

| | | |
|---------------------------|-------|------|
| CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA | | |
| REGISTRATURĂ | | |
| NR. | 19143 | |
| ANUL | LUNA | ZIUA |
| 2021 | 11 | 11 |

HOTĂRÂRE
privind aprobarea achiziționării imobilului monument istoric "Cula Greceanu" situat în sat Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea

Consiliul Județean Vâlcea, întrunit în ședința ordinară din data de __ noiembrie 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. 19141 din 19 noiembrie 2021;

Luând în considerare Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrat sub nr. 19142 din 19 noiembrie 2021;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr.131 din 06 august 2021, completat potrivit suplimentului nr.139 din 14 septembrie 2021, întocmit de către S.C EVAL PROFESSIONAL S.R.L, membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, cu sediul în municipiul Suceava, str.Mihai Eminescu, nr.10, sc.A, etaj II, spațiu comercial U11, județul Suceava;

Văzând Procesul – Verbal de negociere înregistrat la Consiliul Județean Vâlcea cu nr.18985 din 18 noiembrie 2021 și adresele doamnei Greceanu Anghel-Acasandri Ileana-Emilia din data de 16 septembrie 2021 și 25 septembrie 2020, înregistrate la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.15331 din 17 septembrie 2021, respectiv sub nr.14459 din 25 septembrie 2020;

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 art.4 din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, ale Ordinului Ministrului Culturii nr.3143/2019 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru aplicarea prevederilor art.4 din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preemțiune al

statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, cu modificările și completările ulterioare și nr.2118 din 07 martie 2007 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Culturii și Cultelor nr.2645/25.04.2003, ale Hotărârilor Consiliului Județean Vâlcea nr.192 din 20 octombrie 2020 și nr.91 din 21 aprilie 2021, precum și ale Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 Se aprobă achiziționarea de către Unitatea Administrativ Teritorială - Județul Vâlcea a imobilului monument istoric "Cula Greceanu" cod LMI 2015:VL-II-m-A-09812.01 și Anexe, monument istoric, Cod LMI:VL-II-m-A-09812.02, situat în sat Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, compus din teren intravilan, categorie folosință: fâneață, în suprafață de 5.340 mp din acte și măsurată de 5439 mp, identificat prin nr.cadastral 35671 și construcțiile edificate pe acesta: construcția C1 – Cula Măldărești, cu o suprafață construită la sol de 112,00 mp și suprafață desfășurată de 309,00 mp, identificată prin nr.cadastral 35671-C1 și clădirea C2 – Anexa cu suprafață construită la sol de 135,00 mp și o suprafață desfășurată de 135 mp, proprietatea doamnei Ileana Emilia Greceanu-Anghel-Acasandri.

Art.2 (1) Se însușește și se aprobă oferta de preț transmisă de doamna Ileana Emilia Greceanu-Anghel-Acasandri prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.15331 din 17 septembrie 2021, prevăzută în anexa I, procesul verbal de negociere înregistrat la nr.18985 din 18 noiembrie 2021, elaborat de Comisia de negociere constituită conform Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare, prevăzut în anexa II și raportul de evaluare nr.131 din 06 august 2021, completat prin suplimentul nr.139 din 14 septembrie 2021, întocmit de către S.C EVAL PROFESSIONAL S.R.L, membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, prevăzut în anexa III.

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

(3) Se aprobă prețul de cumpărare al imobilului menționat la art.1, în sumă de 400.000 euro și efectuarea cheltuielilor aferente achiziționării acestuia.

(4) Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, care cad în sarcina Unității Administrativ - Teritoriale - Județul Vâlcea, în condițiile legii, în calitate de cumpărător, se suportă din bugetul local al Județului, în limitele sumelor aprobate cu această destinație.

(5) Prețul imobilului menționat la alin.(1) va fi plătit vânzătoarei prin virament 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 proprietara menționată la art.1, personal sau prin reprezentant, având ca obiect imobilul teren + construcții înscris în Cartea Funciară nr.35671 Măldărești, 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 comunei Măldărești, 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 doamna Ileana Emilia Greceanu-Anghel-Acasandri.

Art.6 Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Vâlcea, domnul Constantin Rădulescu, pentru și în numele Unității Administrativ-Teritoriale - Județul Vâlcea să realizeze toate demersurile necesare încheierii în formă autentică a contractului de vânzare – cumpărare, semnarea acestuia, precum și a oricăror alte modificări și completări la acesta.

Art.7 Secretarul General al Județului Vâlcea, prin Serviciul Cancelarie, va comunica prezenta hotărâre Direcției Generale Economice, Direcției Generale Administrație Locală, Direcției Generale Tehnice, precum și

doamnei Ileana Emilia Greceanu-Anghel-Acasandri, 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 împotrivă și ... abțineri.

PREȘEDINTE,

Constantin RĂDULESCU



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

AVIZAT

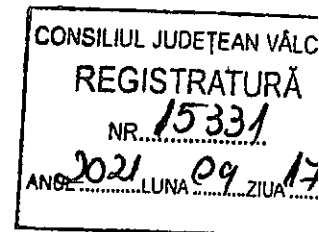
DIRECTOR GENERAL,

Bogdan Paul LĂSTUN
Bogdan Paul LĂSTUN

Râmnicu Vâlcea,

Nr. _____ din _____ 2021

| Prenume, nume | Funcția | Semnătura | Verificat: Director General Adjunct | Data |
|--|-------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------|
| Întocmit: Laura Ștefania Florica /1ex. | Consilier juridic | <i>Laura Ștefania Florica</i> | <i>[Signature]</i> | 18.11.2021 |



Către: CONSILIUL JUDEȚEAN VALCEA
Adresa: Strada General Praporgescu 1, 240595 - Râmnicu Vâlcea
Fax: 0250/73.56.17
Email: consiliu@cjvalcea.ro; cjvalcea@vl.e-adm.ro

Data: 16 septembrie 2021

Ref: *Procesul-verbal de negociere nr. 13768/26 august 2021 în legătură cu vânzarea ANSAMBLULUI CULA GRECEANU cod LMI: VL-II-m-A-09812, CULA GRECEANU cod LMI:VL-II-m-A-09812.01, ANEXE cod LMI: VL-II-m-A-09812.02*

Subsemnata, **GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI ILEANA-EMILIA**, domiciliata în București, sector nr. emisa de SPCEP 2, CNP

în urma întâlnirii din data de 26.08.2021 pentru negocierea prețului de vânzare a proprietății mele imobiliare ANSAMBLUL CULA GRECEANU cod LMI: VL-II-m-A-09812, CULA GRECEANU cod LMI:VL-II-m-A-09812.01, ANEXE cod LMI:VL-II-m-A-09812.02 („Imobilul”), în cadrul căreia am fost reprezentata de domnul Constantin Prisecaru – administrator al ARTMARK HISTORICAL ESTATE S.R.L., conform procurii autentificate sub nr. 2023 din data de 1 septembrie 2021 de către notarul public Popovici Corina-Daniela din București (care v-a fost furnizata),

va aduc la cunoștință ca am luat act și am analizat oferta comisiei de negociere pentru achiziționarea Imobilului, în cuantum de 340.000 Euro.

Doresc să menționez că am înțeles faptul că membrii comisiei de negociere reprezintă interesul public și negociază pe bani publici, astfel încât aceștia trebuie să parcurgă procedura de negociere a prețului de cumpărare a Imobilului în condițiile legii și cu protejarea interesului public.

Însă va aduc la cunoștință că, în stabilirea prețului de vânzare conform înștiințării privind intenția de vânzare a Imobilului din data de 23.09.2020, am avut în vedere o serie de criterii obiective și determinante pentru intenția mea de tranzacționare în aceste condiții, printre care nivelul ridicat

al cererii de pe piața de proprietăți imobiliare monumente istorice si angajamentul ferm pe care
l-am primit pentru achiziționarea Imobilului cel puțin la nivelul de 400.000 Euro.

Având in vedere cele de mai sus, va informez in mod oficial prin prezenta ca îmi mențin in mod
irevocabil oferta de vânzare la 400.000 Euro, conform înștiințării privind intenția de vânzare a
Imobilului din data de 23.09.2020.

In acest sens, va rog sa îmi comunicați in scris următoarele:


- (1) Daca mandatul comisiei de negociere permite continuarea negocierilor la data prezentei
si in continuare (având in vedere ca mandatul prezentat are valabilitate pentru perioada
25 august – 5 septembrie 2021)
- (2) Daca mandatul comisiei de negociere permite achiziționarea Imobilului la valoarea de
minimum 400.000 Euro (întrucât mandatul prezentat nu specifica expres suma prevăzută
in buget pentru achiziția Imobilului)
- (3) Sub rezerva punctelor (1) si (2) de mai sus, daca comisia de negociere își îmbunătățește
oferta cel puțin la nivelul de 400.000 Euro.

In caz contrar, tranzacționarea către terțul ofertant va avea loc prin neexercitarea dreptului de
preempțiune ca urmare a finalizării negocierii fără cumpărare, conform prevederilor legale.

Va mulțumesc pentru promptitudinea răspunsului.

Cu stima,

GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI ILEANA-EMILIA



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname, is written above a horizontal line. A vertical line extends downwards from the center of the horizontal line.

PROCES – VERBAL DE NEGOCIERE

Încheiat astăzi, 18 noiembrie 2021, la sediul Consiliului Județean Vâlcea cu ocazia întâlnirii pentru stabilirea condițiilor și a negocierii prețului de tranzacționare al proprietății imobiliare "Cula Greceanu", monument istoric, cod LMI 2015:VL-II-m-A-09812.01 și Anexe, monument istoric, Cod LMI:VL-II-m-A-09812.02,

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 "Cula Greceanu", situat în sat Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, proprietatea doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia, constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare, formată din următoarele persoane:

- | | | |
|-------------------------|---|--------------|
| 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 Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului | - Membru |
| 5. Vasilica Mazilu | - Director General Direcția Generală Economică | - Membru |
| 5. Andreea Popescu | - Director General Direcția Generală Programe și Relații Externe | - Membru |

2) PRISECARU CONSTANTIN, cu domiciliul în municipiul Piatra Neamț, strada _____, în calitate de reprezentant convențional - mandatar – al doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia, proprietara imobilului situat în sat Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, ce formează ansamblul "Cula Greceanu", monument istoric, cod LMI 2015:VL-II-m-A-09812.01 și Anexe, monument istoric, Cod LMI:VL-II-m-A-09812.02, compus din teren intravilan, categorie folosință: fâneață în suprafață

de 5.340 mp din acte, măsurată de 5439 mp, identificat prin nr. cadastral 35671 și construcțiile edificate pe acesta: construcția C1 – Cula Măldărești, cu o suprafață construită la sol de 112,00 mp și suprafață desfășurată de 309,00 mp, identificată prin nr.cadastral 35671-C1 și clădirea C2 – Anexa cu suprafață construită la sol de 135,00 mp și o suprafață desfășurată de 135 mp, identificată prin nr.cadastral 356712-C2, înscrise în cartea funciară nr.35671 Măldărești, conform procurii având încheiere de autentificare nr.2023 din 01 septembrie 2021, încheiată la Societatea Profesională Notarială Dragomir și Bunea din București

Având în vedere:

- Intenția de valorificare a demersurilor realizate până în prezent de către Consiliul Județean Vâlcea pentru achiziționarea proprietății imobiliare "Cula Greceanu";
- Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.192 din 20 octombrie 2020 privind exercitarea dreptului de preemțiune referitor la cumpărarea imobilelor "Cula Greceanu", monument istoric – cod LMI 2015:VL-II-M-A-09812.01 și "Anexe", monument istoric – cod LMI 2015:VL-II-m-II 09812.02;
- Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.91 din 21 aprilie 2021 prin care au fost aprobate fonduri pentru obiectivul de investiții „Achiziție Imobil Cula Greceanu”;
- Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare;
- Contractul de închiriere înregistrat cu nr.1610 din 24 august 2021 încheiat între Muzeul Județean „Aurelian Sacerdoțeanu” Vâlcea și doamna Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia;
- Procesul Verbal de negociere nr.13768 din 26 august 2021 încheiat între membrii comisiei de negociere constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare și domnul Prisecaru Constantin;
- Adresa doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia din data de 16 septembrie 2021, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.15531 din 17 septembrie 2021;
- Prevederile Deciziei nr.287/A din 15 decembrie 2006 a Curții de Apel Pitești, Secția civilă, rămasă irevocabilă prin Decizia civilă nr.6941 din 23 octombrie 2007, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr.2693/46/2004;
- Prevederile Sentinței civile nr.1538 din 20 septembrie 2018 ale Judecătoriei Horezu din dosarul nr.1344/241/2015, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr.661 din 30 mai 2019, pronunțată de Tribunalul Vâlcea, Secția I civilă în dosarul nr.1344/241/2015;

- Prevederile procesului verbal de predare-preluare înregistrat la Consiliul Județean sub nr.1610 din 30 noiembrie 2007, încheiat între comisia de predare constituită în cadrul Consiliului Județean Vâlcea și doamna Greceanu-Anghel Ileana-Emilia;
- Contractul de mandat nr.3 din 20 septembrie 2014, încheiat între Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia și Artmark Historical Estate S.R.L. reprezentată prin Constantin Prisecaru;
- Adresele înaintate de doamna Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia, înregistrate la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.14459 din 25 septembrie 2020; nr.16192 din 27 octombrie 2020 și nr.18255 din 02 decembrie 2020, precum și adresele Consiliului Județean Vâlcea nr.14459 din 07 octombrie 2020, nr.16192 din 06 noiembrie 2020, nr.13768 din 23 august 2021 și nr.15331 din 30 septembrie 2021;
- Adresele Ministerului Culturii și Identității Naționale nr.3047 din 03 mai 2018 înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.6241 din 09 mai 2018, nr.5913 din 08 septembrie 2020, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.14459 din 25 august 2020;
- Adresa Direcției Județene pentru Cultură Vâlcea nr.338 din 17 martie 2021, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.4601 din 19 martie 2021, precum și răspunsul Consiliului Județean Vâlcea înregistrat cu nr.4601 din 14 aprilie 2021;
- Raportul de evaluare nr.131 din 06 august 2021, întocmit de S.C "EVAL PROFESSIONAL", având nr. de înregistrare în registrul comerțului J33/762/2011, C.U.I 28985297, cu sediul în strada Mihai Eminescu, nr.10, sc.A, etaj II, spațiul comercial U11, municipiul Suceava, județul Suceava și si suplimentul la raportul de evaluare nr.131 din 06 august 2021, cu nr. de înregistrare 139 din 14 septembrie 2021;

Chestiuni prealabile:

În considerarea faptului că imobilul "Cula Greceanu" este clasat monument istoric de grupa A, acesta poate face obiectul circuitului civil doar cu respectarea condițiilor stabilite de Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume, numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune al statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

Astfel, potrivit adreselor cu nr.3047 din 03 mai 2018, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.6241 din 09 mai 2018 și nr.7213 din 11 octombrie 2019, Ministerul Culturii și Identității Naționale, în conformitate cu prevederile art.4 alin.(8) din Legea nr.422.2001 privind protejarea monumentelor istorice,

republicată, cu modificările și completările ulterioare a transferat dreptul de preempțiune al statului către autoritățile publice locale.

Consiliul Județean Vâlcea, consecvent rolului activ de asigurare a cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes județean în domeniul cultural și-a exercitat dreptul de preempțiune potrivit Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.192 din 20 octombrie 2020.

Prin adresa cu nr.de înregistrare 16192 din 06 noiembrie 2020, Consiliul Județean Vâlcea a confirmat proprietarei adoptarea actului administrativ privind exercitarea dreptului de preempțiune în cumpărarea imobilului și prevederile acestuia, privind asumarea stabilirii valorii de piața a imobilului în baza unui raport de evaluare, de către un expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, negocierea prețului de achiziție rezultat în urma evaluării de către o comisie desemnată în acest sens, precum și alocarea fondurilor necesare achiziției imobilului în bugetul județului Vâlcea.

În vederea respectării prevederilor art.6 din actul administrativ menționat, cu eforturi considerabile din partea actualei administrații, pentru prima oară în decursul negocierilor purtate între părți, Consiliul Județean Vâlcea, a aprobat în ședința ordinară din data de 21 aprilie 2021, conform Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.91 din 21 aprilie 2021, fonduri pentru realizarea următoarelor trei obiective de investiții: elaborare raport de evaluare – Cula Greceanu (11,90 mii lei), restaurare, dotare și punere în valoare a ansamblului Cula Greceanu (300,00 mii lei) și achiziție imobil Cula Greceanu (2.330,0 mii lei).

Potrivit prevederilor art.7 din Normele Metodologice din anul 2019 pentru aplicarea prevederilor art.4 din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat coroborate cu prevederile art.3 din Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.192 din 20 octombrie 2021, pentru estimarea valorii de piață a imobilului a fost elaborat de către S.C EVAL PROFESSIONAL S.R.L, membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, raportul de evaluare nr.131 din 06 august 2021, completat prin suplimentul nr. 139 din 14 septembrie 2021.

Având în vedere faptul că Comisiei de negociere nu i-a fost stabilit prin actul administrativ de numire un mandat expres în sensul specificării sumei maxime până la care pot fi purtate negocieri, având în vedere tocmai fizionomia juridică aparte pe care o comportă dreptul de preempțiune în cazul monumentelor istorice, procesul de negociere al prețului a fost parcurs în condițiile legii, cu protejarea interesului public și încadrarea în limitele bugetare aprobate pentru achiziția acestui obiectiv.

În vederea îndeplinirii obiectivului comisiei menționată în rândurile de mai sus și finalizarea procedurii de achiziție a imobilului "Cula Greceanu", având în

vedere importanța sa istorică pentru patrimoniul județului Vâlcea, prin adresa având nr.de înregistrare 13768 din 23 august 2021, reprezentantul convențional al doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia a fost invitat în data de 26 august 2021, la sediul Consiliului Județean, la o ședință având ca obiect negocierea prețului de tranzacționare al proprietății și stabilirea procedurilor administrative necesare finalizării acestui demers.

Lucrările primei ședințe de negociere a prețului de tranzacționare a imobilului "Cula Greceanu" fac obiectul procesului verbal de negociere înregistrat la Consiliul Județean Vâlcea cu nr.13768 din 26 august 2021. Ofertele înaintate de membrii Comisiei de negociere în cadrul ședinței din 26 august 2021 au fost de 300.000 euro, respectiv 340.000 euro iar oferta de vânzare a doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia, reprezentată convențional prin domnul Prisecaru Constantin a rămas aceeași cu cea transmisă prin înștiințarea din data de 23 septembrie 2020 și anume 400.000 euro.

Totodată, în urma transmiterii adresei din data de 16 septembrie 2021, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.15331 din 17 septembrie 2021, Comisia de negociere constituită la nivelul instituției prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare, a luat act de poziția proprietarei de neacceptare a tranzacționării proprietății imobiliare "Cula Greceanu" pentru suma propusă în cadrul ședinței din data de 26 august 2020, de 340.000 euro și de faptul că înțelege să își mențină oferta certă și irevocabilă în cuantum de 400.000 euro.

În considerarea acestor aspecte, membrii Comisiei de negociere au stabilit împreună cu domnul Prisecaru Constantin o nouă întâlnire, pentru data de 18 noiembrie 2021, ora 12:00.

Părțile au stabilit următoarele:

Președintele comisiei de negociere, domnul Adrian Mihăilă, Administrator Public – Consiliul Județean Vâlcea deschide ședința, prezentând pe scurt scopul acesteia și activitatea Comisiei de negociere constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare de la ultima întâlnire din data de 26 august 2021 până în prezent.

Acesta a precizat faptul că lucrările Comisiei de negociere s-au purtat în principal cu privire la fizionomia juridică aparte pe care o are dreptul de preempțiune, acesta neconstituind un drept de preferință la cumpărare la preț egal, legiuitorul înțelegând să prevadă în favoarea preemptorului condiții favorabile și în ceea ce privește prețul contractului, impunând cerința negocierii prețului de achiziționare a imobilului monument istoric și cu privire la necesitatea finalizării demersurilor pentru îndeplinirea scopului pe care Consiliul Județean Vâlcea îl are cu privire la asigurarea cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor

publice de interes județean în domeniul cultural și păstrarea funcțiunii actuale a Culei Greceanu având în vedere autenticitatea și încărcătura sa istorică.

De asemenea, domnul Adrian Mihăilă a menționat că în urma primirii de către secretariatul Comisiei de negociere a adresei Direcției Generale Tehnice nr.15363 din 16 noiembrie 2021, a fost convocată în data de 18 noiembrie 2021 o nouă ședință, în care a fost prezentat și discutat Suplimentul la Raportul de evaluare nr.131/06.08.2021 a imobilului Cula Greceanu, având nr. de înregistrare 139 din 14.09.2021.

Potrivit acestui document, evaluatorul autorizat S.C EVAL PROFESSIONAL S.R.L a stabilit valoarea de piață a ansamblului "Cula Greceanu" în vederea negocierii prețului de achiziționare cu vânzătorul, având în vedere faptul că la data întocmirii raportului de evaluare nu exista raport de expertiză întocmit de expert M.L.P.A.T și nici Proiect de consolidare, restaurare și punere în valoare pentru ansamblul Cula Greceanu din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea. Astfel, valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea rezultată în urma evaluării a fost de 1.996.500 lei, respectiv 405.200 euro, motiv pentru care s-a hotărât invitarea domnului Prisecaru Constantin pentru o nouă ședință în data de 18 noiembrie 2021.

Domnul Adrian Mihăilă a solicitat lămuriri domnului Constantin Prisecaru cu privire la noua înștiințare de vânzare a imobilului "Cula Greceanu", înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea sub nr.1394/14.10.2021, demers pe care nu l-a înțeles, având în vedere faptul că suntem atât de aproape de finalizarea procesului de negociere, fiind transmis totodată acestuia prin corespondența anterioară, că urmează a fi parcurse în cursul acestui an toate etapele prevăzute de lege în fața autorității deliberative - Consiliul Județean Vâlcea, în exercitarea atribuțiilor sale specifice privind dezvoltarea economico-socială a județului pentru achiziția acestei proprietăți.

Domnul Prisecaru Constantin a explicat că înștiințarea de vânzare a imobilului menționată a fost transmisă pentru a se asigura că în cazul în care Consiliul Județean Vâlcea își revocă dreptul de preempțiune are parcursă procedura prevăzută de Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare și doamna Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia poate vinde cumpărătorului persoana fizică cu care are încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare cu privire la imobil, pentru aceeași sumă.

Membrii Comisiei de negociere au reiterat domnului Constantin Prisecaru că procesul de negociere a fost parcurs în mai multe etape deoarece aceștia reprezintă interesele Consiliului Județean Vâlcea, persoană juridică de interes public, limitele negocierii purtate cu privire la valoarea de cumpărare a imobilului fiind determinate de mai mulți factori: de protejarea interesului public, de respectarea legislației în materie, de existența sursei de finanțare în bugetul județului, de valoarea stabilită prin raportul de evaluare cât și de fizionomia

juridică aparține pe care o comportă dreptul de preemțiune în cazul monumentelor istorice.

Astfel, domnul Mihăilă Adrian, după consultarea opiniei tuturor membrilor Comisiei de negociere, este mandatat de aceștia pentru a preciza faptul că după analizarea situației, a documentelor prezentate în cadrul ședințelor Comisiei de negociere și a ofertei ferme și irevocabile a doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia, care a rămas aceeași din anul 2020, oferta Comisiei de negociere pentru achiziția ansamblului "Cula Greceanu" este de 400.000 euro, sumă care se încadrează în prevederile bugetare aprobate pentru achiziția acestui imobil în bugetul Județului aferent anului 2021. Achiziționarea proprietății pentru această sumă urmează să fie aprobată de către Consiliul Județean Vâlcea, în exercitarea atribuțiilor sale specifice privind dezvoltarea economico-socială a județului.

În acest sens, prin grija compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Vâlcea vor fi redactate materialele de prezentare și motivare pentru promovarea unui proiect de hotărâre cu privire la acest aspect, care va fi supus spre dezbateră în cadrul ședinței ordinare a autorității deliberative din luna noiembrie 2021.

Domnul Constantin Prisecaru a luat act de propunerea membrilor Comisiei, își menține propunerea de vânzare a imobilului "Cula Greceanu" pentru suma de 400.000 euro și precizează că este mulțumit că procedura de exercitare a dreptului de preemțiune poate fi finalizată prin cumpărarea imobilului de către Consiliul Județean Vâlcea.

Raportat la cele prezentate mai sus, activitatea Comisiei de negociere constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare este încheiată.

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


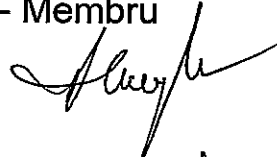



3. Ioan Sebastian Tămaș

- Director General
Direcția Generală Tehnică

- Membru



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

**REPREZENTANTUL PROPRIETAREI - GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI
ILEANA-EMILIA**

Constantin Prisecaru



SECRETARIAT TEHNIC

Laura Ștefania Florica - consilier juridic
Direcția Generală Administrație Locală



S.C. EVAL
PROFESSIONAL S.R.L.

Nr. de ordine în registrul comerțului: J33/762/11.08.2011
Codul unic de înregistrare: 28985297
Capital social: 200 lei

Str. Mihai Eminescu, nr. 10, sc. A, etaj II, spațiul comercial U11, municipiul Suceava, județul Suceava

Nr. 139/ 14.09.2021

SUPLIMENT LA RAPORTUL DE EVALUARE NR. 131/06.08.2021



Obiectiv: proprietate imobiliară - Cula Greceanu (cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.01), nr. cad. 35671-C1, Anexe (cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.02), nr. cad. 35671-C1 și teren (5340 mp din acte și 5.439 mp suprafață măsurată) având nr. cad. 35671

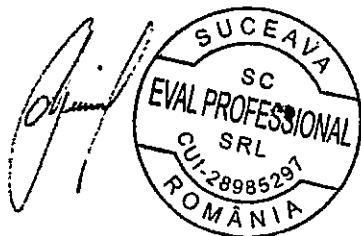
Comuna Măldărești, satul Măldărești, jud. Vâlcea

Beneficiar: Consiliul Județean Vâlcea

municipiul Râmnicu Vâlcea, str. General Praporgescu, nr. 1, județul Vâlcea

S.C. „EVAL PROFESSIONAL” S.R.L.

ec. Anca Mihaela Gavril
administrator



Datele, informațiile și conținutul prezentului Supliment la raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. „EVAL PROFESSIONAL” S.R.L.

Sinteza Suplimentului la raportul de evaluare nr. 131/06.08.2021

Prezentul Supliment la raportul de evaluare s-a realizat la solicitarea beneficiarului prin Adresa nr. 15097/14.09.2021 și ca urmare a concluziilor formulate de Comisia de recepție în urma recepției raportului de evaluare și se adresează exclusiv Consiliului Județean Vâlcea, în calitate de client și destinatar. Suplimentul s-a realizat pentru reanalizarea valorii de piață a ansamblului Cula Greceanu, în vederea negocierii valorii de achiziționare cu vânzătorul, având în vedere faptul că la data întocmirii raportului de evaluare nu exista raport de expertiză întocmit de expert M.L.P.A.T. și nici Proiect de consolidare, restaurare și punere în valoare pentru ansamblul Cula Greceanu din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea.

De asemenea cu ocazia inspecției in situ nu s-au prezentat și nici nu s-au menționat lucrările de reabilitare a clădirilor pe durata exploatării.

Ansamblul Cula Greceanu din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, este o proprietate imobiliară formată din:

| Specificație | Identificare cadastrală | Observații |
|--------------------|----------------------------------|---|
| Teren | Număr cadastral: 35671 | Teren intravilan, având suprafața din acte de 5.340 |
| | Carte funciară: 35671 Măldărești | mp și 5.439 mp suprafață măsurată |
| Cula Măldărești | Număr cadastral: 35671-C1 | Cula Greceanu, monument istoric având cod LMI |
| | Carte funciară: 35671 Măldărești | 2015: VL-II-m-A-09812.01. Dată: sec. al XVIII-lea Regim de înălțime: D+P+1E Sc = 112 mp Sd = 309 mp |
| Anexe | Număr cadastral: 35671-C2 | Anexă, monument istoric având cod LMI 2015: VL- |
| | Carte funciară: 35671 Măldărești | II-m-A-09812.02. Dată: sec. al XVIII-lea Regim de înălțime: parter Sc = 135 mp Sd = 135 mp |

Surse: Extras de carte funciară pentru informare cu nr. de cerere 70975/ 26.10.2020, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Vâlcea; <https://patrimoniu.ro/images/lmi-2015/LMI-VL.pdf>

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este înscrisă în *Lista monumentelor istorice*¹ – județul Vâlcea după cum urmează:

| Nr. crt. | Cod LMI | Denumire | Localitate | Adresă | Datare |
|----------|--------------------|---------------|-----------------------------------|--------|------------|
| 504 | VL-II-m-A-09812.01 | Cula Greceanu | sat Măldărești, comuna Măldărești | | sec. XVIII |
| 505 | VL-II-m-A-09812.02 | Anexe | sat Măldărești, comuna Măldărești | | sec. XVIII |

Sursa: <https://patrimoni.ro/images/lmi-2015/LMI-VL.pdf>

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

Inspekția *in situ* s-a făcut la data de 08.07.2021.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată în condițiile *Termenilor de referință* - Capitolul 1.

În urma reanalizării raportului de evaluare nr. 131/14.09.2021 și a calculelor prezentate, valoarea de piață a proprietății imobiliare din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, constând în teren de 5.340 mp cu suprafața din acte și 5.439 mp suprafață măsurată, nr. cad. 35671, cula Măldărești (Cula „Greceanu” - cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.01) cu nr. cad. 35671-C1 și anexă (Anexe, cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.02) cu nr. cad. 35671-C1, din CF 35671, este:

1.996.500 lei, echivalentul a 405.200 euro.

Data efectivă a evaluării este 08.07.2021, iar cursul valutar comunicat de BNR la aceasta data este de 1 EUR = 4,9268 LEI.

Notă: Valoarea reanalizată și prezentată mai sus se va utiliza după însușirea acesteia de către Comisia de recepție constituită în acest scop.

Mențiuni:

- Valoarea de piață a fost reanalizată ținând cont exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul supliment și este valabilă în condițiile menționate la data evaluării;

¹Actuala listă este anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea *Listei monumentelor istorice*, actualizată și a *Listei monumentelor istorice dispărute*, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, din 15.02.2016, având caracter oficial și legal.

Raport de evaluare

- Valoarea a fost fundamentată în funcție de informațiile disponibile la data inspecției in situ, și a concluziilor rezultate în urma recepției raportului de evaluare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data inspecției;
- Valoarea de piață nu este afectată de TVA;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea de asigurare;

ec. Anca Mihaela **GAVRIL**

*evaluador autorizat, specializările EPI, EBM, EI
membru titular ANEVAR*



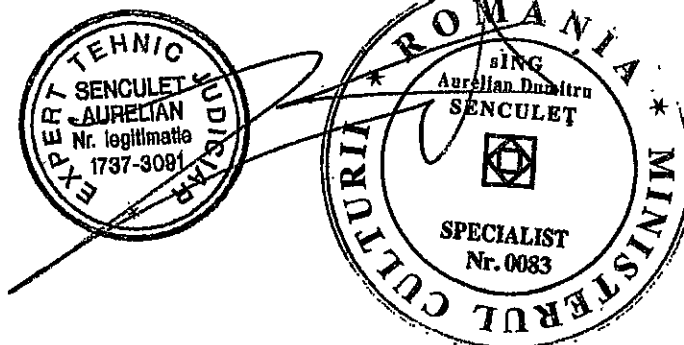
ing. Elena Luminița **BĂLICI**

*evaluador autorizat, specializarea EPI
membru titular ANEVAR*



ing. Aurelian D. **SENCULEȚ**

*expert tehnic judiciar – specialitatea construcții
evaluador imobiliar (calificare profesională)
specialist atestat Ministerul Culturii*



S.C. EVAL
PROFESSIONAL S.R.L.

Nr. de ordine în registrul comerțului: J33/762/11.08.2011
Codul unic de înregistrare: 28985297
Capital social: 200 lei

Str. Mihai Eminescu, nr. 10, sc. A, etaj II, spațiul comercial U11, municipiul Suceava, județul Suceava

Nr. 131/06.08.2021

RAPORT DE EVALUARE

stabilirea valorii de piață



Obiectiv: proprietate imobiliară - Cula Greceanu (cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.01), nr. cad. 35671-C1, Anexe (cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.02), nr. cad. 35671-C1 și teren (5340 mp din acte și 5.439 mp suprafață măsurată) având nr. cad. 35671

Comuna Măldărești, satul Măldărești, jud. Vâlcea

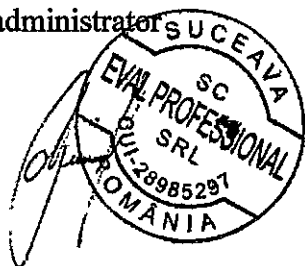
Beneficiar: Consiliul Județean Vâlcea

municipiul Râmnicu Vâlcea, str. General Praporgescu, nr. 1, județul Vâlcea

S.C. „EVAL PROFESSIONAL” S.R.L.

ec. Anca Mihaela Gavril

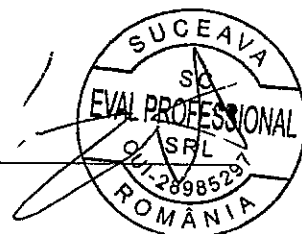
administrator



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. „EVAL PROFESSIONAL” S.R.L.

Cuprins

| | |
|---|----|
| 1. TERMENII DE REFERINȚĂ | 6 |
| 1.1. Evaluatorul | 6 |
| 1.2. Clientul și destinatarul raportului de evaluare | 6 |
| 1.3. Scopul și utilizarea evaluării..... | 7 |
| 1.4. Identificarea activelor supuse evaluării..... | 7 |
| 1.5. Tipul valorii și data evaluării | 8 |
| 1.6. Data evaluării și data inspecției..... | 9 |
| 1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării | 9 |
| 1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea..... | 10 |
| 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale..... | 14 |
| 1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare | 16 |
| 1.11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020 | 16 |
| 2. PREZENTAREA DATELOR | 17 |
| 2.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică | 17 |
| 2.2. Date despre zonă, vecinătăți și amplasare | 19 |
| 2.3. Descrierea proprietății imobiliare..... | 22 |
| 2.3.1. Descrierea terenului | 22 |
| 2.3.2. Descrierea Culei Greceanu | 23 |
| 2.3.3. Descriere „Anexă” | 45 |
| 3. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE | 46 |
| 4. EVALUARE | 47 |
| 4.1. Cea mai bună utilizare | 47 |
| 4.2. Evaluarea prin cost | 47 |
| 4.2.1. Evaluarea terenului | 48 |
| 4.2.2. Evaluarea construcțiilor | 50 |
| 4.2.2.1. Evaluare Cula Greceanu | 51 |
| 4.2.2.2. Evaluare casă anexă | 57 |
| 4.2.2.3. Evaluare împrejmuire | 59 |
| 4.2. Evaluarea prin piață a proprietății imobiliare..... | 61 |
| 4.2. Evaluarea prin abordarea prin venit..... | 61 |
| 5. ANALIZA REZULTATELOR | 62 |
| ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII | 62 |



Sinteza raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare s-a realizat în baza *Contractului* încheiat cu beneficiarul și se adresează exclusiv Consiliului Județean Vâlcea, în calitate de client și destinatar. Evaluarea s-a realizat pentru stabilirea valorii de plată a imobilului, în vederea negocierii valorii de achiziționare cu vânzătorul. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Evaluarea s-a efectuat pentru ansamblul Cula Greceanu din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, proprietate imobiliară formată din:

| Specificație | Identificare cadastrală | Observații |
|------------------------|---|---|
| Teren | Număr cadastral: 35671 Carte funciară: 35671 Măldărești | Teren intravilan, având suprafața din acte de 5.340 mp și 5.439 mp suprafață măsurată |
| Cula Măldărești | Număr cadastral: 35671-C1 Carte funciară: 35671 Măldărești | Cula Greceanu, monument istoric având cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.01. Dată: sec. al XVIII-lea Regim de înălțime: D+P+1E Sc = 112 mp Sd = 309 mp |
| Anexe | Număr cadastral: 35671-C2 Carte funciară: 35671 Măldărești | Anexă, monument istoric având cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.02. Dată: sec. al XVIII-lea Regim de înălțime: parter Sc = 135 mp Sd = 135 mp |

Surse: Extras de carte funciară pentru informare cu nr. de cerere 70975/ 26.10.2020, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Vâlcea; <https://patrimoni.ro/images/lmi-2015/LMI-VL.pdf>

Conform *Extras de carte funciară pentru informare* cu nr. de cerere 70975/ 26.10.2020, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Vâlcea, dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate este deținut de Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia, în baza următoarelor documente:

- *Decizia nr. 6941, din 23/ 10/ 2007 emisă de/ pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție (Sentința civilă și de proprietate intelectuală în Dosar nr. 2693/46/2004;*
- *Proces-verbal de predare-preluare nr. 1610/ 30. 11.2007 încheiat cu Consiliul Județean Valcea;*
- *Act administrativ Certificat din 16/07/2015 emis de Judecătoria Horezu, Dosar nr. 1341/ 241/ 2015. „Se notează litigiul privind pe reclamanta Caterina Greceanu în contradictoriu cu pârâții Comisia locală a comunei Măldărești de aplicare a Legii nr. 18/ 1991 și a Legii nr. 1/ 2000, Instituția Prefectului județului Vâlcea, Greceanu-Anghel Ileana, prin care se solicită să se pronunțe calitatea de proprietar asupra unei cote-părți indivize din imobilul situat în Măldărești, sat Măldărești, pct. „Cula Greceanu”, format din construcție (112 mp) și anexa (135 mp), curte și fânețe (5340 mp) în baza cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate pe care le-a formulat; să oblige pe pârâta Greceanu-Anghel Ileana să îi lase în deplină proprietate și posesie cota-parte indiviză care i se cuvine, în calitate de coproprietar, al imobilului.*



Raport de evaluare

- Act administrativ nr. CD 954968, din 20/10/2007 emis de Primăria Sectorului 2, prin care se notează schimbarea numelui proprietarei Greceanu-Anghel Ileana Emilia în Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana Emilia.

În extrasul de carte funciară pentru informare pus la dispoziție de client, la punctul C. Partea III – Sarcini, nu sunt înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanții și sarcini.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este înscrisă în *Lista monumentelor istorice*¹ – județul Vâlcea după cum urmează:

| Nr. ord. | Cod LMI | Denumire | Localitate | Adresa | Datare |
|----------|--------------------|---------------|-----------------------------------|--------|------------|
| 504 | VL-II-m-A-09812.01 | Cula Greceanu | sat Măldărești, comuna Măldărești | | sec. XVIII |
| 505 | VL-II-m-A-09812.02 | Anexe | sat Măldărești, comuna Măldărești | | sec. XVIII |

Sursa: <https://patrimoniu.ro/images/lmi-2015/LMI-VL.pdf>

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

Inspekția *in situ* s-a făcut la data de 08.07.2021.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată în condițiile *Termenilor de referință* - Capitolul 1.

În urma analizei întreprinse și a calculelor prezentate, valoarea de piață a proprietății imobiliare din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, constând în teren de 5.340 mp cu suprafața din acte și 5.439 mp suprafață măsurată, nr. cad. 35671, cula Măldărești (Cula „Greceanu” - cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.01) cu nr. cad. 35671-C1 și anexă (Anexe, cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.02) cu nr. cad. 35671-C1, din CF 35671, este:

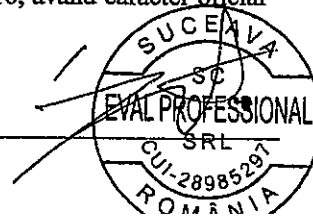
1.678.600 lei, echivalentul a 340.700 euro.

Data efectivă a evaluării este 08.07.2021, iar cursul valutar comunicat de BNR la aceasta data este de 1 EUR = 4,9268 LEI.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2020, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), în vigoare la data întocmirii raportului.

Valabilitatea evaluării este afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate.

¹Actuala listă este anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea *Listei monumentelor istorice*, actualizată și a *Listei monumentelor istorice dispărute*, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, din 15.02.2016, având caracter oficial și legal.



Mențiuni:

- Valoarea de piață a fost determinată ținând cont exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile menționate la data evaluării;
- Valoarea a fost fundamentată în funcție de informațiile disponibile, în condițiile actuale ale pieței;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data inspecției;
- Valoarea de piață nu este afectată de TVA;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea de asigurare;
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

ec. Anca Mihaela GAVRIL

ing. Elena Luminița BĂLICI

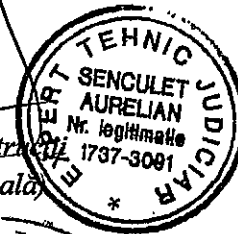
*evaluator autorizat, specializările EPI, EBM, EI
membru titular ANEVAR*

*evaluator autorizat, specializarea EPI
membru titular ANEVAR*



ing. Aurelian D. SENCULET

*expert tehnic judiciar - specialitatea construcții
evaluador imobiliar (calificare profesională)
specialist atestat Ministerul Culturii*



CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA
DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ
DIRECȚIA GENERALĂ PROGRAME ȘI RELAȚII EXTERNE
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 19141 din 19 noiembrie 2021

PROPUNERE

**de inițiere a unui proiect de hotărâre privind aprobarea achiziționării
imobilului monument istoric "Cula Greceanu" situat în sat Măldărești,
comuna Măldărești, 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 monument istoric "Cula Greceanu" situat în sat Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea.

În considerarea faptului că imobilul "Cula Greceanu" este clasat monument istoric de grupa A, acesta poate face obiectul circuitului civil doar cu respectarea condițiilor stabilite de Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume, numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune al statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

Pentru valorificarea demersurilor realizate de către Consiliul Județean Vâlcea pentru achiziționarea proprietății imobiliare menționate, prin Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.192 din 20 octombrie 2020 a fost aprobată exercitarea dreptului de preemțiune referitor la cumpărarea imobilelor ce formează ansamblu "Cula Greceanu", monument istoric – cod LMI 2015:VL-II-M-A-09812.01 și "Anexe", monument istoric – cod LMI 2015:VL-II-m-II 09812.02.

În vederea respectării prevederilor art.6 din actul administrativ menționat, Consiliul Județean Vâlcea, a aprobat în ședința ordinară din data de 21 aprilie 2021, conform Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.91, fonduri pentru realizarea următoarelor trei obiective de investiții: elaborare raport de evaluare – Cula Greceanu (11,90 mii lei), restaurare, dotare și punere în valoare a ansamblului Cula Greceanu (300,00 mii lei) și achiziție imobil Cula Greceanu (2.330,0 mii lei).

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, la nivelul instituției, prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021 a fost constituită Comisia de negociere a prețului de cumpărare a imobilului "Cula Greceanu".

În vederea îndeplinirii obiectivului comisiei menționată în rândurile de mai sus și finalizarea procedurii de achiziție a imobilului "Cula Greceanu", având în vedere importanța sa istorică pentru patrimoniul județului Vâlcea, reprezentantul convențional al doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia a fost invitat în data de 18 noiembrie 2021, la sediul Consiliului Județean, la o a doua ședință având ca obiect negocierea prețului de tranzacționare al proprietății și stabilirea procedurilor administrative necesare finalizării acestui demers.

Lucrările ședinței din data de 18 noiembrie 2021 fac obiectul procesului verbal de negociere înregistrat la Consiliul Județean Vâlcea cu nr.18985 din 18 noiembrie 2021. Potrivit acestuia, oferta de vânzare a doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia, reprezentată convențional prin domnul Prisecaru Constantin a rămas aceeași cu cea transmisă prin înștiințarea din data de 23 septembrie 2020 și anume 400.000 euro, poziție susținută și prin adresa din data de 16 septembrie 2021, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.15331 din 17 septembrie 2021. Oferta înaintată de membrii Comisiei de negociere în cadrul ședinței a fost de 400.000 euro, ofertă acceptată de domnul Constantin Prisecaru în numele proprietarei.

Potrivit Deciziei Civile nr.5109 din 7 noiembrie 2013 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr.53401/3/2011, prevederile articolului 8 din Anexa nr.2 la Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr.2118 din 07 martie 2007 se aplică și în situațiile în care dreptul de preemțiune este exercitat în condițiile legii, de unitatea administrativ teritorială pe raza căreia se situează imobilul având în vedere dispozițiile art.4 alin.(4), alin.(5) și alin.(7) din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Așadar, Consiliul Județean Vâlcea în calitate de autoritate deliberativă, potrivit art.139 alin.(2) și art.182 alin.(4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, are competența de a aproba dobândirea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile.

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."

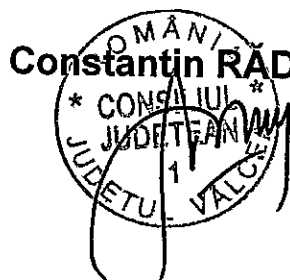
Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, la art.1 reglementează modul de realizare a achizițiilor publice, procedurile de atribuire a contractelor de achiziție publică și de organizare a concursurilor de soluții, instrumentele și tehnicile specifice care 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 monument istoric "Cula Greceanu" situat în sat Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, Unitatea Administrativ-Teritorială Județul Vâlcea nu are obligația de a aplica dispozițiile Legii nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare.

În acest sens, este necesară adoptarea unei hotărâri de către Consiliul Județean în vederea aprobării achiziționării imobilului menționat.

PREȘEDINTE

Constantin RĂDULESCU



DIRECTOR GENERAL

Bogdan-Paul Lăstun

DIRECTOR GENERAL

Vasilica MAZILU

DIRECTOR GENERAL

Andreea POPESCU

DIRECTOR GENERAL

Ioan Sebastian TĂMAȘ

ARHITECT ȘEF

Dana Elena PETRESCU

| Prenume, Nume | Funcția | Semnătura | Verificat General Adjunct | Director | Data |
|----------------------------------|----------------------|-----------|------------------------------|----------|------------|
| Elaborat: Laura Ștefania Florica | Consilier juridic | | | | 18.11.2021 |

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA
DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ
DIRECȚIA GENERALĂ PROGRAME ȘI RELAȚII EXTERNE
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 19/42 din 19 NOIEMBRIE 2021

REFERAT DE APROBARE

În vederea elaborării și adoptării proiectului de hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului monument istoric "Cula Greceanu" situat în sat Măldărești, comuna Măldărești, 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 "Cula Greceanu" situat în sat Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea.

"Cula Greceanu" este înscrisă în Lista Monumentelor Istorice de clasă A, de importanță națională și universală, reprezentând unul dintre cele mai importante monumente ale Olteniei. Aceasta face parte din Complexul Muzeal Măldărești, complex care mai include "Cula Duca" și casa memorială a fostului premier al României I.G. Duca, construcții istorice reprezentative pentru veacul al XVI-lea.

"Cula Greceanu" a fost clasată ca monument istoric prin Înaltul Decret Regal nr.1981, publicat în Monitorul Oficial nr.155 din 08 iulie 1946, fiind la data respectivă, proprietatea ing.Nicolae Greceanu și a fost preluată în proprietatea Statului Român prin Decretul nr.83/1949, iar, ulterior, prin Decizia fostului Consiliu Popular al Județului Vâlcea nr.250 din 1975, a trecut în administrarea directă a Muzeului Județean Vâlcea, în prezent, Muzeul Județean "Aurelian Sacerdoțeanu" Vâlcea.

"Cula Greceanu" este atât prin vechimea ei, dar mai ales prin structură, eleganță și grafarea elementelor de stil brâcovenesc, cea mai reprezentativă dintre toate culele existente în spațiul nord-dunărean, putând spune că este chiar emblema stilului.

De asemenea, lucrările de restaurare întreprinse în anul 1934 de pictorița Olga Greceanu sunt și ele de natură să îmbogățească zestrea artistică a culei prin frumoasa frescă de la etaj ce ilustrează, după modelul ctitorilor de biserică, întreg neamul Măldăreștilor și Grecenilor.

În prezent, doar o parte din Complexul Muzeal Măldărești se află în domeniul public al Județului Vâlcea și în administrarea Muzeului Județean "Aurelian Sacerdoțeanu" Vâlcea, potrivit Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr. 74 din 18 noiembrie 2004. Această unitate muzeală este cea mai vizitată din județ și care are cel mai mare potențial de dezvoltare în acest sens, în ultimii ani numărul de vizitatori crescând în mod semnificativ: (2016 – 11490 vizitatori; 2017 – 11808 vizitatori; 2018 – 12496 vizitatori, 2019 – 12802 vizitatori; 2020 – 9303 vizitatori).

Ansamblul "Cula Greceanu"- monument istoric, cod LMI 2015:VL-II-m-A-09812.01 și Anexe, monument istoric, Cod LMI:VL-II-m-A-09812.02, compus din teren intravilan, categorie folosință: fâneată, în suprafață de 5.340 mp din acte și măsurată de 5439 mp, identificat prin nr.cadastral 35671 și construcțiile edificate pe acesta: construcția C1 – Cula Măldărești, cu o suprafață construită la sol de 112,00 mp și suprafață desfășurată de 309,00 mp, identificată prin nr.cadastral 35671-C1 și clădirea C2 – Anexa cu suprafață construită la sol de 135,00 mp și o suprafață desfășurată de 135 mp, identificată prin nr.cadastral 356712-C2, înscrise în cartea funciară nr.35671 Măldărești, a fost restituit în natură, moștenitoareii fostului proprietar, Ileana Emilia Greceanu-Anghel-Acasandri, prin Decizia Civilă a Înaltei Curți de Casație și Justiție nr.6941 din 23 octombrie 2007, pronunțată în dosarul nr.2693/46/2004, ca efect al anulării dispoziției nr.107 din 14 august 2001.

Ulterior hotărârii instanței supreme, "Cula Greceanu" a fost predată doamnei Ileana Emilia Greceanu-Anghel-Acasandri conform Procesului Verbal de predare – preluare nr.16110 din 30 noiembrie 2007, iar la aceeași dată, între aceasta și Muzeul Județean Vâlcea, actual Muzeul Județean "Aurelian Sacerdoțeanu" Vâlcea, instituție publică aflată în subordinea Consiliului Județean Vâlcea, a fost încheiat contractul de închiriere nr.2324 din 30 noiembrie 2007, pentru o perioadă de 5 ani, în conformitate cu prevederile art.4 din Hotărârea Guvernului nr.1886/2006, pentru stabilirea cuantumului chiriilor aferente imobilelor care fac obiectul prevederilor art.16 alin.(2) din Legea nr.10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, ale art.1 alin.(10) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România și ale art.1 alin.(5) din Ordonanța de

Urgență a Guvernului nr.83/1999, privind restituirea unor bunuri imobile care au aparținut comunităților cetățenilor aparținând minorităților naționale din România.

Doamna Ileana Emilia Greceanu-Anghel-Acasandri a fost de acord cu prelungirea contractului de închiriere an de an la același preț, respectiv cu o chirie în sumă de 5.000 lei pe lună, în prezent fiind încheiat între aceasta și Muzeul Județean "Aurelian Sacerdoțeanu" Vâlcea, până la data de 1 ianuarie 2022, contractul de închiriere înregistrat sub nr.1610 din 24 august 2021. Totodată, doamna Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia a notificat Consiliul Județean Vâlcea încă din anul 2018 cu privire la intenția sa de vânzare a imobilului descris în rândurile de mai sus.

În considerarea faptului că imobilul "Cula Greceanu" este clasat monument istoric de grupa A, acesta poate face obiectul circuitului civil doar cu respectarea condițiilor stabilite de Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume, numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

Astfel, potrivit adreselor cu nr.3047 din 03 mai 2018, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.6241 din 09 mai 2018 și nr.7213 din 11 octombrie 2019, Ministerul Culturii și Identității Naționale, în conformitate cu prevederile art.4 alin.(8) din Legea nr.422.2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare a transferat dreptul de preempțiune al statului către autoritățile publice locale.

Consiliul Județean Vâlcea prin adresa cu nr.15844/R din 08 noiembrie 2019 a transmis proprietarei că este interesat în principiu de achiziționarea acestui imobil și în acest sens vor fi efectuate în conformitate cu prevederile legale în materie toate demersurile de stabilire a prețului vânzării, inclusiv întocmirea unui raport de evaluare care să stea la baza adoptării hotărârii autorității deliberative – Consiliul Județean Vâlcea și totodată identificarea surselor de finanțare în acest sens, condiție ce nu putea fi îndeplinită în cadrul exercițiului bugetar al anului 2019.

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.14459 din 25 septembrie 2020, doamna Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia a revenit la corespondența purtată la sfârșitul anului 2019, referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune al Județului Vâlcea prin intermediul autorității administrației publice – Consiliul Județean Vâlcea pentru achiziția proprietății ce formează ansamblul "Cula Greceanu", înaintând documentele de proprietate și cadastrale

ale imobilului, oferta de vânzare de 400.000 euro și răspunsul Ministerului Culturii nr.5913 din 08 septembrie 2020 prin care se transferă dreptul de preempțiune al statului către autoritățile publice locale.

Urmare a adresei Consiliului Județean Vâlcea nr.14459 din 07 octombrie 2020, solicitarea doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ilena- Emilia a rămas în atenția instituției până la data la care Consiliul Județean Vâlcea va putea adopta hotărâri pentru punerea în aplicare a prevederilor art.4 alin.(8) din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, având în vedere faptul că la momentul comunicării notificării nu era validat noul mandat al Președintelui Consiliului Județean Vâlcea și nici mandatele consilierilor județeni ale Consiliului Județean Vâlcea, în conformitate cu prevederile art.170 – 172 și art.187 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În vederea valorificării demersurilor realizate de către Consiliul Județean Vâlcea pentru achiziționarea proprietății imobiliare menționate, prin Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.192 din 20 octombrie 2020 a fost aprobată exercitarea dreptului de preempțiune referitor la cumpărarea imobilelor ce formează ansamblu "Cula Greceanu", monument istoric – cod LMI 2015:VL-II-M-A-09812.01 și "Anexe", monument istoric – cod LMI 2015:VL-II-m-II 09812.02.

Ulterior, în data de 27 octombrie 2020, a fost înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea, sub nr.16192 înștiințarea domnului avocat Lucian Vitelaru, adresată în numele doamnei Greceanu – Anghel - Acasandri Ilena - Emilia, referitoare la demararea procedurii de negociere în vederea cumpărării imobilului menționat, comunicarea includerii sau neincluserii în buget a sumei necesare achiziționării imobilului și acordul privind efectuarea oricărei expertize de evaluare ținând cont de faptul că Muzeul Județean "Aurel Sacerdoțeanu" Vâlcea se află în posesia imobilului în baza contractului de închiriere nr.372/24.02.2020.

Prin adresa cu nr.de înregistrare 16192 din 06 noiembrie 2020, Consiliul Județean Vâlcea a confirmat adoptarea actului administrativ privind exercitarea dreptului de preempțiune în cumpărarea imobilului și prevederile acestuia, privind asumarea stabilirii valorii de piață a imobilului în baza unui raport de evaluare, de către un expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, negocierea prețului de achiziție rezultat în urma evaluării de către o comisie desemnată în acest sens, precum și alocarea fondurilor necesare achiziției imobilului în bugetul județului Vâlcea.

Ulterior răspunsului nr.16192 din 06 noiembrie 2020, transmis ca urmare a înștiințării din data de 27 octombrie 2020, reprezentantul convențional al proprietarei s-a adresat din nou Consiliului Județean Vâlcea, prin adresa

înregistrată sub nr.17760 din 23 noiembrie 2020, solicitând informații cu privire la stadiul parcurgerii etapelor procedurii de negociere pentru vânzarea acestui imobil, aspecte precizate în răspunsul instituției cu nr.16192 din 06 noiembrie 2020.

Prin adresa cu nr.17760 din 27 noiembrie 2020, Consiliul Județean Vâlcea, a reiterat faptul că actul administrativ adoptat privind exercitarea dreptului de preempțiune produce deja efectele juridice prevăzute la art.4 alin.(8) din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare, iar în ceea ce privește valabilitatea dreptului de preempțiune, acesta este valabil pe perioadă nedeterminată odată exercitat. Potrivit prevederilor art.4 alin.(9) din actul normativ menționat, doar *"comunicările privind neexercitarea dreptului de preempțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care monumentul istoric este vândut de mai multe ori."* Acest aspect rezultă și din cadrul dispozițiilor art.1731 din Codul Civil conform cărora *"vânzarea bunului cu privire la care există un drept de preempțiune legal sau convențional se poate face către un terț numai sub condiția suspensivă a neexercitării dreptului de preempțiune de către preemtor"*.

De asemenea, adresei cu nr.de înregistrare 18255 din 22 decembrie 2020, transmisă doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana Emilia i-a fost atașată încheierea Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea nr.78412 din 25 noiembrie 2020, cu privire la notarea la imobilul cu nr.cadastral 35671 înscris în cartea funciară nr.35671 UAT Măldărești a dreptului legal de preempțiune asupra A1, A1.1, A1.2 în favoarea județului Vâlcea, sub B8 din cartea funciară 35671 UAT Măldărești.

În considerarea prevederilor Ordinului Ministerului Culturii nr.3143/2019 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor art.4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat procedura de exercitare a dreptului de preempțiune se încheie fie prin cumpărare, fie în cazul finalizării fără cumpărare, prin notificarea proprietarului bunului imobil privind neexercitarea dreptului de preempțiune și transferarea acestui drept către autoritățile publice locale, aspect susținut și de către Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea prin adresa nr.338 din 17 martie 2021, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.4601 din 19 martie 2021.

Potrivit adresei nr.4601 din 14 aprilie 2021, transmisă Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea ca urmare a adresei nr.338 din 17 martie 2021, Consiliul Județean Vâlcea a menționat faptul că în cadrul procedurii de exercitare a dreptului legal de preempțiune al Județului Vâlcea, proiectul privind fundamentarea bugetului județului Vâlcea pe anul 2021 se află în procedură de dezbatere publică în vederea supunerii spre dezbatere și aprobare autorității deliberative Consiliul Județean Vâlcea, cu respectarea procedurilor prevăzute de Legea nr.273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ca urmare a intrării în vigoare a Legii bugetului de stat pe anul 2021, nr.15/2021, urmând ca, după aprobarea bugetului județului Vâlcea pe anul 2021, să se procedeze la negocierea prețului de cumpărare al imobilului cu doamna Ileana Emilia Greceanu-Anghel-Acasandri și la aprobarea prin act administrativ de către Consiliul Județean Vâlcea, a prețului definitiv de cumpărare a imobilului respectiv, etape ce sunt prevăzute distinct în cadrul Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.192 din 20 octombrie 2020.

În vederea respectării prevederilor art.6 din actul administrativ menționat, cu eforturi considerabile din partea actualei administrații, pentru prima oară în decursul negocierilor purtate între părți, Consiliul Județean Vâlcea, a aprobat în ședința ordinară din data de 21 aprilie 2021, conform Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.91 din 21 aprilie 2021, fonduri pentru realizarea următoarelor trei obiective de investiții: elaborare raport de evaluare – Cula Greceanu (11,90 mii lei), restaurare, dotare și punere în valoare a ansamblului Cula Greceanu (300,00 mii lei) și achiziție imobil Cula Greceanu (2.330,0 mii lei).

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.411 din 25 august 2021 a fost constituită Comisia de negociere a prețului de cumpărare a imobilului "Cula Greceanu".

În vederea îndeplinirii obiectivului Comisiei menționată în rândurile de mai sus și finalizarea procedurii de achiziție a imobilului "Cula Greceanu", având în vedere importanța sa istorică pentru patrimoniul județului Vâlcea, prin adresa având nr.de înregistrare 13768 din 23 august 2021, reprezentantul convențional al doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia a fost invitat în data de 26 august 2021, la sediul Consiliului Județean, la o ședință având ca obiect

negocierea prețului de tranzacționare al proprietății și stabilirea procedurilor administrative necesare finalizării acestui demers.

Lucrările primei ședințe de negociere a prețului de tranzacționare a imobilului "Cula Greceanu" fac obiectul procesului verbal de negociere înregistrat la Consiliul Județean Vâlcea cu nr.13768 din 26 august 2021. Ofertele înaintate de membrii Comisiei de negociere în cadrul ședinței din 26 august 2021 au fost de 300.000 euro, respectiv 340.000 euro, iar oferta de vânzare a doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia, reprezentată convențional prin domnul Prisecaru Constantin a rămas aceeași cu cea transmisă prin înștiințarea din data de 23 septembrie 2020 și anume 400.000 euro.

În urma transmiterii adresei din data de 16 septembrie 2021, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.15331 din 17 septembrie 2021, Comisia de negociere constituită la nivelul instituției prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare, a luat act de poziția proprietarei de neacceptare a tranzacționării proprietății imobiliare "Cula Greceanu" pentru suma propusă în cadrul ședinței din data de 26 august 2020, de 340.000 euro și de faptul că înțelege să își mențină oferta fermă și irevocabilă în cuantum de 400.000 euro.

Membrii Comisiei de negociere au parcurs procesul de negociere în mai multe etape deoarece aceștia, în mandatul lor, au reprezentat interesele Consiliului Județean Vâlcea, persoană juridică de interes public, limitele negocierii purtate cu privire la valoarea de cumpărare a imobilului fiind determinate de mai mulți factori: de protejarea interesului public, de respectarea legislației în materie, de existența sursei de finanțare în bugetul județului, de valoarea stabilită prin raportul de evaluare cât și de fizionomia juridică aparte pe care o comportă dreptul de preemțiune în cazul monumentelor istorice.

În vederea negocierii valorii de achiziționare cu vânzătorul, în urma desfășurării procedurii de achiziție publică, a fost elaborat de către S.C EVAL PROFESSIONAL S.R.L, membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, raportul de evaluare nr.131 din 06 august 2021, revizuit potrivit suplimentului nr.139 din 14 septembrie 2021, a cărui concluzie a fost că la data de 8 iulie 2021, valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea este de 1.996.500 lei, respectiv 405.200 euro, având în vedere că la data întocmirii raportului de evaluare nu exista raport de expertiză întocmit de expert M.L.P.A.T și nici Proiect de consolidare, restaurare și punere în valoare pentru ansamblul Cula Greceanu din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea.

Potrivit art.8 din Anexa nr.2 a Ordinului Ministrului Culturii și Cultelor nr.2118 din 07 martie 2007, în vederea evaluării valorii de achiziție a imobilului monument istoric, Ministerul Culturii și Cultelor sau serviciul public deconcentrat al acestuia dispune efectuarea unei expertize în care să fie stabilite atât valoarea de piață a imobilului, precum și fondurile necesare reabilitării și punerii în funcțiune a acestuia, aspecte care se regăsesc în mod complet în raportul de evaluare și în suplimentul la acesta.

În cadrul întâlnirii avute la sediul Consiliului Județean Vâlcea în data de 26 august 2021, domnul Constantin Prisecaru a refuzat acceptarea unui exemplar din raportul de evaluare, menționând că nu este interesat de conținutul și implicit de suma rezultată ca valoare de piață a proprietății în urma elaborării acestuia. Acesta a susținut că lucrează în domeniu, cunoaște foarte bine prețurile de tranzacționare ale acestor tipuri de proprietăți și care este valoarea de piață reală a acestui imobil, una mult mai mare decât cea rezultată în urma evaluării. De asemenea, acesta a susținut că poate transmite oricând un raport de evaluare din care să rezulte o sumă mult mai mare decât cea stipulată în cuprinsul raportului de evaluare al cărui beneficiar este Consiliul Județean Vâlcea. Totodată, acesta a comunicat comisiei de negociere faptul că are cunoștință despre suma aprobată în bugetul județului pentru achiziția acestui imobil, mai mare de 400.000 euro, suma cerută de acesta pentru perfectarea tranzacției.

Astfel cum a fost menționat mai sus, dreptul de preempțiune reglementat de Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, are o fizionomie juridică aparte, neconstituind un drept de preferință la cumpărare la preț egal, legiuitorul înțelegând să prevadă în favoarea preemtorului condiții favorabile și în ceea ce privește prețul contractului, impunând cerința negocierii prețului de achiziționare a imobilului monument istoric.

Acest aspect este susținut și de prevederile art.1730 alin.(2) din Codul Civil potrivit cărora dispozițiile acestui act normativ sunt aplicabile numai dacă prin lege sau contract nu se stabilește altfel. În cazul vânzării imobilelor clasificate ca monumente istorice fiind aplicabile dispozițiile legii speciale și anume Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care prevede la art.4 condițiile de vânzare ale acestora și la art art.(7), ultima teză, posibilitatea negocierii valorii de achiziționare a imobilului cu vânzătorul.

Totodată, potrivit dispozițiilor art.8 din Normele Metodologice din 2019 pentru aplicarea prevederilor art.4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune al statului român, prin

Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat emise de Ministerul Culturii, publicate în Monitorul Oficial nr. 1001 din 12 decembrie 2019: "(1) În vederea negocierii, ministrul culturii desemnează prin ordin o comisie de negociere, denumită în continuare comisie. Secretariatul Comisiei este asigurat de către Serviciul juridic, contencios din cadrul Ministerului Culturii.

(2) Prin ordinul de numire a comisiei sunt stabilite expres limitele de competență ale membrilor, atribuțiile acestora, întinderea mandatului în privința sumei de pornire a negocierii și a sumei maxime, dreptul comisiei de a negocia o posibilă plată a prețului în rate, în tranșe egale sau inegale, coroborate cu stabilirea unei perioade maxime de plată a prețului.

(3) La momentul luării la cunoștință a actului administrativ de desemnare în comisie, membrii comisiei au obligația de a depune o declarație de confidențialitate și imparțialitate, potrivit modelului prevăzut în anexa nr. 3.

(4) Comisia de negociere, după finalizarea fiecărei etape, are obligația de a aduce la cunoștință ministrului culturii stadiul negocierii. De asemenea, în momentul în care comisia de negociere ajunge la suma maximă stabilită prin mandatul încredințat sau pentru orice altă cauză pentru care nu se finalizează negocierea, comisia aduce la cunoștință ministrului culturii acest aspect în vederea luării unei decizii."

Potrivit Deciziei Civile nr.5109 din 7 noiembrie 2013 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr.53401/3/2011, prevederile articolului 8 din Anexa nr.2 la Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr.2118 din 07 martie 2007 se aplică și în situațiile în care dreptul de preemțiune este exercitat în condițiile legii, de unitatea administrativ teritorială pe raza căreia se situează imobilul având în vedere dispozițiile art.4 alin.(4), alin.(5) și alin.(7) din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Așadar, Consiliul Județean Vâlcea în calitate de autoritate deliberativă, potrivit art.139 alin.(2) și art.182 alin.(4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, are competența de a aproba dobândirea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile, rolul comisiei de negociere fiind unul de diligență, aspecte rezultate din coroborarea dispozițiilor legale mai sus precizate cu practica judiciară arătată.

Achiziția acestei proprietăți este justificată pe lângă aspectele mai sus precizate și de îndeplinirea scopului pe care Consiliul Județean Vâlcea îl are cu privire la asigurarea cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor publice de

interes județean în domeniul cultural și păstrarea funcțiunii actuale a Culei Greceanu având în vedere autenticitatea și încărcătura sa istorică.

Actualmente, județul Vâlcea are doar câteva monumente de arhitectură civilă în patrimoniu și acelea, cu excepția Conacului Bălcescu, nu sunt accesibile publicului vizitator, fiind pensiuni sau locuințe private (conacul Otetelișanu, conacul Pleșoianu, conacul Opran, etc), niciunul însă de valoare și importanța Culei Greceanu. Pierderea acesteia nu ar înseamna numai diminuarea unui patrimoniu și așa destul de înjumătățit de retrocedări abuzive, dar mai ales ar presupune ștergerea unei părți din trecutul și istoria acestor locuri. Totodată, trebuie precizat faptul că în afară de Mănăstirea Hurezi, județul nostru nu are un alt obiectiv înscris în patrimoniul UNESCO, iar Cula Greceanu a fost singura nominalizată ca propunere de întocmire a documentației pentru a fi înscrisă pe această listă.

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"*.

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 "Cula Greceanu", Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Vâlcea nu are obligația de a aplica dispozițiile Legii nr.98/2016.

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 legislației 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."*

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.

Raportat la cele prezentate și la conținutul adresei doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana Emilia din data de 16 septembrie 2021, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.15331 din 17 septembrie 2021, prin care este refuzată oferta comisiei de negociere pentru achiziționarea imobilului la suma de 340.000 euro și menținută ca ofertă irevocabilă de vânzare suma de 400.000 euro, conform înștiințării privind intenția de vânzare a imobilului din data de 23.09.2020 și a procesului verbal de negociere nr.18895 din data de 18 noiembrie 2021, potrivit căruia și oferta Comisiei de negociere pentru achiziția ansamblului "Cula Greceanu" este de 400.000 euro, propunem aprobarea de către Consiliul Județean Vâlcea a achiziționării proprietății, pentru această sumă,

în exercitarea atribuțiilor sale specifice privind dezvoltarea economico-socială a județului.

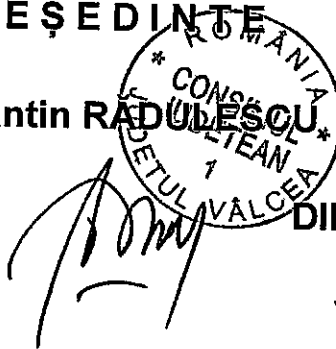
În conformitate cu prevederile art.173 alin.(1) lit.f) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem supunerea spre dezbateră Consiliului Județean Vâlcea în vederea adoptării, a unei hotărâri prin care să se aprobe următoarele:

- achiziționarea de către Unitatea Administrativ - Teritorială - Județul Vâlcea a imobilului "Cula Greceanu" cod LMI 2015:VL-II-m-A-09812.01 și Anexe, monument istoric, Cod LMI:VL-II-m-A-09812.02, compus din teren intravilan, categorie folosință: fânață, în suprafață de 5.340 mp din acte și măsurată de 5439 mp, identificat prin nr.cadastral 35671 și construcțiile edificate pe acesta: construcția C1 – Cula Măldărești, cu o suprafață construită la sol de 112,00 mp și suprafață desfășurată de 309,00 mp, identificată prin nr.cadastral 35671-C1 și clădirea C2 – Anexa cu suprafață construită la sol de 135,00 mp și o suprafață desfășurată de 135 mp, identificată prin nr.cadastral 356712-C2, înscrise în cartea funciară nr.35671 Măldărești, proprietatea doamnei Ileana Emilia Greceanu-Anghel-Acasandri.
- însușirea și aprobarea ofertei de preț transmisă de doamna Ileana Emilia Greceanu-Anghel-Acasandri prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.15331 din 17 septembrie 2021, prevăzută în anexa I a actului administrativ ce se propune a fi adoptat, procesul verbal de negociere înregistrat la nr.18985 din 18 noiembrie 2021, elaborat de Comisia de negociere constituită conform Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare, prevăzută în anexa II a actului administrativ ce se propune a fi adoptat și raportul de evaluare nr.131 din 06 august 2021, completat prin suplimentul nr.139 din 14 septembrie 2021, întocmit de către S.C EVAL PROFESSIONAL S.R.L, membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, prevăzută în anexa III, documente pe care le atasam prezentului referat de aprobare;
- aprobarea prețului de cumpărare al imobilului, în sumă de 400.000 euro și efectuarea cheltuielilor aferente achiziționării acestuia;
- aprobarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în fața Notarului Public între Unitatea Administrativ-Teritorială - Județul Vâlcea și proprietara doamna Ileana Emilia Greceanu-Anghel-Acasandri, personal sau prin reprezentant;

- 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, precum și oricăror alte modificări și completări la acesta.

PREȘEDINTE

Constantin RĂDULESCU



DIRECTOR GENERAL

Bogdan – Paul LĂSTUN

DIRECTOR GENERAL

Vasilica MAZILU

DIRECTOR GENERAL

Andreea POPESCU

DIRECTOR GENERAL

Ioan Sebastian TĂMAȘ

ARHITECT – ȘEF

Dana Elena PETRESCU

| Prenume, Nume | Funcția | Semnătura | Verificat: Director General Adjunct | Data |
|----------------------------------|-------------------|-----------|-------------------------------------|------------|
| Elaborat: Laura Ștefania Florica | Consilier juridic | | | 18.11.2021 |

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. 19145 din 19 noiembrie 2021

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului
monument istoric "Cula Greceanu" situat în sat Măldărești, comuna
Măldărești, județul Vâlcea

Prin adresa de înaintare nr. 19144 din data de 19 noiembrie 2021 s-a transmis proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului monument istoric "Cula Greceanu" situat în sat Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, înregistrat sub nr. 19143 din 19 noiembrie 2021, însoțit de referatul de aprobare al acestuia nr. 19142 din 19 noiembrie 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 monument istoric "Cula Greceanu" este în conformitate cu prevederile art.554 și art.863 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.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare.

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.*

Raportat la cele prezentate, la conținutul adresei doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana Emilia din data de 16 septembrie 2021, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.15331 din 17 septembrie 2021, prin care este menținută ca ofertă irevocabilă de vânzare suma de 400.000 euro, conform înștiințării privind intenția de vânzare a imobilului din data de 23.09.2020, precum și a prevederilor procesului verbal de negociere din data de 18 noiembrie 2021 prin care proprietara, prin mandatar acceptă oferta comisiei de negociere, se impune aprobarea achiziționării ansamblului "Cula Greceanu" pentru această

sumă, de către Consiliul Județean Vâlcea, în exercitarea atribuțiilor sale specifice privind dezvoltarea economico-socială a județului.

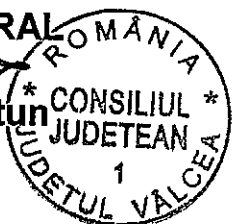
Achiziția acestei proprietăți este justificată pe lângă aspectele mai sus precizate și de îndeplinirea scopului pe care Consiliul Județean Vâlcea îl are cu privire la asigurarea cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes județean în domeniul cultural și păstrarea funcțiunii actuale a "Culei Greceanu" având în vedere autenticitatea și încărcătura sa istorică.

Totodată, 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".

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

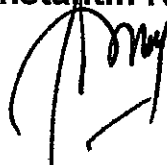
Dana Elena PETRESCU

| Prenume, Nume | Funcția | Semnătura | Verificat: Director General | Data |
|----------------------------------|-------------------|-----------|-----------------------------|------------|
| Elaborat: Laura Ștefania Florica | Consilier juridic | | | 18.11.2021 |

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Nr. 19144 din 19 NOIEMBRIE 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;

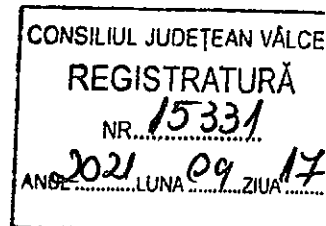
Văzând Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării imobilului monument istoric "Cula Greceanu" situat în sat Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, înregistrat la Consiliul Județean Vâlcea sub nr. 19143 din 19 noiembrie 2021, însoțit de referatul de aprobare și de celelalte documente 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 îl va transmite, spre centralizare, Secretarului General al Județului Vâlcea, de îndată.

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,



Daniela CALIANU



Către: CONSILIUL JUDEȚEAN VALCEA
Adresa: Strada General Praporgescu 1, 240595 - Râmnicu Vâlcea
Fax: 0250/73.56.17
Email: consiliu@cjvalcea.ro; cjvalcea@vl.e-adm.ro

Data: 16 septembrie 2021

Ref: *Procesul-verbal de negociere nr. 13768/26 august 2021 în legătură cu vânzarea ANSAMBLULUI CULA GRECEANU cod LMI: VL-II-m-A-09812, CULA GRECEANU cod LMI:VL-II-m-A-09812.01, ANEXE cod LMI: VL-II-m-A-09812.02*

Subsemnata, **GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI ILEANA-EMILIA**, domiciliata în București, sector
SPCEP 2, CNP

în urma întâlnirii din data de 26.08.2021 pentru negocierea prețului de vânzare a proprietății mele imobiliare ANSAMBLUL CULA GRECEANU cod LMI: VL-II-m-A-09812, CULA GRECEANU cod LMI:VL-II-m-A-09812.01, ANEXE cod LMI:VL-II-m-A-09812.02 („Imobilul”), în cadrul căreia am fost reprezentata de domnul Constantin Prisecaru – administrator al **ARTMARK HISTORICAL ESTATE S.R.L.**, conform procurii autentificate sub nr. 2023 din data de 1 septembrie 2021 de către notarul public Popovici Corina-Daniela din București (care v-a fost furnizata),

va aduc la cunoștință ca am luat act și am analizat oferta comisiei de negociere pentru achiziționarea Imobilului, în cuantum de 340.000 Euro.

Doresc să menționez că am înțeles faptul că membrii comisiei de negociere reprezintă interesul public și negociază pe bani publici, astfel încât aceștia trebuie să parcurgă procedura de negociere a prețului de cumpărare a Imobilului în condițiile legii și cu protejarea interesului public.

Însă va aduc la cunoștință că, în stabilirea prețului de vânzare conform înștiințării privind intenția de vânzare a Imobilului din data de 23.09.2020, am avut în vedere o serie de criterii obiective și determinante pentru intenția mea de tranzacționare în aceste condiții, printre care nivelul ridicat

al cererii de pe piața de proprietăți imobiliare monumente istorice si angajamentul ferm pe care l-am primit pentru achiziționarea Imobilului cel puțin la nivelul de 400.000 Euro.

Având in vedere cele de mai sus, va informez in mod oficial prin prezenta ca îmi mențin in mod irevocabil oferta de vânzare la 400.000 Euro, conform înștiințării privind intenția de vânzare a Imobilului din data de 23.09.2020.

In acest sens, va rog sa îmi comunicați in scris următoarele:


- (1) Daca mandatul comisiei de negociere permite continuarea negocierilor la data prezentei si in continuare (având in vedere ca mandatul prezentat are valabilitate pentru perioada 25 august – 5 septembrie 2021)
- (2) Daca mandatul comisiei de negociere permite achiziționarea Imobilului la valoarea de minimum 400.000 Euro (întrucât mandatul prezentat nu specifica expres suma prevăzută in buget pentru achiziția Imobilului)
- (3) Sub rezerva punctelor (1) si (2) de mai sus, daca comisia de negociere își îmbunătățește oferta cel puțin la nivelul de 400.000 Euro.

In caz contrar, tranzacționarea către terțul ofertant va avea loc prin neexercitarea dreptului de preempțiune ca urmare a finalizării negocierii fără cumpărare, conform prevederilor legale.

Va mulțumesc pentru promptitudinea răspunsului.

Cu stima,

GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI ILEANA-EMILIA



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Greceanu-Angheleacu', is written above a horizontal line. A vertical line extends downwards from the center of the horizontal line.

PROCES – VERBAL DE NEGOCIERE

Încheiat astăzi, 18 noiembrie 2021, la sediul Consiliului Județean Vâlcea cu ocazia întâlnirii pentru stabilirea condițiilor și a negocierii prețului de tranzacționare al proprietății imobiliare "Cula Greceanu", monument istoric, cod LMI 2015:VL-II-m-A-09812.01 și Anexe, monument istoric, Cod LMI:VL-II-m-A-09812.02,

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 "Cula Greceanu", situat în sat Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, proprietatea doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia, constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare, formată din următoarele persoane:

- | | | |
|-------------------------|---|--------------|
| 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 Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului | - Membru |
| 5. Vasilica Mazilu | - Director General Direcția Generală Economică | - Membru |
| 5. Andreea Popescu | - Director General Direcția Generală Programe și Relații Externe | - Membru |

2) PRISECARU CONSTANTIN, cu domiciliul în municipiul Piatra Neamț, strada
în calitate de
reprezentant convențional - mandatar – al doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia, proprietara imobilului situat în sat Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, ce formează ansamblul "Cula Greceanu", monument istoric, cod LMI 2015:VL-II-m-A-09812.01 și Anexe, monument istoric, Cod LMI:VL-II-m-A-09812.02, compus din teren intravilan, categorie folosință: fâneată în suprafață

de 5.340 mp din acte, măsurată de 5439 mp, identificat prin nr. cadastral 35671 și construcțiile edificate pe acesta: construcția C1 – Cula Măldărești, cu o suprafață construită la sol de 112,00 mp și suprafață desfășurată de 309,00 mp, identificată prin nr.cadastral 35671-C1 și clădirea C2 – Anexa cu suprafață construită la sol de 135,00 mp și o suprafață desfășurată de 135 mp, identificată prin nr.cadastral 356712-C2, înscrise în cartea funciară nr.35671 Măldărești, conform procurii având încheiere de autentificare nr.2023 din 01 septembrie 2021, încheiată la Societatea Profesională Notarială Dragomir și Bunea din București

Având în vedere:

- Intenția de valorificare a demersurilor realizate până în prezent de către Consiliul Județean Vâlcea pentru achiziționarea proprietății imobiliare "Cula Greceanu";
- Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.192 din 20 octombrie 2020 privind exercitarea dreptului de preemțiune referitor la cumpărarea imobilelor "Cula Greceanu", monument istoric – cod LMI 2015:VL-II-M-A-09812.01 și "Anexe", monument istoric – cod LMI 2015:VL-II-m-II 09812.02;
- Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.91 din 21 aprilie 2021 prin care au fost aprobate fonduri pentru obiectivul de investiții „Achiziție Imobil Cula Greceanu”;
- Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare;
- Contractul de închiriere înregistrat cu nr.1610 din 24 august 2021 încheiat între Muzeul Județean „Aurelian Sacerdoțeanu” Vâlcea și doamna Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia;
- Procesul Verbal de negociere nr.13768 din 26 august 2021 încheiat între membrii comisiei de negociere constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare și domnul Prisecaru Constantin;
- Adresa doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia din data de 16 septembrie 2021, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.15531 din 17 septembrie 2021;
- Prevederile Deciziei nr.287/A din 15 decembrie 2006 a Curții de Apel Pitești, Secția civilă, rămasă irevocabilă prin Decizia civilă nr.6941 din 23 octombrie 2007, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr.2693/46/2004;
- Prevederile Sentinței civile nr.1538 din 20 septembrie 2018 ale Judecătoriei Horezu din dosarul nr.1344/241/2015, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr.661 din 30 mai 2019, pronunțată de Tribunalul Vâlcea, Secția I civilă în dosarul nr.1344/241/2015;

- Prevederile procesului verbal de predare-preluare înregistrat la Consiliul Județean sub nr.1610 din 30 noiembrie 2007, încheiat între comisia de predare constituită în cadrul Consiliului Județean Vâlcea și doamna Greceanu-Anghel Ileana-Emilia;
- Contractul de mandat nr.3 din 20 septembrie 2014, încheiat între Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia și Artmark Historical Estate S.R.L. reprezentată prin Constantin Prisecaru;
- Adresele înaintate de doamna Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia, înregistrate la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.14459 din 25 septembrie 2020; nr.16192 din 27 octombrie 2020 și nr.18255 din 02 decembrie 2020, precum și adresele Consiliului Județean Vâlcea nr.14459 din 07 octombrie 2020, nr.16192 din 06 noiembrie 2020, nr.13768 din 23 august 2021 și nr.15331 din 30 septembrie 2021;
- Adresele Ministerului Culturii și Identității Naționale nr.3047 din 03 mai 2018 înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.6241 din 09 mai 2018, nr.5913 din 08 septembrie 2020, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.14459 din 25 august 2020;
- Adresa Direcției Județene pentru Cultură Vâlcea nr.338 din 17 martie 2021, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.4601 din 19 martie 2021, precum și răspunsul Consiliului Județean Vâlcea înregistrat cu nr.4601 din 14 aprilie 2021;
- Raportul de evaluare nr.131 din 06 august 2021, întocmit de S.C "EVAL PROFESSIONAL", având nr. de înregistrare în registrul comerțului J33/762/2011, C.U.I 28985297, cu sediul în strada Mihai Eminescu, nr.10, sc.A, etaj II, spațiul comercial U11, municipiul Suceava, județul Suceava și și suplimentul la raportul de evaluare nr.131 din 06 august 2021, cu nr. de înregistrare 139 din 14 septembrie 2021;

Chestiuni prealabile:

În considerarea faptului că imobilul "Cula Greceanu" este clasat monument istoric de grupa A, acesta poate face obiectul circuitului civil doar cu respectarea condițiilor stabilite de Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume, numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune al statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

Astfel, potrivit adreselor cu nr.3047 din 03 mai 2018, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.6241 din 09 mai 2018 și nr.7213 din 11 octombrie 2019, Ministerul Culturii și Identității Naționale, în conformitate cu prevederile art.4 alin.(8) din Legea nr.422.2001 privind protejarea monumentelor istorice,

republicată, cu modificările și completările ulterioare a transferat dreptul de preempțiune al statului către autoritățile publice locale.

Consiliul Județean Vâlcea, consecvent rolului activ de asigurare a cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes județean în domeniul cultural și-a exercitat dreptul de preempțiune potrivit Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.192 din 20 octombrie 2020.

Prin adresa cu nr.de înregistrare 16192 din 06 noiembrie 2020, Consiliul Județean Vâlcea a confirmat proprietarei adoptarea actului administrativ privind exercitarea dreptului de preempțiune în cumpărarea imobilului și prevederile acestuia, privind asumarea stabilirii valorii de piața a imobilului în baza unui raport de evaluare, de către un expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, negocierea prețului de achiziție rezultat în urma evaluării de către o comisie desemnată în acest sens, precum și alocarea fondurilor necesare achiziției imobilului în bugetul județului Vâlcea.

În vederea respectării prevederilor art.6 din actul administrativ menționat, cu eforturi considerabile din partea actualei administrații, pentru prima oară în decursul negocierilor purtate între părți, Consiliul Județean Vâlcea, a aprobat în ședința ordinară din data de 21 aprilie 2021, conform Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.91 din 21 aprilie 2021, fonduri pentru realizarea următoarelor trei obiective de investiții: elaborare raport de evaluare – Cula Greceanu (11,90 mii lei), restaurare, dotare și punere în valoare a ansamblului Cula Greceanu (300,00 mii lei) și achiziție imobil Cula Greceanu (2.330,0 mii lei).

Potrivit prevederilor art.7 din Normele Metodologice din anul 2019 pentru aplicarea prevederilor art.4 din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat coroborate cu prevederile art.3 din Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.192 din 20 octombrie 2021, pentru estimarea valorii de piață a imobilului a fost elaborat de către S.C EVAL PROFESSIONAL S.R.L, membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, raportul de evaluare nr.131 din 06 august 2021, completat prin suplimentul nr. 139 din 14 septembrie 2021.

Având în vedere faptul că Comisiei de negociere nu i-a fost stabilit prin actul administrativ de numire un mandat expres în sensul specificării sumei maxime până la care pot fi purtate negocieri, având în vedere tocmai fizionomia juridică aparte pe care o comportă dreptul de preempțiune în cazul monumentelor istorice, procesul de negociere al prețului a fost parcurs în condițiile legii, cu protejarea interesului public și încadrarea în limitele bugetare aprobate pentru achiziția acestui obiectiv.

În vederea îndeplinirii obiectivului comisiei menționată în rândurile de mai sus și finalizarea procedurii de achiziție a imobilului "Cula Greceanu", având în

vedere importanța sa istorică pentru patrimoniul județului Vâlcea, prin adresa având nr.de înregistrare 13768 din 23 august 2021, reprezentantul convențional al doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia a fost invitat în data de 26 august 2021, la sediul Consiliului Județean, la o ședință având ca obiect negocierea prețului de tranzacționare al proprietății și stabilirea procedurilor administrative necesare finalizării acestui demers.

Lucrările primei ședințe de negociere a prețului de tranzacționare a imobilului "Cula Greceanu" fac obiectul procesului verbal de negociere înregistrat la Consiliul Județean Vâlcea cu nr.13768 din 26 august 2021. Ofertele înaintate de membrii Comisiei de negociere în cadrul ședinței din 26 august 2021 au fost de 300.000 euro, respectiv 340.000 euro iar oferta de vânzare a doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia, reprezentată convențional prin domnul Prisecaru Constantin a rămas aceeași cu cea transmisă prin înștiințarea din data de 23 septembrie 2020 și anume 400.000 euro.

Totodată, în urma transmiterii adresei din data de 16 septembrie 2021, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.15331 din 17 septembrie 2021, Comisia de negociere constituită la nivelul instituției prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare, a luat act de poziția proprietarei de neacceptare a tranzacționării proprietății imobiliare "Cula Greceanu" pentru suma propusă în cadrul ședinței din data de 26 august 2020, de 340.000 euro și de faptul că înțelege să își mențină oferta certă și irevocabilă în quantum de 400.000 euro.

În considerarea acestor aspecte, membrii Comisiei de negociere au stabilit împreună cu domnul Prisecaru Constantin o nouă întâlnire, pentru data de 18 noiembrie 2021, ora 12:00.

Părțile au stabilit următoarele:

Președintele comisiei de negociere, domnul Adrian Mihăilă, Administrator Public – Consiliul Județean Vâlcea deschide ședința, prezentând pe scurt scopul acesteia și activitatea Comisiei de negociere constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare de la ultima întâlnire din data de 26 august 2021 până în prezent.

Acesta a precizat faptul că lucrările Comisiei de negociere s-au purtat în principal cu privire la fizionomia juridică aparte pe care o are dreptul de preempțiune, acesta neconstituind un drept de preferință la cumpărare la preț egal, legiuitorul înțelegând să prevadă în favoarea preemptorului condiții favorabile și în ceea ce privește prețul contractului, impunând cerința negocierii prețului de achiziționare a imobilului monument istoric și cu privire la necesitatea finalizării demersurilor pentru îndeplinirea scopului pe care Consiliul Județean Vâlcea îl are cu privire la asigurarea cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor

publice de interes județean în domeniul cultural și păstrarea funcțiunii actuale a Culei Greceanu având în vedere autenticitatea și încărcătura sa istorică.

De asemenea, domnul Adrian Mihăilă a menționat că în urma primirii de către secretariatul Comisiei de negociere a adresei Direcției Generale Tehnice nr.15363 din 16 noiembrie 2021, a fost convocată în data de 18 noiembrie 2021 o nouă ședință, în care a fost prezentat și discutat Suplimentul la Raportul de evaluare nr.131/06.08.2021 a imobilului Cula Greceanu, având nr. de înregistrare 139 din 14.09.2021.

Potrivit acestui document, evaluatorul autorizat S.C EVAL PROFESSIONAL S.R.L a stabilit valoarea de piață a ansamblului "Cula Greceanu" în vederea negocierii prețului de achiziționare cu vânzătorul, având în vedere faptul că la data întocmirii raportului de evaluare nu exista raport de expertiză întocmit de expert M.L.P.A.T și nici Proiect de consolidare, restaurare și punere în valoare pentru ansamblul Cula Greceanu din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea. Astfel, valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea rezultată în urma evaluării a fost de 1.996.500 lei, respectiv 405.200 euro, motiv pentru care s-a hotărât invitarea domnului Prisecaru Constantin pentru o nouă ședință în data de 18 noiembrie 2021.

Domnul Adrian Mihăilă a solicitat lămuriri domnului Constantin Prisecaru cu privire la noua înștiințare de vânzare a imobilului "Cula Greceanu", înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea sub nr.1394/14.10.2021, demers pe care nu l-a înțeles, având în vedere faptul că suntem atât de aproape de finalizarea procesului de negociere, fiind transmis totodată acestuia prin corespondența anterioară, că urmează a fi parcurse în cursul acestui an toate etapele prevăzute de lege în fața autorității deliberative - Consiliul Județean Vâlcea, în exercitarea atribuțiilor sale specifice privind dezvoltarea economico-socială a județului pentru achiziția acestei proprietăți.

Domnul Prisecaru Constantin a explicat că înștiințarea de vânzare a imobilului menționată a fost transmisă pentru a se asigura că în cazul în care Consiliul Județean Vâlcea își revocă dreptul de preempțiune are parcursă procedura prevăzută de Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare și doamna Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia poate vinde cumpărătorului persoana fizică cu care are încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare cu privire la imobil, pentru aceeași sumă.

Membrii Comisiei de negociere au reiterat domnului Constantin Prisecaru că procesul de negociere a fost parcurs în mai multe etape deoarece aceștia reprezintă interesele Consiliului Județean Vâlcea, persoană juridică de interes public, limitele negocierii purtate cu privire la valoarea de cumpărare a imobilului fiind determinate de mai mulți factori: de protejarea interesului public, de respectarea legislației în materie, de existența sursei de finanțare în bugetul județului, de valoarea stabilită prin raportul de evaluare cât și de fizionomia

juridică aparține pe care o comportă dreptul de preemțiune în cazul monumentelor istorice.

Astfel, domnul Mihăilă Adrian, după consultarea opiniei tuturor membrilor Comisiei de negociere, este mandatat de aceștia pentru a preciza faptul că după analizarea situației, a documentelor prezentate în cadrul ședințelor Comisiei de negociere și a ofertei ferme și irevocabile a doamnei Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia, care a rămas aceeași din anul 2020, oferta Comisiei de negociere pentru achiziția ansamblului "Cula Greceanu" este de 400.000 euro, sumă care se încadrează în prevederile bugetare aprobate pentru achiziția acestui imobil în bugetul Județului aferent anului 2021. Achiziționarea proprietății pentru această sumă urmează să fie aprobată de către Consiliul Județean Vâlcea, în exercitarea atribuțiilor sale specifice privind dezvoltarea economico-socială a județului.

În acest sens, prin grija compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Vâlcea vor fi redactate materialele de prezentare și motivare pentru promovarea unui proiect de hotărâre cu privire la acest aspect, care va fi supus spre dezbateră în cadrul ședinței ordinare a autorității deliberative din luna noiembrie 2021.

Domnul Constantin Prisecaru a luat act de propunerea membrilor Comisiei, își menține propunerea de vânzare a imobilului "Cula Greceanu" pentru suma de 400.000 euro și precizează că este mulțumit că procedura de exercitare a dreptului de preemțiune poate fi finalizată prin cumpărarea imobilului de către Consiliul Județean Vâlcea.

Raportat la cele prezentate mai sus, activitatea Comisiei de negociere constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.411 din 25 august 2021, cu modificările și completările ulterioare este încheiată.


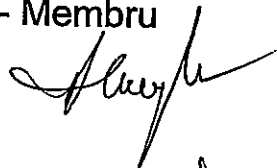

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

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

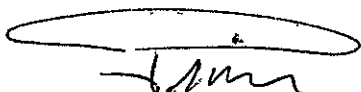
2. Bogdan Paul Lăstun - Director General Direcția Generală Administrație Locală - Membru 

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

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

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

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


**REPREZENTANTUL PROPRIETAREI - GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI
ILEANA-EMILIA**

Constantin Prisecaru



SECRETARIAT TEHNIC

Laura Ștefania Florica - consilier juridic
Direcția Generală Administrație Locală



S.C. EVAL
PROFESSIONAL S.R.L.

Nr. de ordine în registrul comerțului: J33/762/11.08.2011
Codul unic de înregistrare: 28985297
Capital social: 200 lei

Str. Mihai Eminescu, nr. 10, sc. A, etaj II, spațiul comercial U11, municipiul Suceava, județul Suceava

Nr. 139/ 14.09.2021

SUPLIMENT LA RAPORTUL DE EVALUARE NR. 131/06.08.2021



Obiectiv: proprietate imobiliară - Cula Greceanu (cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.01), nr. cad. 35671-C1, Anexe (cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.02), nr. cad. 35671-C1 și teren (5340 mp din acte și 5.439 mp suprafață măsurată) având nr. cad. 35671

Comuna Măldărești, satul Măldărești, jud. Vâlcea

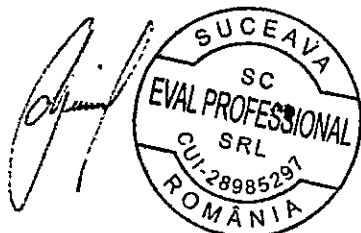
Beneficiar: Consiliul Județean Vâlcea

municipiul Râmnicu Vâlcea, str. General Praporgescu, nr. 1, județul Vâlcea

S.C. „EVAL PROFESSIONAL” S.R.L.

ec. Anca Mihaela Gavril

administrator



Datele, informațiile și conținutul prezentului Supliment la raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. „EVAL PROFESSIONAL” S.R.L.

Sinteza Suplimentului la raportul de evaluare nr. 131/06.08.2021

Prezentul Supliment la raportul de evaluare s-a realizat la solicitarea beneficiarului prin Adresa nr. 15097/14.09.2021 și ca urmare a concluziilor formulate de Comisia de recepție în urma recepției raportului de evaluare și se adresează exclusiv Consiliului Județean Vâlcea, în calitate de client și destinatar. Suplimentul s-a realizat pentru reanalizarea valorii de piață a ansamblului Cula Greceanu, în vederea negocierii valorii de achiziționare cu vânzătorul, având în vedere faptul că la data întocmirii raportului de evaluare nu exista raport de expertiză întocmit de expert M.L.P.A.T. și nici Proiect de consolidare, restaurare și punere în valoare pentru ansamblul Cula Greceanu din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea.

De asemenea cu ocazia inspecției in situ nu s-au prezentat și nici nu s-au menționat lucrările de reabilitare a clădirilor pe durata exploatării.

Ansamblul Cula Greceanu din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, este o proprietate imobiliară formată din:

| Specificație | Identificare cadastrală | Observații |
|-----------------|----------------------------------|---|
| Teren | Număr cadastral: 35671 | Teren intravilan, având suprafața din acte de 5.340 |
| | Carte funciară: 35671 Măldărești | mp și 5.439 mp suprafață măsurată |
| Cula Măldărești | Număr cadastral: 35671-C1 | Cula Greceanu, monument istoric având cod LMI |
| | Carte funciară: 35671 Măldărești | 2015: VL-II-m-A-09812.01. Dată: sec. al XVIII-lea Regim de înălțime: D+P+1E Sc = 112 mp Sd = 309 mp |
| Anexe | Număr cadastral: 35671-C2 | Anexă, monument istoric având cod LMI 2015: VL- |
| | Carte funciară: 35671 Măldărești | II-m-A-09812.02. Dată: sec. al XVIII-lea Regim de înălțime: parter Sc = 135 mp Sd = 135 mp |

Surse: Extras de carte funciară pentru informare cu nr. de cerere 70975/ 26.10.2020, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Vâlcea; <https://patrimoni.ro/images/lmi-2015/LMI-VL.pdf>

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este înscrisă în *Lista monumentelor istorice*¹ – județul Vâlcea după cum urmează:

| Nr. crt. | Cod LMI | Denumire | Localitate | Adresă | Datare |
|----------|--------------------|---------------|-----------------------------------|--------|------------|
| 504 | VL-II-m-A-09812.01 | Cula Greceanu | sat Măldărești, comuna Măldărești | | sec. XVIII |
| 505 | VL-II-m-A-09812.02 | Anexe | sat Măldărești, comuna Măldărești | | sec. XVIII |

Sursa: <https://patrimoni.ro/images/lmi-2015/LMI-VL.pdf>

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

Inspekția *in situ* s-a făcut la data de 08.07.2021.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată în condițiile *Termenilor de referință* - Capitolul 1.

În urma reanalizării raportului de evaluare nr. 131/14.09.2021 și a calculelor prezentate, valoarea de piață a proprietății imobiliare din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, constând în teren de 5.340 mp cu suprafața din acte și 5.439 mp suprafață măsurată, nr. cad. 35671, cula Măldărești (Cula „Greceanu” - cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.01) cu nr. cad. 35671-C1 și anexă (Anexe, cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.02) cu nr. cad. 35671-C1, din CF 35671, este:

1.996.500 lei, echivalentul a 405.200 euro.

Data efectivă a evaluării este 08.07.2021, iar cursul valutar comunicat de BNR la aceasta data este de 1 EUR = 4,9268 LEI.

Notă: Valoarea reanalizată și prezentată mai sus se va utiliza după însușirea acesteia de către Comisia de recepție constituită în acest scop.

Mențiuni:

- Valoarea de piață a fost reanalizată ținând cont exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul supliment și este valabilă în condițiile menționate la data evaluării;

¹Actuala listă este anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea *Listei monumentelor istorice*, actualizată și a *Listei monumentelor istorice dispărute*, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, din 15.02.2016, având caracter oficial și legal.

Raport de evaluare

- Valoarea a fost fundamentată în funcție de informațiile disponibile la data inspecției in situ. și a concluziilor rezultate în urma recepției raportului de evaluare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data inspecției;
- Valoarea de piață nu este afectată de TVA;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea de asigurare;

ec. Anca Mihaela **GAVRIL**

*evaluator autorizat, specializările EPI, EBM, EI
membru titular ANEVAR*



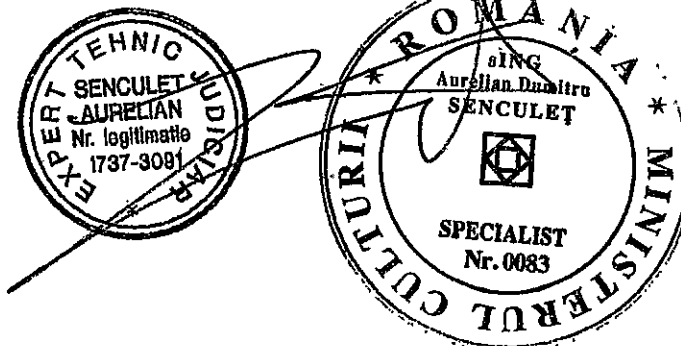
ing. Elena Luminița **BĂLICI**

*evaluator autorizat, specializarea EPI
membru titular ANEVAR*



ing. Aurelian D. **SENCULEȚ**

*expert tehnic judiciar – specialitatea construcții
evaluador imobiliar (calificare profesională)
specialist atestat Ministerul Culturii*



**S.C. EVAL
PROFESSIONAL S.R.L.**

Nr. de ordine în registrul comerțului: J33/762/11.08.2011
Codul unic de înregistrare: 28985297
Capital social: 200 lei

Str. Mihai Eminescu, nr. 10, sc. A, etaj II, spațiul comercial U11, municipiul Suceava, județul Suceava

Nr. 131/ 06.08.2021

RAPORT DE EVALUARE

stabilirea valorii de piață



Obiectiv: proprietate imobiliară - Cula Greceanu (cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.01), nr. cad. 35671-C1, Anexe (cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.02), nr. cad. 35671-C1 și teren (5340 mp din acte și 5.439 mp suprafață măsurată) având nr. cad. 35671

Comuna Măldărești, satul Măldărești, jud. Vâlcea

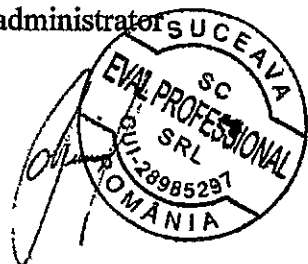
Beneficiar: Consiliul Județean Vâlcea

municipiul Râmnicu Vâlcea, str. General Praporgescu, nr. 1, județul Vâlcea

S.C. „EVAL PROFESSIONAL” S.R.L.

ec. Anca Mihaela Gavril

administrator



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. „EVAL PROFESSIONAL” S.R.L.

Cuprins

| | |
|--|-----------|
| 1. TERMENII DE REFERINȚĂ..... | 6 |
| 1.1. Evaluatorul..... | 6 |
| 1.2. Clientul și destinatarul raportului de evaluare..... | 6 |
| 1.3. Scopul și utilizarea evaluării..... | 7 |
| 1.4. Identificarea activelor supuse evaluării..... | 7 |
| 1.5. Tipul valorii și data evaluării..... | 8 |
| 1.6. Data evaluării și data inspecției..... | 9 |
| 1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării..... | 9 |
| 1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea..... | 10 |
| 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale..... | 14 |
| 1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare..... | 16 |
| 1.11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020..... | 16 |
| 2. PREZENTAREA DATELOR..... | 17 |
| 2.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică..... | 17 |
| 2.2. Date despre zonă, vecinătăți și amplasare..... | 19 |
| 2.3. Descrierea proprietății imobiliare..... | 22 |
| 2.3.1. Descrierea terenului..... | 22 |
| 2.3.2. Descrierea Culei Greceanu..... | 23 |
| 2.3.3. Descriere „Anexă”..... | 45 |
| 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE..... | 46 |
| 4. EVALUARE..... | 47 |
| 4.1. Cea mai bună utilizare..... | 47 |
| 4.2. Evaluarea prin cost..... | 47 |
| 4.2.1. Evaluarea terenului..... | 48 |
| 4.2.2. Evaluarea construcțiilor..... | 50 |
| 4.2.2.1. Evaluare Cula Greceanu..... | 51 |
| 4.2.2.2. Evaluare casă anexă..... | 57 |
| 4.2.2.3. Evaluare împrejmuire..... | 59 |
| 4.2. Evaluarea prin piață a proprietății imobiliare..... | 61 |
| 4.2. Evaluarea prin abordarea prin venit..... | 61 |
| 5. ANALIZA REZULTATELOR..... | 62 |
| ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII..... | 62 |



Sinteza raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare s-a realizat în baza *Contractului* încheiat cu beneficiarul și se adresează exclusiv Consiliului Județean Vâlcea, în calitate de client și destinatar. Evaluarea s-a realizat pentru stabilirea valorii de plată a imobilului, în vederea negocierii valorii de achiziționare cu vânzătorul. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Evaluarea s-a efectuat pentru ansamblul Cula Greceanu din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, proprietate imobiliară formată din:

| Specificitate | Identificare cadastrală | Observații |
|------------------------|---|---|
| Teren | Număr cadastral: 35671 Carte funciară: 35671 Măldărești | Teren intravilan, având suprafața din acte de 5.340 mp și 5.439 mp suprafață măsurată |
| Cula Măldărești | Număr cadastral: 35671-C1 Carte funciară: 35671 Măldărești | Cula Greceanu, monument istoric având cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.01. Datare: sec. al XVIII-lea Regim de înălțime: D+P+1E Sc = 112 mp Sd = 309 mp |
| Anexe | Număr cadastral: 35671-C2 Carte funciară: 35671 Măldărești | Anexă, monument istoric având cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.02. Datare: sec. al XVIII-lea Regim de înălțime: parter Sc = 135 mp Sd = 135 mp |

Surse: Extras de carte funciară pentru informare cu nr. de cerere 70975/ 26.10.2020, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Vâlcea; <https://patrimoniul.ro/images/lmi-2015/LMI-VL.pdf>

Conform *Extras de carte funciară pentru informare* cu nr. de cerere 70975/ 26.10.2020, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Vâlcea, dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate este deținut de Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia, în baza următoarelor documente:

- *Decizia nr. 6941, din 23/ 10/ 2007 emisă de/ pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție (Sentința civilă și de proprietate intelectuală în Dosar nr. 2693/46/2004;*
- *Proces-verbal de predare-preluare nr. 1610/ 30. 11.2007 încheiat cu Consiliul Județean Valcea;*
- *Act administrativ Certificat din 16/07/2015 emis de Judecătoria Horezu, Dosar nr. 1341/ 241/ 2015. „Se notează litigiul privind pe reclamanta Caterina Greceanu în contradictoriu cu pârâții Comisia locală a comunei Măldărești de aplicare a Legii nr. 18/ 1991 și a Legii nr. 1/ 2000, Instituția Prefectului județului Vâlcea, Greceanu-Anghel Ileana, prin care se solicită să se pronunțe calitatea de proprietar asupra unei cote-părți indivize din imobilul situat în Măldărești, sat Măldărești, pct. „Cula Greceanu”, format din construcție (112 mp) și anexa (135 mp), curte și fânețe (5340 mp) în baza cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate pe care le-a formulat; să oblige pe pârâta Greceanu-Anghel Ileana să îi lase în deplină proprietate și posesie cota-parte indiviză care i se cuvine, în calitate de coproprietar, al imobilului.*



Raport de evaluare

- Act administrativ nr. CD 954968, din 20/10/2007 emis de Primăria Sectorului 2, prin care se notează schimbarea numelui proprietarei Greceanu-Anghel Ileana Emilia în Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana Emilia.

În extrasul de carte funciară pentru informare pus la dispoziție de client, la punctul C. Partea III – Sarcini, nu sunt înscriseri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanții și sarcini.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este înscrisă în *Lista monumentelor istorice*¹ – județul Vâlcea după cum urmează:

| Nr. ord. | Cod LMI | Denumire | Localitate | Adresă | Datare |
|----------|--------------------|---------------|-----------------------------------|--------|------------|
| 504 | VL-II-m-A-09812.01 | Cula Greceanu | sat Măldărești, comuna Măldărești | | sec. XVIII |
| 505 | VL-II-m-A-09812.02 | Anexe | sat Măldărești, comuna Măldărești | | sec. XVIII |

Sursa: <https://patrimoni.ro/images/lmi-2015/LMI-VL.pdf>

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

Inspekția *in situ* s-a făcut la data de 08.07.2021.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată în condițiile *Termenilor de referință* - Capitolul 1.

În urma analizei întreprinse și a calculelor prezentate, valoarea de piață a proprietății imobiliare din satul Măldărești, comuna Măldărești, județul Vâlcea, constând în teren de 5.340 mp cu suprafața din acte și 5.439 mp suprafață măsurată, nr. cad. 35671, cula Măldărești (Cula „Greceanu” - cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.01) cu nr. cad. 35671-C1 și anexă (Anexe, cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.02) cu nr. cad. 35671-C1, din CF 35671, este:

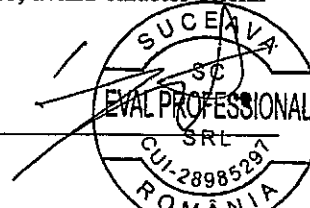
1.678.600 lei, echivalentul a 340.700 euro.

Data efectivă a evaluării este 08.07.2021, iar cursul valutar comunicat de BNR la aceasta data este de 1 EUR = 4,9268 LEI.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2020, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), în vigoare la data întocmirii raportului.

Valabilitatea evaluării este afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate.

¹Actuala listă este anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea *Listei monumentelor istorice*, actualizată și a *Listei monumentelor istorice dispărute*, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, din 15.02.2016, având caracter oficial și legal.



Mențiuni:

- Valoarea de piață a fost determinată ținând cont exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile menționate la data evaluării;
- Valoarea a fost fundamentată în funcție de informațiile disponibile, în condițiile actuale ale pieței;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data inspecției;
- Valoarea de piață nu este afectată de TVA;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea de asigurare;
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

ec. Anca Mihaela GAVRIL

ing. Elena Luminița BĂLICI

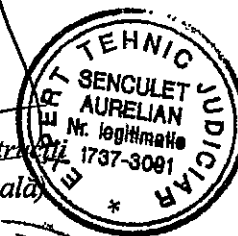
*evaluator autorizat, specializările EPI, EBM, EI
membru titular ANEVAR*

*evaluator autorizat, specializarea EPI
membru titular ANEVAR*



ing. Aurelian D. SENCULET

*expert tehnic judiciar - specialitatea construcții
evaluator imobiliar (calificare profesională)
specialist atestat Ministerul Culturii*



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

HOTĂRÂRE

privind exercitarea dreptului de preemțiune referitor la
cumpărarea imobilelor "Cula Greceanu", monument istoric – cod LMI
2015:VL – II – m – A – 09812.01 și "Anexe", monument istoric – cod LMI
2015:VL – II m – A – 09812.02, situate în comuna Măldărești, județul
Vâlcea

Consiliul Județean Vâlcea, întrunit în ședința ordinară din data de 20.10.2020, la care participă un număr de 32 consilieri județeni din numărul total de 33 consilieri în funcție;

Având în vedere Propunerea Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrată sub nr.15571 din 14.10.2020;

Luând în considerare Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrat sub nr.15572 din 14.10.2020;

Ținând cont de adresa Ministerului Culturii nr.5913 din 08.09.2020, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.14104 din 17.09.2020, înștiințarea nr.14459 din 24.09.2020 precum și actele anexate acesteia;

Văzând Raportul de specialitate al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr.15575 din 14.10.2020, precum și avizele comisiilor de specialitate;

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, ale art.4 alin.(4), alin.(7) și alin.(8), precum și ale art.10 alin.(2) din Legea nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă exercitarea dreptului de preemțiune de către Județul Vâlcea, referitor la cumpărarea imobilelor "Cula Greceanu", monument istoric – cod LMI 2015:VL – II – m – A – 09812.01, "Anexe", monument istoric – cod LMI 2015:VL – II m – A – 09812.02, situate pe o suprafață de 5340 mp din acte și măsurată 5439 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare - Carte Funciară nr.35671 Măldărești din 03.02.2020, din comuna Măldărești, județul Vâlcea, făcând parte din "Ansamblul Culei Greceanu", ansamblu de arhitectură de categorie valorică A, care datează din secolul XVIII, proprietatea numitei Greceanu – Anghel – Acasandri Ileana – Emilia, monument istoric conform Listei Monumentelor Istorice 2015, Anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr.2828/2015.

Art.2 Se aprobă demararea procedurilor administrative pentru cumpărarea imobilului identificat conform art.1.

Art.3 În vederea stabilirii valorii de piață a imobilului se va întocmi un raport de evaluare de către un expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Art.4 Prețul de achiziție al imobilului va fi negociat de către o comisie constituită în acest scop prin dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Vâlcea.

Art.5 Raportul de evaluare și procesul verbal de negociere a prețului de cumpărare a imobilului vor fi supuse spre aprobare Consiliului Județean Vâlcea.

Art.6 Suma necesară achitării prețului stabilit în urma negocierii va fi alocată din bugetului Județului Vâlcea.

Art.7 Secretarul General al Județului, prin Biroul Cancelarie, va comunica prezenta hotărâre, Direcției Generale Administrație Locală, Direcției Generale Economice, Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Primăriei Comunei Măldărești, Direcției Județene pentru Cultură Vâlcea, precum și doamnei Greceanu – Anghel – Acasandri Ileana - Emilia 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.

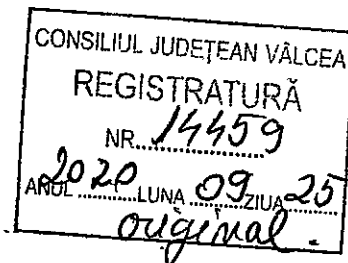
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor, art.182 alin. (1) și ale art.139 alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului privind Codul administrativ, nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 32 voturi pentru, 0 voturi împotriva și 0 abțineri.

PREȘEDINTE
Constantin RĂDOLESCU
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL JUDEȚULUI
Daniela CALIANU

Râmnicu Vâlcea,
Nr. 192 din 20 octombrie 2020

| Prenume, nume | Funcția | Semnătura | Verificat Șef Serviciu | Data |
|-----------------------------------|-------------------|-----------|---------------------------|------------|
| Intocmit: 1 ex. Carmen Popescu | Consilier juridic | | | 20.10.2020 |

Către: Consiliul Județean Vâlcea



ÎNȘTIINȚARE

Privind intenția de vânzare a imobilului

¹ ANSAMBLUL CULEI GRECEANU cod LMI: VL-II-m-A-09812, CULA GRECEANU cod LMI: VL-II-m-A-09812.01, Anexe cod LMI: VL-II-m-A-09812.02

Subsemnatul(a)/Subscrisa²: GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI ILEANA-EMILIA domiciliată [redacted] având CNP [redacted], eliberat la data de [redacted] către SPCEP Sec. 2, având adresa de corespondență în [redacted] proprietar, conform documentului anexat, al imobilului din³ localitatea Măldărești, comuna Măldărești, jud. Vâlcea, nr. CF. 35671, nr. Cad. 35671, 35761-C1, 35671-C2, declar pe proprie răspundere că imobilul nu face obiectul unor litigii.

Având în vedere cele declarate mai sus, în conformitate cu prevederile art. 36 alin. (4) lit. (a) din Legea 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice, vă înștiințăm cu privire la intenția de a vinde imobilul și vă solicităm să ne comunicați dacă, Consiliul Județean Vâlcea își exercită dreptul de preemțiune în conformitate cu art. 4, alin. (8) din Legea nr. 422/2001, republicată.

Precizăm că imobilul are o suprafață construită la sol de 112mp-C1; 135 mp-C2 mp și un regim de înălțime de P+2E; P, valoarea de vânzare fiind de 400.000 euro.

Anexat depunem:

1. Copie după actul de proprietate
2. Cadastrul imobiliar
3. Planuri ale imobilului monument istoric cu marcarea suprafețelor care fac obiectul vânzării
4. Documentar fotografic interior/exterior, în cazul clădirilor;
5. Răspunsul Ministerului Culturii nr. 5913/08.09.2020
6. *Memoriu juridic*

Calitatea: proprietar

Numele, prenumele, în clar: Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana Emilia

Semnătura: 

23.09.2020

¹ Codul și denumirea din Lista imobilelor istorice actualizată

² Numele, prenumele persoanei fizice, domiciliul. Antetul, denumirea persoanei juridice de drept privat (S.A., S.R.L., S.N.C., fundație, asociație etc) adresa. În cazul persoanelor juridice de drept privat se menționează numele, calitatea și baza delegării de competență a persoanei semnatară a înștiințării.

³ Adresa monumentului

solicita și va ridica orice document necesar îndeplinirii prezentului mandat, va solicita
notarului public obținerea extrasului de carte funciară pentru autentificare, va depune
actele de proprietate, precum și toate documentele solicitate pentru încheierea
contractului de vânzare cumpărare și va negocia toate clauzele contractului de vânzare
cumpărare..

Prezentul mandat se extinde potrivit art. 2016 alin (3) Cod Civil la toate activitățile
necesare executării acestuia, chiar dacă nu sunt precizate în mod expres. Orice alta
operatiune nementionata în mod expres in prezentul mandat, inasa necesara aducerii la
indeplinire a acestuia, se considera a avea acordul subsemnatei mandante.

Prezentul mandat este gratuit, netransmisibil și valabil pe o perioadă de 3 (trei)
ani ori până la îndeplinire sau până la revocarea sa expresă.

Redactat astazi, data autentificării la **Societatea Profesională Notarială**
„Dragomir | Bunea” din mun. București, Bld. Nicolae Bălcescu nr. 35A, et. 1, ap. 2, sector
1, într-un singur exemplar original, care rămâne în arhiva notarului public.

MANDANTĂ:

GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI ILEANA-EMILIA
S.S.



ROMÂNIA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
DRAGOMIR | BUNEA
SEDIU: Bld. Nicolae Bălcescu nr. 35A, et. 1, ap. 2, sector 1, BUCUREȘTI
tel./fax: 021/367.20.68/62, e-mail: notariat@dragomirbunea.ro
Licență funcționare nr. 92/3528/02.04.2020

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 2023
Anul 2021, luna Septembrie, ziua 01

Eu, **POPOVICI CORINA-DANIELA**, notar public în cadrul Societății Profesionale Notariale, cu sediul în București, bld. Nicolae Bălcescu nr.35A, et.1, ap.2, sector 1, la cererea părții m-am deplasat la sediul Artmark din mun. București, str. C. A. Rosetti 5, sectorul 1, unde am găsit pe:

- **GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI ILEANA-EMILIA**, cetățean român, domiciliată în mun. _____, eliberată la data de _____ de _____ P. Sector 2, CNP _____

care, după citirea actului, 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, cu modificările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a încasat onorariul în sumă de 120 lei și 22,80 lei T.V.A., achitat cu factura nr. 27072/2021, emisă de societatea profesională notarială.

NOTAR PUBLIC,
POPOVICI CORINA-DANIELA,
S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Popovici Corina-Daniela, notar public, astăzi, data autentificării, și are aceeași forță probantă ca originalul.





MINISTERUL CULTURII

CABINET MINISTRU

Nr. 1913
Data 08.09.2010

Către: Consiliul Local Măldărești
Consiliul Județean Vâlcea

Spre știință: Greceanu-Anghel-Alecsandri Ileana-Emilia, str. [redacted] sector 2, București
Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea

REF: NEEERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE

pentru imobilul situat în loc. Măldărești, Jud. Vâlcea, imobilul având o suprafață utilă de 112 mp (C1) și 135 mp (C2), monument istoric cod VL-II-m-A-09812 „Ansamblul Culei Greceanu”, VL-II-m-A-09812.01 „Cula Greceanu”, VL-II-m-A-09812.02 „Anexe” conform Listei Monumentelor Istorice 2015, Anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/2015

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare, în baza prevederilor art. 4, alin. (4) și art. 26, alin. (1) punctul 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, vă comunicăm că Ministerul Culturii și Identității Naționale nu își exercită dreptul de preemțione asupra imobilului susmenționat.

Conform art. 4, alin. (8) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, se transferă dreptul de preemțione al statului către autoritățile publice locale.

Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, proprietarii imobilului au următoarele obligații:

1. orice intervenție asupra imobilului inclusiv schimbarea de destinație se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale conform prevederilor art. 23 și ale art. 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare;
2. conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. b) Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar că imobilul este înscris în Lista Monumentelor Istorice și are obligațiile ce îi revin prin lege;
3. conform prevederilor art. 36, alin. 4, lit. c) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului, veți înștiința în scris Direcția pentru Județeană pentru Cultură Vâlcea, despre schimbarea proprietarului și veți transmite acesteia o copie a actelor.

Alte obligații care incumbă proprietarilor imobilului sunt de a respecta O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare care reglementează regimul juridic al descoperirilor și al cercetărilor arheologice, parte a patrimoniului cultural național, precum și prevederile Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 4, alin. (9) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările ulterioare, comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțione au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care a fost emis, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori.

Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Cu stimă,

Bogdan GHEORGHIU
MINISTRUL CULTURII





MINISTERUL CULTURII ȘI
IDENTITĂȚII NAȚIONALE

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA
REGISTRATURĂ
NR. 1578
ANUL 2019 LUNA Iunie ZIUA 17

CABINET MINISTRU
Nr. 4213
Data 11.10.2019

Consiliul Local Măldărești
Consiliul Județean Vâlcea

știință: Grăceanu-Anghel-Alecsandri Ileana-Emilia,
Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea

București

REF: NEEERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE

ntre imobilul situat în loc. Măldărești, Jud. Vâlcea, înscris în CF cu nr. 35671, identificat cu nr. astral 35671-C1 și 35671-C2, imobilul având o suprafață utilă de 112 mp (C1) și 135 mp (C2), monument istoric cod VL-II-m-A-09812 „Ansamblul Culei Grăceanu”, VL-II-m-A-09812.01 „Anexa la Grăceanu”, VL-II-m-A-09812.02 „Anexe” conform Listei Monumentelor Istorice 2015, Anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr.2828/2015

mare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare, în baza prevederilor art. 4, alin. art. 26, alin. (1) punctul 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, vă comunicăm că Ministerul Culturii și Identității Naționale nu își exercită dreptul de preempțiune asupra imobilului susmenționat. Conform art. 4, alin. (8) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, se transferă dreptul de preempțiune al statului către autoritățile publice locale.

zăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, proprietarii imobilului au următoarele obligații:

orice intervenție asupra imobilului inclusiv schimbarea de destinație se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale conform prevederilor art. 23 și ale art. 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare;

conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. b) Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar că imobilul este înscris în Lista Monumentelor Istorice și are obligațiile ce îi revin prin lege;

conform prevederilor art. 36, alin. 4, lit. c) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului, veți înștiința în scris Direcția pentru Județeană pentru Cultură Vâlcea, despre schimbarea proprietarului și veți transmite acesteia o copie a actelor.

obligații care incumbă proprietarilor imobilului sunt de a respecta O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare care reglementează regimul juridic al descoperirilor și al siturilor arheologice, parte a patrimoniului cultural național, precum și prevederile Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil republicată, cu modificările și completările ulterioare.

orm prevederilor art. 4, alin. (9) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările ulterioare, modificările privind neexercitarea dreptului de preempțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care a fost emis, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori.

entul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind protejarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcină) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

imă,

Valer-Daniel Breaz
Ministrul Culturii și Identității Naționale



PC 372



MINISTERUL CULTURII ȘI
IDENTITĂȚII NAȚIONALE

CABINET MINISTRU
Nr. 3049
Data 03.05.2018



Către: Consiliul Județean Vâlcea
Consiliul Local Măldărești, jud. Vâlcea

D.P.C. nr.7439/2017

D.P.C. nr.1776/28.03.2018

Spre știință: Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana-Emilia, str.
București, Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea

REF: NEXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE

Pentru imobilul situat în sat Măldărești, comuna Măldărești, jud. Vâlcea, înscris în lista monumentelor istorice funciară nr.35671, județul Vâlcea, monument istoric, înscris în lista monumentelor istorice cu denumirea "Cula Greceanu", cod LMI VL-II-m-A-09812.01

CONSILIUL LOCAL nr.5, sector 1, CE
REGISTRATURĂ
NR. 6241
ANUL 2018 LUNA 05 ZIUA 09
înscris în cartea

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare a imobilului situat în sat Măldărești, comuna Măldărești, jud. Vâlcea, înscris în cartea funciară nr.35671, județul Vâlcea, monument istoric, înscris în lista monumentelor istorice cu denumirea "Cula Greceanu", cod LMI VL-II-m-A-09812.01

În baza prevederilor art. 4, alin. (4) și art. 26, alin. (1) punctul 26 din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, vă comunicăm că Ministerul Culturii și Identității Naționale nu își exercită dreptul de preemțune asupra imobilului sus menționat.

Conform art. 4, alin. (8) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, se transferă dreptul de preemțune al statului către autoritățile publice locale.

Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, proprietarii imobilului au următoarele obligații:

- orice intervenție asupra imobilului inclusiv schimbarea de destinație se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale conform prevederilor art. 23 și ale art. 33 din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare;
- conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. b) Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar că imobilul este înscris în Lista Monumentelor Istorice și are obligațiile ce îi revin prin lege;
- conform prevederilor art. 36, alin. 4, lit. c) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului, veți înștiința în scris Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea despre schimbarea proprietarului și veți transmite acesteia o copie a actelor.

O altă obligație care incumbă proprietarilor imobilului este aceea de a respecta O.G. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, care reglementează regimul juridic al descoperirilor și al cercetărilor arheologice, parte a patrimoniului cultural național.

Conform prevederilor art. 4, alin. (9) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările ulterioare, comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care a fost emis, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori. Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Cu stimă,

/ George Vladimir Ivașcu

Ministrul Culturii și Identității Naționale

George Vladimir Ivașcu
OFICIUL nr. 23



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. 13881 / 23 august 2021

Către,

GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI-ILEANA-EMILIA
Sector 2, București

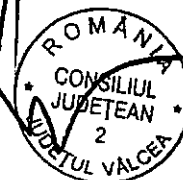
ARTMARK HISTORICAL ESTATE S.R.L
str.C.A Rosetti nr.S, corp A, etaj 1, cam.56, sector 1, București
frontoffice@sothebysrealty.ro

Consiliul Județean Vâlcea, în considerarea corespondenței anterioare și a intenției de valorificare a tuturor demersurilor realizate până în prezent pentru achiziționarea proprietății imobiliare "CULA GRECEANU", monument istoric, cod LMI 2015:VL-II-m-A-09812.01 și Anexe, monument istoric, Cod LMI:VL-II-m-A-09812.02, ce alcătuiesc ansamblul Culei Greceanu, situate în comuna Măldărești, județul Vâlcea, față de care Județul Vâlcea și-a exercitat dreptul de preemțiune, prin Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.192 din 20 octombrie 2020, fiind de asemenea inclusă pe Lista Obiectivelor de investiții ale instituției pe anul 2021, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.91 din 21 aprilie 2021, vă invită în data de 26 august 2021, ora 13:00, la sediul instituției, din strada General Praporgescu nr.1, Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea, la o sedință având ca obiect negocierea prețului de tranzacționare al acestei proprietăți și stabilirea procedurilor administrative necesare finalizării acestui demers.

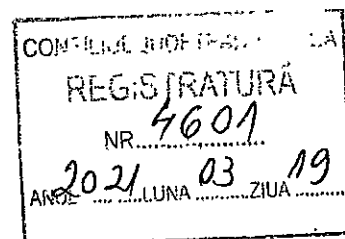
Avem rugăm să confirmați participarea până la data de 25 august 2021.

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

PREȘEDINTE
Constantin RĂDULESCU



| Prenume, Nume | Funcția | Semnătura | Verificat/ Director General Adjunct | Data |
|--|-------------------|-----------|--|------------|
| Elaborat: Laura Ștefania Florica Nr.ex:1 | Consilier juridic | | | 23.08.2021 |



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: culturavalcea@yahoo.com; www.valcea.djc.ro

Nr.338/17.03.2021

Către,
Consiliul Județean Vâlcea

Ref. Exercițare drept de preemțiune Cula Greceanu, monument istoric, cod LMI:VL-II-m-A-09812.01 și Anexe, monument istoric, Cod LMI:VL-II-m-A-09812.02, situate în comuna Măldărești, județul Vâlcea

Prin Hotărârea nr.192/20 octombrie 2020 Consiliul Județean Vâlcea și-a exercitat dreptul de preemțiune la cumpărarea imobilului Cula Greceanu, monument istoric, cod LMI 2015: VL-II-m-A-09812.01 și Anexe, monument istoric, Cod LMI:VL-II-m-A-09812.02, părți componente ale Ansamblului Culei Greceanu, monument istoric de grupă valorică A, urmând să se demareze procedurile administrative pentru cumpărarea imobilului.

Proprietara imobilului, doamna Greceanu-Anghel-Acasandri-Ileana Emilia, prin ARTMARK HISTORICAL ESTATE SRL, reprezentată de Constantin Prisecaru în calitate de mandatar, a solicitat instituției noastre, atât în scris, cât și telefonic, informații referitoare la stadiul în care se află în prezent procedurile administrative pentru cumpărarea imobilului.

Totodată, proprietarii invocă faptul că nu au primit nicio înștiințare de participare la negociere până în prezent și doresc reluarea procedurii de exercitare a dreptului de preemțiune de către stat pentru anul 2021, conform Legii 422/2001.

Conform Normelor metodologice privind exercitarea dreptului de preemțiune a statului român prin Ministerul Culturii, procedura de exercitare a dreptului de preemțiune se încheie fie prin cumpărare, fie în cazul finalizării fără cumpărare, prin notificarea proprietarului bunului imobil privind neexercitarea dreptului de preemțiune și transferarea acestui drept către autoritățile publice locale.

În vederea redactării unui răspuns competent și pentru a furniza informațiile corecte, vă rugăm să ne comunicați dacă, Consiliul Județean Vâlcea

își menține hotărârea privind cumpărarea imobilului și în ce stadiu al procedurii de exercitare a dreptului de preemțiune se află.

Vă anexăm adresa proprietarului înregistrată la DJC Vâlcea cu nr. 336/16.03.2021.

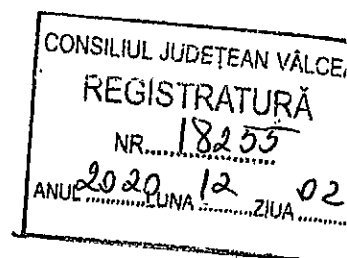
Director executiv,
Prof. dr. Florin Epure



Inspector superior,
Valeria Grigorescu



Către: CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA
Adresa: Strada General Praporgescu 1, Râmnicu Vâlcea 240595
Fax: 0250.735617
Email: consiliu@civalcea.ro; civalcea@vl.e-adm.ro



Data: 2 decembrie 2020

Stimată Doamnă / Stimată Doamnă,

Subscrișa, **GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI-ILEANA-EMILIA**, domiciliată în [REDACTED], s[REDACTED]
[REDACTED], identificată [REDACTED], emisa de SPCEP [REDACTED]

reprezentată de avocat Lucian Vitelaru, în calitate de titular al Cabinetului de avocat „VITELARU GEORGE-LUCIAN”, autorizat prin Decizia Baroului București nr. 910/07.04.2014,

În urma consultării minutei încheiate la ședința Consiliului Județean Vâlcea din data de 25 noiembrie 2020, am luat la cunoștință ca, pe ordinea de zi a ședinței, nu a fost inclus niciun aspect în legătură cu continuarea desfășurării procedurii de negociere a vânzării imobilului ANSAMBLUL CULEI GRECEANU cod LMI: VL-II-m-A-09812, CULA GRECEANU cod LMI: VL-II-m-A-09812.01, ANEXE cod LMI: VL-II-m-A-09812.02 („Imobilul”).

De asemenea, am luat la cunoștință ca, în cadrul ședinței Consiliului Județean Vâlcea din data de 25 noiembrie 2020, a fost adoptată Hotărârea nr. 204 privind rectificarea Bugetului propriu al Județului Vâlcea și a Listei obiectivelor de investiții ale Consiliului Județean Vâlcea, precum și a Bugetelor unor instituții publice finanțate parțial sau integral din venituri proprii, pe anul 2020.

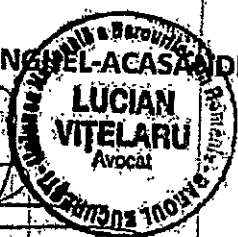
Având în vedere cele menționate mai sus, prin prezenta cerere va solicitam să ne confirmați cu celeritate ca, prin Hotărârea nr. 204/25.11.2020 privind rectificarea Bugetului propriu al Județului Vâlcea și a Listei obiectivelor de investiții ale Consiliului Județean Vâlcea, precum și a Bugetelor unor instituții publice finanțate parțial sau integral din venituri proprii, pe anul 2020, a fost inclusă în buget suma necesară achiziționării imobilului.

Va adresam prezenta solicitare în considerarea faptului că exercitarea dreptului de preempțiune se grefează, printre altele, pe obligația titularului dreptului de preempțiune de a prevedea în bugetul propriu suma necesară exercitării dreptului de preempțiune, procedura de negociere a valorii de achiziție fiind subsidiară obligației menționate anterior.

In cazul in care nu vom primi confirmarea solicitata in cele mai sus, in sensul ca a fost inclusa in buget suma necesara achiziționării Imobilului, vom considera negocierile încetate/încheiate fără cumpărare, iar dreptul de preempțiune se va considera a nu fi fost exercitat, conform prevederilor legale.

După cum am menționat in corespondenta anterioara, procedura in curs trebuie sa fie încheiată astfel încât sa permită subscrierii sa încheia vânzarea Imobilului către terțul promitent cumpărător contractat, până la data de 31 decembrie 2020. Începând cu data de 1 ianuarie 2021, legislația impune începerea unei noi proceduri de acordare a dreptului de preempțiune, întrucât comunicarea din partea Ministerului Culturii are termen de valabilitate doar pentru anul calendaristic 2020.

GRECEANU-ANGHEL-ACASA ANDRI ILEANA-EMILIA



Prin: av. Lucian Vitelaru.

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.18.255 din 22 decembrie 2020

Doamnei Ileana Emilia GRECEANU – ANGHEL – ACASANDRI
adresă domiciliu:

Având în vedere cererea domnului avocat Lucian Vitelaru, adresată instituției noastre, în data de 02 decembrie 2020, înregistrată sub nr.18.255, prin care, în calitate de reprezentant convențional al dumneavoastră, cu celeritate a solicitat să confirmăm că, în cadrul Proiectului de Hotărâre "...nr.20425.11.2020, privind rectificarea Bugetului propriu al județului Vâlcea și a Listei obiectivelor de investiții ale Consiliului Județean Vâlcea, a Bugetelor unor instituții publice finanțate parțial sau integral din venituri proprii, precum și a Programului lucrărilor de întreținere și reparații drumuri și poduri județene, pe anul 2020, a fost inclusă în buget suma necesară achiziționării" imobilelor "Cula Greceanu", situate în Comuna Măldărești, Județul Vâlcea, vă comunicăm următoarele:

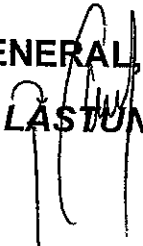
Așa cum rezultă din cele două răspunsuri, înregistrate sub nr.16.192 din 06 noiembrie 2020, respectiv nr.17.760 din 27 noiembrie 2020, la solicitările reprezentantului convențional, domnul avocat Lucian Vitelaru, care v-au fost comunicate, suma ce se va include în bugetul Județului Vâlcea pentru cumpărarea imobilelor "Cula Greceanu" va fi negociată cu dumneavoastră.

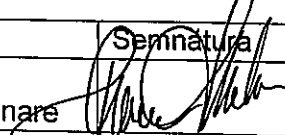
Totodată, prin prezenta, vă comunicăm că Județul Vâlcea a notat în Cartea Funciară a imobilelor "Cula Greceanu", exercitarea dreptului de preempțiune, conform art.1737 alin.(1) din Codul Civil, fapt pentru care vă transmitem o copie de pe Încheierea nr.78412, dată la data de 25 noiembrie 2020 și extrasul de Carte Funciară nr.35671, emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea.


PRESEDINTE,

Constantin RADULESCU

**SECRETAR GENERAL
AL JUDEȚULUI,**

Daniela GALIANU

DIRECTOR GENERAL

Bogdan - Paul LĂȘTUN

| Prenume, Nume | Funcția | Semnatura | Data |
|--------------------------------|---|--|-------------------|
| Elaborat: Emilia Dima 2 ex. | Șef Serviciu Juridic, Contencios, Coordonare |  | 21 decembrie 2020 |

**CONSELIUL JUDEȚULUI VÂLCEA
REGISTRATURA
EXPEDIAT
DATA 22.12.2020**



100990276108



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Valcea

Dosarul nr: 78412 / 25-11-2020

INCHEIERE Nr. 78412**Registrator:** ELENA POPA**Asistent:** ELENA-CLAUDIA COSTEA

Asupra cererii introduse de CONSILIUL JUDETEAN VALCEA domiciliat in - privind Notare in cartea funciara; in baza:

-Act Administrativ nr.2828/24-12-2015 emis de Ministerul Culturii;

-Act Administrativ nr.192/20-10-2020 emis de CONSILIUL JUDETEAN VALCEA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 241

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 35671, inscris in cartea funciara 35671 UAT Maldaresti avand proprietarii: GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI ILEANA-EMILIA in cota de 1/1 de sub B.1, GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI ILEANA-EMILIA in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se noteaza dreptul legal de preemtiune. asupra A.1, A1.1, A1.2 in favoarea JUDETUL VALCEA, sub B.8 din cartea funciara 35671 UAT Maldaresti;
- Se noteaza calitatea de monument istoric a imobilului inscris in CF nr.35671 UAT Maldaresti. asupra A.1, A1.1, A1.2 sub B.7 din cartea funciara 35671 UAT Maldaresti;

Prezenta se va comunica partilor:

CONSILIUL JUDETEAN VALCEA

GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI ILEANA-EMILIA

JUDETUL VALCEA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Râmnicu Valcea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

26-11-2020

ELENA POPA
POPA ELENA
 Registrator

ELENA-CLAUDIA COSTEA
ELENA-CLAUDIA
 Asistent registrator principal

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Valcea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35671 Maldărești

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 78412 |
| Ziua | 25 |
| Luna | 11 |
| Anul | 2020 |

Cod verificare
100090276108



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Întravilan

Nr. CF vechi:243
Nr. cadastral vechi:319

Adresa: Loc. Maldărești, Jud. Valcea, pct. "Cula Greceanu"

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| A1 | 35671 | Din acte: 5.340 Măsurată: 5.439 | |

Construcții

| Crt | Nr. cadastral Nr. | Adresa | Observații / Referințe |
|------|-------------------|------------------------------|--|
| A1.1 | 35671-C1 | Loc. Maldărești, Jud. Valcea | S. construita la sol:112 mp; Cula Maldărești in S.c.=112 mp. si S.d.=309 mp. |
| A1.2 | 35671-C2 | Loc. Maldărești, Jud. Valcea | S. construita la sol:135 mp; anexa in S.c.=135 mp. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|----------------|
| 13331 / 08/04/2008 Decizie nr. 6941, din 23/10/2007 emis de pronunțata de Înalta Curte de Casație și Justiție (Sentința Civilă și de Proprietate intelectuală în Dosar nr.2693/46/2004 și Proces Verbal de predare-preluare nr.1610/30.11.2007 încheiat cu Consiliul Județean Valcea); | |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuală 1/1 1) GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI ILEANA-EMILIA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 243) | A1/B.5 |
| B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuală 1/1 1) GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI ILEANA-EMILIA | A1.1/A1.2/B.5 |
| 39304 / 10/08/2015 Act Administrativ nr. Certificat, din 16/07/2015 emis de Judecătoria Horezu, dos.nr.1341/241/2015; | |
| B3 Se notează litigiul privind pe reclamanta Caterina Greceanu în contradictoriu cu paratii Comisia locală a comunei Maldărești de aplicare a Legii nr.18/1991 și a Legii nr.1/2000, Institutia Prefectului județului Valcea, Greceanu-Anghel Ileana, prin care se solicită să se pronunțe calitatea de proprietar asupra unei cote-parte indivize din imobilul situat în Maldărești, sat Maldărești, pct."Cula Greceanu", format din construcție (112 mp) și anexa (135 mp), curte și fanete (5340 mp) în baza cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate pe care le-a formulat; să oblige pe parata Greceanu-Anghel Ileana să îi lase în deplină proprietate și posesie cota-parte indiviza care i se cuvine, în calitate de coproprietar, al imobilului. | A1, A1.1, A1.2 |
| 61302 / 13/08/2019 Act Administrativ nr. CD 954968, din 20/10/2007 emis de PRIMARIA SECTORULUI 2; | |
| B5 Se notează schimbarea numelui proprietarei Greceanu-Anghel Ileana Emilia în Greceanu-Anghel-Acasandri Ileana Emilia. | A1, A1.1, A1.2 |
| 78412 / 25/11/2020 Act Administrativ nr. 2828, din 24/12/2015 emis de Ministerul Culturii (ordin pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr.2314/2004 privind aprobarea listei monumentelor istorice, actualizată); Act Administrativ nr. 192, din 20/10/2020 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN VALCEA (hotărâre); | |
| B7 Se notează calitatea de monument istoric a imobilului înscris în CF nr. 35671 UAT Maldărești. | A1, A1.1, A1.2 |
| B8 Se notează dreptul legal de preemțiune. | A1, A1.1, A1.2 |

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001,

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| B8 | Se noteaza dreptul legal de preemtiune. 1) JUDETUL VALCEA | |

C. Partea III. SARCINI .

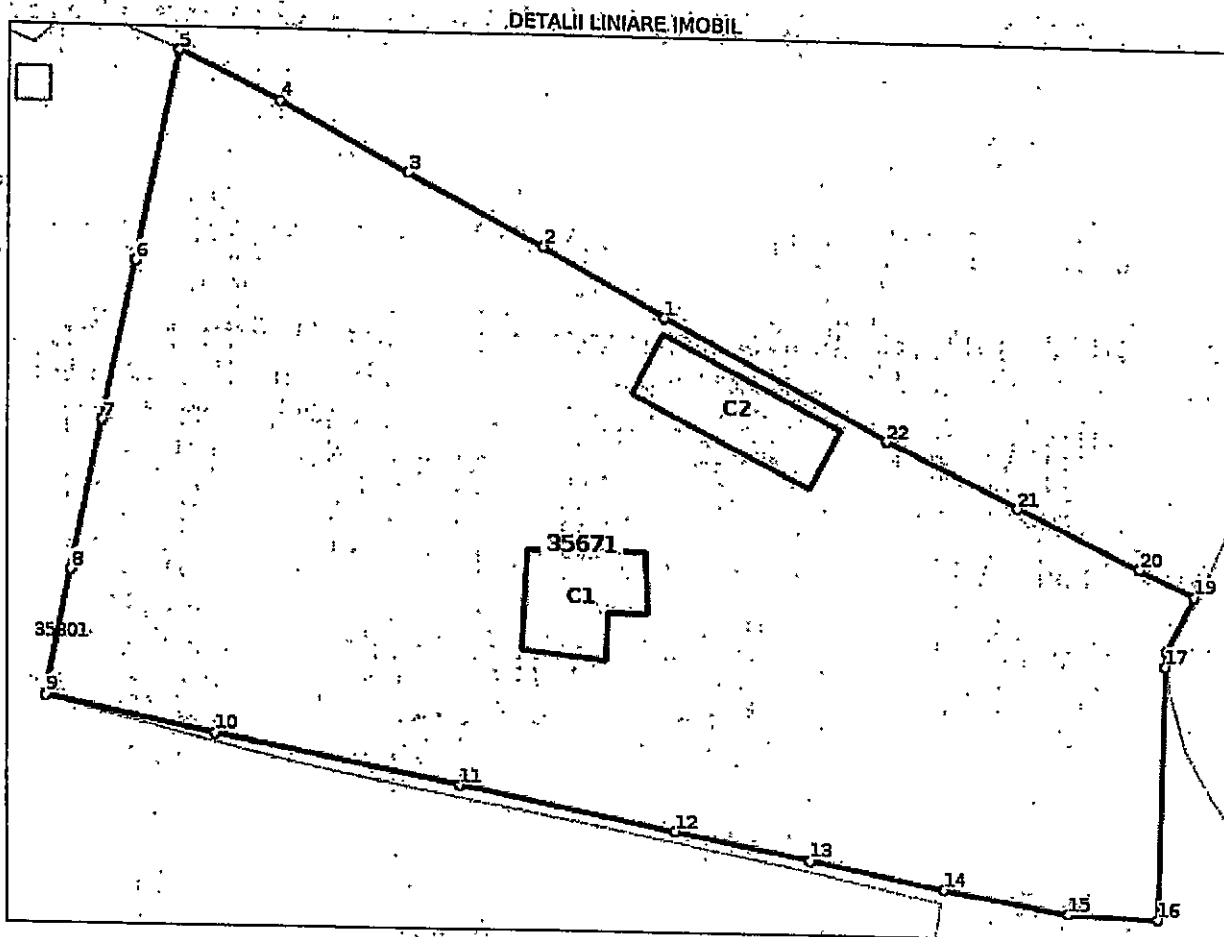
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|--|-----------|
| NU SUNT | | |

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| | | |
|---------------|------------------------------------|------------------------|
| Nr. cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 35671 | Din acte: 5.340 Masurata: 5.439 | |

* 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 construcții | DA | 112 | - | - | - | |
| 2 | curți construcții | DA | 135 | - | - | - | |
| 3 | faneata | DA | 5.192 | - | - | - | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|----------|--|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | 35671-C1 | construcții administrative și social culturale | 112 | Cu acte | S. construita la sol:112 mp; Cula Maldarești în S.c.=112 mp. și S.d.=309 mp. |
| A1.2 | 35671-C2 | construcții anexa | 135 | Cu acte | S. construita la sol:135 mp; anexa în S.c.=135 mp. |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 13.926 | 2 | 3 | 15.288 |
| 3 | 4 | 14.507 | 4 | 5 | 11.052 |
| 5 | 6 | 21.287 | 6 | 7 | 15.98 |
| 7 | 8 | 15.305 | 8 | 9 | 12.702 |
| 9 | 10 | 17.225 | 10 | 11 | 24.84 |
| 11 | 12 | 22.056 | 12 | 13 | 13.658 |
| 13 | 14 | 13.776 | 14 | 15 | 12.825 |
| 15 | 16 | 8.875 | 16 | 17 | 25.111 |
| 17 | 18 | 1.433 | 18 | 19 | 6.154 |
| 19 | 20 | 6.074 | 20 | 21 | 13.562 |
| 21 | 22 | 14.862 | 22 | 1 | 25.109 |

** 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.

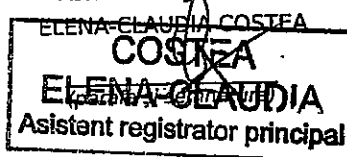
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
26-11-2020

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,



Referent,

 (parafa și semnătura)

ROMÂNIA

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



Decizia nr. 6941

Dosar nr. 2693/46/2004

Ședința publică de la 23 octombrie 2007

| | |
|------------------|----------------------|
| Cristina Luzescu | - Președinte |
| Doina Popescu | - Judecător |
| Mihaela Tăbârcă | - Judecător |
| Nicolae Nicilă | - Magistrat asistent |

S-au luat în examinare recursurile declarate de pârâtul Consiliul județean Vâlcea și reclamanta Greceanu Anghel Ileana împotriva deciziei nr. 287/A din 15 decembrie 2006 a Curții de Apel Pitești, Secția civilă.

La apelul nominal s-au prezentat recurenta reclamantă, reprezentată de avocat Nistor Alina Maria și recurentul pârât, reprezentat de consilier juridic Calianu Daniela

Magistratul asistent face referatul cauzei și arată că procedura de citare este legal îndeplinită.

Nefiind chestiuni prealabile, Înalta Curte constată cauza în stare de judecată și acordă cuvântul în dezbaterea recursurilor.

Recurentul pârât prin consilierul juridic, solicită admiterea recursului său, modificarea deciziei atacate în sensul constatării dreptului reclamantei la despăgubiri și trimiterea dosarului la Comisia Națională pentru Stabilirea Despăgubirilor. Solicită respingerea recursului reclamantei.

Recurenta reclamantă prin avocat, solicită admiterea recursului său, în principal, restituirea în natură a imobilului în litigiu astfel cum a fost identificat prin expertiza tehnică efectuată în apel; în subsidiar solicită modificarea cuantumului despăgubirilor care este rezultatul unei greșeli materiale deoarece, la stabilirea acestuia, nu s-au luat în calcul

Confirmație
Lucian Vitelaru
Magistrat asistent
Secția Civilă și de Proprietate Intellectuală

În sfârșit s-a mai arătat că valoarea imobilului - care este o clădire de o deosebită valoare artistică - a fost mult subestimat, valoarea reală ridicându-se la 10 miliarde lei.

Tribunalul Vâlcea prin sentința civilă nr. 475 din 12.09.2002 a admis în parte acțiunea cum a fost precizată. S-a respins cererea de restituirea în natură a imobilului și s-a constatat valoarea acestuia, la data pronunțării sentinței, în sumă de 8.274.000.000 lei.

În motivarea sentinței instanța a reținut că reclamanta a făcut dovada calității procesuale active. Greceanu Olga, după decesul soțului său, Greceanu Nicolae, a înfiat-o pe reclamantă care este singura moștenitoare a mamei sale adoptive; decedată în 1978.

S-a reținut că reclamanta a făcut dovada proprietății asupra imobilului, din probele administrate rezultând că Nicolae Greceanu a avut în proprietate o moșie în comuna Măldărești din care făcea parte și imobilul revendicat de reclamantă.

Instanța a reținut că imobilul nu a fost expropriat în temeiul Decretului 83/1949, acest Decret a completat dispozițiile Legii 187/1945 prin care s-a înfăptuit reforma agrară iar la data la care a avut loc exproprierea erau aplicabile prevederile Legii 187/1945, din actele existente la filele 118-124 din dosar rezultând că Nicolae Greceanu a fost expropriat de imobilul deținut în comuna Măldărești, în baza acestei legi

S-a considerat că imobilul este preluat cu titlu valabil în sensul art. 2 lit. h din Legea 10/2001 deoarece, în urma demersurilor proprietarului de la acel moment care a invocat că textele legale nu au fost corect aplicate, s-a ajuns la concluzia că a operat o expropriere legală.

Instanța a avut în vedere dispozițiile art. 16 din aceeași lege potrivit cărora bunurile care fac parte din patrimoniul cultural și constituie „muzeu” nu se restituie în natură, foștii proprietari fiind îndreptățiți la măsuri reparatorii prin echivalent.

Instanța a constatat că prin Hotărârea nr. 1362/2001 emisă în temeiul Legii 213/1998 imobilele în discuție sunt cuprinse în domeniul public al Consiliului județean Vâlcea sub numele „teren complex Muzeul Măldărești” și, respectiv, „Cula Greceanu”.

Sub acest aspect s-a apreciat legală dispoziția de respingere a revendicării în natură a imobilului, fiind corectă aplicarea dispozițiilor art. 16 alin. 1 din Legea 10/2001. Pentru aplicarea art. 23 din aceeași lege s-a reținut că nu s-a făcut dovada că reclamanta nu ar fi fost invitată la dezbateri și în raport de aplicarea în speță a art. 16 alin. 1 reclamanta nu a fost prejudiciată prin neparticiparea la dezbaterile din fața Comisiei



Lucian Vitelasco
cu avocații
VB

sentința în sensul că a constatat valoarea imobilelor în sumă de 9.004.871.000 lei, fiind menținute celelalte dispoziții ale sentinței.

A fost respins ca nefondat apelul Consiliului județean Vâlcea. A fost obligat pârâtul la 9.500.000 lei cheltuieli de judecată către reclamantă.

În motivarea acestei decizii Curtea de apel care a refăcut probele – expertiză – a constatat că reclamanta nedeputând la dosar acte din care să reiasă valoarea imobilelor în anul 1949 nu a putut omologa expertiza contabilă astfel încât a reținut expertiza Șencuț Aurelian care nu a fost contestată de reclamantă.

Pe de altă parte s-a constatat că prin refacerea expertizei dispusă în calea de atac formulată de apelantul pârât, s-a stabilit valoare mai mare decât cea inițială – ceea ce ar crea apelantului o situație mai grea în propria cale de atac.

Ca urmare s-a menținut valoarea stabilită inițial.

Împotriva acestei decizii a declarat recurs reclamanta .

Înalta Curte de Casație și Justiție prin decizia civilă nr. 3635/6.04.2006 a admis acest recurs și a casat decizia atacată, trimițând cauza spre rejudecare la aceeași Curte.

În motivarea deciziei de casare Înalta Curte de Casație și Justiție a reținut că reclamanta este îndreptățită la măsuri reparatorii prin echivalent, în sensul art. 4 alin. 2 din Legea 10/2001 aceste chestiuni fiind pe deplin probate și acceptate de pârât.

Instanța a mai reținut că cererea privind restituirea în natură a imobilului a fost pe deplin lămurită prin rămânerea definitivă, sub acest aspect a deciziei 18/A2003 a Curții de apel, neatacată de reclamantă.

Curtea de apel Pitești, rejudecând cauza prin decizia nr. 287/A/15.12.2006 a admis apelul reclamantei și a respins apelul Consiliului județean Vâlcea. A fost schimbată în parte soluția în sensul că s-a stabilit valoarea ofertei de despăgubiri la suma de 1.379.800 lei la data de 9.02.2005, data expertizei.

În motivarea acestei decizii s-a reținut că instanța de trimitere a stabilit ca măsuri obligatorii respectarea dispozițiilor cuprinse în OUG 184/12.12.2002 pentru completarea Legii 10/2001 referitoare la utilizarea unui coeficient de actualizare aferent fiecăruia prin raportare la cursul dolar USA-leu.

S-a reținut că un alt criteriu de evaluare îl constituie și valoarea de piață dar și standardele internaționale.



despăgubiri pentru imobil din întreaga sa componență în sumă de 4.530.000.000 lei.

Consiliul local a invocat în recursul său în același temei de drept, împrejurarea că potrivit Legii 247/2005 care a intervenit pe parcursul judecății, recte art. 16 din Titlul VII al acestei legi, propunerile de acordare de despăgubire se vor înainta Secretariatului Comisiei Centrale care procedează la analizarea dosarelor în privința verificării legalității respingerii cererii de restituire în natură și acest organism se va ocupa de stabilirea valorii. Ca urmare, instanța investită cu contestație poate să se pronunțe numai cu privire la propunerea de despăgubiri fără a stabili suma cuvenită.

Cât privește cererea de restituire în natură a imobilului recurentul pârât a arătat că această problemă a rămas definitivă iar contestatoarea a acceptat-o pentru că nu a atacat-o cu recurs, lucru reținut și de Înalta Curte de Casație și Justiție prin decizia nr. 3635/6.04.2006.

Analizând probele administrate în cauză precum și soluția atacată prin prisma motivelor expuse se constată că recursul reclamantei este întemeiat și se va admite iar cel declarat de pârât nefiind întemeiat se va respinge pentru considerentele ce urmează:

Reclamanta a contestat o dispoziție emisă de pârâtă în rezolvarea notificării formulate de aceasta din 2001.

Dispoziția atacată a respins cererea de restituire în natură a imobilului motivat de împrejurarea că la 14.08.2001 când s-a pronunțat instanța legea nu prevedea ca soluție restituirea în natură a imobilului considerat ca făcând parte din patrimoniul cultural. Ca urmare s-au propus despăgubiri într-un anumit cuantum.

Această rezolvare a fost contestată de reclamantă și s-a format astfel dosarul cauzei în care în principal reclamanta a criticat respingerea cererii de restituire în natură arătând că nu există o hotărâre de Guvern care să aprobe propunerea de nerestituire în natură a unui imobil pentru că face parte din patrimoniul cultural așa cum impunea textul de Lege în art. 16 alin. 2.

Tribunalul a admis în parte acțiunea constatând că reclamanta este îndreptățită numai la despăgubiri bănești de 8 milioane lei (în loc de 4 milioane lei cât se propune prin dispoziția de rezolvare a notificării).

Împotriva acestei soluții au depus apel ambele părți inclusiv deci reclamanta care nu a fost mulțumită de soluția de respingere a cererii de restituire în natură.



Conținut cu originalul

Legea instituie o obligație din partea celui îndreptățit la restituirea în natură și anume, de a menține destinația imobilului pe o perioadă variabilă, arătată de lege în funcție de destinațiile imobilului. Este așadar vorba despre o obligație legală instituită în sarcina noului proprietar.

Constatând că în cauză situația de fapt este pe deplin stabilită în temeiul art. 314 Cod procedură. civilă urmează a se admite recursul reclamantei împotriva deciziei 287/2006 a Curții de apel care se va modifica în parte în sensul că se va schimba în tot sentința nr. 475/12.09.2002 a Tribunalului Vâlcea și în consecință se va anula Dispoziția nr. 107/14.08.2001 a Consiliului județean Vâlcea.

Ca efect se dispune restituirea în natură a imobilului revendicat, Cula de la Măldărești (Greceanu) cu anexe (construcții și teren aferent), identificat potrivit raportului de expertiză.

Având în vedere motivele pentru care s-a admis recursul reclamantei se constată că recursul declarat de pârât sub aspectul invocat împotriva restituirii în natură și cât privește corecta aplicare a Legii 247/2005, este nefondat urmând a se respinge ca atare.

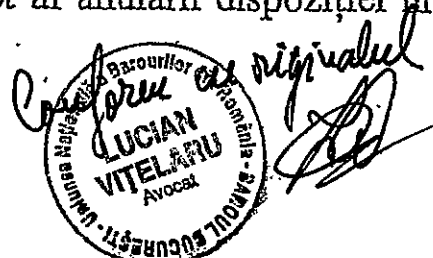
Se vor păstra dispozițiile din decizia nr. 287/A/15.12.2006, cât privește respingerea apelului pârâtului și obligarea acestuia la cheltuieli de judecată.

În temeiul art. 274 Cod procedură civilă se constată fondată cererea recurentei reclamante de obligare a recurentului pârât la plata cheltuielilor de judecată efectuate în această fază procesuală.

Astfel va fi obligat recurentul pârât la 800 lei cheltuieli de judecată către recurenta reclamantă reprezentând onorariu avocat.

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

Admite recursul reclamantei Greceanu-Anghel Ileana împotriva deciziei nr. 287/A din 15 decembrie 2006 a Curții de Apel Pitești, Secția civilă, pe care o modifică în parte, în sensul că schimbă în tot sentința civilă nr.475 din 12 septembrie 2002 a Tribunalului Vâlcea și admite cererea de restituire în natură a Culei de la Măldărești (Greceanu), cu anexe (construcții și terenul aferent), ca efect al anulării dispoziției nr. 107 din 14 august 2001.



CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

Nr. 1610 din 30.11.2007

PROCES VERBAL
de predare-preluare

Comisia de predare constituită în cadrul Consiliului Județean Vâlcea, în următoarea componență: Popescu Monica-președinte și membrii Dima Emilia, Vălimăreanu Mădălina, Tuțului Traian și doamna Greceanu-Anghel Ileana Emilia, domiciliată în [redacted] în scopul punerii în aplicare a prevederilor Deciziei Civile irevocabile nr.6941 din 23.10.2007, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție Secția Civilă de Proprietate Intelectuală prin care s-a admis recursul doamnei Greceanu-Anghel Ileana Emilia declarat împotriva Deciziei Curții de Apel Pitești nr.287/A din 15.12.2006 și s-a dispus restituirea în natură a imobilului, construcție, teren aferent și anexe în suprafață de 5340 mp, situate în comuna Măldărești, județul Vâlcea, revendicate potrivit Legii nr.10/2001, republicată cu modificările și completările actuale, am procedat la predarea, respectiv primirea imobilului construcție, teren aferent și anexe, cunoscut sub denumirea de Cula „Greceanu” situate în comuna Măldărești, județul Vâlcea, cu datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezentul proces verbal.

Prezentul proces verbal de predare-preluare s-a întocmit în 3 exemplare, din care 2 rămân la Consiliul Județean Vâlcea, iar un exemplar se înmânează doamnei Greceanu-Anghel Ileana Emilia.

Am predat,
Comisia de predare

Am primit,

Consiliul Județean Vâlcea

GRECEANU-ANGHEL ILEANA EMILIA
PRIN PROCURATOR

Popescu Monica

- președinte

ANGHEL ȘTEFAN

Dima Emilia

- membru

PROCURA NR. 154 / 16.09.2007

Vălimăreanu Mădălina

- membru

Tuțului Traian

- membru



Anexa la procesul verbal nr. 16/10..... din.....2007/20 11.2007

| Nr. crt. | Denumirea bunului | Nr. de inventar | Adresa | Anul PIF | Elemente de Identificare | Valoare de Inventar (lei) |
|----------|---------------------------------|-----------------|------------|----------|--------------------------|---------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Teren complex muzeal Măldărești | | Măldărești | | S=5340 mp | 3.592,25 |
| 2 | Construcție „Cula Greceanu” | | Măldărești | | S+P+1, Scd=308,56 mp | 2.171.599,06 |
| 3 | Construcție anexă | | Măldărești | | Scd=133,33 mp | 97.128,70 |

Am predat,
Comisia de predare

Consiliul Județean Vâlcea

Popescu Monica

- președinte

Dima Emilia

- membru

Vălimăreanu Mădălina

- membru

Tuglui Traian

- membru

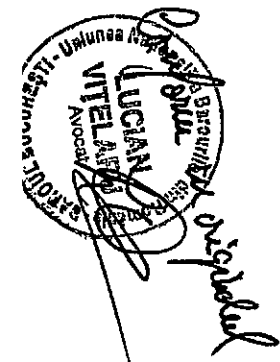
Am primit,

GRECEANU-ANGHEL ILEANA EMILIA

PRIN PROCURATOR

ANȚHEL ȘTEFAN

PROCURA NR. 3154/14.09.2005





OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ VALCEA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA RM. VALCEA

Dosar nr. 40637/07.11.2007
INCHEIERE Nr. 40637

Registrator: SCORICI ELENA
Asistent - registrator principal: PALEU VIOREL CATALIN

Acțiunea cererii introduse de GRECEANU ANGHEL ILEANA EMILIA, domiciliata in mun. Valcea, nr. 2, privind întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară, în baza deciziei nr. 2390/15.03.2007 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 1825/2/2003, văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 48 din Legea nr. 7/1996, republicată, tariful achitat în sumă de 659,32 lei, cu chitanța fiscală nr. 24744/2007, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 9 P3 IAA.

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul teren curți construcții, fanete, pădure, pasune și neproductiv în suprafața de 21.488,95 mp și construcțiile sediu administrativ în suprafața de 271,85 mp și grup social în suprafața de 243,22 mp, înscris în cartea funciară nr. 42 a com. Maldarești, cu nr. cadastral: 71, proprietatea: GRECEANU ANGHEL ILEANA EMILIA, de sub B2 și să se întabuleze dreptul de proprietate cu titlu de drept de restituire în natură, în cota de 1/1 parte, în favoarea proprietarei de sub B2.

Prezenta se va comunica GRECEANU ANGHEL ILEANA EMILIA și S.C. INSTITUTUL DE CERCETARE DEZVOLTARE PENTRU APICULTURA S.A. BUCUREȘTI.

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Data la data de 21.11.2007

Registrator,

SCORICI ELENA
Registrator

Asistent - registrator,

NEGREA
ELENA CĂTĂLINA
Asistent registrator principal

Conferm
Lucia Vitelaru
VITELARU
Lucia Vitelaru
Asistent



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA VALCEA

ÎNCHEIERE NR. 13331/08.04.2008

Registrator **SCORICI ELENA**
Asistent - registrator **SANDU LUIZA ALEXANDRA**

Asupra cererii introdusa de GRECEANU ANGHEL ILEANA EMILIA, cu domiciliul în mun BUCURESTI, jud. Valcea, privind intabularea dreptului de proprietate in baza DECIZIA NR. 6941/23.10.2007 pronuntata de INALTA CURTIE DE CASATIE SI JUSTITIE- SECTIA CIVILA SI DE PROPRIETATE INTELLECTUALA IN DOSAR NR. 2693/46/2004 si P-V DE predare-preluare nr. 1610/30.11.2007-Consiliul Jud. Valcea.

Văzând referatul asistentului – registrator, în sensul ca nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite conditiile prevăzute la art.48 din Legea nr. 7/1996 cu modificările si completările ulterioare, tariful de 120 LEI CU CHITANTA NR.52615/2008 pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul 7.1.1..

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul TEREN CURTI-CONSTRUCTII si FANETE ,situat in intravilanul com MALDARESTI, sat MALDARESTI , pct "CULA GRECEANU" jud.Valcea, in suprafata de 5340 mp+CULA MALDARESTI in suprafata de 112 mp+ anexa in suprafata de 135 mp,cu nr cad 319 ,inscris in CF 243/MALDARESTI, PROPRIETATEA GRECEANU ANGHEL ILEANA EMILIA , sa se intabuleze dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus.

Prezentul se va comunica P.F. BADI ION.

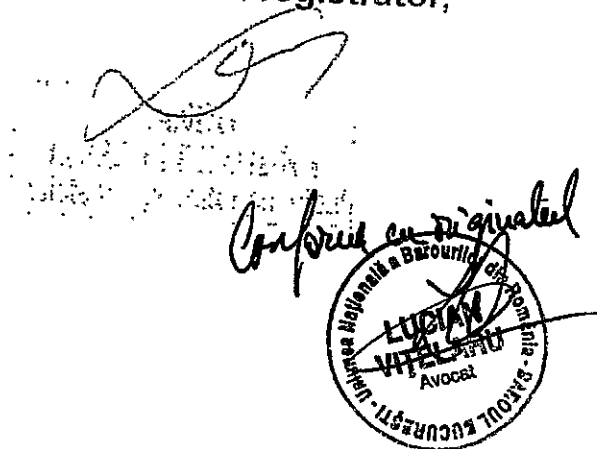
Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru si publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară si se solutionează de instanta competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Dată la data de 12.05.2008

Registrator,



Asistent-registrator,



Dosar nr. 1344/241/2015
Operator de date cu caracter personal nr. 4087

R. O. M. A. N. I. A
TRIBUNALUL VĂLCEA - SECȚIA I CIVILĂ
ÎNCHEIERE

Sedința publică din data de 16.05.2019

Completul constituit din:

PREȘEDINTE: Beatrix-Yvonne Vesna Piess-Malimarcov

Judecător: Adela Popescu

Grefier: Adela Elena Mîcică

Pe rol se află judecarea cererii de apel împotriva sentinței civile nr. 1538/20.09.2018, pronunțate de Judecătoria Horezu, în dosarul nr. 1344/241/2015, formulate de apelanta GRECEANU CATERINA (fostă Alexandrescu), în contradictoriu cu intimatele COMISIA LOCALĂ DE APLICARE A LEGII FONDULUI FUNCİAR MĂLDĂREȘTI, INSTIȚIUA PREFECTULUI JUDEȚULUI VĂLCEA, GRECEANU ANGHEL ILEANA, AVRĂM C. DOINA, COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR VĂLCEA.

La apelul nominal făcut în ședința publică, cauza fiind lăsată la a doua strigare, au lipsit părțile.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează instanței numărul dosarului, obiectul cererii, faptul că a fost depusă la dosar, la data de 15 mai 2019, cerere de amânare de către avocat Dinescu Mărăcinescu Adriana, apărător ales al intimatei-pârâte Greceanu Anghel Ileana, din motive medicale, precum și cerere de amânare a pronunțării cauzei, din partea apărătorului apelantei, după care:

Tribunalul ia act de cele două cereri. În ceea ce privește cererea de amânare a judecării, formulată de apărător ales al intimatei-pârâte Greceanu Anghel Ileana, având în vedere mențiunile de la termenele anterioare de judecată, cât și dispozițiile art. 222 alin. 1 Cod proc. civilă, care prevăd că amânarea judecării se poate realiza numai pentru motive temeinice și care nu sunt imputabile părții ori reprezentantului ei. Totodată, față de celeritatea impusă de obiectul litigiului în cauză, va respinge cererea de amânare a judecării formulată în cauză.

Nefiind excepții de invocat și de pus în discuție, deliberând în probațiune, instanța va încuviința proba cu înscrisurile depuse și aflate la dosar, considerând-o admisibilă și utilă soluționării cauzei.

Pentru aceste considerente, constată finalizată cercetarea judecătorească și rămâne în pronunțare pe apel.

TRIBUNALUL,

Pentru a se garanta dreptul de apărare, va amâna pronunțarea asupra cauzei, pentru a se acorda părților posibilitatea de a formula concluzii scrise.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE:

Amână pronunțarea în cauză la data de 30 mai 2019.

Pronunțată în ședința publică de la 16 mai 2019, la sediul Tribunalului Vâlcea.

PREȘEDINTE
Beatrix-Yvonne Vesna Piess-Malimarcov

JUDECĂTOR,
Adela Popescu

GREFIER,
Adela Elena Mîcică



Dosar nr. 1344/241/2015

Cod ECLI: ECLI:RO:TBVLC:2019:002.000661

Operator de date cu caracter personal nr. 4087

ROMANIA
TRIBUNALUL VĂLCEA - SECȚIA I CIVILĂ
DECIZIA CIVILĂ NR. 661/2019

Ședința publică din 30.05.2019

Completul constituit din:

PREȘEDINTE: Beatrix-Yvonne Vesna Piess-Malimarcov

Judecător: Adela Popescu

Grefier: Adela Elena Micică

Pe rol se află judecarea cererii de apel împotriva sentinței civile nr. 1538/20.09.2018, pronunțate de Judecătoria Horezu, în dosarul nr. 1344/241/2015, formulate de apelanta-reclamanta GRECEANU CATERINA (fostă Alexandrescu), în contradictoriu cu intervenienta în nume propriu AVRAM C. DOINA și intimatele-părâte COMISIA LOCALĂ DE APLICARE A LEGII FONDULUI FUNCİAR MĂLDĂREȘTI, INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI VĂLCEA, GRECEANU ANGHÈL ILEANA, COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR VĂLCEA.

Grefierul de ședință expune referatul cauzei, învederând Tribunalului că dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 16 mai 2019, consemnate în încheierea de ședință din acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, ocazie cu care, pentru a da părților posibilitatea de a depune concluzii scrise, a amânat pronunțarea pentru data de 30 mai 2019, când a hotărât următoarele:

TRIBUNALUL,

Deliberând, constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătoria Horezu sub nr. 1344/241/2015, reclamanta GRECEANU (fostă Alexandrescu) CATERINA, în contradictoriu cu părătele COMISIA LOCALĂ DE APLICARE A LEGII FONDULUI FUNCİAR MĂLDĂREȘTI, INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI VĂLCEA, COMISIA JUDEȚEANĂ DE APLICARE A LEGII FONDULUI FUNCİAR VĂLCEA și GRECEANU ANGHÈL ILEANA, a solicitat instanței să se pronunțe cu privire la calitatea sa de proprietar asupra unei cote părți indivize din imobilul situat în comuna Măldărăști, punctul Cula Greceanu, jud. Vâlcea, format din construcție și anexă, curte și fânete, în baza cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate pe care le-a formulat; să fie obligată părăta Greceanu Anghel Ileana să îi lase în deplină proprietate și posesie cota parte indiviză care i se cuvine, în calitate de coproprietar al imobilului menționat.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat, în esență, următoarele:

Este fiica lui Petre Greceanu, decedat la 2 februarie 1980 și are calitatea de moștenitoare, conform certificatului de moștenitor nr. 1468/30.10.1991.

Imobilul a fost proprietatea tatălui său și a fraților acestuia, așa cum rezultă din actul de partaj autentificat sub nr. 30099/13.12.1924 de Tribunalul Ilfov Secția Notariat. Tatăl său a fost deposedat abuziv de proprietatea sa în timpul regimului comunist.

A formulat, în temeiul legilor speciale, cereri de reconstituire a dreptului de proprietate, adresate Primăriei Măldărăști și Prefecturii Vâlcea, prin care a solicitat expres reconstituirea dreptului asupra tuturor terenurilor și construcțiilor cuprinse în actul de partaj nr. 30099/13.12.1924.

A revenit la cererea inițială în luna iulie 2000, ianuarie 2006, martie 2008, depunând documentele necesare; Prefectura Vâlcea l-a confirmat primirea cererii și documentelor, urmând să se facă verificări, însă cererea de reconstituire a dreptului de proprietate nu a fost finalizată nici până în prezent.

Confirma cu originalul
LUCIAN
VITELARU
Arhivă

Reclamanta a aflat ulterior că imobilul care face obiectul prezentei cereri i-a fost restituit în natură părâtei Greceanu Anghel Ileana, în calitate de moștenitoare a unuia dintre frații tatălui său, respectiv Nicolae Greceanu.

Apreciază că soluționarea cererii similare formulată de un alt moștenitor nu este o circumstanță care să determine pierderea dreptului său de proprietate.

Pârâta Greceanu Anghel Ileana deține, prin uzmare, un bun care nu este în integralitate, proprietatea sa.

Reclamanta a depus la dosar înscrisurile la care a făcut referire: certificat de moștenitor, actul de partaj voluntar din anul 1924 între autorul reclamantei Petre Greceanu și ceilalți moștenitori ai autorilor Nae C. Greceanu și Gheorghe N. Greceanu, între care și tatăl părâtei Greceanu Anghel Ileana, respectiv Nicolae Greceanu, cererea adresată Primăriei Măldărești la 7 martie 2000, în baza Legii 1/2000, adresa 418 din 31 mai 2000 a Prefecturii Vâlcea, prin care se confirmă primirea cererii în vederea soluționării, cererea din 17 iulie 2000, către Primăria comunei Măldărești, adresa de înaintare a documentelor către Prefectura Vâlcea urmarea a adresei Prefecturii nr. 3159/19.12.2005, adresa 3159/19.12.2005, prin care i se solicită reclamantei documente în vederea soluționării cererii formulată în baza Legii 1/2000, cererile adresate Prefecturii Jud. Vâlcea și Comisiei de fond funciar Măldărești la 11 martie 2008.

Pârâta Greceanu Anghel Ileana Emilia a formulat întâmpinare, solicitând respingerea acțiunii, arătând, în esență, că la data exproprierii de către stat, imobilul în litigiu era proprietatea exclusivă a autorului său Nicolae Greceanu, invocând mai multe documente în acest sens, care au fost și depuse la dosarul cauzei între care: Decret Regal din 24 iunie 1946, certificat Comisia Monumentelor Istorice din 1946, extras din Situația proprietarilor expropriați conform decretului 83/1949, aviz din 26 februarie 1946 al Comisiei de îndrumare și definitivare a reformei agrare din jud. Vâlcea, aviz 125/1946.

De asemenea, s-au depus la dosar mai multe hotărâri judecătorești, prin care se recunoaște dreptul de proprietate al părâtei asupra imobilului în litigiu, imobil pentru care s-a și admis cererea părâtei, de intabulare a dreptului de proprietate, prin încheierea din 8 aprilie 2008 a OCPI Vâlcea.

În ședința din 11 noiembrie 2015, instanța a pus în vedere reclamantei să-și precizeze cererea, în principal temeiul juridic al acesteia.

Prin note de ședință, f. 116 dosar, reclamanta și-a precizat cererea, arătând că aceasta are ca obiect stabilirea calității sale de proprietar asupra imobilului, prin obligarea Comisiei Locale de fond funciar a comunei Măldărești la soluționarea cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate în baza art. 53 și 54 din Legea 18/1991 expunând și conținutul textelor menționate.

Reclamanta a precizat că, întrucât invocă refuzul instituțiilor implicate în procedura administrativă de reconstituire a dreptului de proprietate de a soluționa cererea sa, instanța este investită cu analizarea îndreptării reclamantei la reconstituirea dreptului de proprietate.

Cu privire la hotărârile judecătorești pronunțate de ICCJ, prin care i s-a recunoscut exclusiv părâtei dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu, reclamanta a arătat că nu-i sunt opozabile.

În cauză a formulat cerere de intervenție în interes propriu numita Avram C. Doina, solicitând să se constate calitatea sa de moștenitoare rămasă la decesul bunicii sale paterni Nae Greceanu, decedat în anul 1906 și Lucreția Greceanu, decedată în anul 1949; să se constate că intervenienta și reclamanta Caterina Greceanu au o cotă indiviză din averea celor doi autori, inclusiv asupra bunurilor imobile menționate în acțiunea principală, respectiv Cula Greceanu, în măsura în care reclamanta face dovada că este fiica autorului subsecvent Petre Greceanu, ce a fost fiul autorilor Nae și Lucreția Greceanu și dacă a îndeplinit condițiile legale prealabile introducerii acțiunii de față.

Intervenienta a precizat că interesul formulării cererii de intervenție este acela de a obține o hotărâre favorabilă, pentru ca ulterior să solicite revizuirea hotărârilor judecătorești date în favoare părâtei Greceanu Anghel Ileana, hotărâri obținute cu fraudarea drepturilor reclamantei și intervenientei, cu ajutorul și complicitatea primarului.

Intervenienta a arătat că autorii principali, Nae și Lucreția Greceanu, au fost bunicii paterni care au avut 13 copii, însă aceștia din urmă nu au avut copii, cu excepția lui Constantin Greceanu.

Confirma



care a înfiat-o pe intervenientă și Petre Greceanu, care a înfiat-o pe reclamantă, pârâta Greceanu Anghel Ileana fiind înfiată de soția supraviețuitoare a lui Nicolae N. Greceanu, Olga N. Greceanu.

A precizat, de asemenea, că a formulat mai multe cereri de reconstituire a dreptului de proprietate asupra tutarilor imobilelor rămase de pe urma autorilor principali și subsecvenți, între care și imobilul în litigiu, însă, acestor cereri, în mod abuziv, nu li s-a dat curs. Astfel, a formulat cereri în anul 2000, 2005, 1998, multe dintre acestea nefiind nici înregistrate.

Între timp, pârâta Greceanu Anghel Ileana, cu complicitatea primarului, a obținut imobilele provenite de la autorii reclamantei și intervenientei.

Au fost depuse la dosar și alte înscrisuri, acte de stare civilă, de filiație, cereri ale intervenientei în sensul celor menționate în cererea de intervenție și alte hotărâri judecătorești definitive, cereri și memorii, note de ședință.

Pârâta Greceanu Anghel Ileana Emilia a formulat întâmpinare la cererea de intervenție, solicitând respingerea cererii și motivând, în esență, că tatăl adoptiv al intervenientei își vânduse întreaga avere înainte de deces, iar intervenienta nu face dovada că este îndreptățită la reconstituirea dreptului de proprietate.

Reclamanta a formulat, la solicitarea instanței, o nouă precizare a cererii de chemare în judecată prin note de ședință, f. 368 dosar fond, în care a reiterat aceeași motivare în fapt și în drept ca în cererea de precizare formulată anterior.

S-au depus la dosar note scrise prin care s-au invocat mai multe excepții de către pârâta Greceanu Anghel Ileana Emilia, excepții ce au fost respinse prin încheierea din 23 noiembrie 2017.

Prin aceeași încheiere s-a admis în principiu și cererea de intervenție principală formulată de Avram C. Doina, în limita obiectului cererii reclamantei în raport de prevederile art. 61 și urm., C.pr. civ., intervenienta devenind parte în proces și preluând procedura în starea în care se află, potrivit art. 65 alin. 1 și 2 C.pr.civ.

Instanța a încuviințat și proba cu interogatoriu, luat reclamantei la propunerea pârâtei Comisia Locală de fond funciar Măldărești, precum și la propunerea pârâtei Greceanu Anghel Ileana Emilia.

Prin *Sentința civilă nr. 1538/20.09.2018, pronunțată de Judecătoria Horezu, în dosarul nr. 1344/241/2015*, s-a respins acțiunea formulată de reclamanta GRECEANU (fostă ALEXANDRESCU) CATERINA, în contradictoriu cu pârătele COMISIA LOCALĂ DE APLICARE A LEGII FONDULUI FUNCİAR MĂLDĂREȘTI, PEFECTULUI JUDETULUI VĂLCEA, COMISIA JUDETEANĂ DE APLICARE A LEGII FONDULUI FUNCİAR VĂLCEA și GRECEANU ANGHEL ILEANA, precum și cererea de intervenție formulată de intervenienta AVRĂM C. DOINA. Totodată, a fost obligată reclamanta și intervenienta la 4000 lei cheltuieli de judecată, către pârâta Greceanu Anghel Ileana, reprezentând onorariu de avocat redus.

Pentru a pronunța această soluție, instanța de fond a reținut următoarele:

În speță, față de cuprinsul acțiunii și celelalte cereri de precizare formulate în cauză, reclamanta a solicitat instanței, în esență, să-i recunoască dreptul de proprietate asupra cotei părți indivize ce i se cuvine din imobilul situat în comuna Măldărești, punctul Cula Greceanu, jud. Vâlcea, respectiv, să-i reconstituie dreptul de proprietate, în baza cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate pe care le-a adresat Comisiei Locale de fond funciar a comunei Măldărești, în baza art. 53 și 54 din Legea 18/1991; întrucât instituțiile implicate în procedura administrativă de reconstituire a dreptului de proprietate nu au soluționat cererea sa, în opinia reclamantei, instanța este cea care trebuie să analizeze și să se pronunțe cu privire la acest drept. Reclamanta a formulat, de asemenea, și un capăt de cerere în revendicare, solicitând să fie obligată pârâta Greceanu Anghel Ileana să îi lase în deplină proprietate și posesie cota parte indiviză care i se cuvine, în calitate de coproprietar al imobilului menționat.

În ceea ce privește cererea de intervenție în interes propriu, formulată în cauză de intervenienta Avram C. Doina, aceasta are mai multe capete de cerere; însă, prin încheierea din 23 noiembrie 2017, instanța a admis în principiu cererea de intervenție, în raport de prev. art. 61 alin. 1 C.pr. civ., deci, în limita obiectului cererii reclamantei, constatând că și intervenienta are legătură cu dreptul decus judecătii, respectiv, reconstituirea dreptului de proprietate asupra imobil; celelalte capete de cerere, legate de ieșirea din indiviziune, decurg din recunoașterea

dreptului, având astfel un caracter subsidiar, care atrage rezolvarea lor numai în cazul recunoașterii dreptului reclamantei și intervenientei, cu privire la imobilul în litigiu.

Legea fondului funciar, invocată ca și temelie al acțiunii reclamantei, prevede o procedură specială de reconstituire a dreptului de proprietate, iar art. 53 și 54 din lege, la care se face trimitere expresă, vizează hotărârile comisiei de fond funciar, mai exact, hotărârea comisiei județene, care poate fi contestată cu plângere la instanță, în termen de 30 de zile de la comunicare, aceeași procedură fiind prevăzută și în cazul ordinului prefectului sau oricărui act administrativ care a refuzat atribuirea terenului sau propunerile de atribuire a terenului, în condițiile prevăzute de lege.

Prin urmare, în materia reconstituirii dreptului de proprietate în procedura legii speciale, instanța de judecată nu are prerogative de reconstituire în mod direct a dreptului de proprietate, ci numai după parcurgerea unei proceduri speciale administrative, care prevede dreptul comisiilor de fond funciar sau al prefectului de a reconstitui dreptul de proprietate, prin hotărâre și, respectiv, ordin; împotriva hotărârii comisiei județene, a ordinului prefectului sau a oricărui act administrativ prin care s-a refuzat atribuirea terenului sau propunerile de atribuire a terenului, legea prevede dreptul persoanei de a se adresa instanței, care le poate anula și reconstitui dreptul de proprietate pretins.

În speță, chiar dacă s-a dovedit că reclamanta a solicitat de mai multe ori Comisiei de fond funciar, reconstituirea dreptului de proprietate pentru imobilul în litigiu, aceasta nu a continuat demersurile legale pentru obținerea unei hotărâri a comisiei locale și, respectiv, a comisiei județene, care, în caz de nerecunoaștere a dreptului, să poată fi atacată în instanță. De asemenea, nici intervenienta nu a procedat la demersurile legale în acest sens, deși există cadru procesual care permite persoanelor prejudiciate să solicite instanței de judecată obligarea autorităților implicate să emită actele solicitate, în speță hotărârea care ar fi putut fi atacată în instanță.

De altfel, reclamanta, ca și intervenienta, a stat în pasivitate timp de mai mulți ani, fără a obține de la autoritățile abilitate, cel puțin un răspuns scris cu privire la soluționarea cererii, înscris pe care să îl atace în instanță în termenul legal și, eventual, să fie apreciat ca un refuz de reconstituire a dreptului de proprietate și din partea comisiei județene de fond funciar, dând posibilitatea instanței să examineze și să se pronunțe cu privire la dreptul pretins.

Reclamanta solicită, astfel, reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenului în litigiu direct de către instanță, în condițiile în care nu a urmat procedura specială de contestare prevăzută de lege; după cum s-a arătat, instanța ar fi avut acest drept numai în procedura specială a contestării hotărârii comisiei județene de fond funciar, în termenul și condițiile impuse de lege sau cel puțin a unui alt înscris, apreciat ca un refuz de recunoaștere a dreptului.

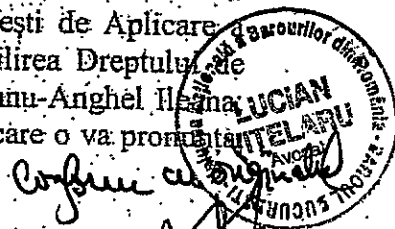
Prin urmare, în acest cadru procesual definit de legea fondului funciar, susținerile și înscrisurile reclamantei, ca și ale intervenientei, cu referire la un eventual drept de proprietate asupra imobilului în litigiu, în nume propriu sau în indiviziune cu alte persoane, cum ar fi pârâta - în calitate de moștenitoare ale autorilor lor - nu pot face obiectul examinării de către instanță, în condițiile în care nu au fost respectate cerințele procedurale impuse de această lege.

Ca atare, nefiind recunoscut dreptul de proprietate cu privire la imobilul în litigiu, reclamantei sau intervenientei, în lipsa titlului de proprietate nu sunt incidente nici prev. art. 563 C.civ., care reglementează acțiunea în revendicare sau prevederile legale ce reglementează ieșirea din indiviziune cu privire la imobil, astfel încât, și cu privire la aceste capete de cerere, acțiunea și cererea de intervenție nu vor fi primite.

Fată de considerentele expuse, instanța a respins acțiunea și cererea de intervenție.

În baza art. 451 alin. 2 Cod pr. civ., a dispus reducerea onorariului de avocat pentru suma de 4000 lei. În baza art. 453 C.pr.civ., a obligat pe reclamantă și intervenientă la 4000 lei cheltuieli de judecată, către pârâta Greceanu Anghel Ileana, reprezentând onorariu de avocat.

Împotriva Sentinței civile nr. 1538/20.09.2018, pronunțată de Judecătoria Horezu, în dosarul nr. 1344/241/2015, a formulat cerere de apel apelanta-reclamantă CATERINA GRECEANU, în contradictoriu cu pârâta Comisia Locală a Comunei Măldărești de Aplicare Legii nr.18/1991 și a Legii nr. 1/2000; pârâta Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Vâlcea; pârâta Instituția Prefectului Județului Vâlcea; pârâta Greceanu-Anghel Ileana intervenienta Avram C. Doina, prin care a solicitat instanței ca, prin decizia pe care o va pronunța



să admită apelul, să anuleze sentința apelată și să trimită cauza spre rejudecare unei alte instanțe egale în grad cu prima instanță și din aceeași circumscripție, conform art. 480 alin.(3) Cod proc. civilă.

În motivare, a arătat că este fiica lui Petre Greceanu, decedat la data de 02.02.1980 și moștenitoare a acestuia, conform certificatului de moștenitor autentificat sub nr. 1468/30.10.1991, de Notariatul de Stat al Sectorului 3 (anexa 31 la cererea de chemare în judecată).

În această calitate, a formulat cereri, adresate Primăriei Comunei Măldărești și Prefecturii Județului Vâlcea (anexa 3 la cererea de chemare în judecată), prin care a solicitat restituirea tuturor terenurilor și construcțiilor cuprinse în actul de partaj autentificat sub nr. 30099/13.12.1924 de Tribunalul Ilfov Secția Notariat (anexa 2 la cererea de chemare în judecată).

A susținut că printre bunurile imobile cuprinse în actul de partaj din 13.12.1924, se află și imobilul situat în Comuna Măldărești, Sat Măldărești, punctul „Cula Greceanu”, Județul Vâlcea, format din construcție (112 mp) și anexa (135 mp), curte și fânețe (5340 mp), care formează obiectul prezentei cauze.

Cererile apelantei de restituire nu au fost soluționate. În schimb, aceasta a aflat ulterior că imobilul situat în Comuna Măldărești, Sat Măldărești, punctul „Cula Greceanu”, Județul Vâlcea, care face obiectul prezentei cauze, i-a fost restituit în natură părții Greceanu-Anghel Ileana, în calitate de moștenitoare a unui dintre frații tatălui apelantei, respectiv Nicolae Greceanu.

Prin sentința civilă nr. 1538/20.09.2018, Judecătoria Horezu a respins cererea de chemare în judecată formulată, deși în cadrul sentinței nu menționează expres că instanța a respins cererea ca inadmisibilă, acest aspect reieșind atât din motivarea data hotărârii, cât și din faptul că instanța nu a cercetat fondul procesului.

În concret, prima instanță a motivat că „în materia reconstituirii dreptului de proprietate în procedura legii speciale, instanța de judecată nu are prerogative de reconstituire în mod direct a dreptului de proprietate, ci numai după parcurgerea unei proceduri speciale administrative, care prevede dreptul comisiilor de fond funciar sau al prefectului de a reconstitui dreptul de proprietate

„...”. În speță, chiar dacă s-a dovedit că a solicitat de mai multe ori Comisiei de fond funciar, reconstituirea dreptului de proprietate pentru imobilul în litigiu, aceasta nu a continuat demersurile legale pentru obținerea unei hotărâri a comisiei locale și, respectiv, a comisiei județene, care, în caz de nerecunoaștere a dreptului, să poată fi atacată în instanță.”

În concluzie, a arătat că prima instanță a stabilit că, în condițiile în care comisia locală sau prefectul nu au soluționat cererile acesteia, astfel încât să poată formula plângere împotriva hotărârilor acestora, cererea acesteia „nu poate face obiectul examinării de către instanță, în condițiile în care nu au fost respectate cerințele procedurale prevăzute de lege”.

A mai susținut că prima instanță, în mod greșit, a soluționat cauza prin respingerea cererii de chemare în judecată ca inadmisibilă. Legea nu reglementează, nici în manieră expresă și nici pe cale de interpretare, un fine de neprimire care să aibă ca efect imposibilitatea legală de formulare a unei cereri de chemare în judecată a autorităților competente în materie funciară, în situația în care acestea în mod culpabil nu ar soluționa o cerere de restituire sau de reconstituire a unui drept de proprietate.

Deși art. 53 și 54 din Legea nr. 18/1991 reglementează instituția plângerii la judecătoria împotriva hotărârii comisiei județene prin care a fost respinsă contestația, această reglementare nu poate avea efectul restrictiv asupra dreptului de acces la justiție, pe care prima instanță în mod greșit l-a invocat și aplicat în cauza.

Astfel, a învederat că s-a aflat în situația în care, la mai bine de 15 ani de la formularea cererilor de reconstituire, comisia nu i-a soluționat cererea, în ciuda nenumăratelor reveniri pe care le-a făcut (aspect reținut și de prima instanță).

Or, chiar dacă acțiunea de instanță a acesteia nu a vizat o hotărâre a unei comisii de fond funciar sau un ordin al prefectului, în condițiile în care apelanta a invocat refuzul instituțiilor implicate în procedura administrativă de reconstituire a dreptului de proprietate asupra terenurilor de a soluționa cererea acesteia, instanța era totuși investită cu analizarea îndreptățirii sale la reconstituirea dreptului de proprietate, la fel ca și în situația în care s-a atacat o hotărâre a comisiei

REPOZITIONARE
LUCIAN
VITEL
Comisia de fond funciar
cu anexa

judetene de respingere a cererii, fapt ce atrage admisibilitatea cererii, raportat la refuzul autorității de finalizare a procedurii într-un termen rezonabil, potrivit jurisprudenței CEDO.

Interpretarea contrară a legii, dată de prima instanță, statuează practic că o comisie poate (chiar și cu rea-credință), să refuze soluționarea unei cereri, iar petentul nu ar avea acces la justiție pentru remedierea acestei situații, întrucât procedura administrativă nu a fost parcursă și finalizată potrivit art. 53 și 54 din Legea nr. 18/1991.

Apreciază că o astfel de concluzie este însă în mod evident eronată, întrucât reprezintă o împiedicare a exercitării liberului acces la justiție.

Inadmisibilitatea unei cereri de chemare în judecată este o sancțiune procesuală care intervine atunci când reclamantul nu a efectuat un demers prevăzut de lege ca obligatoriu, prealabil introducerii acțiunii. Întotdeauna un astfel de demers este nu doar posibil, ci efectiv la îndemâna reclamantului.

În cauza de față, prima instanță îi opune o imposibilitate juridică: i-a respins cererea ca inadmisibilă întrucât nu a parcurs faza prealabilă de contestare a hotărârii comisiei, fără însă a ține cont că aceasta nu putea formula o astfel de contestație, întrucât comisia nu a emis o hotărâre și a refuzat constant să emită o hotărâre, în ciuda insistențelor sale.

Prin urmare, chiar dacă Legea nr. 18/1991 nu prevede expres posibilitatea adresării instanței în condițiile în care comisia refuză soluționarea cererii, acest drept rezultă conform raționamentului mai sus prezentat. Această soluție este, de altfel, îmbrățișată și la nivel jurisprudențial, sens în care invocă sentința nr. 51 din 19 mai 2014, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, Secția I-a Civilă.

Stabilirea de către Curtea de Apel Cluj a admisibilității unei cereri precum cea formulată în cauză este întemeiată și pe similitudinea de raționament cu Decizia nr. XX din 19 martie 2007 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, pronunțată în soluționarea unui recurs în interesul legii, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 764 din 12/11/2007: "Instanța de judecată este competentă să soluționeze pe fond nu numai contestația formulată împotriva deciziei/dispoziției de respingere a cererilor prin care s-a solicitat restituirea în natură a imobilelor preluate abuziv, ci și acțiunea persoanei îndreptățite în cazul refuzului nejustificat al entității deținătoare de a răspunde la notificarea părții interesate"

În plus, și-a întemeiat în drept cererea de chemare în judecată și pe dispozițiile Legii nr. 10/2001, aspect pe care Judecătoria Horezu nici nu l-a analizat în cadrul sentinței, în condițiile în care acest temei de drept înlătură posibilitatea respingerii acțiunii ca inadmisibilă.

Pentru motivele mai sus arătate, a solicitat instanței de apel să constate că prima instanță în mod greșit a respins cererea de chemare în judecată ca inadmisibilă, fără a cerceta fondul procesului și pe cale de consecință, să pronunțe o decizie prin care să admită apelul, să anuleze sentința apelată și să trimită cauza spre rejudecare unei alte instanțe egale în grad cu prima instanță și din aceeași circumscripție, conform art. 480 alin.(3) Cod proc. civilă.

Prin *întâmpinarea formulată de intimata-pârâtă Greceanu Anghel Acsandrei Ileana Emilia*, la data de 27 decembrie 2018, au fost reiterate, în primă fază, solicitările și susținerile reclamantei din cererea introductivă de instanță, urmate de apărările formulate de intimata-pârâtă, prin întâmpinare, la fond, precum și aspectele reținute de către instanță. În continuare, a solicitat respingerea, ca nefondat, a apelului.

În motivare, a arătat că persoanele îndreptățite la reconstituirea dreptului de proprietate, în temeiul legilor fondului funciar, care nu au urmat procedura administrativ-jurisdicțională, nu pot pretinde direct instanțelor judecătorești emiterea unei hotărâri de reconstituire a dreptului de proprietate. Numai după parcurgerea procedurii prealabile prevăzută de lege, persoana nemulțumită se poate adresa cu plângere la instanță.

A invocat sentința civilă nr. 1586/13/05.2005, pronunțată în dosarul nr. 2393/2004, de Judecătoria Caracal prin care s-a admis acțiunea reclamantilor și s-a reconstituit dreptul de proprietate pentru 3 ha teren situate în extravilanul Com. Scărișoara, obligând Comisia județeană de aplicare a legilor dreptului funciar să emită titlu de proprietate, împotriva sentinței Comisia județeană de aplicare a legilor fondului funciar a declarat apel, iar prin decizia civilă nr. 822/11/10/2005, pronunțată de Tribunalul Olt, a admis apelul, a schimbat sentința în sensul că

CONFIRMARE
LUCIAN VITELORU
Avocat
15/12/2018

respins acțiunea, reținând în esență că reclamantul nu au respectat procedura administrativă prevăzută de lege.

Împotriva acestei decizii s-a declarat recurs, care a fost respins ca nefondat de Curtea de Apel Craiova, pentru următoarele considerente:

Recurenții - reclamații au invocat nereconstituirea dreptului de proprietate pentru 3 ha, cerută în baza Legii 1/2000.

Prin art. 6 alin. 2 din Legea 1/2000 s-a prevăzut că disp. art. 12 din Legea 18/1991 republicată, precum și dispozițiile procedurale prevăzute în art. 51-59 din aceeași lege se aplică corespunzător și în situația reconstituirii dreptului de proprietate în temeiul Legii 1/2000.

În art. 51 și următoarele din Legea 18/1991 republicată se prevede competența celor două comisii de fond funciar (locală și județeană), precum și calea de urmat pe care o au la îndemână petenții nemulțumiți de hotărârea Comisiei județene, respective plângere la judecătoria în a cărei rază teritorială este situat terenul.

În raport de prevederile legale menționate, în procedura de reconstituire a dreptului de proprietate, instanțelor le revine sarcina de a verifica legalitatea și temeinicia hotărârilor pronunțate de Comisiile județene de fond funciar în calitate de autorități publice cu activitate administrativă juridictională, *per a contrario*, rezultă că persoanele îndreptățite la reconstituirea dreptului de proprietate, care nu au urmat procedura administrativă juridictională reglementată de lege, nu pot pretinde direct instanțelor judecătorești emiterea unei hotărâri de reconstituire a dreptului de proprietate, ci numai după parcurgerea procedurii prealabile prevăzută de lege, persoana nemulțumită de hotărârea emisă de Comisia județeană de fond funciar se poate adresa cu plângere instanței de judecată.

La instanța de fond a invocat excepția autorității de lucru judecat în baza sentinței civile nr. 1019 din 30 septembrie 2010, pronunțate de Judecătoria Horezu în dosarul nr. 548/241/2009, asupra căreia prima instanță nu s-a pronunțat, excepție pe care înțelege să o formuleze și pe calea acestei întâmpinări.

Astfel, arată că, prin acțiunea civilă ce formează obiectul acestui dosar, intervenienta Avram Doina a solicitat reconstituirea dreptului de proprietate asupra averii autorilor Greceanu Constantin și Greceanu Nicolae, în contradictoriu cu pârâții Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra terenurilor Vâlcea și cu Greceanu Anghel Ileana Emilia, precum și anularea Hotărârilor Comisiilor Județene nr. 35/2009 și 560/2007.

Intervenienta în această cauză a arătat că a formulat cerere de reconstituire a dreptului de proprietate pentru mai multe terenuri printre care și terenul plus construcțiile situate în Comuna Măldărești, „Culele Măldărești” (p. 3 Sentința Civilă 1019/30.09.2010, Dosar nr. 548/241/2009).

Tot în cuprinsul acestei hotărâri, s-a arătat că pentru soluționarea acestui dosar s-a efectuat o expertiza judiciară topo, de expertul CHISELEF SIMONA, care a identificat în parte terenurile, cu excepția celui din punctele Măldărești, arătând că acestea au format obiectul Deciziei nr. 2390/2007 și a Deciziei 6941/2007, fiind restituite către intimata-pârâtă în baza Legii 10/2001.

În consecință, prin Sentința Civilă 1019/2010, s-a stabilit cu autoritate de lucru judecat ca imobilele din locul „Culele Măldărești” au format obiectul hotărârilor judecătorești nr. 2390/2007 și 6941/2007, fiind restituite în baza procedurii prevăzute în baza Legii 10/2001 și nu în procedura prevăzută de Legea Fondului Funciar, astfel că cererea a fost respinsă.

Ca urmare, a solicitat instanței să rețină că, în urma aplicării dispozițiilor Legii 10/2001, s-a stabilit în mod irevocabil că aceasta este persoana îndreptățită la măsuri reparatorii potrivit acestei legi și că nici reclamanta și nici intervenienta nu au formulat Notificare în baza Legii 10/2001, respectiv art. 22.

În sprijinul acestor argumente, a invocat forța probantă a deciziei civile 3181/2012, pronunțate de ÎCCJ Secția I și obligativitatea și opozabilitatea, așa cum sunt reglementate de art. 434, 435 Cod proc. civilă, precum și efectele lucrului judecat, prevăzute de art. 431 alin. 2 Cod proc. civilă, atât a deciziei civile nr. 6941/23.10.2007, pronunțată de ÎCCJ Secția I civilă, cât și a deciziei civile nr. 2390/15.03.2007, pronunțată de ÎCCJ, prin care a fost respinsă cererea de intervenție a intervenientei Avram Doina, invocând aceleași aspecte ca și în cauza (așa) precum și Sentința Civilă 1019/30.09.2010, Dosar nr. 548/241/2009.

Avram Doina
LUCIANA
AVOCAT
1019/30.09.2010
548/241/2009

A arătat că prin această decizie i-au fost restituite imobilele ce formează obiectul cauzei de față, în calitate de unică moștenitoare îndreptătită la reparație în baza Legii 10/2001.

În urma restituirii bunurilor ce formează obiectul cauzei de față, acestea au fost trecute la rolul său, intabulate, înscrise în Cartea Funciara, astfel că face dovada deplină în baza celor arătate mai înainte, dar și a dispozițiilor art. 565 Cod civil a dreptului de proprietate în exclusivitate.

În sprijinul menținerii sentinței și respingerii acțiunii reclamantei și intervenientei, în afara argumentelor arătate în cuprinsul întâmpinării, a solicitat să se aibă în vedere și faptul că dreptul de proprietate, așa cum a fost stabilit prin hotărârile menționate, a intrat în circuitul civil, au fost trecute la rolul acestuia, sunt intabulate și înscrise în Cartea fondului funciar, fac dovada deplină în baza celor arătate dar și a dispozițiilor art. 565 Cod civil a dreptului de proprietate în exclusivitate.

Această presupune respectarea principiului securității raporturilor juridice. CEDO a stabilit cu valoare de principiu că dreptul la un proces echitabil trebuie interpretat în lumina preambulului Convenției, care enunță preeminența dreptului ca element comun al statelor contractante.

Unul din elementele fundamentale ale preeminenței dreptului este principiul securității raporturilor juridice (vezi cauzele *Androne, Brumăreșcu, Mașini Import Export, Industrial Grup SA* împotriva României).

Sentința civilă nr. 51/2014, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, Secția I civilă, invocată ca jurisprudență, nu are aplicabilitate în cauza de față, prin raportare la toate explicațiile pe care le-a dat în fapt și în drept în cuprinsul prezentei întâmpinări.

A solicitat ca la menținerea soluției, instanța de apel să aibă în vedere faptul că nu este întemeiată sub nicio formă cererea de reconstituire a imobilelor denumite Cula Măldărești, în baza Legii fondului funciar, atâta vreme cât acestea, prin natura lor și reglementările juridice, fac dovada că ele formează obiectul reparațiilor, așa cum au fost reglementate prin Legea nr. 10/2001. Așa cum s-a stabilit prin sentința civilă nr. 1019/30/09/2010, pronunțată de Judecătoria Horezu, în dosarul nr. 548/241/2009, în contradictoriu cu intimata-pârâtă Greceanu Anghel Acsandrei Ileană Emilia, dar și cu pârătele Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate și Comisia locală Măldărești, terenul plus construcțiile situate în com. Măldărești, Culele Măldărești, au format obiectul hotărârilor judecătorești nr. 2920/2007 și 6941/2007, fiind restituite acesteia în baza procedurii prevăzute în baza Legii nr. 10/2001, fapt pentru care cererea a fost respinsă în baza procedurii privind Legea fondului funciar.

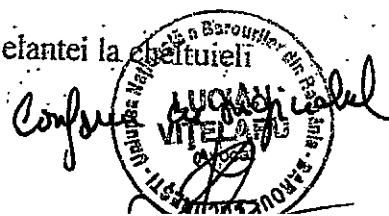
Obiectul și cauza juridică fiind aceleași, impun aceeași soluție de respingere a cererii de reconstituire a dreptului de proprietate în baza Legii fondului funciar.

În ceea ce privește susținerea apelantei că instanța de fond nu a analizat acțiunea și prin prisma dispozițiilor Legii 10/2001, a solicitat înlăturarea ca neîntemeiată a acestei susțineri. Cum procesul civil este guvernat de principiul disponibilității, iar reclamanta și-a întemeiat acțiunea pe dispozițiile Legii fondului funciar, în mod corect instanța de fond a analizat acțiunea privind reconstituirea dreptului de proprietate prin prisma Legii fondului funciar.

În ceea ce privește decizia nr. XX pe 2007 a ICCJ cu referire la interpretarea refuzului unității deținătoare la Notificarea părții interesate, solicită instanței să rețină că apelanta reclamantă nu a respectat nici procedura reglementată de Legea 10/2001, în sensul că nu a formulat Notificare în termenul prevăzut de lege la unitatea deținătoare a bunurilor, nepareurgând niciunul din procedeele reglementate de această lege, implicit procedura prealabilă administrativă prevăzută de Legea 10/2001, iar în această situație nu își mai poate valorifica pretensele drepturi, această dobândind în mod legal, în totalitate, bunurile, pentru că a fost singura care a parcurs procedura administrativă prealabilă, prin formularea în termenul prevăzut de lege a Notificărilor către deținătorii bunurilor.

Demersurile/cererile invocate de reclamantă și intervenientă nu privesc perioada legală de introducere a Notificărilor și persoana deținătoare ca efect al preluării abuzive, așa cum a fost stabilit de lege, astfel că nu au relevanță juridică în raport cu dispozițiile Legii 10/2001, care reglementează procedura prealabilă și care nu a fost respectată de către acestea.

În consecință, a solicitat respingerea apelului ca nefondat, cu obligarea apelantei la cheltuieli de judecată în apel.



Prin *întâmpinarea formulată de Comisia Locală de Aplicare a Legii Fondului Funciar Măldărești*, s-a arătat că apelul formulat de apelanta-reclamantă este neîntemeiat.

Astfel, intimata pârâtă a arătat că, în mod corect, instanța de fond a respins acțiunea apelantei-reclamante, reținând, în esență, nerespectarea dispozițiilor imperative ale legilor fondului funciar. Astfel, prin raportare la textul de lege invocat de către reclamantă în motivarea în fapt a cererii introductive, respectiv art. 53 și 54 din Legea 18/1991, există perspectiva unei veritabile cereri de reconstituire a dreptului de proprietate în temeiul Legii nr. 18/1991 pentru un bun căruia nu îi sunt aplicabile dispozițiile acestei legi, neregăsindu-se în patrimoniul CAP la momentul apariției legii fondului funciar, perspectivă din care instanța de judecată nu are prerogative de soluționare directă a unor astfel de cereri, ci numai după parcurgerea procedurii administrative de contestare a hotărârii de respingere a cererii de reconstituire, dacă a fost formulată o astfel de cerere, altfel acțiunea introductivă de instanță neputând fi asimilată unei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate.

Potrivit art. 8 alin. 1 și 2 din Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor se face în condițiile stabilite de prezenta lege, de ea beneficiind persoanele care s-au înscris în CAP-uri, moștenitorii acestora precum și alte categorii de persoane prevăzute de lege. Potrivit art. 11 alin. 1 din Legea nr. 18/1991 dovada dreptului de proprietate asupra terenurilor se face cu acte de proprietate, carte funciară, cadastru, cerere de înscriere în cooperativă, registru agricol de la data intrării în cooperativă, evidențele cooperativei sau, în lipsa acestora, din orice alte probe, inclusiv declarații de martori.

Or, imobilul în discuție, preluat abuziv de către stat, nu se regăsea în patrimoniul CAP la momentul apariției legilor fondului funciar, ci în patrimoniul Consiliului Județean Vâlcea, fiind declarat, de asemenea, monument istoric.

De altfel, în sensul celor mai menționate, există și autoritate de lucru judecat raportat la sentința civilă nr. 1019/30.09.2010, pronunțată de Judecătoria Horezu, rămasă definitivă și irevocabilă, ce a tranșat litigiul dintre reclamanta Greceanu Caterina și intervenienta Avram Doina, stabilindu-se că bunurile teren și construcții din „Culele Greceanu” au făcut obiectul Legii nr. 10/2001, respingându-se solicitarea de reconstituire a dreptului de proprietate în temeiul Legii nr. 18/1991.

Prin raportare la dispozițiile Legii nr. 10/2001, incidente, apelanta reclamantă, ce pretinde a fi persoana îndreptățită trebuia să notifice unitatea deținătoare a acestui imobil, respectiv Consiliul Județean Vâlcea, iar ulterior să urmeze procedura prevăzută de legea specială.

Criticile din apelul formulat de apelanta Greceanu Caterina, bazate, în esență, pe practica altor instanțe, respectiv sentința nr. 51/19 mai 2014 a Curții de Apel Cluj și pe similaritatea de raționament cu Decizia nr. XX din 19 martie 2007 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, nu își au aplicabilitate și relevanță în speța de față, întrucât nu există premisa unei cereri de reconstituire/restituire neșoluzionată de unitatea competentă în procedura administrativă și care să necesite și justifice, în acest sens, intervenția instanței de judecată, ci situația unei cereri de restituire soluționate prin respingerea acesteia, neurnată de către apelantă de procedura specială, aceasta dând dovada, întocmai celor reținute de către instanța de fond, de pasivitate și lipsă de diligență.

Sub acest aspect se conturează, în privința intimătei Comisia Locală pentru Aplicarea Legii Fondului Funciar Măldărești, chiar și o lipsă a calității procesuale pasive, aceasta neavând niciun fel de atribuții raportat la dispozițiile Legii nr. 10/2001 și nefiind entitatea deținătoare a imobilului ce face obiectul litigiului, în sensul aceleorași dispoziții legale.

În dovedirea cererii, a arătat că înțelege să se folosească de proba cu înscrisuri.

În apel, a fost încuviințată și administrată proba cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei.

Prin concluziile scrise depuse la data de 28.05.2019, apelanta reclamantă Greceanu Caterina, a solicitat admiterea apelului astfel cum a fost formulat, anularea sentinței civile nr. 1538/20.09.2018 pronunțată de către Judecătoria Horezu și trimiterea cauzei spre rejudecare unei alte instanțe egale în grad cu prima instanță și din aceeași circumscripție, conform art. 480 alin. (3) Cod proc. civilă, reiterând pe larg apărările formulate prin cererea de apel.

Confirmați
VITEL
APR 2019
1158/20.09.2018

A învederat că, legea nu reglementează demersuri pe care să fie obligată sau pe care să le poată întreprinde, aceasta în condițiile în care autoritățile nu i-au solicitat precizări sau acte suplimentare, ci s-au limitat literalmente la ignorarea cererii sale.

Or, în condițiile în care legea nu reglementează o procedură prealabilă obligatorie pe care să o îndeplinească înainte de a se adresa instanței de judecată, are legitimitatea de a se adresa justiției pentru apărarea drepturilor și intereselor sale, conform disp. art. 21 din Constituție, o soluție contrară echivalând cu încălcarea dreptului la exercitarea liberului acces la justiție.

Prin concluziile scrise depuse la data de 30.05.2019, intimata pârâtă Greceanu Anghel Ileana-Emilia, a solicitat respingerea ca nefundată a apelului formulat în cauză, sentința civilă pronunțată de către Judecătoria Horezu fiind temeinică și legală, pentru motivele pe larg arătate în cuprinsul întâmpinării.

Analizând sentința civilă apelată, prin prisma motivelor de apel, Tribunalul reține următoarele:

Prin motivele de apel, apelanta reclamantă Greceanu Caterina susține, în esență, că prima instanță în mod greșit nu a intrat în soluționarea cauzei pe fond, respingând cererea de chemare în judecată ca fiind inadmisibilă, în condițiile în care a invocat refuzul instituțiilor implicate în procedura administrativă de reconstituire a dreptului de proprietate de a-i soluționa cererea, iar nici un text de lege nu prevede vreun fel de neprimire în ipoteza nefinalizării procedurii administrative prevăzute de Legea nr. 18/1991 din culpa autorităților competente, constând în refuzul acestora de a soluționa o cerere de restituire sau de reconstituire a unui drept de proprietate.

Cum corect a reținut prima instanță, prin cererea de chemare în judecată astfel cum a fost formulată și ulterior precizată, reclamanta Greceanu Caterina a solicitat pe cale judiciară, să i se recunoască dreptul de proprietate asupra unei cote-părți indivize din imobilul situat în com. Măldărești, pct. Cula Greceanu, jud. Vâlcea, în baza cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate pe care le-a formulat, precum și să fie obligată pârâta Greceanu-Anghel Ileana să-i lase în deplină proprietate și posesie cota-parte indiviză din imobilul mai sus arătat, în baza calității sale de coproprietar (conform certificatului de moștenitor autentificat sub nr. 1468/30.10.1991, f. 7-8, dosar fond, vol. I).

Astfel, inclusiv prin notele de ședință depuse de apelanta reclamantă la f. 116-121, dosar fond, vol. I, aceasta a învederat că a formulat o cerere de stabilire pe cale judecătorească a calității sale de proprietar asupra imobilului arătat, prin obligarea Comisiei Locale a Comunei Măldărești de aplicare a Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000 la soluționarea cererilor de reconstituire a dreptului său de proprietate, în baza disp. art. 53 și 54 din Legea nr. 18/1991.

Chiar dacă cererea sa nu vizează o hotărâre a unei comisii de fond funciar, a apreciat apelanta reclamantă că, în condițiile în care înțelege să invoce refuzul instituțiilor implicate în procedura administrativă de reconstituire a dreptului său de proprietate, instanța este investită cu analiza îndreptățirii sale la reconstituirea dreptului de proprietate pretins, la fel ca și în situația în care s-ar ataca o hotărâre a comisiei județene de respingere a cererii, fapt ce atrage admisibilitatea acțiunii (f. 117, dosar fond, vol. I).

În același sens, prin notele de ședință depuse pentru termenul de judecată din data de 12.09.2017 (f. 368-372, dosar fond, vol. II), apelanta reclamantă a subliniat că obiectul acțiunii este reprezentat de restituirea imobilului situat în com. Măldărești, sat Măldărești, pct. Cula Greceanu, jud. Vâlcea, format din construcție, anexă, curte și fânețe, în baza cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate pe care le-a formulat.

Fără de cele mai sus arătate, în acord cu obiectul investiției sale, prima instanță a pronunțat o hotărâre legală și temeinică.

Așa cum a statuat doctrina și practica în materie, instanțele judecătorești pot interveni în operațiunea de stabilire a dreptului de proprietate privată prin exercitarea controlului judecătorec, numai după îndeplinirea procedurii de către comisiile locale și județene sesizate în termenul legal, competența instanței constând doar în judecarea plângerii îndreptate împotriva hotărârii comisiei județene.

Astfel, în cazul reconstituirii dreptului de proprietate, Legea nr. 18/1991 a instituit o procedură specială și obligatorie, derogatorie de la dreptul comun, stabilind totodată și competența

9X
instanței în această materie. Ca atare, părțile se pot adresa instanței, însă numai în limitele competențelor acestora stabilite prin lege, iar nu cu eludarea procedurii obligatorii prevăzute de Legea fondului funciar.

În ceea ce privește reconstituirea dreptului de proprietate, se reține că legislația fondului funciar a prevăzut o procedură administrativ - jurisdicțională de reconstituire a dreptului de proprietate, ce debutează cu formularea cererii de reconstituire la Comisia locală de aplicare a legilor fondului funciar a comunei pe a cărei rază teritorială se află terenul, înaintarea propunerilor către Comisia județeană de către Comisia locală, urmată de validarea de către Comisia județeană de fond funciar și respectiv de punerea în posesie și emiterea titlului de proprietate în favoarea persoanelor îndreptățite. Intervenția instanțelor judecătorești în cadrul acestei proceduri se realizează în situațiile expres prevăzute de lege, astfel cum s-a reținut și prin considerentele sentinței apelate.

Având în vedere considerentele mai sus enunțate, în mod greșit apreciază apelanta reclamantă că cererea de chemare în judecată a rămas nesoluționată (nu a fost cercetată pe fond), în condițiile în care prin acțiunea formulată și precizată, reclamanta nu a solicitat obligarea Comisiei locale de fond funciar să-i soluționeze cererea de reconstituire (rămasă nesoluționată până în prezent, astfel cum se pretinde), ci astfel cum a reținut și judecătorul fondului, aceasta pretinde reconstituirea dreptului de proprietate direct în instanță, solicitând să se constate dreptul său de proprietate asupra unei cote-părți indivize ce i s-ar cuveni din imobilul situat în com. Măldărești, pct. Cula Greceanu, jud. Vâlcea, în baza cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate pe care le-a formulat, dublată și de o acțiune în revendicare, care vine să întărească finalitatea urmărită de către apelanta reclamantă prin demersului judiciar inițiat.

Între atribuțiile comisiei locale de fond funciar, prevăzute de dispozițiile art. 6 din H.G. nr. 131/1991 privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, punerea în posesie a proprietarilor, a modelului și modului de atribuire a titlurilor de proprietate (preluate și prin art.5 din H.G.nr.890/2005 pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului și modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum și punerea în posesie a proprietarilor), sunt și următoarele: preiau și analizează cererile depuse în conformitate cu prevederile legii, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, cu excepția celor formulate de comune, orașe sau municipii (lit. a), întocmesc situații definitive, potrivit competențelor ce le revin, privind persoanele fizice și juridice îndreptățite să li se atribuie teren, cu suprafața și amplasamentele stabilite, conform planului de delimitare și parcelare întocmit (lit. f), înaintează și prezintă spre aprobare și validare comisiei județene situațiile definitive, împreună cu documentația necesară, precum și divergențele produse și consemnate la nivelul acestor comisii (lit. g/lit. h), pun în posesie, prin delimitare în teren, persoanele îndreptățite să primească terenul, completează fișele de punere în posesie a acestora, după validarea de către comisia județeană a propunerilor făcute, și le înmânează titlurile de proprietate, potrivit competențelor ce le revin (lit. h/lit. i).

Totodată, conform dispozițiilor art. 51 din Legea nr.18/1991, „Comisia județeană este competentă să soluționeze contestațiile și să valideze ori să invalideze măsurile stabilite de comisiile locale”.

Potrivit dispozițiilor art. 53 din același act normativ, „(1) Hotărârile comisiei județene asupra contestațiilor persoanelor care au cerut reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenului, conform dispozițiilor cuprinse în cap. II, și cele asupra măsurilor stabilite de comisiile locale se comunică celor interesați prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. (2) Împotriva hotărârii comisiei județene se poate face plângere la judecătoria în a cărei rază teritorială este situat terenul, în termen de 30 de zile de la comunicare”.

În calitate de moștenitoare a autorului Greceanu Petre, decedat la data de 02.02.1980, apelanta-reclamantă a formulat, în temeiul legilor speciale, cerere de reconstituire a dreptului de proprietate, adresată Primăriei comunei Măldărești și Prefecturii Vâlcea, prin care a solicitat reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor ca parte în acțiune de partaj.

autenticat sub nr. 30099/13.12.1924 de Tribunalul Ilfov Secția Notariat (f. 17-19, dosar fond, vol. I).

La cererea formulată, apelanta reclamantă a primit răspunsul nr. 418/31.05.2000 din partea Prefecturii jud. Vâlcea, prin care i s-a comunicat că se vor efectua verificările necesare în vederea aprobării în Comisia locală și înaintării propunerii spre validare la Comisia județeană, pentru punerea în posesie (f. 20, dosar fond, vol. I), cu respectarea procedurii prevăzute prin lege.

Ulterior, la data de 17.07.2000, apelanta reclamantă a revenit cu adresă către Primăria com. Măldărești (f. 21-22, dosar fond, vol. I) și către Instituția Prefectului jud. Vâlcea (f. 23-25, dosar fond, vol. I). Prin adresa nr. 3159/19.12.2005 emisă de Instituția Prefectului jud. Vâlcea, i s-a pus în vedere să completeze documentația pentru reconstituirea dreptului de proprietate, în acord cu exigențele legii, precum și să precizeze suprafețele de teren solicitate și amplasamentul acestora (f. 26-27, dosar fond, vol. I). Apelanta reclamantă a s-a adresat din nou Instituției Prefectului și Comisiei Locale de aplicare a Legii nr. 18/1991 com. Măldărești, jud. Vâlcea, aducându-le la cunoștință prin notificările din 11.03.2008 că a comunicat instituțiilor abilitate toate actele solicitate, fără a primi vreun răspuns (f. 28-29, dosar fond, vol. I).

Se observă astfel din cronologia evenimentelor că, Comisia locală de fond funciar nu a adoptat, în limitele atribuțiilor legale, vre-o soluție în privința cererii de reconstituire formulate, astfel că obligarea la reconstituire de maniera în care o solicită apelanta reclamantă nu respectă procedura obligatorie din materie funciară.

Accesul liber la justiție, ce presupune posibilitatea oricărei persoane de a se adresa direct și nemijlocit la o instanță de judecată, pentru apărarea drepturilor și intereselor legitime, este însă compatibil cu reglementarea unor proceduri administrative sau administrativ-jurisdicționale, cu condiția ca hotărârea organului de jurisdicție administrativă să fie supusă controlului judecătoresc al instanței de contencios administrativ sau al altei instanțe competente, potrivit legii.

De asemenea, accesul liber la justiție nu poate fi, în nici un caz, un drept absolut. Ca orice libertate, ea poate suferi limitări din partea puterii de stat cu scopul salvării altor interese, precum drepturile și interesele altora, principiul securității raporturilor juridice.

Astfel, procedura administrativă prevăzută de legile fondului funciar nu aduce atingere accesului la justiție, atâta vreme cât petiționarul poate contesta în instanță atât măsurile luate, cât și inacțiunea organelor administrative, iar toate actele emise în cadrul acestei proceduri sunt supuse cenzurii instanței de judecată.

Mai mult decât atât, această procedură administrativă urmărește un scop legitim, respectiv acela de a asigura o procedură de reconstituire a dreptului de proprietate unitară și cu respectarea unor termene prevăzute de lege, care în final au ca scop siguranța circuitului juridic al terenurilor.

A nega rolul Comisiei locale de fond funciar și a Comisiei județene pentru restabilirea dreptului de proprietate în această procedură de reconstituire și a emite actele de proprietate direct de către instanța de judecată ar genera o instabilitate gravă a situației juridice a terenurilor și într-un final o încălcare a dreptului de proprietate aparținând altora.

Apelanta reclamantă apreciază că cererea sa de reconstituire a rămas nesoluționată, însă, prin cererea de chemare în judecată, reclamanta nu a solicitat obligarea Comisiei locale de fond funciar să-i soluționeze cererea de reconstituire (pentru ipoteza învederată, anume că cererea de reconstituire a dreptului de proprietate nu i-a fost soluționată), ci apelanta, astfel cum a reținut și judecătorul fondului, pretinde reconstituirea dreptului de proprietate, direct în instanță, solicitând să se constate dreptul său de proprietate asupra cotei-părți indivize a imobilului situat în com. Măldărești, sat Măldărești, pct. Cula Greceanu, jud. Vâlcea, deci cu nerespectarea normelor speciale din materia fondului funciar.

Având în vedere cele mai sus arătate, se reține și că, emiterea pretențiilor asupra unui imobil pentru care o altă persoană a beneficiat de reconstituire în natură, în speță intimata pârâtă Greceanu Anghel Ileana, nu ar putea avea loc în prezentul cadru procesual, chiar în condițiile în care a fost formulată cerere de reconstituire, decât cu eludarea procedurii speciale instituite de legiuitor în materia fondului funciar.

În speța de față, dreptul de acces al apelantei-reclamante la instanță presupunea ca aceasta să formuleze critici cu privire la validarea altei persoane asupra imobilului în litigiu, cum a fost

Conform cu
LUCIAN
VITELARI
Avocat
170318

situația în speță, cu respectarea termenelor și a procedurii administrative prevăzute de legile fondului funciar, fie să promoveze o acțiune având ca obiect obligație de a face, în ipoteza în care aprecia că cererea sa de reconstituire este una neșoluzionată (obligarea Comisiei locale de a proceda la soluționarea cererii de reconstituire formulate).

Totodată, cum a reținut prima instanță, în ceea ce privește cel de al doilea capăt de cerere, în lipsa vreunui titlu de proprietate al apelantei reclamante asupra imobilului în cauză, avându-se în vedere raport și la considerentele în fapt și în drept mai sus arătate, că reconstituirea dreptului de proprietate direct în instanță, cu nesocotirea normelor speciale din materia fondului funciar, nu este posibilă, acțiunea în revendicare ca și capăt distinct de cerere a fost în mod corect respinsă.

Pentru considerentele expuse, constatând că nu există în cauză motive pentru anularea sau schimbarea sentinței primei instanțe și, de asemenea, nu există motive de ordine publică care ar putea fi invocate din oficiu, conform art. 479 alin. 1 Cod proc. civilă, în baza prevederilor art. 480 alin. 1 Cod proc. civilă, Tribunalul urmează să respingă apelul ca nefondat și să mențină soluția pronunțată de judecătorie ca legală și temeinică.

În temeiul disp. art. 452 Cod proc. civilă, va respinge solicitarea intimății părâte Greceanu Anghel Ileana de obligare a apelantei reclamante la plata cheltuielilor de judecată în apel, reținând că acestea au rămas nedovedite.

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

Respinge apelul formulat împotriva sentinței civile nr. 1538/20.09.2018, pronunțate de Judecătoria Horezu, în dosarul nr. 1344/241/2015, de către apelanta-reclamantă GRECEANU CATERINA (fostă Alexandrescu), cu domiciliul în

București, B-DUL

judetului BUCUREȘTI, în contradicție cu interveniența

în nume propriu AVRAM C. DOINA, cu domiciliul în com. TOMȘANI, SAT

judetului VĂLCEA și intimățile-părâte COMISIA LOCALĂ DE APLICARE A LEGII FONDULUI

FUNCIAR MĂLDĂREȘTI, cu sediul în MĂLDĂREȘTI, judetului VĂLCEA, INSTITUȚIA

PREFECTULUI JUDEȚULUI VĂLCEA, cu sediul în MUN. RM. VĂLCEA, STR.

T.VLADIMIRESCU, nr. 1, judetului VĂLCEA, GRECEANU ANGHIEL ILEANA, cu domiciliul în

București,

COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA

DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR VĂLCEA, cu sediul în RM

VĂLCEA, BDUL TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 1, judetului VĂLCEA.

Respinge cererea intimății Greceanu Anghel Ileana de obligare a apelantei la plata cheltuielilor de judecată.

Definitivă.

Pronunțată în ședința publică, azi, 30.05.2019.

Președinte,

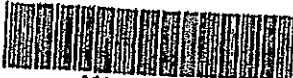
Beatrix-Yvonne Vesna Piess-
Mălinarșcov

Confidențial
LUCIAN
VITELARI
Judecătoria
Adela Popescu

Achitat taxa de timbru în valoare de ... 5 ... lei
Cu chitanța nr. 26 din data 26.08.2019

Grefier,
Adela Elena Mîcică
GREFA JUDECĂTORIA HOREZU
Prezent
1344/241/2015
GREFIER ȘEF

8 ex. /Red. P.M.B./ 05.06.2019
Tehnored: A.E.M.
11.02.2019
Jud. fond. Irina Maria Tenea
Com. azi, 30.05.2019, 6 ex. 789



100072337196

Incheiere Nr. 61302 / 13-08-2019



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ramnicu Valcea

Dosarul nr. 61302 / 13-08-2019
INCHEIERE Nr. 61302

Registrator: RAZVAN VIDEANU

Asistent: AMALIA-ALEXANDRA CARIGA

Asupra cererii introduse de GRECFANU-ANGHEL-ACASANDRI ILEANA-EMILIA domiciliat în
Romania, privind Notare în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.CD 954968/20-10-2007 emis de PRIMARIA SECTORULUI 2;
-Hotarare Judecatoreasca nr.661/30-05-2019 emis de TRIBUNALU VALCEA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat în suma de 150 lei, cu
documentul de plata:

-Chitanta interna nr.419558/13-08-2019 în suma de 150
pentru serviciul având codul 241

Vazând referatul asistentului registrator în sensul ca nu exista impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 35671, înscris în cartea funciara 35671 UAT Maldaresti având
proprietarii: GRECEANU-ANGHEL ILEANA-EMILIA în cota de 1/1 de sub B.1, GRECEANU-ANGHEL
ILEANA-EMILIA în cota de 1/1 de sub B.2, ;
- Se noteaza schimbarea numelui proprietarei Greceanu-Anghel Ileana Emilia în Greceanu-Anghel-
Acasandri Ileana Emilia, asupra A.1, A1.1, A1.2 sub B.5 din cartea funciara 35671 UAT Maldaresti;
- Se radiaza litigiul înscris în Registrul de Transcriptiuni si Inscriptiuni prin încheierea nr. 14437/22-
03.2017 si în cartea funciara prin încheierea nr. 24690 din 11.05.2017, asupra A.1, A1.1, A1.2 sub
B.6 din cartea funciara 35671 UAT Maldaresti;

Prezenta se va comunica părților:

- INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETULUI VALCEA
- GRECEANU CATERINA (FOSTA ALEXANDRESCU)
- COMISIA JUDETEANA PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
VALCEA
- CIONAC MIREL
- GRECEANU-ANGHEL-ACASANDRI ILEANA-EMILIA
- AVRAM DOINA
- COMISIA LOCALA DE APLICARE A LEGILOR FONDULUI FUNCIIAR MILDARESTI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de
Cadastru si Publicitate Imobiliara Ramnicu Valcea, se înscrie în cartea funciara si se solutioneaza
de catre registratorul-sef

Data soluționării,

20-08-2019

Registrator,

RAZVAN VIDEANU

(semnătura)

Asistent Registrator,

AMALIA-ALEXANDRA CARIGA

(semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în
evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

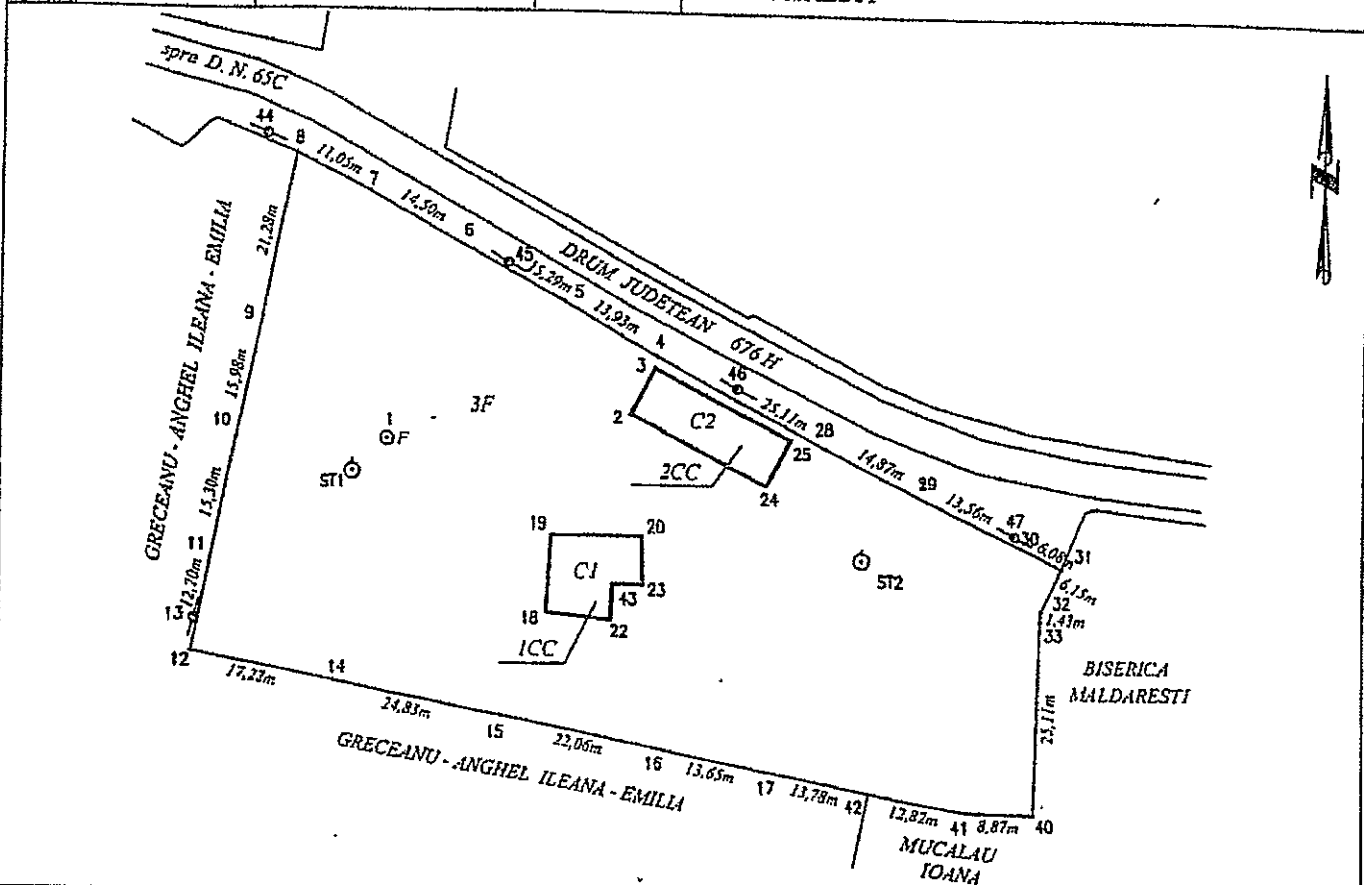
Confirma cu originalul
LUCIAN
VITEL

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:1000

| | | |
|---------------|--------------------|--|
| Nr. cadastral | Suprafata masurata | Adresa imobilului |
| 319 | 5439 m.p. | sat Maldaresti, punctul: " Cula Greceanu ", intravilan |

| | | |
|---------------------|-----|------------|
| Cartea Funciara nr. | UAT | MALDARESTI |
|---------------------|-----|------------|



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

| nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata m.p. | Valoare impozitare (lei) | Mentiiuni |
|--------------|------------------------|----------------|--------------------------|------------------|
| 1 | CC | 112 | 392 | Imprejmuire gard |
| 2 | CC | 135 | 473 | |
| 3 | F | 5192 | 18172 | |
| TOTAL | | 5439 | 19037 | |

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

| Cod constr. | Supraf. construita la sol m.p. | Valoarea de impozitare lei | Mentiiuni |
|--------------|--------------------------------|----------------------------|---|
| 1 | 112 | 145640 | Suprafata construita desfasurata = 309 m.p. |
| 2 | 135 | 16133 | Suprafata construita desfasurata = 135 m.p. |
| TOTAL | 247 | 161773 | |

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie : Stereografic 1970

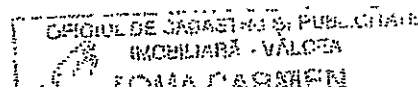
| Pct | E(m) | N(m) |
|-----|------------|------------|
| 4 | 421699.707 | 402590.306 |
| 5 | 421687.476 | 402596.968 |
| 6 | 421673.921 | 402604.034 |
| 7 | 421661.093 | 402610.796 |
| 8 | 421651.144 | 402615.605 |
| 9 | 421646.897 | 402594.749 |
| 10 | 421643.624 | 402579.110 |
| 11 | 421640.527 | 402564.124 |
| 12 | 421638.014 | 402551.673 |
| 14 | 421654.903 | 402548.292 |
| 15 | 421679.276 | 402543.529 |
| 16 | 421700.934 | 402539.324 |
| 17 | 421714.327 | 402536.676 |
| 42 | 421727.859 | 402534.088 |
| 41 | 421740.487 | 402531.863 |
| 40 | 421749.356 | 402531.572 |
| 33 | 421750.113 | 402556.668 |
| 32 | 421750.204 | 402558.097 |
| 31 | 421752.981 | 402563.586 |
| 30 | 421747.508 | 402566.232 |
| 29 | 421735.273 | 402572.069 |
| 28 | 421721.898 | 402578.559 |

Executant,
sing. BADI ION



Data : 5.04.2008

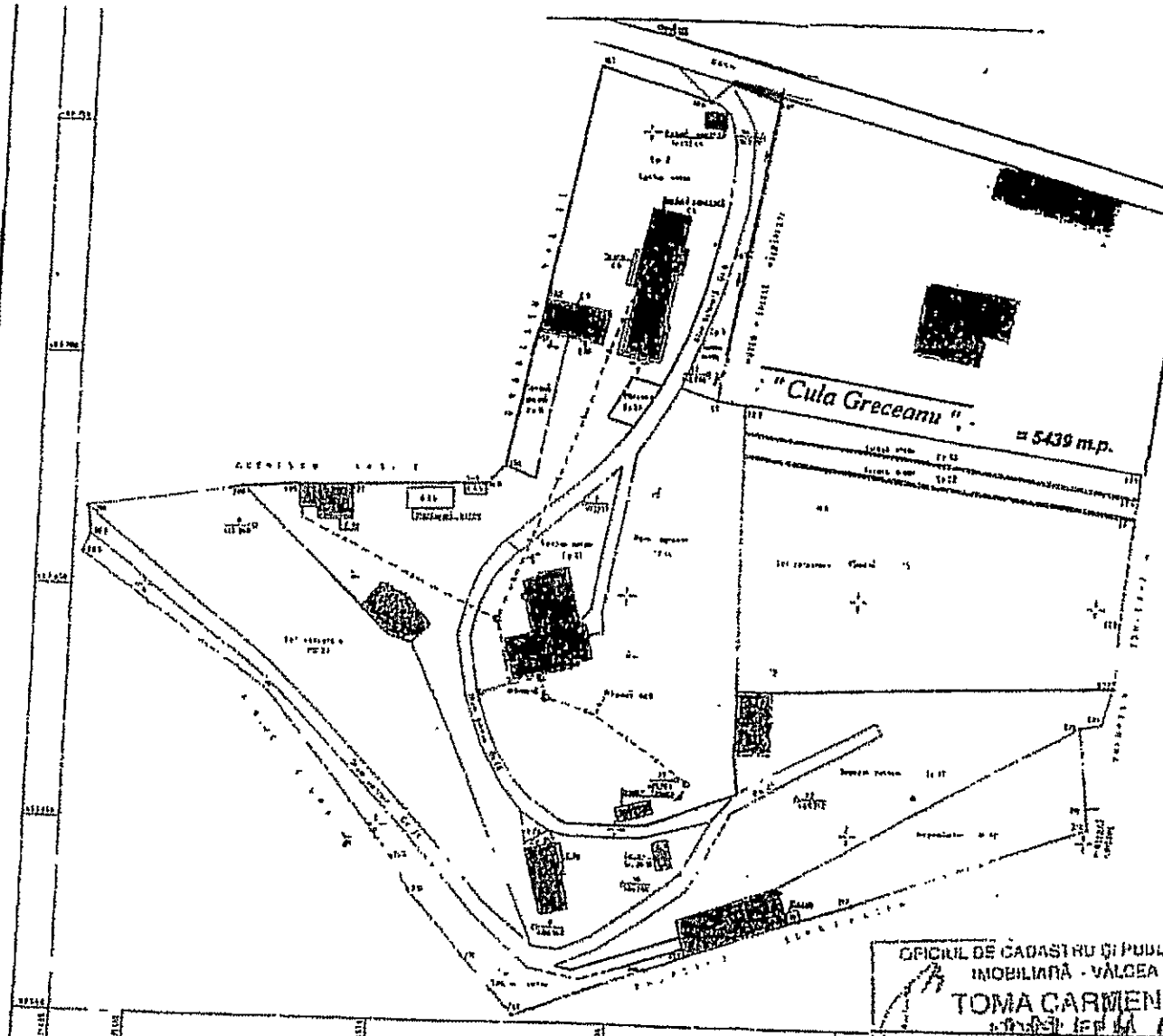
Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea imobilului in baza de date



SUPRAFATA TOTALA DIN MASURATORI = 5439 m.p.

SUPRAFATA DIN ACT = 5192 m.p.

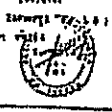
14.10.2007



| NO. | CATEG. CONSTR. | CHIMENI | CONSTRUC. | TERAZA | VELOC. | ALTE |
|-----|----------------|---------|-----------|--------|--------|-------|
| 1 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 2 | E | GRADINA | | | | 12.25 |
| 3 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 4 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 5 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 6 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 7 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 8 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 9 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 10 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 11 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 12 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 13 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 14 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 15 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 16 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 17 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 18 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 19 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 20 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 21 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 22 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 23 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 24 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 25 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 26 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 27 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 28 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 29 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 30 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 31 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 32 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 33 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 34 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 35 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 36 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 37 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 38 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 39 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 40 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 41 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 42 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 43 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 44 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 45 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 46 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 47 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 48 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 49 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 50 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 51 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 52 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 53 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 54 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 55 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 56 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 57 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 58 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 59 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 60 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 61 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 62 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 63 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 64 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 65 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 66 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 67 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 68 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 69 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 70 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 71 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 72 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 73 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 74 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 75 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 76 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 77 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 78 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 79 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 80 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 81 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 82 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 83 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 84 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 85 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 86 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 87 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 88 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 89 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 90 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 91 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 92 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 93 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 94 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 95 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 96 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 97 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 98 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 99 | E | GRADINA | 12.25 | | | |
| 100 | E | GRADINA | 12.25 | | | |

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ - VÂLCEA
TOMA CARMEN
2004

OFICIUL CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ - VÂLCEA
VIAȘA ȘI PUBLICITATE



OFICIUL CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ - VÂLCEA

Private Property

Private Property

Cula Greceanu = 5.439 mp

in the process of becoming part of Greceanu estate approx. 7000 mp

| NO PAGE | AVIUL ID. (1925) | DESCRIEREA | SUPRAFAȚA | | |
|------------|---------------------|--------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| | | | CONSTR. SA TEREN | TEREN SA CONSTR. | ALTELA SA ALTELA SA |
| 1 | C | Spatiu curte | 72,25 | | |
| 2 | C | Spatiu curte | | | 3.865,72 |
| 3 | C | Spatiu curte | 455,84 | | |
| 4 | C | Spatiu curte | 55,53 | | |
| 5 | C | Spatiu curte | 12,87 | | |
| 6 | DA | Impr. curte | | 262,52 | |
| 7 | CP | Spatiu curte | | | 287,89 |
| 8 | C | Impr. curte | 85,64 | | |
| 9 | C | Impr. curte | 3,78 | | |
| 10 | C | Impr. curte | 5,82 | | |
| 11 | CP | Impr. curte | 18,81 | | |
| 12 | CP | Impr. curte | 65,89 | | |
| 13 | CP | Impr. curte | 132,63 | | |
| 14 | CP | Impr. curte | | | 318,55 |
| 15 | F | Impr. curte | | | 263,14 |
| 16 | C | Impr. curte | 11,51 | | |
| 17 | CP | Impr. curte | 218,20 | | |
| 18 | F | Impr. curte | | | 82,33 |
| 19 | C | Impr. curte | 3,05 | | |
| 20 | C | Impr. curte | 187,50 | | |
| 21 | DA | Impr. curte | | 735,93 | |
| 22 | CP | Spatiu curte | | | 733,32 |
| 23 | CP | Spatiu curte | | | 2172,80 |
| 24 | C | Impr. curte | 82,71 | | |
| 25 | C | Impr. curte | 4,62 | | |
| 26 | DA | Spatiu curte | | | 12,74 |
| 27 | C | Impr. curte | 20,36 | | |
| 28 | CP | Impr. curte | | | 79,86 |
| 29 | CP | Impr. curte | | | 17,83 |
| 30 | C | Impr. curte | 720,88 | | |
| 31 | C | Impr. curte | 76,02 | | |
| 32 | C | Impr. curte | 85,72 | | |
| 33 | C | Impr. curte | 17,52 | | |
| 34 | C | Impr. curte | 47,38 | | |
| 35 | C | Impr. curte | 9,47 | | |
| 36 | CP | Impr. curte | 64,91 | | |
| 37 | CP | Spatiu curte | | | 110,24 |
| 38 | C | Impr. curte | 19,31 | | |
| TOTAL | | | 4.407,28 | 1.539,49 | 71.223,10 |

