



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI**



HOTĂRÂRE

Privind împuternicirea Primarului Municipiului Focșani- Cristi Valentin Misăilă să încheie contractul de vânzare- cumpărare pentru locuința din fondul locativ de stat situată în Focsani, B-dul Bucuresti nr.27, blocul L2, ap.27, în baza prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Decretului Lege 61/1990, cu modificările și completările ulterioare, a Legii 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Sentinței Civile nr. 9445/15.12.2017, definitivă și irevocabilă pronunțată în dosarul nr. 4190/231/2017

- văzând proiectul de hotărâre inițiat de consilierii locali: Marcu Livia-Silvia, Macovei Liviu-George, Stroie Mirela și Costea Ionel, membri ai comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local al Municipiului Focsani,

- văzând Referatul de necesitate nr. 80226/10.08.2022 al Serviciului Administrarea Domeniului public și privat, publicitate, referatul de aprobare nr. 80222/10.08.2022 și raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate nr. 80577/10.08.2022;

-având în vedere cererile înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 11624/04.02.2022 și nr.72952/19.07.2022, prin care doamna Gheorghe Ana Victorița a solicitat cumpărarea locuinței deținute cu chirie situată în B-dul București nr.27, bl. L2, ap.27;

- văzând avizul favorabil al Comisiei pentru drepturile omului, cultură, învățământ, sănătate și sport și procesul-verbal din data de 10.08.2022 al comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local al municipiului Focșani;

- văzând Sentința Civilă nr. 9445/15.12.2017, pronunțată de Judecătoria Focșani în dosarul cu nr.4190/231/2017, rămasă definitivă, prin care s-a dispus obligarea Municipiului Focșani la înstrăinarea imobilului deținut cu chirie situat în B-dul București nr.27, bl. L2, ap.27, către titularul contractului de închiriere;

- având în vedere raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Seciu Dumitru, anexat la cererea de cumpărare;

- În baza art. 129 alin. 1, alin. 2 lit.(c) și alin. 6 lit.(b), art. 139 alin.2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

.

H O T Ă R Ă Ș T E :

ART.1 Consiliul Local al Municipiului Focșani ia act de raportul de expertiză tehnică extrajudiciară și hotărârea judecătorească privind prețul de achiziție al locuinței ce face obiectul vânzării, conform anexelor 1 – 2, părți integrante din prezenta hotărâre.

ART.2 Se împuternicește Primarul Municipiului Focsani – Cristi Valentin Misăilă să încheie contractul de vânzare- cumpărare în condițiile legii în aplicarea Sentinței Civile nr. 9445/15.12.2017, pronunțată de Judecătoria Focșani în dosarul cu nr.4190/231/2017, rămasă definitivă, pentru următoarea unitate locativă:

- locuința situată în B-dul București nr.27, bl. L2, ap.27 către doamna Gheorghe Ana Victorița la prețul de 61.750 lei.

ART.3 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul de administrație publică locală, agricultură, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, conform legii, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul Administrarea domeniului public și privat, publicitate .

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
Alexandra TĂTARU

Contrasemnează,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen GHIUȚĂ

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII
IMOBILIARE TIP APARTAMENT CU 1 CAMERA SI DEPENDINTE**

INREGISTRARE LA EVALUATOR	NR. 8/07.07.2022	INREGISTRARE LA BENEFICIAR	NR.
------------------------------	------------------	-------------------------------	-----

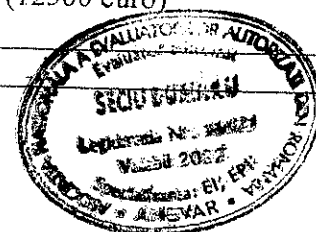
1.	EVALUATOR	SECIU DUMITRU
	Legitimatie ANEVAR	Nr.16023
	Parafa	Valabila 2022
	Firma	PFA.Seciu Dumitru
	Adresa evaluatorului	• Oras:Focşani • Strada:Profesor D.Caian nr.12 • Jud.Vrancea • Tel.222814/627877 • Fax.222814 • E-mail:seciu_dumitru@yahoo.com

2.	CLIENT	GHEORGHE MIRODONE ANA VICTORITA
	Adresa	• Municipiul :FOCSANI • Strada:B-dul Bucuresti nr.27,bl.L2,et 8 ,ap.27 • Jud.Vrancea
	DESTINATARUL RAPORTULUI	GHEORGHE MIRODONE ANA VICTORITA

3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Apart. cu 1 camera situat mun.Focsani nr. 27,bl.L2,et 8 ,ap.27
	Proprietar	Persoana :PRIMARIA FOCSANI
	Adresa proprietatii	Mun :Focsani • Strada: B-dul Bucuresti nr.27,bl.L2,et 8 ,ap.27 • jud.Vrancea

4.DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE si CAPITALIZARII VENITULUI	61750 lei (12500 euro)
VALOAREA CONTINE TVA	61750 lei



5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piata
	SCOPUL EVALUARII	In vederea cumpararii
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	07.07.2022
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,94 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	• Dobindire • Temei legal: • Dreptul de proprietate:deplin
	Mentiuni 1:Situatia privind Cartea Funciara	• Nu sunt
	Mentiuni 2:Abateri la inscrierea din Cartea Funciara	• Nu sunt
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	• Exista documentatie cadastrala • Suprafata inregistrata in documentatia cadastrala: • Au = 38,5 mp • Cota indiviza de teren S= 24 mp In anexa 3 este prezentata copia xerox a planului de situatie In anexa 4 este prezentata copia xerox a releveului proprietatii

8.	SITUATIA ACTUALA A APARTAMENTULUI	Ocupat de chirias.
----	--	--------------------

9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Cartier Sud
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	• Auto • -B-dul Bucuresti • Feroviar • -Gara la 2500 m • Calitatea retelelor de transport :asfaltate;
	UTILITATI EDILITARE	• Retea urbana de energie electrica • Retea urbana de apa • Retea urbana de termoficare • Retea urbana de gaze • Retea urbana de canalizare • Retea urbana de telefonie • Cablu TV

	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	• Absenta poluarii
	AMBIENT	• linistit • Trafic auto urban
	CONCLUZII PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta favorabila.Dotari si retele edilitare satisfacatoare.Poluare redusa.Ambient civilizat

10.	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI DE BAZA (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	• BLOC DE LOCUINTE S+P+10E
	ANUL PIF	• 1979
	LOCUINTE PE PALIER	4
	ORIENTARE	• Fatada blocului • Cardinal:EST-VEST
	CARACTERISTICI	• Structura:pereti din beton armat • Inchideri perimetrale:bca • Dotare cu interfon • Aspect exterior;ingrijit • Aspect interior:fara imbunatatiri • Numar de restantieri la plata intretinerii ;mic • Probleme de alimentare cu apa calda NU • Numar mediu de debransati 5
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIA DE BAZA	Se fac precizari cu privire la starea generala a blocului care poate conduce la stabilirea valorii de piata • Blocul are un aspect ingrijit cu utilitati complete

11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	BILANTUL DE SUPRAFATA	In ANEXA nr. 5 este prezentat bilantul de suprafata conform releveului cadastral/efectuat de evaluator • Au = 38,5 mp
	GRADUL DE CONFORT	• Confort 1- decomandat- la inchiriere fara imbunatatiri
	TIMPLARIE	• Exterioara:ferestre din pvc la sufragerie si la bucatarie efectuata de chirias , • Interioara;usi celulare
	FINISAJE	• Finisaje normale - pardoseli din parchet -gresie in bucatarie,hol,grupuri sanitare etc. -faianta bucatarie,grupuri sanitare H=1.8 m,65 mp -zugraveli lavabile Aceste imbunatatiri au fost efectuate de chirias

	INSTALATII SI DOTARI ELECTRICE	• Normale
	INSTALATII SI DOTARI INCALZIRE	• Racord la termoficarea urbana, corpuri radiante fonta, • Instalatii vechi
	INSTALATII SI DOTARI ALIMENTARE CU APA	• Din retea oraşului • Instalatii si dotari noi • Instalatiile sunt intretinute bine
	INSTALATII SI DOTARI ALIMENTARE CU GAZE	• Din retea oraşului etc. • Alimenteaza aragazul • Instalatii si dotari noi • Instalatiile sunt intretinute bine
	CONCLUZII PRIVIND AMPLASAMENTUL	Se descriu sumar aspectele negative si/sau pozitive. • Aspect ingrijit, utilitati complete etc.

12	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	• Piata locuintelor rezidentiale amplasate in blocuri de locuinte
	NATURA ZONEI	• Zona rezidentiala de blocuri de locuinte • Din punct de vedere edilitar: zona in stagnare • Din punct de vedere economic: oras/zona cu economie in stagnare, • Informatii despre taxele si impozitele locale-Sunt platite
	OFERTA DE LOCUINTE SIMILARE	• In stagnare
	ECHILIBRUL PIETEI(RAPORT CERERE OFERTA)	• Echilibru
	PRETURI IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	• Minim: 11000 euro • Maxim 12000 euro
	PRETURI IN ZONA VECINA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	• Minim 12500 euro • Maxim 13500 euro
	CHIRII IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	• Minim; 120 euro/lunar • Maxim; 150 euro/lunar
	CHIRII IN ZONA VECINA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	• Minim ;130 euro/lunar • Maxim 140 euro/lunar
	CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	• Echilibru • Tendinta de crestere in favoarea OFERTEI • REZULTA: posibilitatea cresterii preturilor/chiriei etc. Anexa nr.6 cuprinde extrase privind preturile/chiriile pe segmentul de piata al proprietatii

13.EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRUL LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE-EDITIA A SAPTEA 2005	• SEV 100 -Cadru general • SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii • SEV 101 - Implementare • SEV 103 - Raportare • SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare • SEV 310 -Evaluarea pentru garantarea imprumutului • GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumutului • GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
CADRUL LEGAL	• Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2005
ALTE REGLEMENTARI	• Daca este cazul

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparatiei directe conform anexei 1-12500 euro

14.2. Abordarea prin cost prezentata in mod orientativ in Decretul 61/1990 anexa 5 pentru locuinte construite din fondurile statului pana la 1 ianuarie 1977, apartament cu o camera de comandat.

$$98560 \text{ lei} : 38,5 \text{ mp} = 2560 \text{ lei/mp}$$

$$38,5 \text{ mp} \times 2560 \text{ lei/mp} = 98560 \text{ lei}$$

Se scade:

$$\text{-uzura normala in baza decret lege 61/1990} \quad -31\%$$

$$98560 \text{ lei} \times 31\% = 34496 \text{ lei}$$

$$\text{-uzura suplimentara calculata in mod orientativ conform Normativ P135/1995 si functie de starea de folosinta la data preluarii} \quad -25\%$$

$$98560 \text{ lei} \times 25\% = 24640 \text{ lei}$$

$$\text{TOTAL DEPRECIERE} = 59136 \text{ lei}$$

$$98560 \text{ lei} - 59136 \text{ lei} = 39424 \text{ lei}$$

Valoarea ramasa actualizata-coeficient de actualizare corectat stabilit de Corpul Expertilor Tehnici -Revista 159/2021

$$39424 \text{ lei} \times 1,566 = 61750 \text{ lei (12500 euro)}$$

14.3 Evaluarea prin metoda capitalizarii /actualizarii venitului generat de proprietate(chirie) conform anexei 2 -12500 euro

14.DEFINITII,IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1.DEFINITII

- VALOAREA DE PIATA

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

14.2. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este recomandata folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificator, asa cum se precizeaza la pct. 10 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarilor evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport, responsabilitatea se considera asumata numai fata de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, ramin nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este rasponsabil pentru problemele de natura legala care afecteaza proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acestuia si care nu sunt cunoscute de evalautor. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari speciale la arhive iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. In cazul in care exista o asemenea situatie, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala si responsabila.
4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
5. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea.
6. Raportul este intocmit pe baza propunerii ca nu este necesara prezentarea sau folosirea acestui raport intr-o instanta, cu exceptia situatiilor cind acest lucru a fost stabilit in prealabil. Intr-o astfel de situatie, trebuie sa se precizeze, dar nu in mod necesar, numai timpul necesar verificarii raportului si informatiilor legate de acesta, precum si compensatia adecvata.
7. Daca nu se arata altfel in raport, evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la aceasta, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme functionale, fundatia etc.) sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc) care pot majora sau micsora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate la data inspectiei sau nu au devenit vizibile in perioada efectuarii analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare.
8. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le considera a fi credibile si crede ca ele sunt corecte si adevarate.

9. Opiniile privind valoarea precum si alte concluzii incluse in raport presupun incheierea in mod satisfacator a oricaror alte sarcini care trebuie finalizate intr-o maniera responsabila.

10. Continutul acestui raport este confidential si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si /sau cind proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.

11. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client, care de asemenea este precizat in raport.

12. Consimtamintul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator, trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata in orice scop de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorului sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raportul de evaluare.]

15. DECLARATIA DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii subsemnatul in calitate de elaborator imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si de buna credinta ca:

1. Afirmatiile privind faptele cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte

2. Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, impartiale si nepartinitoare.

3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune.

4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, in functie de marimea valorii estimate, de directia de evaluare care favorizeaza cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, in functie de opinia mea

5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.

6. Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nicio alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR, DECLARAREA VALORII SELECTATE

In urma evaluarii efectuate de mine, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare descrise este

24000 euro adica 114480 lei, pret pe care il recomand cumparatorului sa-l achite avand in vedere faptul ca apartamentul este edificat in anul 1976, nu are imbunatatiri iar rezistenta blocului este in concordanta cu seismele suportate anterior si tehnologia de executie folosita la data construirii.

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	61750 lei (12500 euro)
VALOAREA DE PIATA A FOST ESTIMATA PRIN METODA	COMPARATIILOR DIRECTE si CAPITALIZAREA VENITULUI
VALOAREA DE PIATA CONTINE TVA	61750 lei

EVALUATOR
Ing. Dumitru Seciu



ANEXE:

- Anexa 1- metoda comparatiilor directe
- Anexa 2- metoda capitalizarii veniturilor
- Releveul proprietatii
- comparabile



CONTRASEMNEAZĂ
Secretarul General al Municipiului Focșani
Mărta- Carmen GHIUȚĂ

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI FOCŞANI

ROMÂNIA

JUDECĂTORIA FOCŞANI
SECTIA CIVILA
Sentinta Civila nr. 9445
Şedinţa publică de la 15.12.2017
Completul compus din:
PREŞEDINTE Ioana Focsa
Grefier Anca Ramona Oancea

Pe rol judecarea cauzei Civil privind pe reclamant GHEORGHE (MIRODONE) ANA VICTORIŢA CNP 27701103906966 cu domiciliul în mun. FOCŞANI, BD.BUCUREŞTI, nr. 27, bl. L2, ap. 27, Judeţ VRANCEA în contradictoriu cu pârât UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ A MUNICIPIULUI FOCŞANI cu sediul în mun.FOCŞANI, Judeţ VRANCEA, având ca obiect obligaţie de a face.

Dezbaterile au avut loc în şedinţa publica din data de 06.12.2017 si au fost consemnate în încheierea de şedinţa de la termenul respectiv, care face parte integranta din prezenta hotărâre, când instanţa, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunţarea la data de 15.12.2017.

INSTANTA

Deliberând asupra cauzei civile de faţă, reţine:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătoriei Focşani la data de 23.03.2017, sub nr. 4190/231/2017, reclamanta Gheorghe (fostă Mirodone) Ana Victoriţa a solicitat instanţei, în contradictoriu cu pârâta Unitatea administrativ-teritorială municipiul Focşani, ca prin hotărârea pe care o va pronunţa să oblige pârâta la încheierea unui contract de vânzare cu privire la imobilul apartament nr. 27 situat în municipiul Focşani, Bulevardul Bucureşti nr.27, bl.L2, judeţul Vrancea, la un preţ ce se va stabili potrivit evaluării de către un expert construcţii.

În motivarea în fapt a cererii, reclamanta a arătat că are calitatea de chiriaş a imobilului menţionat, că prin prevederile art.1 alin.1, art. 7 alin.1 din Legea nr. 85/1992 se instituie o limitarea principiului autonomiei de voinţă a părţilor şi că apreciază că este îndreptăţită să beneficieze de vânzarea locuinţei cu privire la care are contract valabil de închiriere.

De asemenea a precizat că prin cererile înregistrate la Primăria Municipiului Focşani sub nr. 10390/26.02.2014 şi-a manifestat dorinţa de a cumpăra imobilul deţinut cu contract de închiriere.

În drept, au fost invocate dispoziţiile Legii nr.85/1992 , a Legii nr.61/1991, Decizia nr. 5/2008 al ICCJ şi art. 1073 Cod civil.

În dovedirea cererii, reclamanta a solicitat proba cu înscrisuri şi expertiză de specialitate pentru evaluare imobil. De asemenea a solicitat judecarea cauzei în lipsă.

Pârâta, legal citată, nu a depus întâmpinare.

În cauză a fost administrată proba cu înscrisuri. De asemenea reclamanta a depus la dosar Raport de evaluare a proprietăţii ce a fost comunicat pârâtei ce nu a contestat suma stabilită de Evaluator ing. Seciu Dumitru.

Analizând cererea prin prisma probelor administrate, a motivelor invocate şi a dispoziţiilor legale incidente, instanţa reţine următoarea situaţie:

În fapt, la data de 06.01.2009, între pârâta Unitatea administrativ-teritorială municipiul Focșani, în calitate de locator, și reclamanta Gheorghe (fostă Mirodone) Ana Victorița, în calitate de chiriaș, s-a încheiat contractul de închiriere nr. 565 având ca obiect închirierea apartamentului nr.27 situat în municipiul Focșani, Bulevardul București nr.27, bl.L2, județul Vrancea, în schimbul sumei de 89,52 lei, cu titlu de chirie. Contractul a fost încheiat pe perioada cât titularul este încadrat în Camera Deputaților- Birou Parlamentar Focșani- deputat Dumitrescu Cristian Sorin potrivit art. 5 din contract.

Prin cererea formulată reclamanta Gheorghe (fostă Mirodone) Ana Victorița a solicitat instanței, în contradictoriu cu pârâta Unitatea administrativ-teritorială municipiul Focșani, ca prin hotărârea pe care o va pronunța să oblige pârâta la încheierea unui contract de vânzare cu privire la imobilul apartament nr.27 situat în municipiul Focșani, Bulevardul București nr.27, bl.L2, județul Vrancea, la un preț ce se va stabili potrivit evaluării efectuate de un expert.

În drept, sunt incidente dispozițiile art.1 alin.1 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, care prevăd că *"Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi"*.

Totodată, potrivit art.7 alin.1 din Legea nr.85/1992, *"Locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi"*, iar în conformitate cu alin. 2 al aceluiași articol *" De asemenea, vor fi vândute la cerere, în condițiile prevederilor alin. 1 și cu respectarea dispozițiilor art. 1 alin. 3, titularilor de contracte de închiriere și locuințele care înainte de 6 martie 1945 au aparținut regiilor autonome, instituțiilor și societăților cu capital de stat, mixt sau privat, care și-au încetat existența după această dată sau, după caz, au devenit, prin reorganizare, unități economice sau bugetare de stat"*, iar alin. 6 al acestui articol prevede că *"Beneficiază de prevederile alin. 1 și chiriașii care nu sunt angajați unităților proprietare"*.

În interpretarea acestor norme, prin Decizia civilă nr.V/2008 pronunțată în recurs în interesul legii, Înalta Curte de Casație și Justiție Secțiunile Unite a statuat că *"dispozițiile Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, sunt aplicabile și în cazul contractelor de închiriere încheiate după data intrării în vigoare a acestui act normativ."*

Totodată, în considerentele acestei decizii, Înalta Curte a stabilit că prin reglementarea obligativității vânzării imobilelor ce intră sub incidența lor, se instituie o limitare a principiului autonomiei de voință a părților, iar ca urmare consimțământul care stă de regulă la baza contractului trebuie să se circumscrie necesității de ordin juridic, prin dispozițiile Legii nr. 85/1992 conferindu-se titularilor contractelor de închiriere dreptul de a cumpăra, la cerere, locuințele sau spațiile cu altă destinație construite din fondurile statului și ale unităților economice sau bugetare de stat, cu excepția locuințelor de intervenție. De altfel, în art. 1 alin. 1 din Legea nr. 85/1992, făcându-se referire la locuințele construite din fondurile statului, se stabilește că acestea "pot fi cumpărate" sau "vor fi vândute" ca atare, ceea ce subliniază că nașterea raportului juridic este la latitudinea titularului contractului de închiriere, care, fără a fi legat de vreun termen, poate formula cerere de cumpărare.

Cu toate acestea, din interpretarea acestor prevederi rezultă că obligația de a vinde intervine doar atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- locuințele să fi fost construite din fondurile statului sau ale unităților economice sau bugetare de stat până la intrarea în vigoare a Legii nr. 85/1992;
- solicitantul să fie titular al contractului de închiriere, putând fi sau nu angajat al unității proprietare;

- să existe cerere de cumpărare din partea titularului contractului de închiriere, întrucât solicitantul trebuie să aibă calitatea de chiriaș în momentul realizării acordului de voință (data înaintării cererii de cumpărare);

- locuințele să nu facă parte din categoria celor de intervenție sau a celor care nu pot fi înstrăinate conform dispozițiilor art.2 alin.2 și 3, art.6 alin.2 și art.7 alin.7 și 9 din Legea nr. 85/1992;

În ceea ce privește prima condiție, instanța reține că aceasta este îndeplinită în speță, întrucât din potrivit susținerilor pârâtei și a înscrisurilor depuse la dosar rezultă că imobilele situate în Focșani, B-dul București, nr. 27, blocurile L1 și L2, cu un total de 72 de apartamente, printre care și apartamentul în litigiu, au fost construite în anul 1977, deci înainte de intrarea în vigoare a Legii nr.85/1992, reabilitate și consolidate în perioada 1992–1997 și au făcut parte, de la data construirii, din fondul locativ de stat –Ansamblul de locuințe Focșani-Sud, în proprietatea Regia Autonomă de Gospodărie și Transport Local Focșani, în prezent aflându-se în domeniul privat al Mun. Focșani.

În ceea ce privește calitatea de titular al contractului de închiriere, astfel cum a statuat Înalta Curte de Casație și Justiție, prin Decizia nr. V/2008, dispozițiile Legii nr.85/1992 sunt aplicabile și în cazul contractelor de închiriere încheiate după data intrării în vigoare a acestui act normativ iar pentru a beneficia de dispozițiile Legii nr.85/1992, solicitantul trebuie să aibă calitatea de chiriaș în momentul realizării acordului de voință (data formulării cererii de cumpărare) și nu la data intrării în vigoare a legii.

În speță, instanța constată că reclamantul are calitatea de titular al contractului de închiriere nr. 565/06.01.2009 cu privire la apartamentului nr.27 situat în Focșani, B-dul București nr.27, bl. L2, jud. Vrancea.

În ceea ce privește condiția privind existența unei cereri de cumpărare, instanța apreciază că și aceasta este îndeplinită în cauză, fiind formulată o cerere atât pe cale administrativă, cât și prin cererea de chemare în judecată. Pe de altă parte, dispozițiile legale nu instituie obligativitatea parcurgerii unei proceduri administrative prealabile, astfel că persoana interesată își poate manifesta intenția de a cumpăra direct pe calea unei acțiuni civile. Or, la data formulării prezentei acțiuni, reclamantul avea calitate de chiriaș, contractul de închiriere fiind în ființă.

În ceea ce privește ultima condiție privitoare la necesitatea ca locuința să nu facă parte din categoria celor de intervenție sau a celor care nu pot fi înstrăinate conform dispozițiilor art.2 alin.2 și 3, art.6 alin.2 și art.7 alin.7 și 9 din Legea nr. 85/1992, instanța reține că și aceasta este îndeplinită în speță, apartamentele din blocurile L1 și L2, inclusiv apartamentul în litigiu, aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani, neîncadrându-se nici în categoria locuințelor prevăzute de art. 6 alin.2 și art.7 alin.7 și 9 din Legea nr. 85/1992.

În consecință, întrucât în speță sunt îndeplinite cumulativ condițiile prevăzute de Legea nr. 85/1992, și având în vedere Decizia ÎCCJ nr. V/2008, instanța reține că, odată cu manifestarea de către reclamant a intenției de cumpărare a apartamentului închiriat situat în Focșani, B-dul București nr. 27, bl. L2, ap.27, jud. Vrancea, prin formularea prezentei acțiuni, s-a născut de drept obligația pârâtei de a vinde acest apartament.

Întrucât pârâta nu și-a îndeplinit până în prezent această obligație de a vinde, instanța apreciază întemeiată cererea de față, întrucât reclamantul, creditor al obligației, are dreptul la îndeplinirea întocmai a acesteia, inclusiv prin apelarea la forța coercitivă a statului.

Referitor la prețul ce se impune a fi achitat de către reclamant, prin raportul de evaluare imobil depus la dosar de reclamantă și necontestat de pârâtă, expertul a stabilit valoarea apartamentului ca fiind în suma de 12.346 euro, rezultă că acesta este prețul la care imobilul urmează a fi înstrăinat reclamantei.

Astfel, având în vedere cele constatate în baza probatoriului administrat în cauză, instanța reține ca cererea este întemeiată urmând a o admite și va obliga să încheie cu reclamanta contract de vânzare cu privire la imobilul apartament nr.27 situat în municipiul Focșani, Bulevardul București nr.27, bl.L2, județul Vrancea, la un preț ce nu poate fi inferior celui stabilit prin Raport de evaluare de 12.346 euro.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTARASTE**

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamant GHEORGHE (MIRODONE) ANA VICTORIȚA CNP 27701103906966 cu domiciliul în mun. FOCȘANI, BD.BUCUREȘTI, nr. 27, bl. L2, ap. 27, Județ VRANCEA în contradictoriu cu pârât UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ A MUNICIPIULUI FOCȘANI cu sediul în mun.FOCȘANI, Județ VRANCEA.

Obligă pârâta să încheie cu reclamanta contract de vânzare cu privire la imobilul apartament nr.27 situat în municipiul Focșani, Bulevardul București nr.27, bl.L2, județul Vrancea, la un preț ce nu poate fi inferior celui stabilit prin Raport de evaluare de 12.346 euro.

Cu drept de apel în termen de 30 zile de la comunicare. Cererea de apel se va depune la Judecătoria Focșani.

Pronunțată în ședință publică, azi, 15.12.2017.

PREȘEDINTE,
Focșa Ioana

Red/Dact: F.I./09.02.2018
2 ex com/09.02.2018

GREFA JUDECATORIEI FOCȘANI prezenta copie, fiind conformă cu originalul aflat la dosarul Nr. 419-5-2017 din 2017 se legalizează de noi, anulându-se timbrul judiciar de lei S-a anulat taxa judiciară cu foaia de vărsământ nr. 81857-2017 GREFIER

GREFIER,
Oancea Anca Ramona



CONTRASEMNEAZĂ
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta- Carmen GHIUȚĂ