



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949 Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

30.

-PROIECT-

HOTĂRÂREA nr. _____
din data de _____ 2022

-privind angajarea unui avocat in dosar civil nr. 2532/62/2018 aflat pe rolul Curtii de Apel Brașov in care Municipiul Făgăraș si Consiliul Local al Municipiului Fagaras au calitatea de intimat-parat in contradictoriu cu reclamantii-apelanti BUJOR IOAN si SC GIOCALUMA SRL, reprezentați legal de SCA Chiuariu si Asociatii, obiectul dosarului fiind pretentii,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Analizând Referatul de aprobare nr. 40362/14.06.2022 și Raportul de specialitate nr. 40362/1/14.06.2022, al Compartimentului juridic prin care se propune angajarea unui avocat in dosar civil nr. 2532/62/2018 in care apelantii-reclamanti BUJOR IOAN si SC GIOCALUMA SRL solicita stabilirea unei despagubiri juste pentru spatiile comerciale(constructii), fost situate in Fagaras, Bd. Unirii, zona BIG si Bd. Unirii-zona Catedrala, aflat pe rolul Curții de Apel Brașov, in care Municipiul Făgăraș si Consiliul Local al Municipiului Fagaras au calitatea de intimat-parat in contradictoriu cu BUJOR IOAN si SC GIOCALUMA SRL, reprezentați legal de SCA Chiuariu si Asociatii, obiectul dosarului fiind pretentii, stadiul procesual-apel

In conformitate cu:

- prevederile art. I. alin. (2) din OUG nr. 26/2012, privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative;
- prevederile art.109 alin.(3) coroborat cu art.154 alin.(6) și cele ale 129 alin.(14), din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ
- ținând seama de prevederile Legii 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local, respectiv:

.....
În temeiul art. 139 alin.(3), lit.c și art. 243 alin.(1), lit.a din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE

Art.1 (1)–Se aprobă angajarea unui avocat in persoana d-lui Gheorghe Adrian, care să reprezinte interesele Municipiului Făgăraș, in calitate de intimat-parat, in dosar civil nr. 2532/62/2018, aflat pe rolul Curții de Apel Brașov având ca obiect pretentii –stadiu procesual apel.

(2)-Serviciile juridice constau in Consultanță, formulare apărare și reprezentare in cadrul Curții de Apel Brașov, precum și orice alte demersuri in interesul Municipiului Făgăraș,

(3)-Onorariul apărătorului ales este de 15000 lei+TVA lei și se va achita doua transe, dupa cum urmeaza: 50% din onorariu se va achita in termen de 15 zile de la data fixat[de instanta ca fiind primul termen de judecata, dar nu mai tarziu de 30 de zile de la data transmiterii facturii si 50% cu 5 zile inainte de termenul la care partile apreciaza ca vor avea loc dezbaterile pe fond, astfel incat onorariul sa poata fi solicitat cu titlu de cheltuieli de judecata.

(4)-În termen de 5 zile după fiecare termen de judecată, apărătorul desemnat la art. 1 va prezenta o situație privind susținerile fiecărei părți în ședința de judecată, precum și dispozițiile instanței pentru următorul termen.

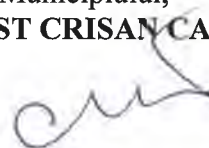
Art.2-Cheltuielile necesare în vederea ducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri vor fi suportate din bugetul local al municipiului Făgăraș de la Cap.51.01.03, alin. 20-25.

Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se împuternicește Primarul Municipiului Făgăraș, prin avocat desemnat pentru reprezentare în instanță și Direcția buget finanțe.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU



Vizat pentru legalitate,
Secretarul Municipiului,
INLOCUITOR JURIST CRISAN CAMELIA



Hotărârea s-a adoptat cu voturi pentru
Consilieri în funcție
Consilieri prezenți

Prezenta hotărâre se comunică:

Cod : F-19



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. 40362/14.06.2022

REFERAT DE APROBARE

privind angajarea unui avocat in dosar civil nr. 2532/62/2018 aflat pe rolul Curtii de Apel Brasov in care Municipiul Făgăraș si Consiliul Local al Municipiului Fagaras, prin reprezentant legal au calitatea de intimat-parat in contradictoriu cu apelantii-reclamanti BUJOR IOAN si SC GIOCALUMA SRL-Obiectul dosarului fiind pretentii.

Prin actiunea ce formează obiectul dosarului 2532/62/2018, apelantii-reclamanti BUJOR IOAN si SC GIOCALUMA SRL solicita stabilirea unei despagubiri juste pentru spatiile comerciale (constructii), fost situate in Fagaras, Bd. Unirii, zona BIG si Bd. Unirii-zona Catedrala.

Conform prevederilor art.1 alin.(2), lit. b) din OUG 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative, modificată și completată, autoritățile administrației publice locale pot achiziționa servicii juridice de reprezentare numai cu aprobarea consiliului local.

Potrivit art.109 alin 3 din din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ primarul poate împuternici un avocat care să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale, precum și ale autorităților administrației publice locale respective, în justiție.

Având în vedere art. 129 alin 14 din OUG nr.57/2019, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau central, respectiv consiliul local îndeplinește orice alte atribuții stabilite prin lege.

În conformitate cu prevederile art. 119 alin 4 din Hotărârea nr. 64 din 3 decembrie 2011, actualizată, privind adoptarea Statutului profesiei de avocat, prin contract, părțile pot stabili limitele răspunderii avocatului. pentru prejudicii cauzate prin erori profesionale săvârșite de avocat/ asigurat în perioada de valabilitate a poliței de asigurare de răspundere profesională Clauzele de exonerare totală de răspundere profesională sunt socotite nescrise, iar potrivit art.127 alin. 1 pentru activitatea sa profesională avocatul are dreptul la onorariu și la acoperirea tuturor cheltuielilor făcute în interesul clientului său.

Serviciile juridice constau în: consultanță, formulare apărare și reprezentare în cadrul Judecatoriei Fagaras, precum și orice alte demersuri în interesul Municipiului Fagaras.

Serviciile juridice constau în: consultanță, formulare apărare și reprezentare în cadrul Tribunalului Brașov precum și orice alte demersuri în interesul Municipiului Făgăraș, prin Primar, respectiv Consiliului Local al Municipiului Fagaras, prin reprezentant legal.

Conform ofertei nr. 39732/07.06.2022 trimisa de d-nul avocat Gheorghe Adrian, onorariul propus pentru apărarea Municipiului Fagaras, prin Primar si a Consiliului Local Fagaras, prin reprezentant legal la Tribunalul Brașov este de 15000 lei + TVA și se va achita in 2 transe dupa cum urmeaza: 50% din onorariu se va achita in termen de 15 zile de la data fixat[de instanta ca fiind primul termen de judecata, dar nu mai tarziu de 30 de zile de la data transmiterii facturii si 50% cu 5 zile inainte de termenul la care partile apreciaza ca vor avea loc dezbaterile pe fond, astfel incat onorariul sa poata fi solicitat cu titlu de cheltuieli de judecata.

Primar
Gheorghe Sucaciu



Nr. 40362/1/14.06.2022

AVIZAT PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

RAPORT DE SPECIALITATE

privind angajarea unui avocat in dosar civil nr. 2532/62/2018 aflat pe rolul Curtii de Apel Brasov in care Municipiul Făgăraș si Consiliul Local al Municipiului Fagaras, prin reprezentant legal au calitatea de intimat-parat in contradictoriu cu apelantii-reclamanti BUJOR IOAN si SC GIOCALUMA SRL-Obiectul dosarului fiind pretentii,

Prin actiunea ce formează obiectul dosarului 2532/62/2018, apelantii-reclamanti BUJOR IOAN si SC GIOCALUMA SRL solicita stabilirea unei despagubiri juste pentru spatiile comerciale(construcții), fost situate in Fagaras, Bd. Unirii, zona BIG si Bd. Unirii-zona Catedrala.

Conform prevederilor art.1 alin.(2), lit. b) din OUG 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative, modificată și completată, autoritățile administrației publice locale pot achiziționa servicii juridice de reprezentare numai cu aprobarea consiliului local.

Potrivit art.109 alin 3 din din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ primarul poate împuternici un avocat care să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale, precum și ale autorităților administrației publice locale respective, în justiție.

Având în vedere art. 129 alin 14 din OUG nr.57/2019, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau central, respectiv consiliul local îndeplinește orice alte atribuții stabilite prin lege.

În conformitate cu prevederile art. 119 alin 4 din Hotărârea nr. 64 din 3 decembrie 2011, actualizată, privind adoptarea Statutului profesiei de avocat, prin contract, părțile pot stabili limitele răspunderii avocatului. pentru prejudicii cauzate prin erori profesionale săvârșite de avocat/ asigurat în perioada de valabilitate a poliței de asigurare de răspundere profesională Clauzele de exonerare totală de răspundere profesională sunt socotite nescrise, iar potrivit art.127 alin. 1 pentru activitatea sa profesională avocatul are dreptul la onorariu și la acoperirea tuturor cheltuielilor făcute în interesul clientului său.

Serviciile juridice constau în: consultanță, formulare apărare și reprezentare în cadrul Tribunalului Brasov, precum și orice alte demersuri în interesul Municipiului Fagaras.

Conform ofertei nr. 39732/07.06.2022 trimisa de d-nul avocat Gheorghe Adrian, onorariul propus pentru apărarea Municipiului Făgăraș, prin Primar, respective a Consiliului Local al Municipiului Fagaras, prin reprezentant legal la Tribunalul Brașov este de 15000 lei + TVA și se va achita in doua transe, dupa cum umeaza: 50% din onorariu se va achita in termen de 15 zile de la data fixat[de instanta ca fiind primul termen de judecata, dar nu mai tarziu de 30 de zile de la data transmiterii facturii si 50% cu 5 zile inainte de termenul la care partile apreciaza ca vor avea loc dezbaterile pe fond, astfel incat onorariul sa poata fi solicitat cu titlu de cheltuieli de judecata..

În raport cu dificultatea, amploarea, durata natura, cazului și importanța intereselor în cauză solicităm aprobarea angajării unui avocat care sa reprezinte Municipiul Fagaras, prin Primar respectiv Consiliul Local al Municipiului Făgăraș, prin reprezentant legal.

Dupa avizarea de catre comisiile de specialitate, proiectul de hotarare insotit de referatul de aprobare, raportul de specialitate al compartimentului de resort si avizul comisiilor respectiv va fi prezentat spre dezbateri si aprobare Consiliului Local al Municipiului Făgăraș.

Nr. Crt.	Nume/Prenume	Functia	Data	Semnatura
1.	Ticu Petre-Ilie	Consilier juridic	14.06.2022	

PROIECT DE

HOT

ANGAJARE

AV. GHE

AN GHEORGHE

tel:0268- 254009 ; fax : 0268-2541919

L, ap.3, tel/fax : 0268-475198 ; 0268-470790

98; E-mail : avocat.gheorghe@yahoo.com

1874

Catre UAT –Fagaras

Subsemnatul **Adrian Gheorghe**, avocat titular al Cabinet de Avocat „Adrian Gheorghe”, cu sediul in municipiul Codlea, str. Lunga bl.19A, ap.3, formulez prezenta :

OFERTA**Servicii juridice :**

- Redactare si sustinere intampinare Dosar nr. 2532/62/2018-Apel promovat de Reclamantii Bujor Ioan si Giocaluma SRL-onorariu avocat 15.000lei +TVA.

Precizam faptul ca in raport de pretentiile reclamantilor onorariul propus este cel minimal prevazut de dispozitiile legale in vigoare.

Avand in vedere data la care a fost primit apelul 02.06.2022 si termenul de 15 zile in care trebuie sa formulam intampinare va rog sa analizati oferta transmisa si sa imi comunicati decizia dumneavoastra astfel incat sa pot formula apararile care se impun .

Brasov 07.03.2022

Cu stima –av. A.Gh



ROMÂNIA
CURTEA DE APEL BRAȘOV
STR. POIENELOR NR. 7B
BRAȘOV
SECTIA CIVILĂ

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ		
Nr.	39151	
Ziua	Luna	Anul
02	06	2022

Destinatar:
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ PRIN
PRIMAR
FĂGĂRAȘ, STR. REPUBLICII, nr 3,
județul BRAȘOV

DOSARUL NR. 2532/62/2018
Materia: Civil
Stadiul procesual al dosarului: Apel
Obiectul dosarului: pretenții
Complet: C2 A3 CMF

1.14.06.2022

Comunicare Adresă

emisă la 30 mai 2022

Stimată doamnă/Stimate domn,

În legătură cu dosarul având datele de identificare de mai sus, în calitate de **Intimat-Pârât-Altele**, vă comunicăm că în termen de 15 zile de la primirea prezentei comunicări, **sub sancțiunea decăderii din dreptul de a mai depune probe și de invoca excepții**¹, aveți obligația de a depune întâmpinarea. Depuneți documentele solicitate și înscrisurile doveditoare într-un exemplar pentru instanță și câte un exemplar pentru fiecare parte, cf. art. 150 NCPC

Conform art. 205 alin. (2) din Legea 134/2010 privind Codul de procedura civilă, întâmpinarea trebuie să cuprindă:

- a) numele și prenumele, codul numeric personal, domiciliul sau reședința pârâtului ori, pentru persoanele juridice, denumirea și sediul, precum și, după caz, codul unic de înregistrare sau codul de identificare fiscală, numărul de înmatriculare în registrul comerțului ori de înscriere în registrul persoanelor juridice și contul bancar, dacă reclamantul nu le-a menționat în cererea de chemare în judecată. Dispozițiile art. 148 alin. (1) teza a II-a sunt aplicabile în mod corespunzător. Dacă pârâtul locuiește în străinătate, va arăta și domiciliul ales în România, unde urmează să i se facă toate comunicările privind procesul;
- b) excepțiile procesuale pe care pârâtul le invocă față de cererea reclamantului;
- c) răspunsul la toate pretențiile și motivele de fapt și de drept ale cererii;
- d) dovezile cu care se apără împotriva fiecărui capăt din cerere, dispozițiile art. 194 lit. e) fiind aplicabile în mod corespunzător;
- e) semnătura.

¹) în afara celor de ordine publică, dacă legea nu prevede altfel

Parafa șefului instanței
(stampia)

Validitatea comunicării
relațiilor instanțelor de procedură în format electronic,
beneficiu de beneficiu și de acces la dosarul electronic,
sens în care este necesară înscrubarea adreselor prin
www.cla: brașov@clj.brașov.ro

Semnătura grefierului,



TRIBUNALUL BRAȘOV – SECȚIA I CIVILĂ
Dosar nr. 2532/62/2018

DOMNULE PREȘEDINTE,

Subsemnatul, **BUJOR IOAN**, CNP [redacted], cu domiciliul în Făgăraș, Str. Doamna Stanca, nr. 100, județul Brașov, în calitate de **Apelant** (denumit în continuare și „**Apelantul Bujor**” sau „**Reclamantul Bujor**”) și

Societatea **GIOCALUMA S.R.L.**, cu sediul în Făgăraș, Str. Doamna Stanca, Județul Brașov, J08/1375/09.12.2010, CUI RO27791101, în calitate de **Apelantă** (denumit în continuare și „**Apelanta Giocaluma**” sau „**Reclamanta Giocaluma**”),

ambii reprezentati conventional de si cu domiciliul procesual ales la CHIUARIU & ASOCIATII SCA, cu sediul în București, Str. Ștefan Burcuș, nr. 8, etaj, Sector 1, e-mail office@chiuariulawyers.ro, telefon 021 3161074, adresă la care solicităm, în temeiul dispozițiilor art. 158 C.pr.civ., comunicarea tuturor actelor de procedură, persoana desemnată cu primirea acestora fiind d-ra Ciochină Vera,

în contradictoriu cu MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Făgăraș, prin Primar, cu sediul în Mun. Făgăraș, Str. Republicii, nr. 3, Județul Brașov, telefon: 0040 268 211313, fax: 0040 268 213 020, e-mail: secretariat@primaria-fagaras.ro, în calitate de **Intimați** (în continuare „**Intimații**”),

în termen legal, formulăm prezentul

APEL

împotriva Sentinței Civile nr. 240/S din 09.11.2021, pronunțată de Tribunalul Brașov – Secția I Civilă, prin care vă solicităm admiterea apelului formulat și schimbarea în parte a sentinței apelate, în sensul admiterii acțiunii și:

1. Obligarea Intimatului-pârât Municipiul Făgăraș, prin primar, la plata către reclamantul Bujor Ioan a unei despăgubiri pentru construcțiile ce au făcut obiectul exproprierii, în cuantum de 209.845 euro, sumă ce va fi actualizată cu rata inflației.
2. Obligarea Intimatului-pârât Municipiul Făgăraș, prin primar, la plata către reclamantului Bujor Ioan a unei despăgubiri în cuantum de 2.256.563 lei, reprezentând valoarea veniturilor pe care proprietarul le realiza în temeiul contractului de uzufruct încheiat cu Societatea GIOCALUMA SRL, astfel cum a fost stabilit în cuprinsul Raportului judiciar de expertiză contabilă efectuat în cauză, sumă ce va fi actualizată cu rata inflației.
3. Obligarea Pârâtului Municipiul Făgăraș, prin primar, la plata către reclamanta Societatea GIOCALUMA SRL a unei despăgubiri pentru prejudiciul suferit în calitatea sa de titular al



dreptului de uzufruct pentru o perioadă de 30 de ani pentru spațiile comerciale ce au făcut obiectul exproprierii, prejudiciu în cuantum de 515.970 euro, astfel cum a fost stabilit în cuprinsul Raportului judiciar de expertiză contabilă efectuat în cauză, sumă ce va fi actualizată cu rata inflației.

4. Obligarea Pârâților în solidar la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de judecata în primă instanță în cuantum de 23.200 lei, sumă ce va fi actualizată cu rata inflației.

5. Obligarea Pârâților în solidar la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de prezentul apel.

- **Succintă prezentare a cauzei**

Prin prezenta procedură judiciară, persoanele interesate contestă despăgubirea stabilită în urma unei exproprieri.

Prima instanță a admis în parte pretențiile acestora, sens în care a acordat despăgubirile solicitate de Reclamantul Bujor Ioan pentru terenul expropiat, aspect asupra căruia nu înțelegem să facem apel.

Problema principală rămâne recalificarea de către prima instanță a destinației construcțiilor expropriate, care au fost o perioadă îndelungată de timp folosite ca spații comerciale, fapt necontestat în cauză, pe care însă prima instanță, preluând concluziile unuia dintre experții desemnați în cauză – expertul Grămadă, îl lipsește de efecte juridice, de unde și diferența de despăgubire, între suma acordată de prima instanță (335.320 lei pentru construcții, în echivalent aprox. 67.000 euro) și cea solicitată prin apel (209.845 euro).

Alte aspecte decise nelegal și netemeinic de prima instanță se referă la despăgubirile datorate altor persoane îndreptățite. Astfel, uzufructul asupra construcțiilor-spații comerciale fusese înstrăinat pentru o perioadă de 30 de ani de către proprietar către Societatea Giocaluma SRL, or prin expropriere, aceasta a fost lipsită de veniturile provenite din închirierea acestor spații. Totodată, în această societate era asociat Reclamantul Bujor, care a fost lipsit în urma exproprierii de dividende la care avea dreptul, societatea înregistrând tot timpul profit, fiindcă nu avea angajați, iar veniturile din chirii erau constante.

Prima instanță a respins în tot pretențiile referitoare la despăgubirile datorate Reclamantei Giocaluma SRL, care era beneficiară unui uzufruct asupra construcțiilor-spații comerciale expropriate, la despăgubirilor datorate Reclamantului Bujor, în calitate de asociat care încasa dividende în cadrul societății reclamante și care, în urma exproprierii, a fost lipsit de acest venit, precum și asupra cheltuielilor de judecată.



MOTIVE de APEL

1. Prima instanță a stabilit, în mod nelegal și netemeinic, că imobilele construcții ce au făcut obiectul exproprierii nu sunt spații comerciale, și decurgând din aceasta, și-a însușit evaluarea lor după metoda „cea mai bună utilizare constructivă și funcțională a pasajului comercial”, iar nu după metoda devizelor. Procedând în acest mod, prima instanță a încălcat exigența legală privind caracterul just al despăgubirii.

În privința despăgubirilor stabilite pentru spațiile comerciale ce au făcut obiectul exproprierii, vă rugăm să observați că prima instanță, în mod netemeinic, nu a luat în considerare că aceste spații au fost folosite în fapt cu această destinație o perioadă îndelungată de timp, aspect necontestat în cauză, și deci în funcție de această împrejurare ar fi trebuit stabilite despăgubirile, pentru ca ele să aibă un caracter just.

Expertul Grămadă a optat (pag. 16 din raport) între a evalua construcțiile supuse exproprierii după metoda (i) „cea mai bună utilizare de componentă constructivă și funcțională a pasajului comercial” sau (ii) „cea mai bună utilizare de spațiu comercial”, optând pentru prima variantă. Cu alte cuvinte, expertul Grămadă a optat să evalueze construcțiile ca și cum ar fi fost o simplă construcție, un pasaj, cu ignorarea completă a activității comerciale desfășurată în aceste spații.

Prima instanță ignoră, prin preluarea concluziilor raportului Grămadă, aspecte necontestate și dovedite în cauză și anume că spațiile comerciale au fost exploatate cu această destinație, că au existat autorizații de funcționare, că au fost expropriate ca spații comerciale, că s-au perceput chirii încă din anul 2005, așadar timp de aproximativ 14 ani, iar Societatea Giocaluma a avut în mod constant venituri din aceste închirieri.

În ceea ce privește susținerea expertului Grămadă (pag. 6 din Raport), preluată de prima instanță, potrivit cu care „schimbarea de destinație nu este certificată de Primăria Mun. Făgăraș și nu sunt la dosar autorizații de funcționare”, aceasta este greșită și a fost contrazisă de probele administrate în cauză, de exemplu, autorizațiile de funcționare, pe care expertul Neagu le-a atașat raportului său de expertiză în Anexa 8.2 – PV_2, precum și Procesele-verbale de impunere pentru impozitul pe clădiri datorat de persoane fizice pentru Loturile 3, 4, 5, 6 și 7, prin care spațiile comerciale au fost impozitate ca fiind „spații nerezidențiale” (i.e. comerciale), care se constituie în Anexa 8.3 – PV_3 la Punctul de vedere expert Neagu.

Expertiza Grămadă, îmbrățișată de instanță și care a fundamentat soluția pronunțată prin sentința apelată, în alegerea metodei „cea mai bună utilizare de componentă constructivă și funcțională a pasajului comercial” (pag. 16 din Raport), pornește de la premise greșite.

Prima greșeală este chiar cea detaliată mai sus, respectiv expertul desemnat a apreciat că nu existau autorizații de funcționare ca spații comerciale pentru aceste construcții supraterane (loturi).



Astfel, expertul desemnat arată că a analizat utilizările posibile ale proprietății evaluate în funcție de mai multe criterii:

- Permisă legal – expertul a apreciat ca nefiind îndeplinit acest criteriu, menționând "NU". Or, conform acordurilor de funcționare existente, din care rezultă că aceste loturi au funcționat ca spații comerciale, aprecierea expertului desemnat este greșită.
- Posibilă fizic – expertul a apreciat ca nefiind îndeplinit nici acest criteriu, menționând "NU", însă aceasta contrazice realitatea faptică, probată în cauză, necontestată, câtă vreme aceste loturi au funcționat și au fost ulterior demolate ca „spații comerciale”;
- Fezabilă financiar – expertul a apreciat ca nefiind îndeplinit acest criteriu, menționând "NU", însă aceasta este contrazisă de probatoriul administrat în cauză: activitatea societății Giocaluma s-a desfășurat prin administrarea unor contracte de închiriere, existente la dosarul cauzei, în care loturile care formează imobilul expropriat au fost închiriate către terți și, astfel, exploatate ca „spații comerciale”;
- Maxim productivă - expertul a apreciat ca nefiind îndeplinit acest criteriu, menționând "NU". Această concluzie este contrazisă de funcționarea acestor spații comerciale o perioadă îndelungată de timp.

Așadar, făcând această analiză defectuoasă, expertul desemnat trage concluzia potrivit căreia „cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală de componentă constructivă și funcțională a pasajului comercial, adică **destinația inițială**”.

Această concluzie este vădit nefondată dat fiind faptul că numai inițial imobilul a avut această destinație, însă, după obținerea Autorizației de construire nr. 36 din 21.07.2004, construcțiile existente supraterane au fost transformate în spații comerciale și, de asemenea, și spațiile verzi (Loturile III și VI) au fost amenajate tot ca spații comerciale și exploatate ca atare.

Raționamentul expertului, preluat de prima instanță, este și nelegal, dat fiind că încalcă criteriile impuse de art. 26 din Legea nr. 33/1994, astfel cum au fost interpretate de Curtea Constituțională prin Decizia CCR nr. 380/2015, în sensul ca în stabilirea despăgubirii, instanța trebuie să se raporteze la tranzacțiile efectuate în perioada apropiată momentului exproprierii, pentru imobile de aceeași natură. Chiar în condițiile în care nu există tranzacții disponibile și utilizându-se o altă metodă de evaluare, principiul statornicit de Decizia CCR nr. 380/2015 rămâne însă același, adică o evaluare după metode și criterii din perioada apropiată momentului exproprierii, aceasta fiind singura care poate să asigure o justă despăgubire.

Prima instanță a reținut aspecte formale, dintre care unele oricum în mod greșit, în funcție de care a recalificat destinația acestor spații și astfel a determinat în mod artificial scăderea valorii acestora, încălcând caracterul just al despăgubirii.

Este necontestat în cauză că imobilele construcții expropriate erau în stare de funcționare ca spații comerciale.

Un exemplu elocvent pentru îndepărtatea de realitatea faptică a constatărilor conținute de raportul expertului Grămadă este următorul (pag. 20 din raport). Expertul reține că:



„Utilizarea NU este posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piața spațiilor comerciale pentru închiriere.

Piața nu recunoaște destinațiile/utilizările enumerate mai sus ca fiind destinații rezonabile pentru închiriere.”

iar imediat, pe aceeași pagină, reține că societatea Giocaluma a încheiat, pentru spațiile respective, „un număr de 5 contracte de închiriere pentru **SPAȚII COMERCIALE**”.

Pentru a recalifica, în mod artificial și contrar realității, destinația acestor spații, prima instanță, pe urmele expertului Grămadă, recurge la argumente exterioare realității folosirii acestor spații și a veniturilor pe care le produc, cum ar fi mențiunile din cartea funciară sau autorizațiile de funcționare.

După cum s-a stabilit prin probatoriul administrat în primă instanță, spațiile în cauză fac obiectul unor contracte de închiriere către societăți terțe. Or în aceste condiții, de principiu nu i se poate imputa Apelantei-reclamante Giocaluma că nu are autorizații de funcționare, pentru că nu această societate desfășoară activitatea comercială în spațiu și deci nu avea ce să autorizeze. Potrivit legii, aceste autorizații se eliberează la cererea și pentru activitățile chiriașului spațiului comercial respectiv, în funcție de tipul de activitate comercială desfășurată în spațiu, iar nu uzufructuarului (în cazul nostru) care închiriaza spațiul.

În privința argumentului reținut de prima instanță privind lipsa întabulării în cartea funciară a imobilelor ca spații comerciale, și acesta este neîntemeiat, fiind de natură formală și neținând seama de utilizarea reală a spațiului în cauză și de veniturile pe care le produce. Mențiunile înscrise în cartea funciară au doar rolul de a asigura opozabilitatea față de terți, *exclusiv*, cu privire la dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în cartea funciară (indiferent de natura acestuia, rezidențial sau nerezidențial).

Posibilitatea de a utiliza un spațiu în scop comercial, deși nu apare cu această mențiune în cartea funciară, este o practică des întâlnită în activitatea comercială/profesiuniștilor. De aceea, și legislația fiscală reglementează această situație. Astfel, prin art. 458 și urm. din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, s-a stabilit obligația proprietarului care utilizează un imobil în scop comercial (nerezidențial), să efectueze un raport de evaluare pentru stabilirea valorii impozabile, în funcție de destinația acestuia. În acest mod s-a reglementat situația imobilelor care, deși nu sunt trecute în cartea funciară ca imobile nerezidențiale, respectiv spații comerciale, li se recunoaște această destinație prin simpla declarație a proprietarului imobilului respectiv.

Având în vedere că expertul Grămadă a refuzat să stabilească valoarea despăgubirilor convenite prin metoda „cea mai bună utilizare pentru spații comerciale”, prima instanță trebuia să dea eficiență expertizei care a evaluat despăgubirea în urma exproprierii acestor spații comerciale, potrivit metodei devizelor – Punctul de vedere expert Neagu.



În concluzie asupra acestui aspect, solicităm onoratei instanțe de apel următoarele:

1. În principal, solicităm ca evaluarea construcțiilor expropriate să fie făcută prin metoda „devizelor” și să dea eficiență evaluării efectuate potrivit acestei metode, prin Punctul de vedere al expertului Neagu.

Potrivit acestei metode, efectuată prin Punctul de vedere al expertului Neagu, proprietarul construcțiilor Bujor Ioan ar fi îndreptățit la plata unei despăgubiri pentru construcțiile ce au făcut obiectul exproprierii, în cuantum de 209.845 euro.

2. În subsidiar, solicităm ca evaluarea să fie făcută prin metoda „cea mai bună utilizare pentru spații comerciale”.

2. Prima instanță a stabilit în mod netemeinic că prejudiciul suferit de Apelanta-reclamantă Giocaluma prin încetarea contractelor de închiriere urmare a spațiilor comerciale ce au făcut obiectul exproprierii nu este cert.

Caracterul cert al prejudiciului nu se stabilește, așa cum a reținut greșit prima instanță, în viitor, ci la momentul exproprierii. Or la acel moment contractele de închiriere erau în vigoare și chiriașii achitau chiria. Instanța reține, fără a porni de la vreun element de fapt, că în viitor s-ar putea ca unii chiriași să nu-și plătească chiria sau că raporturile juridice nu ar fi dăinuit (?!).

În primul rând, nu putem fi de acord de principiu cu acest argument, din categoria „dacă și cu parcă”. Din punct de vedere probator, el reprezintă un procedeu nelegal, o prezumție inversă, răsturnată, în sensul că pornește de la contrariul unui fapt dovedit – existența contractelor de închiriere – și trage o concluzie pe baza acestui contrariu, și anume dacă acele contracte nu vor mai fi în vigoare.

Oricum situația ipotetică invocată de instanță nu subzistă nici din punct de vedere al realității mediului de afaceri: chiriașii care nu-și plătesc chiria sunt evacuați și obligați la despăgubiri, iar în locul lor vin alți chiriași. Asta nu înseamnă că, dacă, prin reducere la absurd, un astfel de contract ar fi încetat, spațiul comercial închiriat nu ar mai fi produs venituri, el ar fi fost în continuare închiriat, altui chiriaș, așa cum s-a întâmplat o perioadă îndelungată de timp.

3. Prima instanță a stabilit în mod netemeinic că Apelantul-reclamant Bujor Ioan nu are dreptul la despăgubiri în calitate de asociat al Apelantei-reclamante Giocaluma, în urma exproprierii spațiilor închiriate de societate, fiind lipsit astfel de dividendele la care era îndreptățit, valoarea despăgubirii fiind stabilită prin expertiza contabilă la 2.256.563 lei.

Deși a încuviințat proba cu expertiza contabilă și aceasta a fost administrată în cauză, stabilindu-se care sunt veniturile de care ar beneficia Apelantul-reclamant Bujor Ioan în



calitate de asociat al societății Giocaluma, și acestea au fost stabilite la 2.256.563 lei, prima instanță a respins acest capăt de cerere cu o motivare confuză, în care reține, mai întâi, că prejudiciul nu este cert, apoi că reclamanul nu ar putea pretinde această despăgubire pentru că nu acționează nici în calitate de proprietar, nici de titular de drepturi reale, „în sensul art. 26 din Legea 33/1994”.

Soluția primei instanțe e nelegală, pentru că trebuie despăgubite și alte persoane îndreptățite, cum este și reclamantul, care, la data exproprierii, încasa un venit cert, reprezentând dividende din partea societății care administra contractele de închiriere asupra spațiilor comerciale expropriate, drept pentru care e și netemeinică. Certitudinea prejudiciului trebuie evaluată la momentul exproprierii.

4. În privința cheltuielilor de judecată solicitate în primă instanță, prima instanță a decis în mod nelegal și netemeinic să le reducă pe toate proporțional cu valoarea pretențiilor admise și să nu țină seama de cheltuielile de transport care au fost refacturate de societatea de avocați.

În jurisprudența ÎCCJ s-a reținut că onorariul avocatului poate fi redus în funcție de valoarea sau complexitatea cauzei ori activitatea desfășurată de avocat, iar nu în raport cu soluția de admitere în tot sau în parte a demersului judiciar.

În speță, instanța supremă a constatat că afirmația recurentei, potrivit căreia onorariul de avocat ar fi trebuit redus, în raport cu soluția de admitere în parte a acțiunii, nu poate fi primită, întrucât indiferent de soluția de admitere în tot sau în parte a acțiunii, această cheltuială poate fi redusă exclusiv pe temeiul art. 451 alin. 2 C. proc. civ., care enumeră criteriile ce trebuie avute în vedere, respectiv valoarea sau complexitatea cauzei ori activitatea desfășurată de avocat, iar nu în raport cu soluția de admitere în tot sau în parte a demersului judiciar. (Decizia nr. 911 din 7 aprilie 2021, pronunțată de Secția a II-a civilă a Înaltei Curți de Casație și Justiție <https://www.scj.ro/1093/Detalii-jurisprudenta?customQuery%5B0%5D.Key=id&customQuery%5B0%5D.Value=186833#highlight=##>)

Aceleași considerente se aplică, pentru identitatea de rațiune stabilită prin lege – art. 451 alin.(3) C.proc.civ. – și pentru onorariile experților.

Contrar celor reținute de instanță, potrivit cărora „*cheltuielile de transport constituie cheltuieli de judecată în sensul art. 451 alin. 1 C. proc. civ., însă dovada acestora se face cu tichete, bonuri de benzină, nu prin emiterea unei facturi de către avocat, care nu are îndreptățirea să factureze asemenea servicii.*”, considerăm că aceste cheltuieli de deplasare, refacturate de către CHIARIU & ASOCIAȚII SCA, fac dovada achitării cheltuielilor de transport efectuate în prezenta cauză, până la înscrierea în fals, având în vedere asumarea acestora și declararea achitării acestora de către Client.



Chiar dacă nu au fost depuse la dosar și chitanțele/facturile efective, achitate în prealabil de Societatea de Avocați, în vederea asigurării reprezentării clientului în fața instanței de judecată, considerăm că aceasta a reținut, în mod greșit, faptul că un avocat nu este îndreptățit să factureze cheltuielile de deplasare efectuate în numele acestuia, dar în contul clientului.

Mai mult decât atât, refacturarea cheltuielilor este reglementată prin normele de aplicare ale art. 286 din Codul fiscal „Baza de impozitare pentru livrări de bunuri și servicii efectuate în interiorul țării” din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, la pct. 30 alin. (5), care prevede următoarele:

5) Se consideră că are loc o refacturare de cheltuieli, atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) persoana impozabilă urmărește doar recuperarea contravalorii unor achiziții de bunuri/servicii care au fost efectuate pe numele său, dar în contul altei persoane;*
- b) persoana impozabilă nu recuperează mai mult decât cheltuiala efectuată.*

(6) În măsura în care persoana impozabilă poate face dovada că singurul scop este refacturarea de cheltuieli, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la alin. (5), nu este obligată să aibă înscrisă în obiectul de activitate realizarea livrărilor/prestărilor pe care le refacturează.

În aceste condiții, refacturarea cheltuielilor de transport efectuate în numele clientului, în vederea asigurării reprezentării acestuia, este permisă de lege atâta timp cât „persoana impozabilă poate face dovada că singurul scop este refacturarea de cheltuieli”, dovada care rezultă din cuprinsul facturilor privind refacturarea cheltuielilor de deplasare/transport, depuse la dosarul cauzei, în care se menționează expres că sunt *cheltuieli de deplasare aferente contractului de asistență juridică*, dar și din facturile emise în acest scop, înregistrate în contabilitatea CHIURIU & ASOCIATII SCA, pe care înțelegem să le depunem în probațiune.

Probe: înscrisuri, expertiză.

Cu deosebită considerație,

Pentru Apelanții-Reclamanți, Bujor Ioan și GIOCALUMA S.R.L.

Avocat Dr. Tudor CHIURIU

