



## **EXPERTIZA JUDICIARĂ EVALUATORIE IMOBILIARĂ**

**~ Despre profesie, atitudine și responsabilitate ~**

# CUPRINS

<b>PREFAȚĂ</b> .....	11
1. Conceptul cărții.....	11
1.1. De ce și de unde acest concept?.....	11
1.2. Această carte este despre atitudine în expertiza tehnică judiciară .....	12
2. Cui se adresează cartea?.....	12
2.1. Să privim puțin altfel: cui nu se adresează cartea .....	12
2.2. Dar, totuși, cui se adresează cartea?.....	14
2.3. Mesaj adresat celor care debutează în domeniul expertizei judiciare evaluatorii.....	15
2.3.1. Fii umil, nu ești Dumnezeu!.....	15
2.3.2. Ești un artist, creator de opere de artă .....	16
2.3.3. Ești expus la riscuri, învață să te protejezi .....	16
2.4. Mesaj adresat celor care au experiență în domeniul expertizei judiciare evaluatorii.....	17
2.4.1. Nu te descuraja, ești important pentru domeniul expertizei judiciare .....	17
2.4.2. Și eu încă învăț.....	18
2.4.3. Să-i ajutăm pe cei care explorează sau sunt la început de drum .....	18
3. Destinația - ce s-a dorit de la această carte.....	18
3.1. Expertiza judiciară are formă umană .....	18
3.2. Sper să ajute .....	19
3.3. Informația în sine nu-ți este de folos, ai nevoie să dezvolți know-how .....	21
3.4. Strategii de lucru în expertiza judiciară .....	21
4. Limitări ale cărții.....	21
<b>CAPITOLUL 1. INTRODUCERE</b> .....	25
1. Ce este expertiza judiciară? .....	25
1.1. Condiții calitative ale raportului de expertiză omologabil .....	26
1.1.1. Procedură.....	26
1.1.2. Formă .....	27
1.1.3. Conținut .....	28
2. Caracteristici ale expertizei judiciare.....	28
2.1. Expertiza judiciară este o activitate reglementată .....	28

2.2. Activitatea de expertiză judiciară este subordonată procedural organului cu atribuții jurisdicționale .....	29
2.3. Activitatea de expertiză judiciară are caracter temporar .....	29
2.4. Activitatea de expertizare și calitatea de funcționar public a expertului judiciar .....	31
3. Ce este raportul de expertiză? .....	32
4. Caracteristici ale raportului de expertiză .....	33
4.1. Raportul de expertiză este un mijloc de probă .....	33
4.2. Raportul de expertiză judiciară este dispus cu scopul „lămuririi unor fapte sau împrejurări ale cauzei” .....	33
4.3. Raportul de expertiză tehnic judiciar este înscris autentic – ceea ce justifică recunoașterea importanței sale în cadrul procesului judiciar. ....	33
4.3.1. Efectele raportului de expertiză ca înscris autentic .....	34
5. Care este diferența dintre expertiza judiciară și raportul de expertiză .....	35
6. Cuprinsul raportului de expertiză .....	36
7. Raportul de expertiză, o lucrare juridică sau științifică? .....	39
8. Ce este expertul tehnic judiciar? .....	42
9. Ce este expertul tehnic judiciar consilier parte? .....	42
9.1. Diferența între expertul numit de către instanță și expertul consilier parte .....	43
9.2. Expertul tehnic judiciar consilier parte - între obiectivitate, imparțialitate și relația contractuală .....	44
9.3. Analiza și acceptarea activității de consultanță de către expertul consilier parte .....	47
9.4. Detalii comportamentale ale părții care pot sugera afectarea imparțialității expertului consilier .....	48
10. Obligativitatea expertizei judiciare .....	50
11. Cadrul legal al desfășurării activității expertizei tehnice judiciare .....	50
12. Cadrul profesional în domeniul expertizei judiciare .....	57

## **CAPITOLUL 2. CELE MAI BUNE PRACTICI ÎN EXPERTIZA JUDICIARĂ**

JUDICIARĂ .....	60
1. Despre principii profesionale .....	60
2. Despre atitudinea profesională .....	61
3. Despre metodologia de lucru .....	85
3.1. Tehnica de lucru .....	87
3.2. Sistem de comunicare eficientă .....	87
3.3. Primirea misiunii de expertizare .....	88

3.4. Documentare prealabilă convocare .....	88
3.5. Convocare/inspecție la fața locului.....	89
3.6. Documentare ulterioară convocării/inspecției la fața locului .....	89
3.7. Materializarea raportului de expertiză .....	89
3.8. Depunerea raportului de expertiză .....	90
3.9. Monitorizarea omologării raportului de expertiză .....	90
3.10. Studiul hotărârii/deciziei instanței de judecată cu privire la înțelegerea și interpretarea prevederilor raportului de expertiză. ....	91

### **CAPITOLUL 3. ANALIZA ȘI SELECȚIA INFORMAȚIILOR IN**

#### **CADRUL EXPERTIZEI JUDICIARE .....**

1. Colectarea datelor necesare realizării raportului de expertiză.....	92
1.1. Deschiderea dosarului în care s-a primit numirea .....	92
1.2. Accesarea dosarului electronic .....	93
1.3. Introducerea expertului .....	93
1.4. Studiul dosarului fizic .....	93
1.5. Convocare .....	94
1.6. Proceduri de diligență .....	96
2. Analiza informațiilor de fundamentare ale expertizei .....	97
2.1. Proba și raportul de expertiză .....	97
2.2. Admisibilitatea probelor și raportul de expertiză .....	97
2.3. Aprecierea raportului de expertiză ca probă de către instanța de judecată .....	102

### **CAPITOLUL 4. CODUL DE PROCEDURĂ CIVILĂ ȘI EXPERTIZA JUDICIARĂ .....**

1. Art. 330 - încuviințarea expertizei.....	104
1.1. Caracterul științific al expertizei.....	105
1.2. Aprecierea necesității probei cu expertiza judiciară.....	114
1.3. Numărul experților tehnici judiciari .....	115
1.4. Expertul tehnic consilier parte .....	115
2. Art. 331: numirea expertului .....	116
2.1. Despre obiective .....	119
2.2. Ce este, de fapt, un obiectiv? .....	120
2.3. Despre termene .....	121
2.4. Ce este termenul .....	122
2.5. Cum se calculează termenul .....	123
2.6. Aspecte practice cu privire la termenele procedurale .....	123
2.7. Onorariul expertului judiciar .....	126
2.8. Dovada plății onorariului .....	127

3. Art. 332: recuzarea expertului .....	129
3.1. De ce este importantă înțelegerea recuzării expertului de către expert?.....	129
3.2. Cazuri de incompatibilitate absolută .....	130
3.3. Alte cazuri de incompatibilitate.....	130
4. Art. 333 înștiințarea și înlocuirea expertului.....	134
4.1. Citarea expertului judiciar .....	134
4.2. Ce este citarea în relația cu expertul judiciar?.....	134
4.3. Poate ignora expertul citarea? .....	135
4.4. Aducerea cu mandat.....	136
4.5. Sancționarea expertului judiciar.....	137
4.5.1. Sancționarea expertului tehnic judiciar în temeiul art. 187 C. pr. civ. – Cauze și apărări .....	137
4.5.2. Sancționarea expertului tehnic judiciar în temeiul prevederilor OG nr. 2/2000 – privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară – Cauze și apărări ....	142
5. Art. 334: ascultarea expertului .....	144
5.1. Pregătire, pregătire, pregătire .....	147
5.2. Fii succint și concis .....	147
5.3. Nu intra în ofensivă .....	148
5.4. Imaginația dezbaterii.....	148
5.5. Lasă loc pentru imprevizibil.....	149
6. Art. 335: efectuarea expertizei la fața locului.....	149
6.1. Ce înseamnă „Dacă”?.....	150
6.2. Necesitatea explicațiilor părților – o constantă în practica expertului judiciar.....	151
6.3. Citarea părților pentru efectuarea expertizei la fața locului.....	152
6.4. Transmiterea convocatorului.....	154
6.5. Monitorizarea convocatorului .....	155
6.6. Desfășurarea expertizei la fața locului .....	157
6.6.1. Introducerea .....	158
6.6.2. Observarea.....	158
6.6.3. Încheierea convocatorului – Procesul-verbal de prezență .....	159
6.7. Părțile și obligația legală să comunice expertului lămuriri .....	159
6.8. Impedimente generate de părți la realizarea expertizei.....	161
6.9. Riscuri ale expertului și impedimente generate de expert la realizarea expertizei.....	162

7. Art. 336: raportul de expertiză.....	164
7.1. Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de către ANEVAR sau există alternativă? .....	165
7.2. Forma și depunerea raportului de expertiză .....	167
7.3. Particularități privind forma și depunerea raportului de expertiză .....	167
8. Art. 337: lămurirea sau completarea raportului .....	170
8.1. Lămurirea raportului.....	170
8.2. Completarea raportului de expertiză .....	172
8.3. Contradicția între opiniile experților .....	173
9. Art. 338: efectuarea unei noi expertize.....	174
9.1. Motive temeinice.....	174
9.2. Posibilitatea dispunerii unei noi expertize la cerere sau din oficiu.....	176
9.3. Efectuarea unei noi expertize de către alt expert .....	176
10. Art. 339: drepturi bănești ale expertului.....	178
10.1. Despre fapte penale în stabilirea onorariului.....	178
10.2. Despre onorariul expertului judiciar.....	180
10.2.1. Onorariul nu este un scop:.....	181
10.2.2. Onorariul este o consecință: .....	181
10.2.3. Onorariul se justifică prin atitudine și procedee profesionale de excepție.....	182
10.3. Despre metodologia de decontare.....	182
10.3.1. Identificarea și colectarea documentelor necesare depunerii în cadrul Biroului Local.....	182
10.3.2. Depunerea decontării și urmărirea încasării.....	185
10.4. Particularități ale decontării.....	185
11. Art. 340: Comisie rogatorie.....	187

Radu Bogdan Ștefan

# **EXPERTIZA JUDICIARĂ EVALUATORIE IMOBILIARĂ**

**~ Despre profesie, atitudine și responsabilitate ~**

**Universul Juridic**

București

-2025-

---

# Capitolul 1

## Introducere

### 1. Ce este expertiza judiciară?

**Expertiza judiciară** este mecanismul, **raportul de expertiză** este produsul final.

Fiindcă se abordează expertiza judiciară în ansamblul său, nu se poate face abstracție de cel mai important document al acesteia: raportul de expertiză. Aceste două concepte, expertiza judiciară și raportul de expertiză, sunt interdependente, neputându-se discuta despre raport fără acțiunea de expertizare și invers.

**Trebuie făcută o distincție între expertiză și raportul de expertiză.**

**Expertiza judiciară** – ceea ce îmi place să denumesc „misiunea de expertizare” – nu se reduce la un simplu act de redactare a unui document tehnic, ci constă într-un proces complex și riguros care cuprinde toate etapele, acțiunile și demersurile întreprinse de către expert, de la momentul numirii sale oficiale până la data finalizării raportului de expertiză (atenție la formulare: finalizării, nu depunerii).

Această misiune implică mult mai mult decât aplicarea mecanică a unor cunoștințe tehnice. Este un demers cu caracter judiciar, științific și procedural, desfășurat sub autoritatea instanței și în conformitate cu un cadru normativ strict.

Ca parte a misiunii de expertizare, se pot enumera demersuri precum: analiza obiectivelor stabilite de organul jurisdicțional, comunicarea cu părțile, analiza documentelor existente în dosar, desfășurarea investigațiilor *in situ* etc. – toate în acord cu reglementările procedurale stricte, dar și cu standardele profesionale.

**Raportul de expertiză** constă în corolarul misiunii de expertizare, acesta fiind actul material, fizic, depus la instanța de judecată (organul jurisdicțional) prin care se răspunde în scris de către expert la obiectivele stabilite de către instanță. Acest document, depus oficial la dosar, reflectă rezultatul final al demersului tehnico-științific desfășurat de expert în cadrul mandatului conferit de organul jurisdicțional.

De precizat că simpla depunere a raportului de expertiză la dosarul cauzei nu echivalează cu finalizarea expertizei judiciare, atât instanța, cât și părțile având posibilitatea să solicite clarificări expertului pe marginea raportului de expertiză depus. În acest context, trebuie făcută distincția precizată anterior, între finalizare vs. depunere a raportului, expertiza judiciară putând continua și după depunerea raportului în condițiile în care se ridică aspecte necesar a fi lămurite. Doar odată cu lămurirea tuturor aspectelor considerate necesare de către instanța de judecată se va putea aprecia încheiată expertiza judiciară, moment ce corespunde cu omologarea raportului de expertiză.

**Omologarea raportului de expertiză** constă, de fapt, în admiterea acestuia de către instanța de judecată: nu mai sunt aspecte necesar a fi lămurite, proba cu expertiza judiciară fiind considerată îndeplinită, instanța putând proceda la judecarea cauzei în baza materialului probator deținut.

Pentru expert, omologarea raportului de expertiză este momentul în care misiunea sa de expertizare s-a finalizat, putând arhiva dosarul și proceda la decontarea finală a onorariului.

Sub aspect material, omologarea raportului de expertiză se constată indirect, neexistând (de regulă) o încheiere a instanței de judecată prin care să se dispună în mod expres „se omologează raportul de expertiză realizat de ..... în specialitatea .....”. De regulă, pentru a se concluziona că raportul de expertiză a fost omologat, instanța poate preciza, prin încheiere, că nu mai sunt alte aspecte de clarificat în ceea ce privește expertiza sau respinge obiecțiunile părții/părților, urmând a proceda la judecarea fondului cauzei, sau orice alt act procedural prin care se constată că se trece într-o nouă etapă de analiză a situației de fapt sau de drept și care nu mai privește raportul de expertiză în specialitatea evaluarea bunurilor imobile.

### **1.1. Condiții calitative ale raportului de expertiză omologabil**

Omologarea raportului de expertiză se realizează prin raportare la un cuvânt-cheie, anume: **CREDIBILITATE**. Un raport de expertiză, **în ansamblul său**, trebuie să fie credibil.

Pentru a fi credibil, trei condiții calitative trebuie a fi permanent îndeplinite, anume:

#### **1.1.1. Procedură**

Îndeplinirea procedurilor conform legislației, în special în acord cu prevederile Codului de procedură civilă și ale Standardelor de evaluare a