obiectului litigiului ar fi considerabil mai mică decât cea indicată de reclamantii.

Următoarea critică este de asemenea nefondată deoarece:

- reclamantii și intervenienții au făcut dovada că imobilul revendicat a fost preluat de stat fără titlu valabil;

- în atare situație, potrivit art. 6 alin. 1 din Legea nr. 213/1998, bunul menționat nu putea fi inclus în domeniul public al unităților administrativ teritoriale;

- de altfel, în anexa H.G. nr. 867/2002 invocată de recurent figurează Spitalul Județean Râmnicu Vâlcea, din municipiul cu același nume, și nicidecum Clinica de recuperare, medicină fizică și balneologie Călimănești, amplasată în localitatea omonimă.

Este nefondată și ultima critică deoarece din considerentele hotărârii apelate (sentința nr. 508 din 21 octombrie 2003) rezultă că Tribunalul Vâlcea și-a întemeiat concluzia referitoare la dovedirea calității procesuale active pe mai multe înscrisuri, unele depuse la dosar în faza rejudecării (acte de stare civilă, certificate de moștenitor, hotărâri judecătorești etc.), deci neavute în vedere de Curtea Supremă de Justiție la pronunțarea deciziei nr. 4624 din 17 decembrie 2002, de casare cu trimitere.

Așa fiind, conform art. 312 alin. 1 C. pr. civ., prezentul recurs va fi respins ca nefondat.

**PENTRU ACESTE MOTIVE**

ea de  
entru  
și din

urece  
egea  
art.

orii  
că  
5,

al  
ar  
și

**ÎN NUMELE LEGII  
DECIDE:**



Respinge ca nefondat recursul declarat de pârâtul Spitalul Județean de Urgență Vâlcea împotriva deciziei nr. 4/A din 16 ianuarie 2006 a Curții de Apel Pitești.

Irevocabilă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi 21 iunie 2007.

**PREȘEDINTE,**  
Dragoș Bărcănescu

**JUDECĂTOR,**  
Lavinia Cîrșulea

**JUDECĂTOR,**  
Gabriela Gaspar

**MAGISTRAT ASISTENT,**  
Melania Issabela Dănescu

Red. D.B. – 26.09.2007  
Dact. A.S. – 26.09.2007 6 ex.  
Judecători apel: Curtea de Apel Pitești – Secția civilă  
Daniel Radu/ Florica Răuță

**ȘEFUL TRIBUNALULUI VÂLCEA :**

695/1/2007

Prezentul ~~comunicat~~ fiind conformă cu originalul  
afliat în dosarul acestui tribunal cu  
se legalizează de noi, cu nașterea  
ce este rămasă definitivă/irevocabilă  
în data de 21.06.2007



*Avuții Hslei*





*bulletin # 5/10/2006*

189

ROMANIA  
 CURTEA DE APEL PITEȘTI  
 SECȚIA CIVILĂ, CONFLICTE DE MUNCĂ ȘI ASIGURĂRI  
 SOCIALE

DOSAR NR. 1935/CIV/2005 DECIZIA CIVILĂ NR. 4/2006



GREFA TRIBUNALULUI VÂLCEA  
 Prezentul este legalizat de noi, cu mențiunea că este rămasă definitivă/revocabilă  
 prin la data de  
 GREFIER ȘEF

Ședința publică din 16 ianuarie 2006

Curtea compusă din:

Președinte: Daniel Radu - judecător

Judecător Florica Răuță

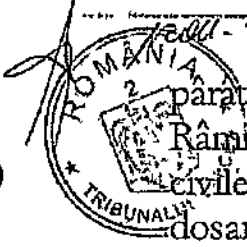
Grefier Maria Gîrtan

1935/2006

*Râmnicu-Vâlcea, județul Vâlcea*  
*5113/21.06.2007*  
*scut - de scut su dos 695/11/2007*

S-a luat în examinare, pentru soluționare, apelul civil declarat de

pârâtul **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ VÎLCEA**, cu sediul în Râmnicu-Vâlcea, Calea lui Traian, nr. 201, județul Vâlcea, împotriva sentinței civile nr. 508 din 21 octombrie 2003, pronunțată de Tribunalul Vâlcea, în dosarul nr. 1629/2003.



La apelul nominal, făcut în ședință publică, au răspuns: consilier juridic Deaconu Daniel, în baza delegației nr. 15857/16.09.2005, pentru apelantul-pârât Spitalul Județean de Urgență Vâlcea, intimatul-reclamant Petrescu Nicolae, asistat de avocat Paul Petrescu, care răspunde și pentru intimata-reclamantă Petrescu Maria, în baza împuternicirii avocațiale nr. 241680/2005, emisă de Baroul București-SCP Av. Mălureanu D., procurator Mărculescu Mircea pentru intimații-intervenienți Cârstea Alfredo Ion și Cârstea Ovidiu Virgil, în baza procurii judiciare depusă la dosar, consilier juridic Andreea Cimpoeru pentru intimații-pârâți Statul Român prin Ministerul Finanțelor și Direcția Generală a Finanțelor Publice Vâlcea, în vaza delegației de la dosar, lipsind intimații-pârâți Institutul de Medicină Fizică Balneoclimatologie și Recuperare Medicală București și Orașul Călimănești, prin Primar.

Procedura, legal îndeplinită.

Apelul este scutit de plata taxelor judiciare de timbru.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care:

Apărătorul intimațiilor-reclamantă depune la dosar concluzii scrise, iar procuratorul intervenienților depune note scrise.

Avocat Paul Petrescu, având cuvântul pentru intimații-reclamantă arată că nu mai are înscrisuri de administrat în cauză. Precizează că prin hotărârea nr. 4624/2002, Curtea Supremă de Justiție a învederat că reclamanții nu au demonstrat că sunt unici moștenitori și s-a dispus casarea cu rejudecare în acest sens. Cu ocazia rejudecării, instanțele au luat act că mai există moștenitori, respectiv intervenienții Cârstea Alfredo Ion și Cârstea Ovidiu Virgil și consideră că instanțele și-au îndeplinit obligațiile de suplimentare a probatoriului și a dovedirii calității de moștenitor. Consideră

că s-a demonstrat că sunt moștenitori și au calitate procesuală; la fila 128 dosar se află arborele genealogic și s-a făcut dovada fiecărei transmisiuni a drepturilor prin acte de stare civilă, prin testament olograf, acte de partaj voluntar și consideră că acestea sunt suficiente pentru a dovedi că sunt succesori în drepturi; de altfel, sentința nr. 508 a Tribunalului Vâlcea arată clar cum s-a făcut transmisiunea succesiunii.

În ce privește acceptarea succesiunii, arată că s-a formulat cerere în baza Legii 112/1995, comisia a constatat că au calitate de succesori, dar nefiind mulțumiți de soluție s-au îndreptat pe calea dreptului civil. Mai arată că la data pronunțării deciziei nr. 7305/2004 de către Înalta Curte de Casație și Justiție la dosar nu se afla certificatul de moștenitor, care ulterior a fost depus. Făcând dovada că sunt moștenitori, consideră că nu trebuie să se facă dovada că au ieșit din indiviziune.

Instanța constată că aceste precizări erau necesare în lumina deciziei nr. 7305 din 21 decembrie 2004 a Înaltei Curți de Casație și Justiție și 4624 din 17 decembrie 2002 a fostei Curți Supreme de Justiție privind dovedirea calității de moștenitor a reclamantilor și că au calitate procesuală activă, la dosar fiind dovezi din care rezultă aceste aspecte.

Curtea constată apelul în stare de judecată și acordă cuvântul asupra lui.

Consilier juridic Daniel Diaconu, având cuvântul pentru apelantul-pârât susține oral apelul așa cum a fost motivat în scris, solicitând admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței potrivit deciziei Înaltei Curți de Casație și Justiție, prin care se arată că testamentul și actul de partaj voluntar nu sunt suficiente pentru a face dovada calității de moștenitor. Deși Tribunalul Vâlcea a pus în vedere să se depună acte în acest sens, acestea nu au fost depuse. În actul de donație se face mențiunea că doar 50% din imobil a fost donat de Crețoiu ficei sale, iar către Petrescu Nicolae s-au donat doar bunurile care se aflau în proprietate doar la data redactării testamentului olograf.

Avocat Paul Petrescu, având cuvântul pentru intimații-reclamanti Petrescu Nicolae și Petrescu Maria, solicită respingerea apelului ca nefondat, pentru motivele invocate în scris. Arată că fosta Curte Supremă de Justiție a luat în seamă testamentul olograf și actul de partaj voluntar, în baza cărora s-a casat decizia. Legiuitorul a înțeles care era situația în anii \*50 și a înțeles să reintroducă în masa succesorală dreptul de proprietate latent până la apariția legilor speciale pentru a putea recupera bunurile care în mod ilicit au fost acaparate de stat. Apelantul nu are un titlu valabil care să fie opus.

Față de aceste considerente, solicită respingerea apelului și obligarea apelantului să lase proprietatea imobilului.

Procurator Mărculescu Mircea, având cuvântul pentru intimații-intervenienți solicită respingerea apelului pentru motivele invocate în scris.

Consilier juridic Andreea Cimpoeru, având cuvântul pentru intimații Statul Român prin Ministerul Finanțelor și Direcția Generală a Finanțelor Publice Vâlcea solicită respingerea apelului și menținerea sentinței prin care s-a admis excepția lipsei calității procesuale pasive.

## CURTEA

Examinând apelul civil de față:

Prin acțiunea civilă înregistrată la data de 23 ianuarie 2001, reclamantii PETRESCU MARIA și PETRESCU NICOLAE au chemat în judecată pe pârâtul SPITALUL JUDEȚEAN VÂLCEA pentru a fi obligat să le respecte dreptul de proprietate și posesie asupra imobilului Vila „Oltul” din orașul Călimănești, Calea lui Traian, nr.688, județul Vâlcea, precum și asupra terenului aferent în suprafață de 6.000 m.p.

În motivarea acțiunii, reclamantii au arătat că imobilele respective au trecut în proprietatea statului fără titlu valabil constituit, fiind preluate de la autorii lor Crețoiu Aneta - casnică și Crețoiu Eugen - avocat conform Decretului nr.92/1950, regăsindu-se la poziția nr.54 din anexa la decretul respectiv, cu toate că autorii făceau parte din categoria persoanelor exceptate de la naționalizare.

În dovedirea dreptului de proprietate, reclamantii au invocat un act de partaj voluntar încheiat în anul 1946 și testamentul olograf din data de 21 ianuarie 1958, redactat de autorul Crețoiu Eugen, tatăl reclamantei și respectiv bunicul reclamantului.

Ulterior, conform cererilor formulate de pârât la filele 56, 57 și ca urmare a precizărilor făcute de părți la 13 martie 2001, 10 aprilie 2001 și 8 mai 2001, au fost introduși în cauză în calitate de pârâți, Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, Orașul Călimănești prin primar, Clinica de Balneofizioterapie și Recuperare Medicală Călimănești și Institutul de Medicină Fizică, Balneoclimatologie și Recuperare Medicală București.

S-a solicitat ca pârâtul Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, să fie obligat la plata despăgubirilor aferente imobilului în litigiu și s-a învederat că Orașul Călimănești (Consiliul Local) este proprietarul Vilei „Oltul”, potrivit Legii nr.213/1998, pct.3 al Anexei la acest act normativ, susținându-se că bunul ce face obiectul acțiunii aparține domeniului public local.

Prin sentința civilă nr.120 din 19 iulie 2001, Tribunalul Vâlcea a respins excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de Orașul Călimănești prin primar, a admis în parte acțiunea principală formulată de reclamantii, în sensul că pârâtul Spitalul Județean Vâlcea și intervenienții Orașul Călimănești, Clinica de Recuperare Medicină Fizică și Balneologie Călimănești au fost obligați să respecte acestora dreptul de proprietate cu privire la imobilul Vila „Oltul” și la terenul în suprafață de 2807 m.p. din Călimănești, Calea lui Traian nr.688, județul Vâlcea, cu vecinii: N.-parc, S.-



Vila „Zorilor”, Pârâul Olt, V.-drumul național 7 A, astfel cum au fost individualizate prin expertiză (f.68-72); a fost admisă cererea de la fila 57 formulată de Spitalul Județean Vâlcea de arătare a titularului dreptului, respectiv Orașul Călimănești; au fost respinse acțiunea principală formulată în contradictoriu cu Institutul de Medicină Fizică, Balneoclimatologie și Recuperare Medicală și cererea de la fila 56 formulată de pârâul Spitalul Județean Vâlcea în contradictoriu cu Statul Român prin Ministerul Finanțelor, reprezentat prin Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea, aceasta din urmă fiind calificată drept cerere de chemare în garanție, conform art.60-63 Cod procedură civilă.

S-a reținut în adoptarea acestei soluții, că reclamanții au făcut dovada dreptului lor de proprietate cu actele depuse la dosar și că autorii lor făceau parte dintr-o categorie exceptată de la naționalizare, astfel încât Decretul de naționalizare s-a aplicat abuziv, actele ulterioare de transmitere a dreptului de folosință asupra bunului în litigiu fiind nelegale.

Sentința a fost menținută de Curtea de Apel Pitești care, prin decizia civilă nr.87/A din data de 2 noiembrie 2001 a respins ca nefondate apelurile declarate de Spitalul Județean Vâlcea și Orașul Călimănești, prin primar.

Prin decizia civilă nr.4624 din 17 decembrie 2002, pronunțată de Curtea Supremă de Justiție în dosarul nr.683/2002, s-a admis recursul declarat de pârâul Spitalul Județean Vâlcea, împotriva deciziei civile nr.87/A/2001 a Curții de Apel Pitești, aceasta fiind casată împreună cu sentința civilă nr.120/2001 a Tribunalului Vâlcea, cauza fiind trimisă spre rejudecare acestui tribunal.

În considerentele deciziei instanței superioare de control judiciar, s-a reținut în esență, că atât instanța de fond, cât și cea de apel au constatat temeinicia acțiunii în revendicare fără a clarifica pe deplin calitatea procesuală a reclamanților, a analiza riguros actele dosarului și apărările formulate de celelalte părți.

În rejudecare, conformându-se dispozițiilor obligatorii din decizia de casare, Tribunalul Vâlcea a dispus completarea probatoriului pentru lămurirea împrejurărilor de fapt și a celorlalte aspecte arătate în decizia de casare, pentru o justă soluționare a cauzei.

Astfel, reclamanții au prezentat la f.82-83 precizări suplimentare cu privire la cererea introductivă de chemare în judecată, în care se fac referiri asupra calității de moștenitori și a persoanelor ce succed moștenirii autorilor comuni Crețoiu Aneta și Crețoiu Eugen, susținând că nu au solicitat și nu au încasat vreo sumă de bani cu titlu de despăgubiri pentru imobilul revendicat, conform Legii nr.112/1995, că Orașul Călimănești nu are calitate procesuală pasivă în dosar, Spitalul Județean Vâlcea fiind titularul obligației corelative de respectare a dreptului de proprietate și posesie și de restituire a respectivului imobil.

P  
B  
V  
M  
cere  
a pe  
(f.83)  
Recu



Prin aceeași cerere s-a solicitat introducerea în cauză în calitate de comoștenitori cu o cotă de 10 %, în aceeași calitate procesuală cu aceștia, a numiților Cârstea Ovidiu și Cârstea Alfredo.

Prin cererea de la fila 86-87 din data de 3 iunie 2003, Cârstea Ovidiu și Cârstea Alfredo au solicitat intervenția în interes propriu, ca și reclamânți, pentru a se constata că au și aceștia drept de proprietate și posesie asupra imobilului în litigiu, aflându-se în indiviziune cu reclamânții inițiali, iar pârâții să le respecte acest drept, ca moștenitori ai defunctului Crețoiu E.Mihail, fiul foștilor proprietari Aneta (Ana) Crețoiu și Eugen Crețoiu, drept ce se concretizează în cota de 10 % din imobil, conform drepturilor succesoriale primite de la defunctul Crețoiu Virgil, fiul lui Crețoiu Anica, dintr-o căsătorie anterioară celei încheiate de aceasta cu Crețoiu Eugeniu-Mihail.

Ministerul Finanțelor Publice, pentru Statul Român, reprezentat de D.G.F.P. Vâlcea, a depus la f.98, 99 o completare la întâmpinarea inițială, solicitând respingerea acțiunii față de acesta întrucât nu are calitate procesuală pasivă în cauză, iar pe de altă parte s-a invocat excepția tardivității cererii de chemare a sa în judecată formulată de Spitalul Județean Vâlcea.

Acest pârât, Spitalul Județean Vâlcea, a ridicat excepția lipsei calității procesuale active a reclamânților, ceilalți pârâți introduși în cauză, respectiv Orașul Călimănești, prin primar și Institutul de Medicină Fizică Balneoclimatologie și Recuperare Medicală București, menținând în fapt excepțiile ridicate în primul ciclu de judecată, referitoare la lipsa calității procesuale pasive proprii în dosar.

Tribunalul Vâlcea, prin sentința civilă nr.508 din data de 21 octombrie 2003, a respins excepția tardivității introducerii în cauză, respectiv a formulării cererii de chemare în garanție de către Spitalul Județean Vâlcea (f.56) a Statului Român, prin Ministerul Finanțelor, reprezentat de Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea; a respins excepția lipsei calității procesuale active a reclamânților Petrescu Maria și Petrescu N.Nicolae și a intervenienților în interes propriu, în calitate de reclamânți, Cârstea Ovidiu și Cârstea Alfredo-Ion, invocată de pârâțul Spitalul Județean Vâlcea - Clinica de Recuperare Medicină Fizică, Balneologie Călimănești.

Prin aceeași sentință a fost admisă excepția lipsei calității procesuale pasive ridicată de pârâții Statul Român, prin Ministerul Finanțelor Publice București, reprezentat de Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea, Institutul de Medicină Fizică Balneoclimatologie și Recuperare Medicală București și Orașul Călimănești, prin primar ing.Dulcea Gheorghe.

A fost admisă acțiunea principală (f.1-2) formulată de reclamânți și cererea de intervenție în interes propriu, cât și cererea de introducere în cauză a petenților Cârstea Ovidiu și Cârstea Alfredo-Ion din data de 3 iunie 2003 (f.83 verso, 86-87) față de pârâțul Spitalul Județean Vâlcea - Clinica de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie Călimănești și în consecință:

1  
di  
or  
au  
at,  
ială  
: de  
ului

A fost obligat acest pârât să respecte reclamanților și intervenienților în interes propriu dreptul de proprietate și posesie cu privire la imobilul „Vila Oltu” și terenul aferent în suprafață de 2.807 m.p., ambele situate în orașul Călimănești, str.Calea lui Traian nr.688, județul Vâlcea, astfel cum sunt identificate și individualizate în raportul de expertiză tehnică judiciară întocmit de expert ing.Moța Constantin (f.68-72), schița de la fila 72 făcând parte integrantă din prezenta hotărâre.

A fost respinsă acțiunea și cererile de intervenție în contradicție cu pârâții Orașul Călimănești, prin primar, introdus în cauză în calitate de pârât, ca pretins titular al dreptului de către Spitalul Județean Vâlcea prin cererea de la fila 57, Institutul de Medicină Fizică, Balneoclimatologie și Recuperare Medicală București, citat în cauză ca pârât pentru opozabilitatea hotărârii, cât și cererea de introducere în cauză - chemare în garanție - formulată de Spitalul Județean Vâlcea (f.56) și Statul Român, prin Ministerul Finanțelor Publice București, reprezentat de Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Vâlcea, cereri precizate ulterior.

S-a constatat că petiționarii-reclamanți și intervenienții în interes propriu nu au solicitat cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut următoarele:

Excepția de tardivitate a cererii formulată de Spitalul Județean Vâlcea, ridicată de Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, a fost respinsă ca neîntemeiată, întrucât nu a fost invocată până la închiderea dezbaterilor la instanța de fond și nici în căile de atac - apel și recurs -, ci numai după casarea cu trimitere a cauzei la această instanță.

În acest fel, procesul a fost legat cu toate părțile litigante, inclusiv pârâtul introdus în cauză în calitate de garant, la cererea pârâtului principal, hotărârea pronunțată urmând a-i fi opozabilă.

Nici excepția lipsei de calitate procesuală activă a reclamanților, ridicată de Spitalul Județean Vâlcea, nu a fost găsită întemeiată, întrucât reclamanții și intervenienții justifică un interes legitim în recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului în litigiu, preluat de la autorii lor în perioada regimului totalitar în baza Decretului nr.92/1950.

Cu actele de stare civilă, certificatele de moștenitor și testamentul lograf din 21 ianuarie 1958, aflate la dosarul cauzei, reclamanții și intervenienții în interes propriu au dovedit că sunt succesorii în drepturi, cu ote diferite de moștenire fiecare, ai foștilor proprietari, toți având astfel calitate procesuală activă în acțiunea în revendicare de față.

Excepția lipsei calității procesuale pasive ridicată în mod distinct de Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, Orașul Călimănești, prin primar și Institutul de Medicină Fizică Balneoclimatologie și Recuperare Medicală București, s-a reținut a fi fondată și admisă ca atare, cu consecința spingerii acțiunii reclamanților inițiali, prin alăturare cu cererea de

1  
de  
res  
Curt  
nr.50  
ca net  
civilă, i  
drept a  
pentru j

intervenție în interes propriu și respectiv a cererii de chemare în garanție formulată de Spitalul Județean Vâlcea la data de 03 martie 2001, deoarece s-a demonstrat cu probele produse pe parcursul judecării în primul ciclu de judecată, cât și în rejudecare, că aceste persoane juridice nu sunt îndreptățite de a participa la activitatea judiciară în cadrul procesual creat de reclamanți și pârâtul Spitalul Județean Vâlcea, față de obiectul acțiunii principale și aspectele invocate în petitul acțiunii sau cererii de chemare în garanție.

Pe fondul cauzei, instanța de fond a reținut în esență, că naționalizarea imobilului teren și construcție, astfel cum au fost identificate prin expertiza tehnică judiciară de la filele 68-72, ce au aparținut autorilor reclamanților și intervenienților, care erau exceptați de la naționalizare, s-a făcut nelegal, cu încălcarea dispozițiilor art.481 Cod civil, care prevede că nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică și primind o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Împotriva sentinței civile nr.508 din data de 21 octombrie 2003, pronunțată de Tribunalul Vâlcea, a formulat apel pârâtul Spitalul Județean de Urgență Vâlcea, criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie.

În motivarea apelului, pârâtul arată că instanța de fond nu a respectat îndrumările date de Înalta Curte de Casație și Justiție în decizia civilă nr.4624 din 17 decembrie 2002.

În acest sens, instanța de trimitere nu a suplimentat probele, nu a făcut demersuri pentru a stabili dacă reclamanții au încasat despăgubirile conform Legii nr.112/1995, și de asemenea, cine este persoana ce urmează a fi obligată la restituirea imobilelor.

Nu au fost depuse acte de stare civilă, sau alte acte din care să rezulte calitatea procesuală activă a reclamanților și intervenienților.

O altă critică se referă la aplicabilitatea în cauză a dispozițiilor art.1201 Cod civil, întrucât printr-o decizie anterioară s-a stabilit că imobilul nu poate fi retrocedat în natură.

În prezent acesta face parte din structura organizatorică a Spitalului de Urgență Vâlcea, care îl are în folosință, conform O.M.S. nr.390/2003.

Se solicită admiterea apelului și schimbarea sentinței, în sensul respingerii acțiunii.

Prin decizia civilă nr.257/A din 12 februarie 2004 pronunțată de Curtea de Apel Pitești a fost admis apelul și schimbată în tot sentința civilă nr.508 din 21.10.2003 pronunțată de Tribunalul Vâlcea, în sensul că respinge ca nefondată acțiunea formulată de Petrescu Maria și Petrescu Nicolae.

S-a reținut astfel că, potrivit dispozițiilor art.315 (1) Cod procedură civilă, în caz de casare, hotărârile instanței de recurs, asupra problemelor de drept dezlegate, precum și asupra necesității unor probe, sunt dispoziții pentru judecătoria fondului.

ul  
și  
cu  
stfel

ct de  
inești,  
perare  
secința  
rea de

Urmează însă a se observa că aceste dispoziții nu au fost încălcate (f.112, 119, \*120), întrucât instanța de fond a respectat întrutotul dispozițiile deciziei de casare.

Însă, așa cum se arată și în motivele de apel, reclamanții și intervenienții au utilizat și calea prevăzută de dispozițiile Legii nr.112/1995, așa încât prin decizia civilă nr.2996/R din data de 3 noiembrie 2000, pronunțată de Curtea de Apel Pitești, s-a statuat irevocabil că imobilul a cărui restituire se solicită a fost trecut legal în proprietatea statului, foștii proprietari sau moștenitorii acestora fiind îndreptățiți să primească despăgubiri.

După ce s-a pronunțat această hotărâre, irevocabilă, nu se poate veni și statua într-o altă hotărâre că imobilul are o altă situație juridică.

Potrivit art.1200 pct.4 Cod civil, printre prezumțiile legale se numără și „puterea ce legea acordă autorității lucrului judecat”. Deci ceea ce se bucură de putere este „lucrul judecat”, iar nu cererea introductivă.

Mai mult, principiul lucrului judecat, împiedică și contrazicerile între două hotărâri, în sensul că drepturile recunoscute unei părți sau constatările făcute printr-o hotărâre judecătorească să nu fie contrazise printr-o hotărâre ulterioară, dată în alt proces.

Împotriva deciziei civile nr.257/A din 12.02.2004, pronunțată de Curtea de Apel Pitești au declarat recurs reclamanții Petrescu Nicolae și Petrescu Maria, precum și intervenienții Cârstea Alfredo Ion și Cârstea Ovidiu Virgil.

În esență, prin ambele recursuri se critică hotărârea atacată susținându-se că în cauză nu există autoritate de lucru judecat, astfel că prevederile art.1201 Cod civil nu sunt aplicabile.

Prin decizia civilă nr.7305 din 21.12.2004 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție – Secția Civilă și de Proprietate Intelectuală, au fost admise recursurile, casată decizia civilă nr.257/A din 12.02.2004 a Curții de Apel Pitești și trimisă cauza aceleiași instanțe pentru rejudecarea apelului.

S-a reținut că susținerile cu privire la autoritatea lucrului judecat, astfel cum este reglementată de art.1201 Cod civil, precum și cele referitoare la imposibilitatea existenței contradicțiilor între două hotărâri judecătorești sunt corecte în principiu, numai că, în pricina dedusă judecării, nu se poate pune, sub aspect legal, îndeplinirea condițiilor pentru a opera excepția autorității lucrului judecat, astfel:

Curtea Supremă de Justiție, investită cu judecarea primului recurs formulat de Spitalul Județean Vâlcea, a avut de soluționat, ca motiv de casare, aceeași excepție invocată indirect dar explicit prin notele scrise.

Casarea deciziilor recurate și trimiterea cauzei spre rejudecare s-a făcut pentru alt motiv, astfel cum s-a arătat în dezvoltarea evoluției litigiului.

c  
c  
C  
pe  
mo  
certi  
defu  
moșt  
ful a  
mame  
instanț  
avut la



Decizia civilă nr.2996 din 3.11.2000 a Curții de Apel Pitești nu poate fi considerată, față de actualul litigiu, ca fiind „ autoritate de lucru judecat”, deoarece nu are legătură cu acest litigiu.

Prin hotărârea citată se stabilește că: se admit recursurile declarate de Petrescu Maria, Petrescu Nicolae și Comisia Județeană Vâlcea pentru aplicarea Legii nr.112/1995, se casează decizia civilă nr.1326 din 26 iunie 2000 a tribunalului Vâlcea, iar în fond ( în ce privește imobilul în litigiu ) trimite cauza Comisiei Județene Vâlcea pentru aplicarea Legii nr.112/1995 în scopul pronunțării asupra despăgubirilor aferente Vilei „ Oltul”.

Rezultă deci că, temeiurile juridice ale celor două acțiuni nu sunt identice.

În plus, instanța de apel prin hotărârea recurată a respins acțiunile reclamanților, fără a se pronunța cu privire la cererile de intervenție.

În consecință, s-a impus casarea hotărârii atacate cu trimiterea cauzei la aceeași instanță de apel pentru a examina toate motivele de apel invocate precum și dacă instanța de fond s-a conformat celor stabilite de Curtea Supremă de Justiție prin decizia civilă nr.4624 din 17 decembrie 2002.

În apelul declarat de Spitalul Județean de Urgență Vâlcea este criticată hotărârea instanței de fond sub aspectul că, aceasta avea obligația să dispună suplimentarea probelor în dovedirea calității procesuale active a reclamanților, să stabilească rezultatul demersului întreprins de reclamanți în a încasa despăgubirile pentru Vila „ Oltul” în baza legii nr.112/1995, să determine persoana care deține bunul imobil și care urmează a fi obligată la restituire.

În baza dispozițiilor obligatorii ale deciziei de casare nr.4624 din 17 decembrie 2002 pronunțată de Curtea Supremă de Justiție s-a pus în vedere petenților Petrescu Maria, Petrescu Nicolae, Cârstea Ovidiu și Cârstea Alfredo Ion să depună înscrisuri, altele decât cele existente la dosarul cauzei, care să ateste că sunt îndreptățiți să solicite restituirea în natură a imobilului în care funcționează Clinica Balneo-Fiziotetapie și Recuperare Medicală Călimănești, însă au precizat că nu mai au alte acte de depus.

Consideră apelantul că actele prezentate de petenți nu sunt suficiente pentru a dovedi calitatea de moștenitori.

Se mai susține că au fost încălcate dispozițiile art.892 din Codul civil modificat prin Legea nr.36/1995, precum și faptul că, din cuprinsul certificatului de moștenitor nr.78 din 11 iulie 1997, reiese că de pe urma defunctului Crețoiu Eugeniu, decedat la data de 23 martie 1969, a rămas ca moștenitoare reclamanta Petrescu Maria, în calitate de fiică, ceea ce denotă că fiul acesteia, Petrescu Nicolae, are doar vocație succesorală la moștenirea mamei sale și nu a bunicului, astfel că, potrivit dispozițiilor art.1169 Cod civil, instanța de fond avea obligația să solicite petenților să probeze că între ei a avut loc o ieșire din indiviziune cu privire la imobilul în litigiu, prin care să se

i  
e  
la  
irs  
re,  
s-a  
ci.

stabilească cotele părți. Nu s-a ținut cont că în cauză operează autoritatea de lucru judecat.

O altă critică se referă la faptul că nu s-a avut în vedere faptul că imobilul revendicat nu poate fi restituit în natură, având în vedere că prin hotărârea nr.33 din 30 mai 2003, Consiliul Local al orașului Călimănești și-a dat acordul ca imobilul în litigiu să fie trecut în domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății în domeniul public al orașului Călimănești și în administrarea Consiliului Local Călimănești, iar potrivit art.1 din legea nr.213/1998 dreptul de proprietate publică aparține statului sau unităților administrativ teritoriale asupra bunurilor care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

Analizând apelul în raport de criticile aduse hotărârii instanței de fond, se constată că este nefondat.

S-a susținut de către recurent că petenții nu au prezentat suficiente dovezi care să ateste calitatea de moștenitori ai defuncțiilor Crețoiu Eugen și Crețoiu Aneta, critică ce se constată a fi neîntemeiată.

Cu actele de stare civilă, certificatele de moștenitor și testamentul olograf din 21 ianuarie 1958 ( f.12 dosar 672/2001, f. 9 -12 dosar nr.683/2002 și f. 90 - 92, 120 dosar 1629/2003 ) intimații reclamant și intervenienți, au dovedit că sunt succesorii în drepturi, cu cote diferite de moștenire ai foștilor proprietari.

Sunt socotiți că au calitatea de moștenitori acceptanți ai succesiunii autorilor și în temeiul Legii nr.112/1995 și Legii nr.-10/2001, prin faptul că nu au formulat cereri de restituire în natură a imobilului în litigiu.

Așa cum s-a reținut de prima instanță, prin actul de partaj voluntar în 20 noiembrie 1946, autentificat la tribunalul Vâlcea și transcris sub nr.5057/1946, Crețoiu Aneta a devenit proprietara imobilului în litigiu, iar la data de 12 august 1947 prin actul de donație nr.993 din 12 august 1947, a transmis fiicei sale Crețoiu ( Petrescu ) Maria, 1 /2 din imobilul „Vila Oltul”.

După decesul lui Crețoiu Aneta ce a survenit la 30 octombrie 1957 și rămas ca moștenitori Crețoiu Eugen soț supraviețuitor și descendenții de gradul I, Crețoiu E. Mihai și Petrescu Maria, restul de 1 /2 din imobil venind moștenitorilor în viață.

În urma decesului lui Crețoiu Eugen, care prin testament olograf a lăsat după el spus la 21 ianuarie 1958 în favoarea nepotului său Petrescu Nicolae, acesta a primit cota disponibilă a bunurilor, precum și bunurile primite de la funcția soției.

După decesul fiului Crețoiu Mihai, la data de 11 mai 1970, au rămas ca moștenitori, soția supraviețuitoare Crețoiu Anica, decedată la 1.1994.

Potrivit certificatului de moștenitor nr.141/9.06.1999 ( f.91 dosar nr.141/9.06.1999 ) acesta a avut ca moștenitor pe fiul Cârstea Virgil, partajul succesoral fiind

ni  
n  
ac  
ac  
au  
inc  
Jude

soluționat pe cale judecătorească conform sentinței civile nr.3945/3.11.1997 pronunțată de Judecătoria Caracal, stabilindu-se că moștenitoarea Cârstea Petra a renunțat la drept. De pe urma acestui fiu, rezultat dintr-o căsătorie anterioară celei încheiate de Crețoiu Anica cu Crețoiu E. Mihail, au rămas ca moștenitori legali intervenienții Cârstea Alfredo Ion și Cârstea Virgil Ovidiu, cu mențiunea că tatăl lor și fiul lui Crețoiu Anica, a decedat la data de 7 august 1996.

Calitatea de moștenitori a reclamanților și intervenienților, corespunde cu schița arborelui genealogic de la fila 128 dosar.

Acțiunea în revendicare a fost formulată de petiționari care și-au dovedit calitatea de moștenitori și nu trebuia ca în această fază a procesului să facă dovada ieșirii din indiviziune.

S-a mai invocat faptul că în cauză sunt întrunite condițiile prevăzute de art.1201 Cod civil, deoarece există decizia civilă nr.2996/R din 3.11.2000 a Curții de Apel Pitești, prin care s-a stabilit că imobilul în litigiu nu poate fi restituit în natură.

Prin decizia de casare Înalta Curte de Casație și Justiție a reținut că nu sunt îndeplinite condițiile autorității de lucru judecat, întrucât Curtea Supremă de Justiție, investită cu judecarea primului recurs formulat de Spitalul Județean Vâlcea, a avut de soluționat excepția autorității de lucru judecat, dar casarea deciziei și trimiterea cauzei spre rejudecare s-a făcut nu pentru aceasta ci pentru un alt motiv, iar decizia civilă nr.2996 din 3.11.2000 a Curții de Apel Pitești nu poate fi considerată ca fiind autoritate de lucru judecat, neavând legătură cu litigiul de față.

Temeiul juridic al acțiunilor nu a fost identic.

Prima acțiune a avut ca temei juridic o contestație, întemeiată pe Legea nr.112/1995 prin care a fost atacată hotărârea nr.390 din 24 iunie 1999 a Comisiei de aplicare a Legii nr.112/1995, iar acțiunea de față este întemeiată pe dispozițiile art.480 Cod civil.

Prevederile legii 112/1995 se aplicau numai imobilelor trecute la stat cu titlu, dar în speță s-a constatat că naționalizarea și preluarea imobilului s-a făcut fără titlu valabil, deci în mod abuziv.

Potrivit prevederilor art.5 alin.2 din Decretul nr.92/1950, nu se naționalizează imobilele proprietatea muncitorilor, funcționarilor, micilor meseriași, intelectualilor profesioniști și pensionarilor, iar potrivit art.1 din același act normativ, imobilele proprietatea soțului soției și copiilor minori ai acestora se consideră ca aparținând unui singur proprietar.

Autorii intimațiilor erau exceptați de la naționalizare, prin aceea că autorul comun, Crețoiu Eugen era de profesie avocat, iar Crețoiu Aneta nu se încadra în categoria persoanelor prevăzute de lege.

S-a stabilit că în prezent posesorul imobilului este Spitalul Județean Vâlcea și așa cum rezultă din hotărârea nr.33 din 30 mai 2003 emisă

așul Călimănești, imobilul se află în administrarea Ministerului  
 a emis hotărâre de preluare în domeniul public al orașului Călimănești.

În condițiile în care imobilul a fost trecut la stat fără titlu, face  
 din domeniul privat al statului, în mod legal instanța de fond a obligat  
 elantul pârât să respecte dreptul de proprietate al intimaților reclamării  
 intervenienți asupra imobilului în litigiu.

Pentru aceste considerente, constatându-se că hotărârea dată este  
 și temeinică, în conformitate cu dispozițiile art.296<sup>1</sup> Cod procedură  
 apelul declarat împotriva sentinței civile nr.508 din 21 octombrie 2003  
 pronunțată de Tribunalul Vâlcea, urmează a se respinge ca nefondat.

**PENTRU ACESTE MOTIVE  
 ÎN NUMELE LEGII  
 DE C I D E**

Respinge ca nefondat apelul declarat de pârâtul SPITALUL  
 ȘTEAN DE URGENȚĂ VÎLCEA, cu sediul în [redacted]  
 [redacted] județul Vâlcea, împotriva sentinței civile nr. 508 din  
 octombrie 2003, pronunțată de Tribunalul Vâlcea, în dosarul  
 19/2003, intimați fiind reclamantii PETRESCU MARIA [redacted]  
 [redacted] și  
 PETRESCU NICOLAE, [redacted]  
 [redacted] intervenienții CÂRSTEA ALFREDO-ION,  
 CÂRSTEA OVIDIU VIRGIL, cu [redacted]

[redacted] mandatularul  
 CULESCU MIRCEA, și pârâți INSTITUTUL DE MEDICINĂ  
 CĂ BALNEOCLIMATOLOGIE ȘI RECUPERARE MEDICALĂ  
 JREȘTI, cu sediul în [redacted], sector 9, STATUL  
 ROMÂNIA reprezentat prin MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE  
 JREȘTI - cu sediul în București, și [redacted]  
 JUDEȚUL CĂLIMĂNEȘTI - prin primar, cu sediul în Călimănești,  
 județul Vâlcea și DIRECȚIA GENERALĂ A FINANTELOR  
 PUBLICE VÎLCEA.

Definitivă.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

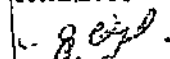
Pronunțată în ședință publică astăzi 16 ianuarie 2006, la Curtea de  
 Apel Jrești - Secția civilă, conflicte de muncă și asigurări sociale.

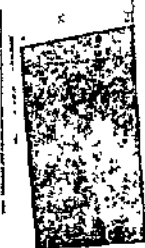
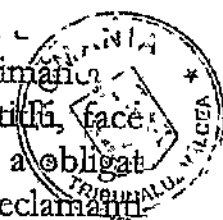
D.R.  


F.R.  



Grefier,  


R.  
 C.F. -  
 16.02.2006





*Recuzato # stier*



140

ROMANIA  
TRIBUNALUL VALCEA - SECȚIA CIVILĂ  
SENTINȚA CIVILĂ NR. 508

Sedința publică din 21 octombrie 2003

TRIBUNALUL COMEUS DIN :

Președinte : GALESANU DUMITRU

Grefier : TEMEREL ILEANA



Pe rol fiind pronunțarea asupra cererii formulate de reclamanta PETRESCU MARIA, domiciliată în București, str. Principatelor Unite, nr. 2, vila 2, et. III, ap. 7, sector 3 și PETRESCU NICOLAE, domiciliat în București, str. Costache Stamate, nr. 1, bl. 80, et. 7, ap. 30, sector 4, impotriva pârâtului SPITALUL JUDEȚEAN VALCEA - CLINICA DE RECUPERARE MEDICINA FIZICA, BALNEOLOGIE CALIMANESTI și în contradicție cu introducerea în cauză STATUL ROMÂN - prin MINISTERUL FINANTELOR BUCUREȘTI, ORAȘUL CALIMANESTI - prin PRIMAR, INSTITUTUL DE MEDICINA FIZICA BALNEOCLIMATOLOGIE SI RECUPERARE MEDICALA BUCUREȘTI și intervenienții CIRȘTEA OVIDIU și CIRȘTEA ALFREDO.

La apelul nominal făcut în ședință publică au lipsit părțile.  
Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei, după care;

Se constată că dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din 14 octombrie 2003, susținerile părților fiind consemnate pe larg în încheierea de ședință de la acea dată, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

T R I B U N A L U L :

Deliberând, constată următoarele;

La data de 23 ianuarie 2001, prin acțiunea civilă înregistrată sub nr. 672/2001, reclamanta PETRESCU MARIA și PETRESCU NICOLAE au chemat în judecată pe pârâtul SPITALUL JUDEȚEAN VALCEA, solicitând ca prin hotărârea ce se va pronunța să fie obligat să le respecte dreptul de proprietate și posesie asupra imobilului Vila "Oltul", situată în Calimănești, Calea lui Traian, nr. 688, județul Vâlcea, precum și asupra terenului aferent în suprafață de 6000 m.p.

În motivarea acțiunii au arătat că imobilele respective au

trecut în proprietatea statului fără titlu valabil constituit, fiind preluate de la autorii lor Crețoiu Aneta - casnică și Crețoiu Eugen - de profesie avocat, conform Decretului nr. 92/1950, regăsindu-se la poziția nr. 54 din Anexa la decretul respectiv, cu toate că autorii făceau parte din categoria persoanelor exceptate de la naționalizare.

În dovedirea dreptului de proprietate, reclamantii au invocat un Act de partaj voluntar încheiat în anul 1946 și testamentul olograf din data de 21 ianuarie 1958, redactat de autorul Crețoiu Eugen, tatăl reclamantei și respectiv bunicul reclamantului.

Ulterior, conform cererilor formulate de pârât la filele 56, 57 dosar, și ca urmare a precizărilor făcute de părți la 13 martie 2001, 10 aprilie 2001 și 8 mai 2001, au fost introduși în cauză în calitate de pârâți și - Statul Român prin Ministerul Finanțelor, Orașul Calimănești, prin Primar, Clinica de Balneofizioterapie și Recuperare Medicală Calimănești și Institutul de Medicină Fizică, Balneoclimatologie și Recuperare Medicală București.

S-a solicitat ca pârâtul Statul Român prin Ministerul Finanțelor să fie obligat la plata despăgubirilor aferente imobilului în litigiu și s-a învederat că Orașul Calimănești (Consiliul Local) este proprietarul Vilei "Oltul", potrivit Legii nr. 213/1998, pct.3 al Anexei la acest act normativ, susținându-se că bunul ce face obiectul acțiunii aparține domeniului public local.

Celelți pârâți au fost introduși (citați) în cauză pentru opozabilitatea hotărârii, și a răspunde față de pretențiile reclamantilor, urmare tangențelor avute cu situația imobilului.

Prin întâmpinarea de la filele 7-8 dosar, pârâtul Spitalul Județean Vâlcea a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, pe motiv că imobilul a trecut cu titlu valabil în proprietatea statului conform Decretului nr. 92/1950, iar în cauză nu sunt aplicabile disp. art. 480 Cod civil, întrucât reclamantii au avut la îndemână posibilitatea de a obține restituirea imobilului în baza Legii nr. 112/1995, însă după formularea cererii la Comisia Județeană Vâlcea pentru aplicarea Legii nr. 112/1995, Hotărârea nr. 390/24.06.1999, prin care s-a dispus restituirea în natură a vilei "Oltul" a fost anulată de Judecătoria Brezoi, sub acest aspect căile de atac exercitate la Tribunalul Vâlcea fiind respinse.

Mai arată că, decizia instanței de apel a fost modificată de Curtea de Apel Pitești, în recurs, de către Curtea de Apel Pitești, în sensul că în ceea ce privește cererea referitoare la

Vila "Oltul", a fost returnată la Comisia de aplicare a Legii nr. 112/1995 pentru a se pronunțe asupra despăgubirilor aferente acestui imobil.

Pârâtul consideră că imobilul nu poate fi restituit deoarece nu mai are destinația de locuință (hotel), în prezent în acesta funcționând Clinica de Balneofizioterapie și Recuperare Medicală Calimănești, în care potrivit Ordinului Ministerului Sănătății nr. 202/23.06.1987, se desfășoară activități medicale, deci a fost scos din circuitul civil și odată cu schimbarea destinației inițiale a fost afectat unei activități publice, intrând în categoria bunurilor de interes sau de utilitate publică.

Prin întâmpinarea de la filele 91-92, Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice a solicitat respingerea acțiunii reclamantilor ce neîntemeiată, deoarece imobilul Vila "Oltul" a trecut în proprietatea statului pe baza Decretului nr. 92/1950, cu titlu valabil, fiind preluat de la mama reclamantei Petrescu Maria (Crețoiu Aneta). S-a susținut că Hotărârea nr. 390/1999 a Comisiei Județene Vâlcea pentru aplicarea Legii nr. 112/1995 a fost anulată prin hotărâre judecătorească, dispunându-se trimiterea cauzei la aceeași comisie pentru a se pronunțe asupra despăgubirilor aferente, în prezent nefiind aplicabile dispozițiile dreptului comun, cu prevederile legii speciale, inclusiv ale Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6.03.1945 - 22.12.1989.

Prin notele de ședință de la fila 94, Orașul Calimănești prin Primar, a solicitat respingerea cererii de introducere în cauză formulată de pârât, deoarece nu are calitate procesuală în dosar, iar în subsidiar s-a solicitat respingerea pe fond a cererii.

În ședința publică din 28 iunie 2001, și ulterior, Orașul Calimănești a invocat excepția lipsei calității procesuale pasive.

Aceeași excepție a fost invocată și de către pârâtul Institutul de Medicină Fizică, Balneoclimatologie și Recuperare Medicală la fila 120, față de împrejurarea că în urma emiterii Ordinului Ministerului Sănătății și Familiei nr. 168/9 martie 2000, policlinicile balneare Calimănești și Calimănești-Căciuleta au intrat în subordinea Spitalului Județean Vâlcea, inclusiv personalul existent, numai acest pârât fiind îndreptățit să stea în justiție în litigiul de față.

Prin sentința civilă nr. 120 din 19 iulie 2001, Tribunalul Vâlcea a respins excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de Orașul Calimănești prin Primar, a admis în parte acțiunea principală formulată de reclamânți, în sensul că pârâtul Spitalul Județean Vâlcea și intervenienții Orașul Calimănești, Clinica de Recuperare Medicină Fizică și Balneologie Calimănești, au fost obligați să respecte acestora dreptul de proprietate cu privire la imobilul Vila "Oltul" și la terenul în suprafață de 2807 m.p. din Calimănești, str. Calea lui Traian nr. 688, județul Vâlcea, cu vecinii: Nord - parc; Sud - Vila "Zorilor"; Est - râul Olt; Vest - drumul național 7 A, astfel cum au fost individualizate prin expertiză la filele 68-72 dosar, a fost admisă cererea de la fila 57, formulată de Spitalul Județean Vâlcea de arătare a titularului dreptului, respectiv Orașul Calimănești; au fost respinse acțiunea principală - în contradictoriu cu Institutul de Medicină Fizică, Balneoclimatologie și Recuperare Medicală și cererea de la fila 56 formulată de pârâtul Spitalul Județean Vâlcea în contradictoriu cu Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, reprezentat prin Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Vâlcea, aceasta din urmă calificată ca fiind cerere de chemare în garanție, conform art. 60-63 Cod pr. civilă.

Instanța a reținut din probatorii că reclamânții au dovedit dreptul lor de proprietate cu actele depuse în dosar și că autorii lor pe cea parte dintr-o categorie exceptantă de la naționalizare, astfel încât Decretul de naționalizare s-a aplicat abuziv, actele ulterioare de transmitere a dreptului de folosință asupra bunului în litigiu fiind nelegale.

Sentința a fost menținută prin decizie civilă nr. 87/A din 2 decembrie 2001, pronunțată de Curtea de Apel Pitești în dosarul nr. 4832/2001, prin respingerea apelurilor declarate de pârâtul Spitalul Județean Vâlcea și Orașul Calimănești, prin Primar, ca nefondate.

Prin decizie civilă nr. 4524/2002 din 17 decembrie 2002, pronunțată de Curtea Supremă de Justiție în dosarul nr. 683/2002, s-a admis cursul declarat de pârâtul Spitalul Județean Vâlcea împotriva deciziei nr. 87 A/2001 a Curții de Apel Pitești, aceasta fiind casată împreună cu sentința civilă nr. 120/2001 a Tribunalului Vâlcea, cauza fiind trimisă spre rejudecare acestui tribunal.

În considerentele deciziei instanței superioare de control s-a arătat, se statuează că atât instanța de fond cât și instanța de apel, au constatat temeinicia acțiunii în revendicare, fără a clarifica deplin calitatea procesuală a reclamenților, a analizat riguros actele dosarului și apărările formulate de celelalte părți.



S-a reținut că reclamanții nu au probat că s-a realizat o ieșire din indiviziune între succesorii acceptanți ai moștenirii autorilor Eugen Crețoiu și Aneta Crețoiu, din sote rezultând că mai există persoane cu vocație succesorală asupra bunului revendicat, respectiv Cârstea Ovidiu și Cârstea Alfredo, probatoriul asupra calității procesuale active nefiind complet.

Totodată, instanțele nu au lămurit pe deplin împrejurările de fapt și nu au verificat dacă s-a respectat regula unanimității, în sensul că acțiunea trebuia să fi fost promovată de toți copărtașii cărora le aparține proprietatea revendicată, impunându-se instanței de trimitere să dispună suplimentarea probelor în sensul arătat, în stabilirea rezultatului demersului întreprins de reclamanți pentru a încasa despăgubirile cu privire la Vila "Oltul" în baza Legii nr. 112/1995, precum și în determinarea subiectului obligației corelative, respectiv persoana care deține bunul imobil și cere urmează a fi obligată la restituirea acestuia.

În rejudecare, cauza a fost înregistrată sub nr. 4629/6 mai 2003. Conformându-se dispozițiilor obligatorii din decizia de casare, tribunalul a dispus completarea probatoriului pentru lămurirea împrejurărilor de fapt și a celorlalte aspecte la care s-a făcut mai sus referire, pentru o justă soluționare a cauzei.

Astfel, reclamanții Petrescu Maria și Petrescu Nicolae au prezentat la filele 82-83 precizări suplimentare cu privire la cererea introductivă de chemare în judecată, în care se fac referiri asupra calității de moștenitori și a persoanelor ce succed moștenirii autorilor comuni Crețoiu Aneta și Crețoiu Eugen, susținând că nu au solicitat și nu au încasat vreo sumă de bani cu titlu de despăgubiri pentru imobilul revendicat, conform Legii nr. 112/1995, că Orașul Calimănești nu are calitate procesuală pasivă în dosar, deoarece nu s-a depus nici un act care să ateste calitatea sa de presupus proprietar, Spitalul Județean Vâlcea fiind titularul obligației corelative de respectare a dreptului de proprietate și posesie și de restituire a respectivului imobil, dat fiind că nu s-a reușit răsturnarea de către acest pârât a prezumției de proprietate ce acționează în favoarea sa ca posesor.

Prin aceeași cerere, s-a solicitat introducerea în cauză în calitate de comoștenitori cu o cotă de 10 %, în aceeași calitate procesuală cu aceștia, a numiților Cârstea Ovidiu și Cârstea Alfredo.

Prin cererea de la file 86-87 din 3.06.2003, Cârstea Ovidiu și Cârstea Alfredo, au solicitat intervenția în interes

propriu, ca și reclamanti, pentru a se constata că au și acestia drept de proprietate și posesie asupra imobilului în litigiu, aflându-se în indiviziune cu reclamantii initiali, iar părții să le respecte acest drept, ca moștenitori ai defunctului Crețoiu E-Mihail, fiul foștilor proprietari Aneta (Ana) Crețoiu și Eugen Crețoiu, drept ce se concretizează în cota de 10 % din imobil, conform drepturilor succesoriale primate de la defunctul Crețoiu Virgil, fiul lui Crețoiu Anică, dintr-o casatorie anterioară cele încheiate de aceasta și Crețoiu Eugeniu Mihail.

Ministerul Finanțelor Publice pentru Statul Român, reprezentat de D.G.F.P. județul Vâlcea, a depus la filele 98,99 o completare la întâmpinarea inițială, solicitând respingerea acțiunii față de acesta, întrucât nu are calitate procesuală pasivă în cauză, iar pe de altă parte s-a invocat excepția tardivității cererii de chemare a sa în judecată formulată de Spitalul Județean Vâlcea.

A învederat că, în prezent imobilul revendicat este detinut de Spitalul Județean Vâlcea, că potrivit Legii nr. 213/1998 spitalele fac parte din domeniul public local și respectiv că prin nationalizarea dispoziției în baza Decretului nr. 92/1950, dreptul foștilor proprietari s-a stins.

În rejudecare, Spitalul Județean Vâlcea a ridicat excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor, ceilalți părți introduse în cauză, respectiv Orașul Calimănești, prin primar și Institutul de Fizică Balneoclimatologie și Recuperare Medicală București, menționând în fapt excepțiile ridicate în primul ciclu de judecată referitoare la lipsa calității procesuale pasive proprii în dosar.

La filele 84, 85, 90 - 94, 101 - 105, 108 - 111, 117 - 120, 131 și 137, părțile au depus mai multe înscrisuri de care au înțeles să folosească în cauză pentru completarea probatoriului și lămurirea aspectelor la care s-a făcut referire în decizia de casare.

Analizând cu precădere excepțiile ridicate de părți, inclusiv către pârâtul introdus în cauză în calitate de garant, în considerarea prevederilor art. 137 Cod pr. civilă, conform cărora instanța se va pronunța în favoarea părții asupra excepțiilor de procedură și de fond, care fac de prisos, în cazul său în parte, cercetarea pe fond a pricinii, se constată următoarele:

Excepția de tardivitate a cererii formulată de Spitalul Județean Vâlcea la fila 56 dosar nr. 672/2001, ridicată de Statul Român Ministerul Finanțelor nu este întemeiată și va fi respinsă.

Această cerere, calificată ca fiind o cerere de chemare în judecată trebuia depusă într-adevăr odată cu întâmpinarea de către pârâtul principal Spitalul Județean Vâlcea, adică la primul termen de judecată fixat, respectiv 13.02. 2001, ce a constituit și prima zi de

înfățișare conform art.57 ,alin 2 Cod pr. civilă .

Statul Roman prin Ministerul Finantelor nu a invocat însă excepția de tardivitate până la închiderea dezbaterilor la instant. de fond și nici în căile de atac-apel și recurs ,ci numai după casarea cu trimitere a cauzei la această instanță .

In acest fel, procesul a fost legat cu toate părțile litigante inclusiv pârâțul introdus în cauză în calitate de garant, la cererea pârâțului principal. hotărârea ce se va pronunța urmând a-i fi opozabilă.

De altfel, conform art.63 Cod pr. civilă, în contextul arătat nu există temeiuri de apreciere în sensul că judecarea cererii principale ar mai fi întârziată prin chemarea în garanție ,pentru a se dispus despărțirea ei sapre a fi judecate deosebit, încât cererea de chemare în garanție va fi solutionată împreună cu acțiunea reclamantilor.

Nici excepția lipsei de calitate procesuală activă a reclamantilor ridicată de Spitalul Județean Vâlcea, nu este fondată și va fi privită ca atare.

Calitatea procesuală presupune existența identității între persoana reclamantă sau cea pârâtă și cel care se legitimează ca titular al dreptului afirmat sau al obligației ce se solicită a fi executată.

In speță, reclamantii justifică interes legitim în recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, teren și construcție, preluat de la autorii lor în perioada regimului totalitar pe baza Decretului nr. 92/1950.

Cu actele de stare civilă ,certIFICATELE de moștenitor și testamentul olograf din 21 ianuarie 1953, aflate la filele 12 (dosar nr.672 / 2001 ), 9 - 12 ( dosar nr. 683/ 2002 ) și filele 90 -92, 120 (dosar nr-1629/ 2003 ) reclamantii Petrescu Maria și Petrescu N Nicolae cât și intervenientii în interes propriu Cârstea Ovidiu și Cârstea Alfredo, au dovedit că sunt succesorii drepturi ,cu cote diferite de moștenire fiecare, ai fostilor proprietari ,toți având astfel calitate procesuală activă în acțiune în revendicare de față.

Astfel, așa cum rezultă din aceste înscrisuri prin coroborarea și cu mențiunile din hotărârile judecătorești de la filele 24 -26 27 - 30, 37- 55 (dosar nr.672/ 2001 ), respectiv sentința civilă nr. 1071 / 26 nov. 1999, pronunțată de Judecătoria Brezoi în dosar nr. 796 / 1999, decizia civilă nr. 1326 /26 mai 2000, pronunțată de Tribunalul Vâlcea, în dosarul nr. 1642 / 2000 și decizia civilă nr. 2996/R/3 nov. 2000, pronunțată de Curtea de Apel Pitesti, în dosarul nr. 4834/ R/2000 , atât reclamantii cât și intervenientii

oarele:

Cârstea Ovidiu și Cârstea Alfredo Ion au calitatea de moștenitori și în temeiul Legii nr. 112 / 1955, respectiv Legii nr. 10/2001, prin faptul că au formulat cereri de restituire în natură a imobilului în litigiu, sunt socotiți moștenitori acceptanți ai succesiunii autorilor acestora .

Din analiza actelor din dosar și îndeosebi actul de partaj voluntar redactat la 20 nov.1946 și testamentul olograf datat 21 ianuarie 1958, de la filele 4 și 12 dosar nr. 672 / 2001, acte prezentate și ulterior de reclamanti alături de alte acte prin coroborare cu înscrisurile doveditoare ale calității de succesori în drepturi, rezultă că numai aceștia și intervenienții în interes propriu sunt moștenitori cu vocație succesorală nemai existând alți moștenitori acceptanți.

În concret, prin actul de partaj voluntar menționat, autentificat la Tribunalul Vâlcea, secția I la nr. 1280 și transmis sub nr.5057/1946, Cretoiu Aneta a devenit proprietara imobilului în litigiu ,pentru că la data de 12 august 1947 prin actul de donație nr. 993 din 12 august 1947 transmis la Grefa Tribunalului Vâlcea sub nr. 4414/1947 aflat la fila 32 dosar nr. 683/ 2002, aceasta sa transmită fiicei sale Cretoiu Maria (Petrescu) 1/2 din imobilul "Vila Oltul ". În urma decesului lui Cretoiu Aneta survenit la 30 oct.1957 au rămas ca moștenitori Cretoiu Eugen soț supraviețuitor și descendenții de gradul I Cretoiu E Mihail și Cretoiu ( Petrescu ) Maria ,restul de 1/ 2 din imobil revenind moștenitorilor în viață . În urma decesului lui Cretoiu Eugen, care prin testament olograf a dispus la 21.01.1958 în favoarea nepotului său Petrescu Icolae, acesta a primit cotitatea disponibilă a bunurilor ,precum și averile avute de la defunctă sa soție .După decesul fiului Cretoiu E Mihail la data de 11 mai 1970, de pe urma acestuia au rămas ca moștenitori soția supraviețuitoare Cretoiu Anica, decedată apoi la 6 nov.1994.

Potrivit certificatului de moștenitor nr. 141 / 9.06.1999, aflat la fila 91 din prezentul dosar, aceasta a avut ca moștenitor pe fiul Cârstea Vergil ,partajul succesoral fiind soluționat pe cale judecătorească conform sentinței civile nr.3945/3 nov. 1997, pronunțată de Secătoria Caracal , stabilindu-se că moștenitoarea Cârstea Petra a avut drept . De pe urma acestui fiu, rezultat dintr-o casatorie anterioară celei încheiate de Cretoiu Anica cu Cretoiu E Mihail, au rămas ca moștenitori legali intervenienții Cârstea Alfredo Ion și Cârstea Virgil Ovidiu, cu mențiunea că tatăl lor și fiul lui Cretoiu Ion, a decedat la data de 7 august 1936.

Calitatea de moștenitori a reclamantilor și intervenienților, este sprijinită cu schița arborelui genealogic de la fila 128 dosar .

În consecință, în cauza de față este îndeplinită și cerința unanimității persoanelor care au formulat acțiunea în revendicare, pe baza calității de comostenitor ai fostilor proprietari, susținerile contrarii în acest sens invocate de Spitalul Județean Vâlcea vădindu-se a fi neîntemeiate.

În schimb, excepția lipsei calității procesuale pasive ridicată în mod distinct de către Statul Roman prin Ministerul Finanțelor Orașul Călimănești, prin primar și Institutul de Medicină Fizică Balneoclimatologie și Recuperare Medicală București, este fondată urmând a fi admisă ca atare, cu consecința respingerii acțiunii reclamantilor inițiali prin alăturare cu cererea de intervenție în interes propriu și respectiv a cererii de chemare în garanție formulată de Spitalul Județean Vâlcea la data de 13 martie 2001.

Așa cum s-a demonstrat cu probele produse pe parcursul judecării în primul ciclu de judecată cât și în rejudecare, aceste persoane juridice nu sunt îndreptățite de a participa la activitate judiciară, în cadrul procesual creat de reclamanti și respectiv pârâtul Spitalul Județean Vâlcea, față de obiectul acțiunii principale și aspectele invocate în petitul acțiunii sau cererii de chemare în garanție.

În concret, deși reprezentantul orașului Călimănești a susținut inițial (încheierea de la fila 63, dosar 672/2001) că imobilul este în proprietatea orașului, ulterior s-au făcut epărări în sensul că acest pârât nu se află în posesia vreunui act de proprietate imobilul în litigiu nefiind cuprins în inventarul bunurilor proprietatea publică sau privată a unității administrativ-teritoriale (f. 94).

Împrejurarea că pârâtul nu posedă nici un act de proprietate a fost confirmată și de expertiza tehnică judiciară întocmită de expert ing. Moța Constantin (f. 3 din raport și fila 70, dosar 672/2001) afirmația expertului în sensul că imobilul și terenul aferent s-ar afla în patrimoniul Primăriei orașului Călimănești (f. 71 dosar) s-a dovedit însă a fi eronată, deoarece așa cum rezultă și din hotărâre nr. 33/30 mai 2003 a Consiliului local Călimănești - Legislatura a III-a de la file 127 dosar nr. 1629/2003, imobilul în cauză nu a fost încă preluat în domeniul public al orașului Călimănești. La art. 2 din hotărâre se face precizarea că o asemenea preluare va avea loc "după definitivarea litigiului", "în funcție de rezultatul acțiunii în revendicare promovată de foștii proprietari.

Cu adresa nr. 9921/8 septembrie 2003 de la fila 130, Primăria orașului Călimănești a comunicat Spitalului Județean Vâlcea că pentru "Secția de Recuperare nr. 2" s-a aprobat de către Consiliul

local preluarea imobilului "după definitivarea litigiului dintre spital și proprietar".

În același mod, Institutul de Medicină Fizică, Balneoclimatologie și Recuperare Medicală București a dovedit că această instituție nu are calitate procesuală pasivă, și că singurul îndreptățit să stea în justiție față de pretențiile deduse Judecății de reclamanti și intervenienții Cârstea Ovidiu și Cârstea Alfredo este Spitalul județean Vâlcea în subordinea căruia se află și unitatea fără personalitate juridică Clinica de Recuperare, Medicină Fizică, Balneologie Calimănești. Într-adevăr, conform Protocolului nr.2083/23 mai 2000 încheiat între IMFBRM București, Spitalul județean Vâlcea și Direcția de Sănătate Publică Vâlcea aflat la fila 86, dosar 672/2001, ca urmare a Ordinului nr.Ministerului Sănătății nr.168/9 martie 2000(f.87) s-a decis în sensul că respectiva Secție Clinică din orașul Calimănești să fie trecută în structura Spitalului județean Vâlcea, care păstrează toate activitățile specifice, pârătul preluând și personalul care deservește această subunitate.

Singura atribuție a Direcției de Sănătate Publică Vâlcea este aceea de a "sprijini în continuare Spitalul județean Vâlcea, în vederea aplicării legislației nou apărute în domeniul organizării și desfășurării activității medicale de Balneofizioterapie și Recuperare medicală".

Cât privește pe chematul în garanție, Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, nici acesta nu se legitimează din punct de vedere procesual pasiv în dosar, pentru a fi obligat "la plata despăgubirilor aferentei Vilei Oltul", așa cum a solicitat Spitalul județean Vâlcea față de obiectul acțiunii în revendicare, tipne petitorie introdusă potrivit dreptului comun, iar nu în temeiul prevederilor legilor speciale de reparație cum sunt Legea nr.112/1995 și Legea nr.10/2001. Pe de altă parte, nu s-a făcut dovada că după preluarea imobilului în baza Decretului nr.92/1950, respectiv la momentul desfășurării actualului litigiu, bunul revendicat a trecut în categoria bunurilor de interes public al Statului Român.

Pe cale de consecință, examinând în fond acțiunea și cererea intervenție a comostenitorilor acestora, reținând că numai aceștia respectiv, pârătul Spitalul județean Vâlcea - Clinica de Recuperare Medicină Fizică, Balneologie Calimănești au calitate procesuală activă respectiv calitate procesuală pasivă în cauză, se constată următoarea:

Cu înscrisurile prezentate și îndeosebi cu actul de partaj întar din 20 noiembrie 1946 și testamentul olograf redactat la data

de 21 ianuarie 1958, la care s-a făcut referire în cele ce preced, reclamantii au făcut dovada dreptului de proprietate cu privire la imobilul revendicat situat în Calimănești, Calea lui Traian nr. 588, jud. Vâlcea, ca succesori în drepturi ai autorilor acestora. Imobilul figurează în anexa la Decretul nr. 92/1950 la poziția 54, ca "imobil complet" naționalizat, pe numele autoarei Crețoiu Aneta, (act aflat la f. 17-22 dosar nr. 672/2001).

Prevederile art. 5 alin. 2 din Decretul nr. 92/1950 sunt în sensul că nu se naționalizează imobilele proprietatea muncitorilor, funcționarilor, micilor meseriași, intelectualilor profesioniști și pensionarilor, iar conform dispozițiilor art. 1 din același act normativ, imobilele proprietate sotului, soției sau copiilor minori ai acestora se consideră ca aparținând unui singur proprietar, cu privire la aplicarea acestui Decret.

Față de aceste dispoziții legale, constatând faptul că autorii reclamațiilor erau exceptați de la naționalizare, indiferent de destinația imobilului (casă de locuit sau hotel), prin aceea că autorul comun Crețoiu Eugen era de profesie avocat, cum rezultă și din declarațiile notariale autentice de la filele 10-11 dosar, iar Crețoiu Aneta nu se încadra în categoria persoanelor prevăzute de lege, instanța apreciază că naționalizarea și preluarea imobilelor de către stat s-a făcut fără titlu valabil, deci în mod abuziv. După preluarea imobilului, acesta a trecut în administrarea mai multor instituții, respectiv prin decizia nr. 50/1974 a fostului Comitet Executiv al Consiliului Popular al județului Vâlcea de la filele 89, 90, dosar nr. 672/2001, a fost înființată o Secție clinică cu 70 de paturi în cadrul Direcției Sanitare Vâlcea, pentru ca urmare Protocolului din 25 martie 1986 dintre Ministerul Turismului și Consiliul Popular al județului Vâlcea (f. 13, 14), Secția înființată - ce funcționa într-un spațiu din cadrul Oficiului Județean de Turism - Complexul Balnear Calimănești să fie mutată în imobilul foștilor proprietari deposedați, încare-și desfășoară activitatea și în prezent. Acest fapt nu este negat de către părți. Aceste acte de transmitere a posesiei și folosinței bunului în litigiu către Clinica de Recuperare Medicină Fizică, Balneologie Calimănești aflată în prezent în structura organizatorică și funcțională a Spitalului Județean Vâlcea (potrivit Ordinului Ministerului Sănătății nr. 168/2000, Protocolului din 26 mai 2000 și Deciziei nr. 63/6 aprilie 2000 a Institutului de Medicină Fizică Balneoclimatologie și Recuperare Medicală - București (de la fila 121 dosar nr. 672/2001), sunt evident nelegale, de vreme ce nici una din instituțiile respective nu aveau calitatea de proprietar al

imobilului.

Conform art.6 alin.1 rapola anexă 3 din Legea nr.213/1999 domeniul public local, aparținând municipiilor, orașelor și comunelor este alcătuit, printre altele, și din clădirile în care-și desfășoară activitatea policlinicile, spitalele și alte unități de utilitate publică. Numai că așa cum s-a reținut mai sus, Consiliul local Calimănești nu a emis o hotărâre în sensul trecerii imobilului-construcția și teren în litigiu în domeniul public al orașului Calimănești.

În anexa nr.7 - inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Calimănești, publicată în Monitorul Oficial al României nr.281 bis/25 aprilie 2002, urmare adoptării Hotărârii Guvernului României nr.1362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea, nu figurează și respectivul imobil.

Anexa nr.7 la HG nr.1362/2001 privește inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al unității administrativ-teritoriale Calimănești, înscușit prin hotărârea nr.37/5 august 1999 a Consiliului local Calimănești.

Așadar, pârâtul principal deține imobilul revendicat de adevărații proprietari-pettru desfășurarea activității Clinicii din subordinea sa, având doar calitatea de administrator (posesor) neproprietar.

Or, acțiunea petitorie în revendicare imobiliară constituie mijlocul juridic aflat la îndemâna proprietarului împotriva posesorului neproprietar, conform art.480 și urm.cod civil. Dreptul de proprietate este dreptul real care constă într-o sumă de puteri și prerogative directe și imediate asupra unui lucru, acestea având un caracter absolut în sensul că ele se impun în raporturile proprietarului de drept cu orice persoană și în raporturile cu întreaga societate.

Nu are relevanță în cauză că reclamantul și intervenientii au interes propriu - în aceeași calitate cu aceștia au solicitat anterior restituirea în natură și în conformitate cu prevederile legilor nr.112/1995 și respectiv, nr.10/2001. În prima ipoteză, așa cum rezultă din decizia civilă nr.2996/R din 3 noiembrie 2000 a Curții de Apel Pitestii, cererea reclamantilor Petrescu Maria și Petrescu Nicolae, ce a făcut obiectul hotărârii nr.390/24 iunie 1999 a Comisiei pentru aplicarea Legii 112/1995 de pe lângă Consiliul județean Vâlcea, a fost trimisă aceleiași comisii "pentru a se pronunța asupra despăgubirilor aferentei filei Oltul". Până în prezent comisia respectivă nu a pronunțat o altă soluție, dat fiind că așa cum se atestă prin adresele nr.269/2003 a judecătorei Brezoi și nr.1642/2003 a Tribunalului Vâlcea de la filele 17-118, dosar nr.1629/2003, către Spitalul județean Vâlcea, dosarul cauzei nu a fost înaintat Comisiei de aplicare a Legii 112/1995, iar pe de altă



parte, așa cum reclamantul au precizat în ședința publică din 9 septembrie 2003, aceștia nu înțeleg să înainteze Comisiei decizia din dosarul nr.4834/2000 a Curții de Apel Pitești "întrucât nu sunt de acord să primească despăgubiri".

De asemenea, Notificarea adresată de intervenient în interes propriu Cârstea Ovidiu și Cârstea Alfredo Ion spitalului județean Vâlcea (aflată în copie la filele 7-8 dosar nr.683/2002 în baza Legii nr.10/2001 nu a fost soluționată, în prezent fiind transmisă la Primăria orașului Calimănești.

Pentru considerentele mai sus expuse, așa cum permite art.6 alin.3 din Legea nr.213/1998, instanța constată că în speță naționalizarea imobilului teren și construcție, astfel cum au fost identificate prin expertiza tehnică judiciară de la filele 68-72, dosar nr.672/2001 - 2807 mp teren și 2560 mp suprafață constructibilă, ce a aparținut autorilor petiționarilor s-a făcut nelegal, cu încălcarea prevederilor art.481 cod civil care prevede că nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică și primind o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Decretul nr.92/1950 s-a aplicat în speță contrar prevederilor art.17 din Declarația Universală a Drepturilor Omului, adoptată la 10 decembrie 1948 prin Rezoluție a Adunării Generale ONU, la care România este parte, text care consecră respectul datorat de stat dreptului de proprietate: "orică persoană are dreptul la proprietate, atât singură cât și în asociație cu alții" "Nimeni nu va fi lipsit în mod arbitrar de proprietatea sa". Tot astfel, conform art.1 din primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale (ratificată de România prin Legea nr.30/1994): "Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale; nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional".

În concluzie, față de considerentele mai sus expuse, se va admite acțiunea și cererea de intervenție, formulate de petiționar ca fiind întemeiate, iar părătul, Spitalul județean Vâlcea - Clinic de Recuperare Medicină Fizică, Balneologie Calimănești va fi obligat să le respecte dreptul de proprietate și posesie asupra imobilului "Vila Oltul" și terenul aferent cu suprafața de 2807 mp, ambele situate în Calimănești, Calea lui Traian nr.688 jud.Vâlcea, astfel cum sunt identificate prin schița anexă la raportul de expertiză.

Intrucât în cauză nu s-au achitat taxe judiciare de timbru, acțiunea principală și cererile incidente fiind scutite de plata taxelor de timbru, conform art.15 lit.r din Legea nr.146/1997, iar petiționarii nu au solicitat cheltuieli de judecată, conform art. 274 c.pr.civilă, se va constata că aceștia nu pretind plata unor asemenea cheltuieli.

PENTRU ACESTE MOTIVE  
IN NUMELE LEGII  
HOTARASTE

Respinge excepția tardivității introducerii în cauză, respectiv a formulării cererii de chemare în garanție de către Spitalul Județean Vâlcea (f.56, dosar nr.672/2001) a Statului Român, prin Ministerul Finanțelor, cu sediul în Municipiul București, str. Apolodor nr.17, sector 5, reprezentat de Direcția Generală a Finanțelor Publice a jud.Vâlcea, cu sediul în Rm.Vâlcea, str.G-ral Magheru nr.17, jud. Vâlcea.

Respinge excepția lipsei calității procesuale active a reclamantilor PETRESCU MARIA, domiciliat în Mun. București, str. [redacted] și PETRESCU N NICOLAE, domiciliat în București, str. Costache Stamate nr.1, bl.8 C et.7, ap.30 sector 4 și a intervențiilor în interes propriu în calitate de reclamanti CARSTEA OVIDIU, domiciliat în Caracal, str. Antonie Caracalla, bl.4 sc.1, ap.1 jud.Vâlcea și CARSTEA ALFREDO-ION, domiciliat în orașul Caracal, str. G-ral Magheru nr.19, bl.24, sc.1, et.4, ap.13 jud.Olt, invocată de pârâtul Spitalul Județean Vâlcea - Clinica de Recuperare Medicină Fizică, Balneologie, Calimănești, cu sediul în Rm.Vâlcea, str.Calea lui Traian nr.201, jud.Vâlcea.

Admite excepția lipsei calității procesuale pasive ridicată de pârâtii: STATUL ROMÂN - prin Ministerul Finanțelor Publice București reprezentat de Direcția Generală a Finanțelor Publice a jud.Vâlcea, INSTITUTUL DE MEDICINA FIZICA BALNEOCLIMATOLOGIE SI RECUPERARE MEDICALA cu sediul în Municipiul București, str. Baniei nr.19 sector 3, și orașul Calimănești prin primar ing. IULCEA GHEORGHE.

Admite acțiunea principală de la f.1-2 dosar nr.672/2001 formulată de reclamantii PETRESCU MARIA și PETRESCU N NICOLAE și cererea de intervenție în interes propriu, cât și cererea de introducere în cauză a petenților CARSTEA OVIDIU și CARSTEA ALFREDO ION de la filele 83 verso și 86-87, dosar nr.1629/2003 din 3.06.2003 față de pârâtul SPITALUL JUDEȚEAN VALCEA - CLINICA DE RECUPERARE, MEDICINA FIZICA SI BALNEOLOGIE CALIMANESTI și în consecință;

Obligă pe acest pârât să respecte petiționarilor - reclamanti și intervenienții în interes propriu, dreptul de proprietate și posesie cu privire la imobilul "VILA ORAUL" și terenul aferent în suprafață de 2807 mp, ambele situate în orașul Călimănești, str. Calea lui Traian nr.688, jud.Vâlcea, astfel cum sunt identificate și individualizate în raportul de expertiză tehnică judiciară, întocmit de expert ing.NOTA CONSTANTIN, aflat la filele 68-72, dosar nr.672/2001, schița de la fila 72 făcând parte integrantă din prezenta hotărâre.

Respinge acțiunea și cererile de intervenție în contradicțoriu cu pârâții orașul Călimănești, prin primar, introdus în cauză în calitate de pârât, ca pretins titular al dreptului de către Spitalul județean Vâlcea prin cererea de la fila 57, dosar 672/2001 INSTITUTUL DE MEDICINA FIZICĂ, BALNEOCLIMATOLOGIE SI RECUPERARE MEDICALA - BUCUREȘTI, citat în cauză ca pârât pentru opozabilitatea hotărârii, cât și cererea de introducere în cauză - chemare în garanție formulată de Spitalul județean Vâlcea la fila 56, același dosar, a STATULUI ROMÂN - prin MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE BUCUREȘTI reprezentat de Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Vâlcea, cereri precizate ulterior.

Constată că petiționarii - reclamanti și intervenienți în interes propriu nu solicită cheltuieli de judecată în dosar.

Cu drept de apel, în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică azi, 21 octombrie 2003, la sediul Tribunalului Vâlcea.

Președinte,

Grefier,

Red.G.D.

Dact.S.E.

19.11.2003

1629/2003

1

ce

stii,

ALA,

1

ce

GREFA TRIBUNALULUI VALCEA

Președintele

se legitimează ca noi, cu mențiunea

este rămasă definitivă/revocabilă

la data de

Regimul de

de dec. civ. 4/4/16.01.2006 prom.

de C.A.P. în dos 1935/2005 și

Revocabilă prin respingerea recursului

de dec. civ. 5413/21.06.2007

prom. de I.E.C.7 în dos 695/1/2007

20-11-2003

**PRUNDEANU MIHAI-ADRIAN**  
**EVALUATOR AUTORIZAT**  
**EXPERT TEHNIC JUDICIAR**

SEDIUL: VLĂDEȘTI, STRADA PRINCIPALĂ, NR. 171 (fostă Șoseaua Olănești, nr. 414), JUDEȚUL VÂLCEA  
TELEFON: 0350.809.322, 0740.228.591, email: mihai.prundeanu@gmail.com

**Nr. 85 din 8 Iulie 2021**

# **RAPORT DE EVALUARE**

**A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE "VILA OLTUL" ÎN CARE  
FUNȚIONEAZĂ SECȚIA EXTERIOARĂ DE RECUPERARE,  
MEDICINĂ FIZICĂ ȘI BALNEOLOGIE CĂLIMĂNEȘTI A  
SPITALULUI JUDEȚEAN DE URGENȚĂ VÂLCEA**

**BENEFICIAR**

**CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA**

**EVALUATOR AUTORIZAT**

**ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU**



**IULIE 2021**

**EXEMPLAR 1**

Această evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, sau de către altă persoană decât de către beneficiarul și destinatarul său fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, ing. Mihai Adrian Prundeanu, acordată legal, în scris.

## CAPITOLUL I SINEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

**BENEFICIAR:** CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA, cu sediul în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada gen. Praporgescu, nr. 1, județul Vâlcea, reprezentat de către domnul Constantin Rădulescu – președinte și Vasilica Mazilu – director general

**EXECUTANT:** Ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR și expert tehnic judiciar, cu sediul în comuna Vlădești, strada Principală, nr. 171, județul Vâlcea, cod poștal 247740 Tel. 0350.809.322; 0740.228.591, e-mail: mihai.prundeanu@gmail.com

### 1.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea de evaluat este o proprietate imobiliară formată din teren și clădire "Vila Oltul" în care funcționează Secția Exterioară de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie Călimănești a Spitalului Județean de Urgență Vâlcea, situată în orașul Călimănești, strada Calea lui Traian, nr. 680, județul Vâlcea.

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare de evaluat este deținut integral de către urmașii familiei Jantea.

### 1.2 DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în luna iulie 2021, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9270 LEI (cursul din 08.07.2021 – data inspectării bunului evaluat).

Inspectia bunului (proprietății) s-a desfășurat în data de 8 iulie 2021 în prezența reprezentanților clinicii, respectiv a doamnei doctor Tomescu Tudora - șefa secției.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 14 iulie 2021.

### 1.3 AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestei lucrări este situată în intravilanul orașului Călimănești, în zona centrală a localității, pe partea estică a străzii Calea lui Traian.

Amplasamentul este situat la circa 500 m nord de Primăria Călimănești, între strada Calea lui Traian la vest și râul Olt la est, în dreptul insulei Ostrov.

### 1.4 SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, Consiliul Județean Vâlcea, cu scopul de a **estima valoarea de piață la data de 8 iulie 2021 în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2020, a imobilului "Vila Oltul" în care funcționează Secția Exterioară de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie a**

**Spitalului Județean de Urgență Vâlcea, situat în orașul Călimănești, strada Calea lui Traian, nr. 680, județul Vâlcea, în vederea achiziționării acestui imobil.**

**1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA**

Definirea valorii piață, în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2020**, este **"Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"**.

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare formate din teren și clădire "Vila Oltul" situată în orașul Călimănești, str. Calea lui Traian, nr. 680, județul Vâlcea, la data de 8 iulie 2020, a condus la obținerea unei valori de piață de:

**1.165.800 euro echivalent cu 5.743.900 lei,**

Valorile nu conțin T.V.A..

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- cursul de schimb folosit este de 4,9270 lei pentru 1 euro;
- valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea terenului, starea pieții, nivelul cererii și al ofertei, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor raportată la cursul euro nu este liniară;
- valoarea este o predicție;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori. Deși este o concluzie imparțială și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie. Ea reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținut într-o tranzacție obiectivă.

Raportul de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

## **CAPITOLUL II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

Acest raport de evaluare este destinat pentru uzul exclusiv al Beneficiarului, Consiliul Județean Vâlcea, cu scopul de a estima în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2020, la data de 8 iulie 2021, valoarea de piață a imobilului "Vila Oltul" în care funcționează Secția Exterioară de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie a Spitalului Județean de Urgență Vâlcea, situat în orașul Călimănești, situat în strada Calea lui Traian, nr. 680, județul Vâlcea, în vederea achiziționării acestui imobil.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu sau și pentru scopul precizat.

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluării și precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

Raportul de evaluare sau oricare referire la acesta nu poate fi inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și cu specificarea contextului în care urmează să apară.

Publicarea parțială sau integrală precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate mai sus atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor legat de eventuala comercializare a proprietății imobiliare în cauză. Raportul este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o persoană, nicideată și în nici o circumstanță.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate numai față de beneficiarul raportului, pentru opiniile exprimate în prezentul raport.

### **2.1. CONFORMITATEA CU STANDARDELE ANEVAR**

La elaborarea lucrării s-au avut în vedere următoarele standarde și ghiduri metodologice de evaluare:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluaării (IVS 101);
- SEV 102 – Documente și conformitate (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- SEV 233 – Proprietatea în curs de construire (IVS 233);
- GEV 630 - Ghid metodologic de evaluare – Evaluarea bunurilor imobile.

### **2.2. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

Prezentul raport este considerat ca o analiză limitată de unele restricții, conform cu standardele de evaluare emise de ANEVAR. Raportul de evaluare a fost întocmit pornind de la acceptarea prealabilă de către Beneficiar a ipotezelor și condițiilor limitative mai jos enunțate.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale în legătură cu drepturile de proprietate asupra activului (proprietății), ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu am desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de urbanism cu privire la situația urbanistică a proprietății, ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de mediu cu privire la situația proprietății în ceea ce privește mediul.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către Client, și s-a presupus că toate acestea sunt corecte și valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea va fi revizuită.

Am făcut anumite presupuneri cu privire la faptele, condițiile sau situațiile care afectează subiectul pe care nu le-am verificat ca parte din procesul de evaluare, ci pe care le-am tratat ca "presupunere considerată reală". În cazul în care oricare dintre aceste premise se dovedește a fi incorectă, atunci evaluarea va fi revizuită.

Am făcut presupunerea că proprietatea este bună și vandabilă și este liberă de drepturi de prioritate sau sarcini, înțelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobișnuite. De asemenea, am presupus că proprietatea nu este ipotecată, nu este grevată de datorii sau de alte sarcini.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afară celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști.

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestora nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.



Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor, altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

Se presupune că toate autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.

Se presupune utilizarea terenului, a îmbunătățirilor acestuia și a construcțiilor în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. S-a considerat că aceste date prezentate nu au nici un efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate.

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății/proprietăților. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte și nu se asumă nici o responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere și nu își asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Având în vedere scopul declarat al evaluării, prezentul raport a fost întocmit în ipoteza neexistenței nici unei diferențe între situația juridică de la data evaluării și documentele furnizate, beneficiarul și clientul fiind singurul responsabil pentru corectitudinea acestora.

## **IPOTEZE SPECIALE**

Nu au putut fi puse la dispoziția evaluatorului documente din care să rezulte dreptul de proprietate al actualilor proprietari.

În aceste condiții, evaluarea s-a făcut în ipotezele speciale (acceptate de către beneficiar și rezonabile) că aceste documente există și că ele confirm dreptul deplin de proprietate al actualilor proprietari.

De asemenea, nu au putut fi puse la dispoziția evaluatorului documente din care să rezulte înscrierea imobilului evaluat în Cartea Funciară.

În aceste condiții, evaluarea s-a făcut în ipoteza specială (acceptată de către beneficiar și rezonabilă) că imobilul este înscris în Carte Funciară a localității Călimănești.

Nu au putut fi puse la dispoziția evaluatorului documente din care să reiasă vechimea clădirii, planuri originale de la data edificării acesteia, ci numai relevee elaborate în anul 2009 ca și anexe ale Raportului de expertiză tehnică de rezistență (întocmit de către conf. dr. ing. Ioan Haș) și relevee din anul 1993 întocmite de Institutul de Balneologie București.

În aceste condiții, au fost luate în calcul în evaluare suprafețele clădirii, respectiv ale terenului așa cum rezultă ele din aceste documente.

Datele tehnice referitoare la vechimea clădirii, respectiv cele referitoare la descrierea structurii clădirii au fost preluate din Raportului de expertiză tehnică de rezistență (întocmit de către conf. dr. ing. Ioan Haș)

## **2.3. SURSE DE INFORMARE**

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate documente puse la dispoziție din următoarele surse:

1. Beneficiar:
  - Plan de situație;
  - Relevée clădire;
  - Raport de expertiză tehnică de rezistență;
2. Agenții imobiliare din municipiul Râmnicu Vâlcea;
3. ANEVAR – Buletine informative;
4. Comisia Națională de Statistică – buletine informative;
5. Site-uri de publicitate imobiliară, reviste de specialitate, ziare de mică publicitate;

## **2.4. PRECIZARI SUPPLEMENTARE**

Prezentul raport a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența solicitantului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și are competența necesară întocmirii acestui raport.

### **CAPITOLUL III. PREZENTAREA ACTIVULUI EVALUAT**

#### **3.1. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT**

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil analizat în această lucrare și situat în orașul Călimănești, strada Calea lui Traian, nr. 680, județul Vâlcea este deținut integral de către urmașii familiei Jantea.

#### **3.2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII**

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în intravilanul orașului Călimănești, în zona centrală, pe partea estică a străzii Calea lui Traian.

Amplasamentul este situat la circa 500 m nord de Primăria Călimănești, între strada Calea lui Traian la vest și râul Olt la est.

Este o proprietate imobiliară comercială de tip clinică medicală formată din teren și construcții.

Nu au putut fi puse la dispoziția evaluatorului documente din care să rezulte numărul cărții funciare sau numărul cadastral al imobilului evaluat.

#### **3.3. ZONA ȘI VECINĂTĂȚILE**

Amplasamentul este situat în partea centrală a orașului Călimănești, beneficiind de vecinătatea unor amplasamente specifice unei zone rezidențiale și comercial-turistice. Arterele de circulație sunt asfaltate, iluminate, cu marcaje corespunzătoare, etc..

În apropiere (adică la mai puțin de 1.000 m) sunt amplasate sedii ale unor instituții publice sau private. În apropiere sunt amplasate Hotelul Central (clădire de epocă) și baza sa de tratament, parcul central, schitul de pe insula Ostrov, biblioteca - fostul cazinou (clădire de epocă), clădirea vilei Cantacuzino, Primăria, Poliția, magazine diverse, biserica Sf. Petru și Pavel, Școala gimnazială Șerban Cantacuzino, Liceul de turism, sedii de agenții bancare (Raiffeisen Bank, BRD-GSG, CEC Bank), zone de agrement: terenuri de sport, ștranduri, piscine, (clubul Stephany), aleea de promenadă, lacul de acumulare de pe râul Olt, etc..

Utilitățile edilitare se compun din rețelele de energie electrică, de apă potabilă, canalizare, rețea de termoficare cu apă geotermală, cablu de telefonie/televiziune/internet și gaze naturale.

Poluarea în zonă este relativ redusă, cu excepția poluării produse de către traficul auto. Există vegetație ornamentală și mai ales spontană în apropiere, iar ambientul este liniștit și civilizat.

Stilul arhitectonic al zonei este relativ omogen, în zonă sunt amplasate case și vile, multe dintre ele fiind construcții de epocă, blocuri de apartamente cu nivel de înălțime P + 4E și P + 7E, clădiri publice sau private, etc..

Din punct de vedere urbanistic, stațiunea Călimănești – Căciulata, așa cum se păstrează astăzi, privită din perspectiva arhitecturii de vilegiatură se împarte în două părți distincte. Zona hotelurilor și a vilelor, care se extinde spre nord, începând cu cele două foste hoteluri Jantea și Pavilionul Central și zona caselor particulare ale localnicilor (strada

Calea lui Traian), amenajate conform standardelor din a doua jumătate a secolului al XX-lea, pentru vilegiatură.

Dacă cea de-a doua categorie de construcții aparține fără excepție arhitecturii vernaculare și se compune din construcții relativ simple și uniforme ca structură și funcționalitate (axate doar pe cazare) – parter și etaj, cu accesul asigurat în fiecare încăpere dintr-o sală (galerie), de regulă egală cu lungimea construcției (cea mai cunoscută fiind vila Șoriei, datorită unei cărți poștale în circulație la 1928) – în prima categorie întâlnim, destul de frecvent, construcții create de arhitecți, precum și modele importate din stațiuni celebre (ex: vila Florilor denumită după vechiul proprietar vila dr. Nicolescu, construită în 1942).

Stilistic, eclectismul, specific după câte se pare arhitecturii de vilegiatură, este prezent. Sunt mai puțin întâlnite decorațiunile traforate ale foișoarelor, atât de frecvente la Govora, iar opțiunile au înclinat uneori către construirea unor palate miniaturale (vila Cantacuzino, oca. 1850, vila Maior Mihailidi, ante 1912, vila Ștepleanu, devenită vila scriitorilor). Aceste vile, construite de familii înstărite, erau destinate exclusiv membrilor familiilor respective.

O categorie aparte o constituie mini hotelurile destinate exploatării prin închiriere (hotelurile Jantea 1 – 1906, și Jantea 2 – 1913, hotelul Carpați – ante 1922, hotelul Cozia, hotelul Săltea, ulterior Sanatoriul de silicoză, ș.a.), categorie în care pot fi incluse și edificiile aparținând unor asociații profesionale (ex: vila Baroului Avocaților din Dolj, denumită în perioada comunistă vila Pușkin).

Planurile de urbanism nu prevăd pentru perioada următoare schimbări deosebite ale zonei.

Viziunea incoerentă cu privire la dezvoltarea urbanistică, interesul scăzut al administrației locale de a avea regulamente ferme de construire în zonele protejate, la care conlucrează tendința arhitecților contemporani de a se plia după comanda beneficiarului, (de regulă utilitaristă, condiționată financiar, în detrimentul esteticului), sau uneori aceea de a-și impune creația proprie, propunând o arhitectură contrastantă cu atmosfera de epocă, se inserează cu obstinație și par să devină treptat reperele noii atmosfere balneare de la Călimănești.

Întreaga zonă, respectiv ansamblul urban situat de o parte și de cealaltă a străzii Calea lui Traian este declarată zonă protejată, având codul LMI VL-II-a-B-09700 (vezi Lista monumentelor istorice din județul Vâlcea din anul 2015, la nr. 368).

### **3.4. DESCRIEREA TERENULUI**

Terenul este situat între strada Calea lui Traian la vest și râul Olt la est, în dreptul insulei Ostrov.

Suprafața totală a terenului este de 2.807 mp și este situat în intravilanul localității. Este încadrat în categoria de folosință curți construcții.

Deschiderea la strada Calea lui Traian este de 54 m.

Forma terenului este relativ regulată, aproximativ cea a unui patrulater.

Terenul este plan, fără denivelări semnificative. Este bun de fundare.

Este împrejmuit parțial, numai la stradă cu gard din panouri prefabricate de beton armat.

Proprietatea este racordată la rețeaua publică de electricitate, la rețeaua publică de apă potabilă și de canalizare, la rețeaua publică de gaze și la rețeaua publică de apă geotermală.

### 3.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

Vila Oltul este o construcție cu regim de înălțime demisol parțial, parter, și 3 etaje, cu următoarele caracteristici dimensionale (conform Raportului de expertiză tehnică de rezistență și a releveelor anexate la acesta):

- suprafața construită  $S_c = 1.086$  mp;
- suprafața construită desfășurată  $S_{cd} = 4.042$  mp;
- suprafața utilă  $S_u = 2.494,92$  mp.

Conform aceluiași raport de expertiză tehnică, anul construirii a fost 1923, deși alte surse indică anul 1906. De la punerea în funcțiune și până în anul 1948, când a fost naționalizată, clădirea a funcționat ca hotel (Jantea 1). După naționalizare clădirea a fost folosită în continuare ca hotel, iar la începutul anilor '70 a devenit clinică balneară.

Fundația clădirii este de tip continuu realizată din piatră zidită (fasonată în prealabil), structura de rezistență inițială era de tip mixt din zidărie portantă și lemn, cu planșeele intermediare din lemn (grinzi din lemn de stejar și podină din lemn de stejar). Planșeul peste demisol este realizat din bolțișoare de beton ranforsate cu profile I de oțel carbon (soluție novatoare în acea perioadă).

Acoperișul clădirii este de tip șarpantă din lemn ecarisat de esență moale, cu astereală și cu învelitoarea din țiglă ceramică. În anul 1959 clădirea a suferit un incendiu puternic care a afectat elementele din lemn, respective planșeele și acoperișul.

Clădirea a fost refăcută în anul 1962, cu aceeași alcătuire a pereților exterior și interior, dar cu reconstruirea integrală din beton armat a planșeelor. A fost extinsă terasa de la etajul 3, iar clădirii i s-a adăugat o centrală termică pe combustibil solid (în demisolul estic) și 2 coșuri de fum. S-a eliminat astfel sistemul de încălzire cu sobe pe combustibil solid. Tot atunci, acoperișul a fost refăcut, căpătând forma actuală diferită față de cea inițială (vezi fotografiile de epocă din Anexa nr. 4 comparativ cu fotografiile actuale din Anexa nr. 6).

Pereții portanți și neporanți sunt realizați din zidărie de cărămidă.

Golurile pentru uși și ferestre sunt realizate fără buiandrug, cu bolți din cărămidă, respectiv din piatră fasonată la demisol.

Finisajele exterioare constau din tencuieli, cu asize mari, ancadramente în jurul ferestrelor și ușilor.

Socul este finisat prin rostuirea pietrei fasonate, iar scările exterioare sunt finisate cu mozaic.

Tâmplăria exterioară este din lemn cu geamuri simple.

Partiționarea este următoarea:

demisol format din 2 zone distincte:

- zona nordică utilizată ca beci pentru depozitarea alimentelor;
- zona estică utilizată pentru fosta centrală termică, respectiv pentru schimbătorul de căldură și spații tehnice și administrative;

parter cu o suprafață utilă totală de 768,79 mp și format din 54 încăperi:

- 21 cabinete și săli de consultații, tratament sau laboratoare;
- 11 holuri;
- 5 grupuri sanitare;
- 2 case ale scărilor;
- 2 săli de mese;
- bucatărie;
- 12 magazii;
- terasă.

etaj 1 cu o suprafață utilă totală de 609,13 mp și format din 54 încăperi:

- 8 cabinete de consultații, birouri și săli de tratament;
- 19 saloane;
- 7 grupuri sanitare;
- 2 băi;
- 10 holuri;
- 8 magazii;
- balcoane și terase.

etaj 2 cu o suprafață utilă totală de 607 mp și format din 50 încăperi:

- 10 cabinete de consultații, birouri și săli de tratament;
- 19 saloane;
- 5 grupuri sanitare;
- 2 băi;
- 9 holuri;
- 5 magazii;
- balcoane și terase.

etaj 3 cu o suprafață utilă totală de 509 mp și formată din 40 încăperi:

- 3 cabinete de consultații, birouri și săli de tratament;
- 21 saloane;
- 4 grupuri sanitare;
- 2 băi;
- 7 holuri;
- 3 magazii;
- balcoane și terase.

Finisajele interioare au fost de nivel superior și constau din:

- pardoseli din parchet masiv din lemn de stejar fixat pe dușumea oarbă în cabinete și saloane;
- pardoseli din mozaic în grupurile sanitare, bucătărie, băi, holuri și balcoane și terase;
- pardoseli din beton la subsol;
- tâmplăria interioară este din lemn masiv, cu tăbliile ușilor placate cu elemente sculptate din lemn la parter și la etaj;
- tencuieli și gleturi;
- placări cu faianță în băi, grupuri sanitare, săli de tratament, sala de mese și bucătărie;
- zugrăveli clasice și vopsitorii.

Construcția dispune de instalații electrice, de instalații sanitare și de instalații de încălzire.

Instalațiile electrice sunt de tip normal, cu conductori din cupru și aparate electrice, respectiv corpuri de iluminat.

Instalațiile sanitare sunt racordate la rețeaua publică de apă potabilă și de canalizare. Obiectele sanitare sunt de calitate medie.

Încălzirea s-a realizat cu un schimbător de căldură pentru apa geotermală furnizată prin rețeaua publică și corpuri radiante de tip clasic din fontă.

Clădirea are lift, dar nefuncțional.

Starea tehnică a clădirii și a instalațiilor aferente este satisfăcătoare, cu deprecieri fizice mari. A fost proiectată și construită în mod corespunzător, conform tehnicilor și tehnologiilor din epoca respectivă, cu materiale de calitate. Evaluatorul apreciază starea clădirii ca fiind satisfăcătoare, deoarece:

- nu există deformări ale muchiilor de îmbinare a pereților cu planșeele;

- nu există fisuri sau crăpături ale pereților exteriori și interiori; se poate deci considera că structura de rezistență nu este afectată;
- s-a constatat prezența puternică igrasiei, a infiltrațiilor de apă și a mucegaiului la demisolul clădirii, inclusiv mirosuri persistente de canalizare;
- sunt infiltrații de apă în demisol provenite ori de la apa pluvială ori de la panza freatică ;
- există degradări și deteriorări totale ale finisajelor exterioare pe circa 50 % din suprafață; în rest aceste deteriorări și degradări sunt mai evidente pe laturile dinspre râul Olt;
- există degradări și deteriorări ale finisajelor interioare;
- imobilul a fost întreținut corect.

Evaluatorul nu a efectuat teste referitoare la analiza stabilității terenului și nici analiza caracteristicilor geotehnice ale acestuia. Evaluatorul în schimb a analizat starea tehnică a construcțiilor din zonă și a constatat că nu sunt probleme în acest domeniu.

Evaluatorul consideră că imobilul nu are disfuncționalități de proiectare conforme cu perioada de edificare. Însă, la momentul actual se poate aprecia cu ușurință că există o serie de elemente ce se pot constitui astăzi drept deprecieri funcționale: înălțimea interioară de circa 4 m, lipsa băilor în număr suficient față de numărul de încăperi, sistemul constructiv al structurii de rezistență de tip zidărie portantă, instalațiile necorespunzătoare nivelului tehnic și tehnologic actual, lipsa unor lifturi funcționale, etc..





**CHIS MARIUS**  
CABINET INDIVIDUAL DE EVALUARE  
RÂMNICU VÂLCEA

R.R./C.U.I : 23183438  
MUN. RM. VÂLCEA, STR. CALEA LUI TRAIAN, NR. 56, BL. S 33/2,  
SC. A, APT. 15, ET. 4, JUDETUL VÂLCEA  
Tel / Fax : 0250 / 713072; 350/80 90 59; Mobil : 0744 / 642433  
COD IBAN : R066CECEVL0155RON0088478 CEC BANK S.A. RM. VÂLCEA  
COD IBAN : R009RZBR0000060005760646 RAIFFEISEN BANK  
SUCURSALA RM. VÂLCEA

## RAPORT DE EVALUARE

a proprietatilor imobiliare

- **Vila OLTUL – Clinica de Recuperare Medicala Balneologica** situata in oras Calimanesti, str. Calea lui Traian, nr. 688, jud. Valcea, compusa din cladire cu regim de inaltime subsol + parter + 3 etaje, cu aria construita la sol de 1043 mp, aria construita desfasurata de 4211 mp , Cos centrala termica cu aria construita la sol de 7 mp si Magazie cu aria construita la sol de 6 mp si teren de categoria curti constructii in suprafata totala de 2807 mp, identificata cu numar cadastral 38513 si inscrisa in Cartea Funciara nr. 38513 a localitatii Calimanesti, jud. Valcea

Proprietari: PETRESCU PAUL NICOLAE, PETRESCU NICOLAE, CARSTEA  
VIRGIL-OVIDIU si CARTSEA ALFREDO- ION

Adresa :

DESTINATAR : PETRESCU PAUL NICOLAE, PETRESCU NICOLAE, CARSTEA  
VIRGIL-OVIDIU si CARTSEA ALFREDO- ION

Numar raport de EVALUARE : 83 EVAL/22 CAB /MARTIE /2021

DATELE, INFORMATIILE SI CONTINUTUL PREZENTULUI RAPORT FIIND CONFIDENTIALE, NU VOR PUTEA FI COPIATE IN PARTE SAU TOTALITATEA SI NU VOR FI TRANSMISE UNOR TERTI FARA ACORDUL SCRIS AL CABINETULUI INDIVIDUAL DE EVALUARE « CHIS MARIUS », AL CLIENTULUI SI DESTINATARULUI PETRESCU PAUL NICOLAE, PETRESCU NICOLAE, CARSTEA VIRGIL-OVIDIU si CARTSEA ALFREDO- ION

**RM. VALCEA**

**- FEBRUARIE 2021 -**

## PARTEA INTAIA - INTRODUCERE -

### 1.1 SINTEZA EVALUARII

#### Evaluator – autorizatie - asigurare

Prezenta lucrare a fost intocmita de catre ing. Chis Marius, membru ANEVAR, expert evaluator intreprinderi si/ evaluator proprietati imobiliare si/ evaluator bunuri mobile, din anul 2000 , avand legitimatia nr. 11385. Evaluatorul are polita de asigurare la S.C. OMNIASIG S.A. pentru anul 2021 la o valoare de asigurare raspundere profesionala de 200.000 Eur.

#### Obiectul evaluarii

Obiectul evaluariiil constituie proprietatile imobiliare

- **Vila OLTUL – Clinica de Recuperare Medicala Balneologica** situata in oras Calimanesti, str. Calea lui Traian, nr. 688, jud. Valcea, compusa din cladire cu regim de inaltime subsol + parter + 3 etaje, cu aria construita la sol de 1043 mp, aria construita desfasurata de 4211 mp, Cos centrala termica cu aria construita la sol de 7 mp si Magazie cu arla construita la sol de 6mp si teren de categoria curti constructii in suprafata totala de 2807 mp, identificata cu numar cadastral 38513 si inscrisa in Cartea Funciara nr. 38513 a localitatii Calimanesti, jud. Valcea, proprietatea lui PETRESCU PAUL NICOLAE, PETRESCU NICOLAE, CARSTEA VIRGIL-OVIDIU si CARTSEA ALFREDO- ION

Imobil descris in cuprinsul raportului de evaluare.

#### Data inspectiei, data evaluarii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor pana la data de 25.02.2021, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia a fost efectuata numai de catre ing.Chis Marius la data de 25.02.2021.

A fost vizionata proprietatea supusa procesului de evaluare si s-au verificat coordonatele acesteia indicate in planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate.

Evaluarea a fost realizată în perioada 23.02.2021 – 28.02.2021.

#### Curs de schimb

Conform solicitarii destinatarului, opinia finala a evaluarii va fi prezentata în EUR si LEI.

Exprimarea în valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul veniturilor previzionate, rentabilitatii, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.). Curs de schimb valutar valabil la data evaluarii: **4,8725 lei/EUR**

#### Scopul evaluarii

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare analizate, mentionate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV) – editia 2020, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România), care includ Standardele Internationale de Evaluare (IVS) – editia 2020, în scopul **vanzarii**.

#### Tipul valorii

Valoarea estimata pentru obiectul si scopul declarat, reprezinta **valoarea de piata**, definita de **Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2020 – SEV 100 - Cadru general**. **Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

### Rezultatele evaluarii :

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare comerciale **Vila OLTUL – Clinica de Recuperare Medicala Balneologica** situata in oras Calimanesti, str. Calea lui Traian, nr. 688, jud. Valcea, compusa din cladire cu regim de inaltime subsol + parter + 3 etaje, cu aria construita la sol de 1043 mp, aria construita desfasurata de 4211 mp, Cos centrala termica cu aria construita la sol de 7 mp si Magazie cu aria construita la sol de 6mp si teren de categoria curti constructii in suprafata totala de 2807 mp, identificata cu numar cadastral 38513 si inscrisa in Cartea Funciara nr. 38513 a localitatii Calimanesti, jud. Valcea, proprietatea lui PETRESCU PAUL NICOLAE, PETRESCU NICOLAE, CARSTEA VIRGIL-OVIDIU si CARTSEA ALFREDO- ION

a fost estimata prin doua abordari respectiv :

- valoarea estimata utilizand Abordarea prin COST este de **1.043.000 eur, echivalent 5.082.200 lei**

din care :

*valoarea de piata teren = 318.200 euro, echivalent a 1.550.400 lei*  
*cost de inlocuire net = 724.800 euro, echivalent a 3.531.800 lei*

- valoarea estimata utilizand Abordarea prin VENIT este de **1.332.400 eur, echivalent 6.492.200 lei**

din care :

*valoarea de piata cladire de 1.014.200 euro, echivalent a 4.941.800 lei*  
*valoarea de piata teren de 318.200 euro, echivalent a 1.550.400 lei*

### Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare

- Vila OLTUL – Clinica de Recuperare Medicala Balneologica situata in oras Calimanesti, str. Calea lui Traian, nr. 688, jud. Valcea, compusa din cladire cu regim de inaltime subsol + parter + 3 etaje, cu aria construita la sol de 1043 mp, aria construita desfasurata de 4211 mp, Cos centrala termica cu aria construita la sol de 7 mp si Magazie cu aria construita la sol de 6mp si teren de categoria curti constructii in suprafata totala de 2807 mp, identificata cu numar cadastral 38513 si inscrisa in Cartea Funciara nr. 38513 a localitatii Calimanesti, jud. Valcea, proprietatea lui PETRESCU PAUL NICOLAE, PETRESCU NICOLAE, CARSTEA VIRGIL-OVIDIU si CARTSEA ALFREDO- ION, imobil descrise in cuprinsul raportului de evaluare este de **1.332.400 EURO, respectiv 6.492.200 lei**

din care :

*valoarea de piata cladire de 1.014.200 euro, echivalent a 4.941.800 lei*  
*valoarea de piata teren de 318.200 euro, echivalent a 1.550.400 lei*

,valoarea ce sugereaza nivelul de incredere al evaluatorului, asociat cantitatii si calitatii informatiilor evidentiate, avute la dispozitie, valoare obtinuta prin **Abordare prin VENIT**, la un cursul valutar 4,8725 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

Valorile nu contin T.V.A.

Valoarea estimata este valabila numai in baza ipotezelor si conditiilor limitative prezentate in acest raport, respectiv *se refera la plata cash, nu include alte taxe ( TVA, notar, etc )* si este valabila

doar in intervalul de timp de dupa data evaluarii, in conditiile de piata considerate de evaluator raman aceleasi.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Previziunea cheltuielilor este in concordanta cu piata ;
- Rata de capitalizare sau rata de actualizare sunt sustinute de piata ;
- Metoda capitalizarii este sustinuta de piata ;
- Metoda capitalizarii venitului reflecta modelele de piata pentru acest tip de proprietate ;
- Valoarea estimata se refera la un imobil ;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului mai sus mentionat;
- Valoarea este o predictie ;
- In cazul unei tranzactionari, pretul de tranzactionare se va putea situa si deasupra sau sub valoarea prezentata, in functie de cererea manifestata pentru achizitionarea activului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prezentata in raport ;
- Concluziile abordarii sunt comparabile cu concluziile obtinute din alte abordari.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR ( Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Cu stima

*Expert tehnic evaluator*

*Ing. CHIS MARIUS*

*Membru Titular ANEVAR – E.I. - E.P.I. – E.B.M.*

*Legitimatia nr. 11385 valabila pe 2021*







