

<http://www.luju.ro/hocus-pocus-cu-terenuri-incredibil-terenuri-din-baneasa-ce-valoreaza-acum-sute-de-euro-metrul-patrat-au-facut-obiectul-unor-improprietariri-multiple-desi-persoanele-respective-obtinusera-despagubiri-inainte-de-1990-cu-ocazia-expropriilor-pentru-construi>



**HOCUS-POCUS CU TERENURI – Incredibil: terenuri din Baneasa ce valoreaza acum sute de euro metrul patrat au facut obiectul unor impropietariri multiple, desi persoanele respective obtinusera despagubiri inainte de 1990, cu ocazia expropriilor pentru construirea Microelectronica. Cum a fost jefuita intreprinderea care candva era o perla a industriei romanesti (Documente)**

Scris de Valentin BUSUIOC | Data: 11.11.2018 11:31



Lumea Justitiei va prezinta ametitoarea saga privind foamea de bani in legatura cu terenuri apartinand candva intreprinderii Microelectronica, producatoare – si inainte, si dupa 1989 – de componente semiconductoare si dispozitive opto-electronice de inalta tehnologie.

---

Pamanturile se afla pe Soseaua Erou Iancu Nicolae, care pleaca de la Gradina Zoologica din Baneasa spre orasul Voluntari. Acolo pretul metrului patrat sare lejer de 450 de euro, facand respectivele suprafete extrem de ravnite pentru oricine are pretentia sa se intituleze latifundiar de Bucuresti. Dupa Revolutie, in zona au rasarit adevarate palate. In trecut fie spus, la inceputul anilor 2000, printre proprietarii unui astfel de imobil se numara Doina Ion-Tudoran, sotia lui Corneliu-Bogdan Ion-Tudoran, judecatorul de la Curtea de Apel Bucuresti care a pronuntat condamnari definitive in dosarul Ferma Baneasa si care acum judeca latura civila a procesului.

Dar nu despre sotia magistratului este acum vorba, ci despre o serie de cetateni aparent obisnuiti, carora soarta le-a suras intr-un mod surprinzator: desi au fost despagubiti in anii '80 si la inceputul anilor '90 pentru suprafetele expropriate de catre statul roman pentru ridicarea fabricii Microelectronica, aceiasi cetateni au reusit sa obtina in deceniile urmatoare alte sume de bani in instante, pentru aceleasi terenuri. Vedeti mai jos intregul parcurs, documentele fiind anexate la finalul articolului.

## Preambul

Intreaga poveste incepe in anul 1977, cand Consiliul de Stat emite Decretul nr. 362, prin care stabileste amplasarea intreprinderii Microelectronica pe un teren de 2,2 hectare, aflat in proprietatea statului (fosta livada a Gradinii Zoologice Baneasa). Suprafata din decret este estimativa, urmand a fi determinata la finalizarea lucrarilor de constructii de retele energo-tehnice si de drumuri, care pot necesita suprafete in plus. Exista planul parcelar de la acel moment, precum si planul de situatie al localizarii fabricii in zona respectiva. Terenul se scoate din productia agricola si se trece in categoria „*teren curti-constructii*” prin plata de recuperare teren agricol in echivalent, conform legii.

In 1979, Departamentul agriculturii de stat, prin Ordinul nr. 364/AS, transmite in administrarea Microelectronica suprafata de  $24.976+354=25.330$  metri patrati. Aici urma sa fie realizate efectiv constructiile. Este vorba despre suprafata determinata cu precizie din nevoile tehnice, care a fost indicata doar estimativ in Decretul 362/1977. Nici in 1977, nici in 1979 nu este nevoie de o precizie mai mare a determinarii, intrucat terenul de constructie se afla integral in proprietatea statului. Momentan nu sunt necesare exproprieri.

Prin Decretul nr. 131/1980, sunt aprobate nota de comanda si masurile de realizare a investitiei. Acestea contin datele tehnice si au in anexa autorizatia de constructie din 1978 mentionata pe planul de amplasament. Acolo se pot vedea locul si dispunerea constructiilor aflate in curs de realizare. In acelasi timp, documentatia tehnica de expropriere, elaborata de Institutul de proiectare pentru uzine si instalatii din industria constructiilor de masini (IPCM), Bucuresti contine situatia generala, poze si masuratori ale terenului ce urmeaza sa fie expropriat (33 X 230 mp), plus actele privindu-l pe **Ion Munteanu**, cu urmasii **Eugenia Musat** si **Vladimir Rogati**. Reiese din documentatie (vezi plansa ozalit) ca fata de invocarea a 9.500 mp, Munteanu are real doar 8.000 mp. Subliniem acest lucru, deoarece mai tarziu urmasii lui Munteanu invoca si obtin dreptul pentru 9.500 mp.

Este de remarcat faptul ca, fata de suprafata mentionata ca proprietate reala a lui Munteanu (8.000 mp), dosarul de expropriere identifica doar  $33 \times 230 = 7.590$  mp pe terenul ce urmeaza a fi expropriat in favoarea Microelectronica. Aceasta situatie se poate corobora cu declaratia din „*intampinarea facuta in instanta, in 1989*” de catre mostenitoarea lui Munteanu, Musat Eugenia, in care se precizeaza, in cuvintele intimatului, ca „*astazi cunosc ca numai 2.000 mp sunt cei luati de beneficiara intreprindere Microelectronica din trupul celor 5.000 mp, restul de 3.000 mp fiindu-mi recunoscuti in proprietate de organele puterii de stat locale, asa ca cer casare cu retinerea cauzei si stabilirea legala a valorii celor 2000 mp , valoare care trebuie sa-mi fie platita*”.

## Infiintarea Microelectronica

Intreprinderea Microelectronica ia fiinta din punct de vedere juridic prin Decretul Consiliului de Stat nr. 186/1981. Decretul este urmat de procesul-verbal de receptie a punerii in functiune a intreprinderii. La acea data, toate constructiile – inclusiv drumurile de acces si retelele energo-tehnice – au fost realizate strict pe terenurile avute avute la dispozitie in prealabil (deci exclusiv din fondul de stat), inaintea oricarei exproprieri. Nicio alta constructie

nu a fost realizata ulterior, pe vreun alt teren. Iar asta deoarece punerea in functiune nu se putea face cu constructiile neterminata sau pe capacitati partiale, dat fiind caracterul de nivel tehnologic foarte ridicat al productiei si faptului ca deja exista fila de plan, deci obligatii concrete de livrare.

Prin Decretul prezidential nr. 223/1984, sunt expropriate terenuri si constructii insumand 43.095 mp. Acestea urma sa fie transmise catre Microelectronica, prin grija ICRAL (Intreprinderea de Constructii, Reparatii si Administrare Locativa). **Este de subliniat ca Microelectronica nu a luat terenurile de la proprietari, ci de la statul roman, singurul care putea sa exproprieze, in conditiile legii.** Compania nu a avut niciun contact – nici direct, nici indirect – cu proprietarii respectivelor terenuri (nu i-a cunoscut nici macar scriptic), intrucat totul se facea prin intermediul entitatilor specializate ale statului, pentru simplul fapt ca nu existau altfel de mecanisme legale. **(Vezi anexele 1, 2, 3, 4 si 5.)**

Dupa ce primeste decretul de mai sus, prin Decizia nr. 1807 din 20 decembrie 1985, Consiliul Popular al Municipiului Bucuresti (CPMB) transmite din punct de vedere documentar terenul de 43.095 mp de la ICRAL in administrarea Microelectronica. In absenta unor firme private in domeniu, OCOTA (Oficiul de Cadastru si Organizarea Teritoriului Agricol) realizeaza documentatia cadastrala si planul topografic al constructiilor executate de catre Electrouzina. Cu alte cuvinte, cei care tineau evidenta cadastrului intregii tari, au fost ei insisi executantii masuratorilor si al inscrierii acestora pe plan. Asadar nu exista niciun dubiu ca planul respectiv a fost introdus in baza de date a OCOTA. In documente scrie explicit ca in sarcina Microelectronica se cuprinde „scoaterea din circuitul agricol”, iar in sarcina CPMB se afla „obligatia despagubirilor pentru proprietari”. Tot acolo se vede ca intreprinderea a platit scoaterea terenurilor din circuitul agricol.

Pe 14 mai 1986, este incheiat Procesul-verbal nr. 5937 privind transmiterea celor 43.095 mp de la ICRAL la Microelectronica. Altfel spus, de la aceasta data, terenurile ajung la Microelectronica, intreprinderea inscriindu-le in registrul funciar al comunei Voluntari, pe moduri de folosinta. Terenurile sunt inca agricole, fara nicio constructie pe ele. **(Vezi anexa 6.)**

Sumele privind despagubirile pentru proprietari sunt cuprinse in „Notele de comanda pentru obiectivele de investitii - I. Microelectronica - Scularie si Optoelectronica”. **Ion Munteanu** primeste pentru o casa de paianta de 110 mp, descrisa amanuntit in documentatie, 80.000 lei (pentru comparatie, o masina costa in acea vreme 70.000 lei). La randul lui, **Vladimir Rogati** (alt urmas al lui Munteanu, in afara de Elena Musat) a primit aceeaasi suma pentru 105 mp casa de aceeaasi calitate. Pentru teren s-au primit 35.000 lei, iar prin actiunea in instanta a urmasei Musat, s-au mai incuviintat alti 35.000 lei, in 1989, bani executati in 1991.

Pe 14 noiembrie 1989, a fost incheiat Procesul-verbal nr. 3416 privind recuperarea suprafetei de 39.137 mp teren agricol de catre IAS Mogosoaia, pentru investitia Microelectronica, aferenta suprafetei expropriate. Intreprinderea de Exploatare si Executie a Lucrarilor de Imbunatatiri Funciare (IEELIF) Bucuresti a confirmat plata catre IAS Mogosoaia a 2,349 de milioane de lei, reprezentand recuperarea terenului neproductiv de 8,53 ha, aferent terenurilor expropriate insumand 43.095 mp. Cursul de schimb oficial era in acel moment de 21 de lei pentru 1 dolar american. Aceste sume n-au fost puse niciodata in discutie de catre onoratele instante, desi s-au expropriat terenuri agricole si s-au restituit curti si constructii. **(Vezi anexele 7, 8, 9 si 10.)**

**Eugenia Musat** deschide in instanta dosarul nr. 1944/1989, finalizat doi ani mai tarziu, cu numarul 8905/1991. Femeia accepta exproprierea si despagubirile acordate, dar pretinde 35.000 de lei in plus. In acest sens, ea depune procesul-verbal nr. 308/23.06.1986, in care sunt prevazute terenurile expropriate de la Musat si Rogati dintre cei 43.095 mp: **Munteanu Ion – 3.000 mp; Rogati Vladimir – 3.195 mp.** Instanta admite cererea si pune poprire pe 35.000 de lei de la Microelectronica.

**Pe 9 ianuarie 1992, este emis procesul-verbal de punere in posesie pentru Musat Eugenia (2.820 mp). Dupa ce a primit banii potrivit exproprierii, inclusiv suplimentul executat prin instanta in 1991, Musat este din nou pusa in posesie. Societatea Microelectronica avea la acea data suprafata reala de 68.000 mp, confirmati de cadastru si planul parcelar. (Vezi anexele 11 si 12.)**

Documentatia geo-topografica pentru incinta si puturi efectuata de Electrouzinproiect in iunie 1992 arata 6,83 ha. Aici se vede ca suprafata reala (masurata) este mai mare decat 2,2 ha +43.095 mp aferenti celor doua decrete anterioare (1977 si 1984). Asta intrucat primul decret (1977) a mentionat o suprafata teoretica de 2,2 ha, suprafata reala fiind determinata in 1979 de catre organele care asigurau recuperarea terenului agricol. Acolo a fost necesara precizie, intrucat se platea pentru suprafata scoasa din circuitul agricol, cum era acel caz. Nu erau probleme cu depasirea celor 2,2 ha cu circa 3.000 mp, deoarece tot terenul se afla in masivul de teren proprietatea statului inca din 1977, constructiile facandu-se complet inainte de orice expropriere, pe terenuri indubitabil aflate permanent in proprietatea Statului.

Documentatia cadastrala din 1992 este prima care contine la un loc cele doua suprafete alocate anterior fabricii, prin cele doua decrete. Aici se vede suprafata reala a teritoriului, in suma totala de circa 68.000 mp in incinta, plus cei circa 900 mp din exterior, pentru cele 7 puturi de mare adancime.

### **Ultima parte a odiseei**

**Sofia Gheorghiu si Sanziana Marcu** aveau pe 19 iunie 1994 doar adeverinte de punere in posesie – deci niciun titlu. Cu toate acestea, la aceeasi data, ele isi schimba o parte din terenuri cu suprafete aflate la strada principala si pe terenul Microelectronica, din masivul celor 2,2 hectare alocate initial de stat, pentru care nu s-a facut niciodata o expropriere. Astfel se pierde urma unor terenuri expropriate deja cu plata de despagubiri si se creeaza o problema cu care Microelectronica se va lupta in instanta timp de peste 10 ani. (Vezi anexa 13.)

In 1995, a inceput o adevarata sarabanda a solicitarilor si a mutarilor de terenuri, implicand familiile Musat si Rogati. A se observa ca aceeasi suprafata, clar marcata prin actele de expropriere, se muta in 4 locuri distincte, toate acceptate de cadastru si de instante:

- solicitare din **1995** – aprobata si executata de instanta in 1999
- solicitare din **1997** – aprobata de Oficiul de cadastru prin directoarea Ruxandra Ghiba
- solicitare din **2001** – acceptata de catre instanta de la Brasov, lucru pe care ulterior il reneaga, dupa ce terenul respectiv a devenit proprietatea unei firme grecesti
- solicitare din **2012** – inca se judeca.

**Ce fac respectivele familii cu terenurile deja retrocedate, desi expropriate cu plata de despagubiri? Simplu: pamantul este vandut intr-o saptamana de la unul la altul.**

Nu incheiem inainte sa remarcam faptul ca in anul 2015, in baza de date publica a oficiului de cadastru, in dreptul terenului Microelectronica scria cu majuscule: „**Atentie - sa nu se avizeze in aceasta zona pana nu se vorbește cu doamna directoare**”. Este vorba despre aceeasi directoare **Ruxandra Ghiba**, de la Oficiul de Cadastru, care le avizase oamenilor terenurile in cu totul alta parte decat le avusesera vreodata.

Mai mult, desi documentatia de cadastru este depusa si terenul se afla din nou intabulat, inca din anul 2003, ei bine, in ciuda acestui fapt, in 2018, in cererea de informare se mentioneaza negru pe alb ca societatea nu mai are „**geometria locului**” in baza de date (nu se stie daca a fost pierduta sau nu a existat niciodata). In acest mod, se pot face in continuare retrocedari, cum s-au si facut chiar pe terenul intabulat al societatii. **(Vezi anexele 14-19.)**

Concluziile va apartin.

**Lista anexelor:**

**- Anexa 1**

**- Anexa 2**

**- Anexa 3**

**- Anexa 4**

**- Anexa 5**

**- Anexa 6**

**- Anexa 7**

**- Anexa 8**

**- Anexa 9**

**- Anexa 10**

[- Anexa 11](#)

[- Anexa 12](#)

[- Anexa 13](#)

[- Anexa 14](#)

[- Anexa 15](#)

[- Anexa 16](#)

[- Anexa 17](#)

[- Anexa 18](#)

[- Anexa 19](#)

Sursa foto: Jurnalul National