

**INFORMARE CU PRIVIRE LA ORDINEA DE ZI A SEDINTEI ADUNARII
CREDITORILOR din data de 10.11.2021 - DEBITOR DOREMIT SRL**

Subscrisa **MAESTRO SPRL - Filiala Bucuresti** (fosta SMDA Insolvency) cu sediul in BUCURESTI, str.Petofi Sandor, nr. 4, parter, sector 1, Cod de identificare fiscală RO 32718093, inregistrata in Registrul formelor de organizare sub nr. RFO II- 0727, Tel. +40 (31) 432 85 03, Fax: +40 (21) 322 42 28, e-mail office@smdamaestro.ro , in calitate de lichidator judiciar al **DOREMIT SRL – in faliment**, cu sediul social ales din Bucuresti str. Pucheni nr.123A, Mansarda II, Bl.1, Sc.1, ap.28, sector 5, Număr de ordine în registrul comerțului J40 /1540 /1999, Cod de identificare fiscală 11498769, conform Hotararii din data de 10.12.2014 pronunțată de Tribunalul Bucuresti Secția a-VII-a Civila, în dosarul nr. 42911/3/2014, prin care s-a deschis procedura de faliment, impotriva debitoarei **DOREMIT SRL**,

Avand in vedere ca adunarea creditorilor din data de 02.11.2021 nu a fost legal constituita si nu s-a putut lua nicio hotarare, am procedat la reconvocarea adunarii cu aceeasi ordine de zi,

Va comunicam prezenta,

Informare cu privire la ordinea de zi a sedintei adunarii creditorilor din 10.11.2021

1. Prezentarea raportului de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR Boteanu Magdalena, prin care s-a calculat valoarea materialelor si a manoperei pentru ridicarea de catre debitoare a constructiei din str. Pucheni nr. 79, Bucuresti, constructie ridicata fara autorizatie de construire.
2. Prezentarea ofertei de despagubiri negociata, formulata de proprietarii terenului pe care debitoarea a construit imobilul din str. Pucheni nr. 79, Bucuresti, fara autorizatie de construire, proprietari care au invocat accesiuinea imobiliara fata de aceasta constructie.
3. Aprobarea ofertei de despagubiri formulata de proprietarii terenului pe care este ridicata constructia debitoarei, fara autorizatie de construire si tranzactionarea litigiului pe cale amiabila in urma aprobarii acestei oferte.

Asa cum am aratat si in rapoartele de activitate, precum si in adunarea creditorilor din 28.10.2021, debitoarea a construit imobilul de pe str. Pucheni nr. 79, sector 5, Bucuresti fara autorizatie de construire, pe terenul proprietatea altor persoane fizice.

La data de 01.08.2005 Doremit SRL a incheiat cu Arapalea Alexandru Gabriel un contract de comodat prin care acesta din urma a dat in folosinta gratuita catre Doremit SRL terenul de pe str. Pucheni 79. Potrivit clauzelor contractuale, comodantul s-a obligat sa ii permita societatii Doremit SRL sa desfasoare activitati comerciale care presupuneau si investitii sau constructii civile pe suprafata de teren data in comodat si sa fie de acord cu amenajarea / construirea / consolidarea de catre Doremit SRL a oricaror edificii cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prin contract, Doremit SRL s-a obligat sa obtina toate autorizatiile, avizele sau acordurile necesare edificarii constructiilor. Contractul prevede ca in cazul in care Doremit SRL va construi si nu va

obține autorizație de construire pentru imobil, la expirarea termenului prevăzut în contract Doremit SRL nu poate emite pretenții materiale asupra comodantului cu privire la investițiile efectuate.

Doremit SRL a ridicat construcția în discuție pe terenul din str. Pucheni nr. 79, sector 5, București fără autorizație de construire.

Contractul de comodat a expirat la data de 01.08.2015.

În condițiile în care imobilul a fost ridicat fără autorizație de construire, acesta nu a putut fi intabulat.

Potrivit declarației notariale data de fostul administrator, această construcție reprezintă investițiile în curs care figurează în evidența contabilă a debitoarei în contul cont 231.

Din discuțiile purtate cu evaluatori, a rezultat că, deși în evidența contabilă figurează investiție în curs, în evaluare, evaluatorul va menționa că este vorba de o construcție ridicată și finalizată fără autorizație de construire și nu poate fi evaluată decât ca și construcție fără acte de proprietate.

Fostul administrator ne-a predat un plan de amplasament al construcției și relevee pentru parter, etaj și pod.

Potrivit planului de amplasament, construcția este situată pe terenul mai multor persoane fizice, respectiv Arapalea Alexandru Gabriel, Arapalea Mariana, Petre Mihaela, Ionescu Gabriel și Ionescu Iarina Nicoleta.

Am încercat să efectuăm intabularea în baza dispozițiilor derogatorii din Lg. 50/1991 cu referire la imobilele edificate înainte de 01 august 2001, respectiv intabularea dreptului de proprietate asupra acestora în baza unui certificat de atestare fiscală și a documentației cadastrale.

Însă, potrivit declarației autentificată sub nr. 817/17.04.2019 data de fostul administrator și potrivit fișei contului investiții în curs (231), imobilul a fost edificat între anii 2007 – 2014.

În consecință, nu putem să ne prevalăm de dispozițiile derogatorii ale Lg. 50/1991.

Ulterior, având în vedere modificările intervenite la lg. 50/1991 prin Lg. 7/2020 am încercat să vedem dacă ne putem prevala de dispozițiile lg. 7/2020 pentru intabularea construcției debitoarei.

Pentru a efectua intabularea în raport de aceste dispoziții este necesar să se efectueze o expertiză tehnică cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, inclusiv cu încadrarea în reglementările de urbanism aprobate, care să confirme situația actuală a construcției și respectarea dispozițiilor în materie.

Cu alte cuvinte, o expertiză din care să rezulte că au fost respectate prevederile legale în materie de rezistență în construcții și prevederile de urbanism.

Mai mult de atât, fiind vorba de o construcție ridicată pe terenul altor persoane, este necesar acordul acestora pentru intabulare.

Între timp, am primit o adresă din partea proprietarilor terenurilor pe care este ridicată construcția, adresa în care ni s-a adus la cunoștință că aceștia doresc să devină proprietarii construcției în urma accesunii imobiliare prevăzută de art. 567 – 584 Cod civil și oferă o despăgubire de 30.000 euro. Astfel, proprietarii terenurilor încearcă o soluționare pe cale amiabilă a litigiului și menționează că în situația în care nu vom ajunge la niciun rezultat, se vor adresa instanței de judecată.

Actiunea in accesiune imobiliara este o actiune reală, prin care titularul dreptului de proprietate asupra terenului pe care este edificată o construcție tinde să dobândească și dreptul de proprietate asupra construcției edificate pe terenul său de către o altă persoană.

Codul civil prevede posibilitatea proprietarului terenului sa invoce dobandirea dreptului de proprietate asupra constructiei prin accesiune imobiliara.

Potrivit art. 554 din Codul civil, dreptul de proprietate se poate dobandi prin accesiune.

Potrivit art. 567 Cod civil “Prin accesiune, proprietarul unui bun devine proprietarul a tot ce se alipeste cu bunul ori se incorporeaza in acesta, daca legea nu prevede altfel”.

Potrivit art. 577 alin. 1 Cod civil: “Construcțiile (...) efectuate asupra unui imobil, denumite in continuare lucrari, revin proprietarului acelui imobil daca prin lege sau act juridic nu se prevede altfel.”

Potrivit art. 586 alin. 2 Cod civil, cel care construiește pe terenul altuia in lipsa autorizatiilor legale, este considerat de rea-credinta, iar potrivit art. 582 Cod civil:

“(1) In cazul in care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia este de rea-credinta, proprietarul imobilului are dreptul:

- a) sa ceara instantei sa dispuna inscrierea sa in cartea funciara ca proprietar al lucrării, cu plata, la alegerea sa, catre autorul lucrării, a jumătate din valoarea materialelor si a manoperei ori din sporul de valoare adus imobilului; sau
- b) sa ceara obligarea autorului lucrării la desfiintarea acesteia; sau
- c) sa ceara obligarea autorului lucrării sa cumpere imobilul la valoarea de circulatie pe care acesta ar fi avut-o daca lucrarea nu s-ar fi efectuat.”

In raport de dispozitiile Codului civil mai sus citate si tinand cont de clauzele contractului de comodat, precum si de faptul ca societatea a ridicat constructia fara autorizatie, Doremit SRL este un constructor de rea-credinta.

Astfel, potrivit Codului civil, proprietarii terenului pot cere instantei de judecata fie sa se intabuleze constructia pe numele lor (devenind proprietari ai constructiei) cu plata catre Doremit a jumătate din valoarea materialelor si a manoperei ori din sporul de valoare adus imobilului, fie sa ceara instantei de judecata sa oblige societatea Doremit SRL sa desfiinteze constructia sau sa ceara instantei de judecata sa oblige societatea Doremit SRL sa cumpere terenul pe care a ridicat constructia.

Dintre cele trei variante, proprietarii terenurilor pe care a fost ridicata constructia au ales prima varianta si au oferit societatii debitoare o despagubire de 30.000 euro.

In atare imprejurari, pentru a putea aprecia daca oferta este justa, era necesar sa efectuam o evaluare in urma careia sa se calculeze valoarea materialelor si manoperei pentru construirea imobilului.

In masura in care, in urma efectuării expertiei va rezulta ca oferta de despagubire ar fi justa, am putea tranzactiona litigiul pe cale amiabila, in masura in care adunarea creditorilor ar fi de acord.

Astfel, procedura de urmat era urmatoarea:

- desemnare expert
- efectuare evaluare
- prezentarea evaluării catre adunarea creditorilor si aprobarea tranzactionarii (in masura in care oferta se va dovedi a fi justa)
- tranzactionare printr-un acord de mediere (tranzactionare prin mediator).

In adunarea creditorilor din 28.10.2020 s-a supus aprobarii procedura de evaluare si valorificare a constructiei (constructie ridicata fara autorizatie de construire), in conditiile in care proprietarii terenului invoca accesiunea imobiliara artificiala.

Adunarea a hotarat urmatoarele:

“adunarea creditorilor aproba procedura de evaluare si valorificare a constructiei debitoarei (constructie ridicata fara autorizatie de construire), urmand ca lichidatorul judiciar sa convoace comitetul creditorilor in vederea selectarii evaluatorului (vor fi prezentate minim 3 oferte), iar ulterior adunarea creditorilor in vederea prezentarii raportului de evaluare si aprobarii tranzactionarii (in masura in care oferta se va dovedi a fi justa).”

In sedinta comitetului creditorilor din 08.12.2020 s-au pus in discutie urmatoarele:

“Avand in vedere hotararea adunarii creditorilor din 28.10.2020, supunem aprobarii comitetului creditorilor desemnarea persoanei de specialitate pentru determinarea valorii materialelor si manoperei pentru construirea imobilului debitoarei Doremit SRL si aprobarea onorariului evaluatorului astfel desemnat.”

Comitetul creditorilor a desemnat pe evaluator autorizat ing. Boteanu Magdalena cu un onorariu de 5.400 lei pentru determinarea valorii materialelor si manoperei pentru construirea imobilului debitoarei Doremit SRL.

A fost efectuata expertiza.

Potrivit concluziilor acesteia, valoarea integrala a materialelor si a manoperei pentru ridicarea constructiei debitoarei este de 97.046 euro + TVA.

Avand in vedere ca Doremit este un constructor de rea credinta, potrivit art. 582 alin. 1 lit. a Cod civil, proprietarul terenului poate:

“a) sa ceara instantei sa dispuna inscrierea sa in cartea funciara ca proprietar al lucrarii, cu plata, la alegerea sa, catre autorul lucrarii, a jumatate din valoarea materialelor si a manoperei ori din sporul de valoare adus imobilului”.

In speta, potrivit raportului de expertiza, jumatate din valoarea materialelor si a manoperei reprezinta 48.523 euro + TVA, echivalentul a 57.742,37 euro cu TVA inclus.

Avand in vedere ca oferta initiala de despagubire formulata proprietarilor terenului a fost de 30.000 euro, i-am convocat in vederea negocierii sumei pe care acestia o ofera cu titlu de despagubiri.

In urma negocierii, acestia au crescut suma pe care inteleg sa o ofere cu titlu de despagubiri la 36.000 euro. Suma include TVA.

Fata de cele mai sus mentionate, urmeaza ca adunarea creditorilor sa aprecieze cu privire la oferta de despagubiri formulata de proprietarii terenului, tinand cont si de faptul ca, potrivit art. 582 alin. 1 lit. b din Codul civil, proprietarii terenului au si posibilitatea de a cere instantei sa oblige Doremit la desfiintarea constructiei, fara niciun fel de despagubire.

LICHIDATOR JUDICIAR
MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI
Prin reprezentant permanent
Enache Marilena Mariana

