



EXPERTIZA JUDICIARĂ EVALUATORIE IMOBILIARĂ

~ Despre profesie, atitudine și responsabilitate ~

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 necesare 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 necesare 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