



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



HOTĂRÂRE

Privind împuternicirea Primarului Municipiului Focșani- Cristi Valentin Misăilă să încheie contractul de vânzare- cumpărare pentru locuința din fondul locativ de stat situată în Focșani, B-dul București nr.27, blocul L1, ap.10, 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. 6725/29.07.2022 pronunțată de Judecătoria Focșani, modificată prin Decizia Civilă nr.472/12.10.2023 pronunțată de Tribunalul Vrancea, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 95/R din 28.03.2024 pronunțată de Curtea de Apel Galați în dosarul nr. 17166/231/2019

Consiliul local al Municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară :

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

- văzând Referatul de necesitate nr. 50622/23.05.2024 al Serviciului Administrarea Domeniului public și privat, publicitate, referatul de aprobare nr. 50623/23.05.2024 și raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate nr. 50967/23.05.2024;

-având în vedere cererea înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 49959/21.05.2024, prin care doamna Dobrilă Viorica-Mihaela a solicitat cumpărarea locuinței deținute cu chirie situată în B-dul București nr.27, bl. L1, ap.10;

- văzând avizul favorabil al Comisiei pentru drepturile omului, cultură, învățământ, sănătate și sport și procesul-verbal din data de 23.05.2024 al comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local al municipiului Focșani;

- văzând Sentința Civilă nr. 6725/29.07.2022 pronunțată de Judecătoria Focșani, modificată prin Decizia Civilă nr.472/12.10.2023 pronunțată de Tribunalul Vrancea, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 95/R din 28.03.2024 pronunțată de Curtea de Apel Galați în dosarul nr. 17166/231/2019, prin care s-a dispus obligarea Municipiului Focșani la înstrăinarea imobilului deținut cu chirie situat în B-dul București nr.27, bl. L1, ap.10, către titularul contractului de închiriere;

- având în vedere raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Calotă-Florea Maricel, anexat la cererea de cumpărare;

- 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 Legii nr. 244/2011;

- 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;

HOTĂRĂȘTE :

ART.1 Consiliul Local al Municipiului Focșani ia act de raportul de expertiză tehnică judiciară-expert Calotă-Florea Maricel și hotărârile judecătorești pronunțate în dosarul nr17166/231/2019 privind prețul de achiziție al locuinței aparținând fondului locativ din B-dul București nr.27, bl. L1, ap.10, ce face obiectul vânzării, conform anexelor 1 – 4, părți integrante din prezenta hotărâre.

ART.2 Se împuternicește Primarul Municipiului Focsani – Cristi Valentin Misăilă, sau o persoană desemnată prin dispoziție, să încheie contractul de vânzare- cumpărare în condițiile legii în aplicarea Sentinței Civile nr. 6725/29.07.2022 pronunțată de Judecătoria Focșani, modificată prin Decizia Civilă nr.472/12.10.2023 pronunțată de Tribunalul Vrancea, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 95/R din 28.03.2024 pronunțată de Curtea de Apel Galați în dosarul nr. 17166/231/2019, pentru următoarea unitate locativă:

- locuința situată în B-dul București nr.27, bl. L1, ap.10 către doamna Dobrilă Viorica-Mihaela, la prețul de 30.000 euro echivalent în lei curs BNR la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

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

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
Victor DUMITRU

Contrasemnează,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Marta Carmen GHIUȚĂ

TRIBUNALUL VRANCEA
DOSAR 17166/231/2019

Anexa nr.1
la hotărârea nr. 69 din 30.05.2024

Exo.

Salte instanță

23.03.2023 Ac3

17. MAR. 2023

România
Județul Vrancea
Municipiul Focșani
Consiliul Local

**RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA JUDICIARA
CONSTRUCTII SI EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
COMPLETARE**

Subsemnatul Calotă - Florea Maricel, expert tehnic judiciar specialitatea construcții și evaluarea proprietăți imobiliare, aflat în evidența Biroului Local de Expertize de pe lângă Tribunalul Vrancea, numit de către instanță pentru a face expertiza tehnică în dosarul 17166/231/2019, vă aduc la cunoștință următoarele:

1. Părțile în proces:

- apelant - Municipiul Focșani;
- intimat - Dobrilă Viorica Mihaela

2. Obiectul dosarului

Obligația de a face,

3. Obiectivele expertizei completare

- să se stabilească valoarea imobilului în raport de prețul pieței.

4. În acest dosar am mai efectuat o expertiză de specialitate construcții și evaluarea proprietății imobiliare pentru Judecătoria Focșani.

5. Desfășurarea expertizei

- convocarea părților pentru efectuarea expertizei s-a făcut prin scrisori recomandate cu confirmare de primire pentru care anexez borderoul trimiterilor
- s-a cerut părților în proces să se prezinte pentru expertiză în data de 01.03.2023 orele 11.30 la imobilul apartament aflat în discuția dosarului;
- s-a prezentat apelantul Municipiul Focșani prin consilier juridic Chiriac Oana și intimata Dobrilă Viorica Mihaela prin Coman Andrei cumnat
- de față cu reclamanta am vizualizat apartamentul și am efectuat fotografii la interior
- niciuna dintre părțile în proces nu au prezentat documente cu vânzare de proprietăți similare din zona apartamentului în litigiu
- am încheiat cu reprezentanții părților un proces verbal de prezență pe care îl anexez la raport

6. Conținutul expertizei.

În raportul depus la dosarul aflat pe rolul Judecătoriei Focșani am identificat imobilul în litigiu ca fiind apartamentul cu două camere nr. 10, în municipiul Focșani, pe Bulevardul București nr. 27, la etajul 4 al blocului L1.

În raportul depus, am arătat că apartamentul se află la etajul 4 într-un bloc cu regim de înălțime S+P+10E, cu o structură constructivă puternică formată din fundații tip radier general, stâlpi, grinzi, diafragme și planșee din beton armat. Închiderile exterioare și compartimentările interioare sunt realizate cu diafragme din beton și zidărie. Finisajele blocului sunt de nivel inferior.

Apartamentul în discuția dosarului este în format de comandat, având în componență în forma din prezent, un hol, o camera de zi, un dormitor, o bucatărie, o baie și un balcon.

Așa cum am putut analiza la inspecția realizată la data de 01.03.2023, apartamentul are o stare tehnică generală satisfăcătoare.

Față de inspecția din anul 2021, apartamentul nu a suferit modificări, iar așa cum am arătat în raportul inițial starea de fixație și dotările sunt cele montate fixate odată cu reparațiile efectuate în perioada anilor '90.

În opinia mea, având în vedere cerința din obiectivul expertizei apartamentul este nerenovat și neîmbunătățit.

Aşa cum am arătat în raportul inițial s-a determinat aria utilă a apartamentului Auap = 58,19 mp care cuprinde aria utilă a tuturor încăperilor apartamentului la care se adaugă aria utilă a balconului 8,49 mp.

EVALUARE

Abordarea obiectivului de evaluat ține cont și este esențial determinată de către obiectul și scopul evaluării.

Baza de evaluare

Baza evaluării este valoarea de piață.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un bun ar putea fi schimbat la data evaluării între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă într-o tranzacție liberă în care fiecare în parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără să fie constrâns.

Prevederile aferente sintagmei „valoare de piață” din prezentul raport se aplică și sintagmei „valoare de circulație” așa cum este aceasta definită în Codul civil

Conformitatea cu acte normative și reglementări în vigoare consultate

- Indicativ G.V. 0001/0-95, metodologie pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor din grupele 1 și 2 de mijloace fixe aprobat cu Ordinul 32/N/1995 al MLPAT;
- Normativ P135/1999, ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică la construcții aprobat cu Ordinul 85/N/1999 al MLPAT;
- Decret-lege 61/1990;
- Legea 85/1992;
- Decret 256/1984;
- Decret 93/1977;
- Buletin de expertiză tehnică nr. 162/2022 editat de CET-R;
- Buletin de expertiză nr.103/2007 editat de CET-R.
- mica publicitate imobiliara și publicitatea imobiliară de pe internet

Prezentul raport este întocmit la cererea instanței și are ca scop estimarea valorii de circulație(de piață) a proprietății imobiliare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea opinată se referă la întreaga proprietate imobiliară, așa cum a fost descrisă în prezentul raport; valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată
- opinia finală a fost exprimată în lei;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- apartamentul de evaluat este în litigiu

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate la dosarul cauzei și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- evaluarea se face în ipoteza ca apartamentul este liber condiționat – litigiu la instanță.

- situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate,
- evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării,
- valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment
- s-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluarea s-a efectuat în ipoteza unei posibile vânzări a apartamentului.

Condiții limitative:

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind oferte de proprietăți similare (chirii, oferte de vânzare), existând posibilitatea existenței și a altor date de piață de care evaluatorul nu avea cunoștința în momentul evaluării.
- suprafețele luate în calcul pentru apartament au fost determinate pe baza măsurătorilor

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, reprezintă o estimare a *valorii de piață* a proprietății imobiliare,

Zona de amplasare – scurtă descriere

Așa cum am putut constata pe teren, blocul din care face parte apartamentul este situat cu acces pietonal și auto la Bulevardul București, din municipiul Focșani.

Blocul și implicit apartamentul în discuția dosarului prin situarea sa are acces la magazine, piețe, la distanțe cuprinse între 10 și 650 m.

În zonă în apropiere la distanțe de 100 m – 500 m sunt grădinițe cu program normal și instituții de învățământ de nivel gimnazial.

Distanța până la principalele instituții administrative ale orașului este de circa 2,4 km, iar față de gară și spitalul județean la circa 3,7 km, respectiv 3,6 km.

Aspectul zonei în care este situat blocul din care face parte apartamentul este în general civilizat.

În zona blocului sunt spații verzi de dimensiuni reduse.

Apartamentul este orientat cu ferestrele camerelor spre sud - est.

Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate - generalități)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivările, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivările, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Pretul pentru apartamente poate fi influențat și de motivația dezvoltatorilor de a construi produse imobiliare, iar aceasta motivație este influențată direct de cererea de piață. (după NAI România – Real Estate Market Study).

Instabilitatea financiară de pe pietele internaționale a produs efecte și pe piața imobiliară românească printr-o creștere continuă a prețurilor pentru apartamente, dar și pentru alte tipuri de proprietăți.

La momentul actual în Focșani oferta de apartamente am putea spune că este majoră, pentru aproape toate zonele orașului.

Piața specifică

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară tip apartament, liberă - condiționat (litigiu pe rol la instanță), așa cum s-a văzut la inspecția pe teren situată în zona margine sud a orașului.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare tip apartament cu 2 camere liber - condiționat (litigiu pe rol la instanță) așa cum s-a văzut la inspecția pe teren situată în zona margine sud a orașului. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Oferta competitivă

Cumpărătorii de apartamente de pe piața orașului sunt în general cei care au acces la diferite tipuri de finanțare – credite bancare.

Cererea solvabilă

Firmele de consultanță imobiliară apreciază că și în acest an valorile de tranzacționare ale apartamentelor din Focșani vor înregistra marje de tranzacționare mai mari decât cele de anul trecut.

Echilibrul pieței

Piața este un complex de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii intra în contact prin mecanismul "de preț". Orice piață este definită de spațiul geografic, produse, numărul de cumpărători și vânzători.

Piața imobiliară este interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri – în speța banii.

Piața imobiliară pentru proprietatea ce face obiectul evaluării este o piață puțin activă, al cărei dinamism este foarte scăzut.

Conform inspecției efectuate la fața locului și identificării caracteristicilor apartamentului, cea mai mare problemă pentru un cumpărător o reprezintă obținerea finanțării dar și existența unui litigiu pentru acesta pe rolul instanței.

Evaluarea se face în ipoteza posibilității interesării pentru apartament a unor persoane care pot obține sau au acces la surse de finanțare.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Cea mai bună utilizare (CMBU)

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unei proprietăți care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal

- posibila fizic
- fezabila financiar
- maximum productiva

- **permisibilită legală** – în toate cazurile sunt analizate doar acele utilizări permise de lege. Este necesar să se analizeze reglementările privind donarea, restricțiile de vânzare-cumpărare, normativele de construcții, impactul asupra mediului, restricțiile de dezvoltare.
- **posibila fizic** – Dimensiunea, forma, suprafața, și posibilul risc al unor dezastre naturale (cutremure, inundații, etc.) afectează utilizările unor proprietăți imobiliare. Este necesar de asemenea să fie analizată capacitatea și disponibilitățile utilităților publice.
- **fezabila financiară** – Este necesară analiza pentru a determina dacă utilizarea proprietății produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
- **maxim productivă** – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a proprietății, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare și conform limitărilor urbanistice.

Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analiza fezabilității legale, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențială a valorii.

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea proprietății trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza apartament de locuit, care respectă criteriile CMBU:

- **Permisibilitate legală** : conform documentației ce stă la baza întocmirii Raportului, apartamentul este evaluat în ipoteza în care vecinătățile construite din zonă, au aceleași caracteristici tehnico-economice – blocuri cu apartamente.
- **Fizic posibilă** : caracteristicile tehnice și vecinătățile permit funcționalitatea numai ca apartament de locuit, cel mult ca spațiu administrativ de mică dimensiune;
- **Fezabilă financiar și maximă productivă** : pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății în stadiul actual, conduc la premisa că utilizarea ca apartament conduce la maximizarea profitului obținut.

Având în vedere destinatarul Raportului, și neavând certitudinea că se va vinde apartamentul în viitorul apropiat, având în vedere contextul economic actual și lipsa finanțării, în opinia evaluatorului, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare și evaluarea proprietății în varianta apartament locuință.

Față de cele arătate anterior, proprietatea va fi analizată pentru cea mai bună utilizare la momentul actual, cea de apartament locuință în litigiu la instanță.

PROCEDURA DE EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate abordarea prin metoda comparațiilor de piață și metoda costului de înlocuire net.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Corpul Experților Tehnici

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori au fost analizate metodele:

- Abordarea prin comparații de piață
- Abordarea prin costuri
- Abordarea prin randament

Abordarea prin metoda comparațiilor de piață

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea ofertelor pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare sau de oferta a unor proprietăți competitive și comparabile, având în vedere că birourile notariale nu furnizează informații despre tranzacțiile încheiate.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți.

Având în vedere calitatea și cantitatea informațiilor de piață utilizate, s-a utilizat metoda comparațiilor relative la piață.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în analiza ofertelor cu imobile similare sau asimilabile din zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elementele de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru finanțare, condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost de la agențiile imobiliare, din presă și după internet.

Metoda comparației este guvernată de principiul substituției, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un cumpărător prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care va cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu ofertele de preț a unor proprietăți comparabile (similare) și competitive.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea proprietăților imobiliare libere, sau care se consideră libere pentru scopul evaluării.

Comparația se va face pe baza prețurilor din cererea și oferta imobiliară pe piața spațiilor de locuit din orașul Focșani cu finisaje, amplasamente și suprafețe similare celui de evaluat.

Deoarece de la cabinetele notariale nu se pot obține informații pentru tranzacții martor, datele și informațiile pentru această metodă sunt preluate din publicitatea imobiliară fiind axate pe ofertele de vânzare.

Din analiza pieței imobiliare în zona în care se află apartamentul, s-au identificat oferte comparabile pentru apartament cu 2 camere (conținutul este preluat din anunțuri) cu caracteristici apropiate de cel de evaluat.

S-au ales pentru comparație apartamente care să fie situate la etajul 4 în cartierul Sud al municipiului Focșani.

Dintre metodele de comparare cunoscute, s-a aplicat analiza comparațiilor relative, proces în care nu se recurge la cuantificare, analizându-se oferte comparabile în scopul determinării existenței caracteristicilor inferioare, superioare sau egale cu proprietatea de evaluat.

Ca parte a metodei de evaluare prin comparația de piață, am analizat fiecare factor prezentat mai sus atât pentru apartamentul de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile.

Prețul de vânzare trebuie ajustat pozitiv sau negativ în funcție de diferențele între ele, după cum urmează: dacă proprietatea comparabilă este superioară facem o ajustare în jos, iar dacă este inferioară facem o ajustare în sus.

În anexa la raport sunt prezentate principalele oferte comparabile avute în vedere pentru estimarea valorii de piață și care se vor pune în comparație cu caracteristicile și poziția apartamentului în litigiu:

Pentru evaluare prin comparație la piață, datorită mai multor factori (condiții de vânzare, suprafața, stare tehnică, zona, utilități și dotări, nevoi de reparații, etc), se va aplica o corecție asupra ofertelor, conform tabelului de calcul expus mai jos în Grila de comparație directă

	Apartamentul de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret solicitat	x	38500	37500	39500
Conditii de pret	Litigiu pe rol	la piata	la piata	la piata
Corectie procentuală		- 10%	- 10%	- 10%
Valoare corectie		- 3850	-3750	-3950
Pret corectat		34650	33750	35550
Conditii de piață	Prezent	Ofertă actualizată la 13.02.2023	Ofertă actualizată la 07.03.2023	Ofertă actualizată la 08.02.2023
Corectie procentuală		- 5%	0%	-5%
Valoare corectie		-1733	0	-1778
Pret corectat		32917	33750	33772
Suprafata utila	66,68	40,00	55,00	54,00
Corectie procentuală		-26,68 mp/ +40 %	-11,68 mp/ +17,50%	-12,68 mp/ +19,00%
Valoare corectie		+13167	+5906	+6417
Pret corectat		46084	39656	40189
Etaj	4 din P+10	4 din P+4	4 din P+4	4 din P+4
Corectie procentuală		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie		-4608	-3966	-4019
Pret corectat		41476	35690	36170
Boxă la subsol	Nu	Nu	Nu	Nu
Corectie procentuală		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		41476	35690	36170
Garaj	Nu	Nu	Nu	Nu
Corectie procentuală		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		41476	35690	36170
Parcare	Nu	Nu	Nu	Nu
Corectie procentuală		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		41476	35690	36170
Situare	B – dul București	Str. Aleea Echitășii – mai bine	Str. Aleea Echitășii – mai bine	Str. Aleea Echitășii – mai bine

Corectie procentuală		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie		-2074	-1785	-1809
Pret corectat		39402	33905	34361
Nr. balcoane/ logii	1 / 0 neînchise	1 / 0 închise cu profil pvc și geam termopan	0 / 1 închise cu profil pvc și geam termopan	0 / 1 închise cu profil pvc și geam termopan
Corectie procentuală		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie		-1970	-1695	-1718
Pret corectat		37432	32210	32643
Dotari / CT / AC	- / -	CT / -	- / -	CT / -
Corectie procentuală		-5%	0%	-5%
Valoare corectie		-1872	0	-1632
Pret corectat		35560	32210	31011
Anul punerii în funcțiune	1977 PIF / 2000 RK	1973	1980	1980
Corectie procentuală		+5%	+5%	+5%
Valoare corectie		+1778	+1611	+1551
Pret corectat		37338	33821	32562
Stare construcție	Nerenovat – satisfăcătoare	Renovat / îmbunătățit	Nerenovat / satisfăcătoare	Renovat / bună
Corectie procentuală		-10%	0%	-5%
Valoare corectie		-3734	0	-1628
Pret corectat		33604	33821	30934
Izolat termic la exterior	Nu	Da	Da	Da
Corectie procentuală		-10%	-5%	-5%
Valoare corectie		-3360	-3382	-3093
Pret corectat		30244	30439	27841
Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Corectie procentuală		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		30244	30439	27841
Corecții procentuale nete		- 15,00 %	-17,50%	-26,00%

Corecție netă		- 8256	-7061	-11659
Corecții procentuale brute		105,00 %	62,50%	79,00%
Corecție brută		38146	22095	27595
Nr. de corecții		10	7	10
Valoare corectată		31924	30439	27841
Valoarea estimată	30439 euro cea mai mică corecție brută - cele mai puține corecții			
Valoarea propusă	30.000 euro			

Explicații corecții

*corecțiile sunt procentuale și bazate pe practică în scopul determinării existenței caracteristicilor inferioare, superioare sau egale cu proprietatea de evaluat

Condiții de pret și de piață

* s-au aplicat corecții de -10% și respectiv de -5%, pentru a evidenția gradul de negociere al comparabilelor oferite pe piață și pentru a le aduce în prezent - actualizare a acestora Acest discount este diferit de la un proprietar la altul, la baza variației lui stau indicatori psihologici greu de cuantificat, precum și abilitățile de negociere ale părților direct implicate în procesul de tranzacționare. S-a avut în vedere faptul că apartamentul de evaluat este în litigiu. S-a făcut diferența între ofertele vechi și cele actualizate

Localizare

* se referă la poziționarea în zona a ofertelor selectate comparativ cu imobilul supus evaluării - s-au aplicat corecții de -5 % comparabilele fiind mai aproape de centru orașului.

Caracteristici fizice - suprafața - etaj

* s-a ținut cont de suprafața și de etaj aplicându-se astfel corecții pentru toate comparabilele. Corecțiile de suprafață sunt la valoarea pe metrul pătrat ofertată.

Utilități

* s-au aplicat corecții la toate comparabilele pentru existența sau lipsa unor utilități(CT/AC)

Stare tehnică

* s-au aplicat corecții pentru a evidenția ofertele de imobile renovate cu stare bună și nerenovate.
* s-au aplicat corecții pentru vechime blocurile fiind date în folosință în ani diferiți

Compartimentare

* nu s-au aplicat corecții apartamentele fiind decomandate.

Izolarea termică

* s-au aplicat corecții la toate comparabilele de -10%

Număr de balcoane și parcare

* s-au aplicat corecții de departajare între imobilul de evaluat și între comparabile - unele având logii și altele balcoane

Credibilitatea valorilor rezultate este limitată la nivelul totuși redus al tranzacțiilor de pe piață

Valoarea rezultată/estimată $\Rightarrow$ $V_{\text{comparatii de piata}} = 147.801 \text{ lei sau } 30.000 \text{ euro la un curs al euro de } 4,9267 \text{ lei din data inspecției pe teren } 27.01.2023$

7.Concluzii

Răspuns la obiectivul stabilit de către instanță: **să se stabilească valoarea imobilului în raport de piață:**

apreciez valoarea apartamentului cu două camere nr. 10 din blocul L1, de pe Bulevardul București nr. 27, din municipiul Focșani, în raport de prețul pieței, la suma de **147.801 lei sau 30.000 euro la un curs al euro de 4,9267 lei din data inspecției pe teren 27.01.2023.**

Analiza și concluziile continute în raport sunt neutre și independente, fără nici un interes prezent sau viitor legat de părțile implicate.

Raportul este întocmit pe baza cadrului legal existent în România la momentul evaluării, a standardelor și procedurilor normale de evaluare și a recomandărilor Corpului Expertilor Tehnici din România.

Valorile rezultate din evaluare și aprecierile din raport sunt opinia expertului pentru care rog instanța să dispună.

Expert tehnic judiciar construcții și evaluarea proprietății imobiliare

Type text here

Președinte de sedință
Victor DUMITRU



Contrasemnează,
Secretarul General al Municipiului Focșani,
Marta-Carmen GHIUȚĂ

ECLI:RO:JDFOC:2022:002.006725
DOSAR NR. 17166/231/2019



ROMÂNIA
JUDECĂTORIA FOCȘANI
SENTINȚA CIVILĂ NR. 6725
Ședința publică din data de 29.07.2022
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE: ȚIU ALEXANDRA - Judecător
Grefier: Bardaş Ligia-Andreea

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamanta DOBRILĂ VIORICA MIHAELA,

, în contradictoriu cu pârâta UAT MUNICIPIUL FOCȘANI, cu sediul în Mun. Focșani, B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 Bis, jud. Vrancea, având ca obiect obligație de a face.

Dezbaterile și susținerile orale ale părților au fost consemnate în încheierea de ședință de la 07.06.2022 care face parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de 24.06.2022, 01.07.2022, 15.07.2022, 22.07.2022, 29.07.2022, când a pronunțat prezenta hotărâre.

INSTANȚA,

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Focșani la data de 04.12.2019 sub nr. 17166/231/2019, reclamanta DOBRILĂ VIORICA MIHAELA a chemat în judecată pe pârâta UAT MUNICIPIUL FOCȘANI solicitând instanței ca prin hotărârea pe care o va pronunța să dispună obligarea acesteia din urmă să încheie un contract de vânzare cumpărare cu privire la imobilul apartament situat în Focșani, bd. București, nr. 27, bl. L1, ap. 10, jud. Vrancea.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că pentru imobilul menționat anterior a fost încheiat contractul de închiriere nr. 351/178/16.10.2001, reînnoit la data de 14.05.2010. Ulterior, reclamanta a relatat că i-a solicitat pârâtei să cumpere acest bun în anul 2008, dar și în anul 2019.

În drept, cererea a fost întemeiată pe dispozițiile Legii nr. 85/1992, Decretului Lege nr. 61/1991, art. 1073 C.civ.

Pentru dovedirea celor arătate, reclamanta a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri și a probei cu expertiza tehnică de specialitate.

Cererea a fost legal timbrată cu suma de 1.655 de lei (fila nr. 36).

Pârâta a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea cererii ca neîntemeiată. Aceasta a arătat că reclamanta și-a manifestat dorința de a cumpăra imobilul din prezentul litigiu, însă cererea sa nu a fost aprobată din cauza faptului că până la acea dată nu se aprobaseră astfel de solicitări pe cale administrativă ci doar în baza unor hotărâri judecătorești. De asemenea, pârâta a menționat că reclamanta nu figurează cu debite restante, ci doar cu facturi curente la chirie și la utilități.

În drept, întâmpinarea a fost întemeiată pe dispozițiile din Legea nr. 85/1992, Decretul Lege nr. 61/1990.

Pentru dovedirea celor arătate, pârâta a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

Sub aspect probatoriu, instanța a încuviințat pentru părți proba cu înscrisuri, iar suplimentar pentru reclamantă și proba cu expertiza tehnică specialitatea construcții.

Analizând materialul probator administrat în cauză, instanța reține următoarele:

În fapt, instanța reține că la data de 14.05.2010 a fost încheiat între părți contractul de închiriere nr. 351/178 cu privire la imobilul situat în Focșani, bd. București, nr. 27, bl. L1, ap.

10, jud. Vrancea, compus din două camere în suprafață de 37,10 mp și dependințe interioare în suprafață de 20,70 mp pentru toată perioada în care reclamanta va fi încadrată la Gardă Națională de Mediu-Comisariatul Județean Vrancea (filele nr. 7-10).

De asemenea, instanța reține că reclamanta a solicitat pârâtei în anul 2019 vânzarea acestui bun închiriat, iar aceasta din urmă i-a comunicat că până la acea dată nu se aprobaseră astfel de solicitări pe cale administrativă ci doar în baza unor hotărâri judecătorești (filele nr. 11-12).

La filele nr. 67-76 se regăsește raportul de expertiză realizat de domnul expert Calotă Florea Maricel.

În drept, instanța reține că potrivit prevederilor art. 1 din Legea nr. 85/1992 *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. Sunt exceptate de la prevederile alin. 1 locuințele care depășesc suprafețele maxime prevăzute în actele normative în baza cărora s-au executat locuințele din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat, precum și cele care prezintă, la data vânzării, finisaje superioare echivalente unor lucrări de artă sau ornamentale deosebite, sau care beneficiază de dotări speciale, cum ar fi: piscină, saună, sera, cramă, bar-vinotecă, camera frigorifică sau altele asemenea. De asemenea, sunt exceptate locuințele de protocol, care au servit sau servesc demnitarilor sau altor persoane alese sau numite în funcții drept locuințe pe durata exercitării funcției, chiar dacă acestea sunt scoase ulterior din evidenta locuințelor de protocol.*

Pe de altă parte, conform dispozițiilor art. 1 din Decretul-lege nr. 61/1990 prevede ca *întreprinderile pentru vânzarea locuințelor și oficiile specializate pot vinde către populație locuințe construite din fondurile statului, în condițiile prezentului decret-lege, iar prevederile art. 5 alin. (2) din același act normativ prevăd că locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor.*

Totodată, potrivit prevederilor 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 dispozițiile 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. Mai mult decât atât, instanța constată că potrivit prevederilor art. 7 alin. (6) din Legea nr. 85/1992 prevăd că beneficiază de prevederile alin. 1 și chiriașii care nu sunt angajații 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.”*

De asemenea, instanța constată că 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.

Fără de aceste aspecte, instanța constată 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 chirieș 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.

Raportând aceste aspecte la situația de fapt înfățișată, reținând și poziția procesuală a părților, în lipsa unor dovezi contrare, instanța apreciază că cerințele menționate anterior sunt întrunite. Astfel, reclamanta a avut și are calitatea de chirieș cu privire la imobilul în cauză, față de care nu s-a făcut dovada faptului că face parte din categoria celor care sunt exceptate de la vânzare. De asemenea, instanța reține că reclamanta a formulat cerere de cumpărare a acestui bun care a fost înaintată părții și care a răspuns solicitării acesteia.

De asemenea, instanța reține că în prezenta cauză, încheierea contractului de vânzare cumpărare nu s-a realizat din cauza faptului că astfel de solicitări nu au fost soluționate pe cale administrativă, ci doar în baza unor hotărâri judecătorești.

Astfel, prin raportul de expertiză întocmit în cauză, expertul a stabilit valoarea imobilului, o dată prin raportare la Legea nr. 85/1992 rezultând suma de 33.380 de lei.

Totodată, instanța reține că prin Legea nr. 244/2011, intrată în vigoare la data de 17.12.2011, s-a modificat cuprinsul art. 16 din Legea nr. 85/1992, menționându-se că valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la pretul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii. Corelând aceste prevederi cu cele ale art. 7 din Legea nr. 85/1992 este evident că la stabilirea valorii imobilului supus vânzării trebuie să se țină seama și de dispozițiile Decretului nr.61/1990.

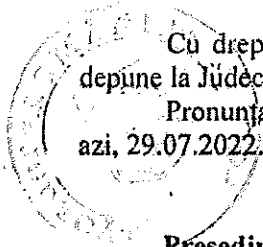
Astfel, având în vedere cele constatate în baza probatoriului administrat în cauză, instanța reține ca cererea este întemeiată urmând a o admite și va obliga părțile să încheie cu reclamanta contract de vânzare cu privire la apartamentul situat în Focșani, bd. București, nr. 27, bl. L1, ap. 10, jud. Vrancea, la valoarea de 33.380 lei stabilită prin raportul de expertiză întocmit de domnul expert Calotă Florea Maricel prin raportare la prevederile legale ale decretului nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE:**

Admite acțiunea formulată de reclamanta DOBRILĂ VIORICA MIHAELA,

în contradictoriu cu pârâta UAT MUNICIPIUL FOCȘANI, , cu sediul în Mun. Focșani, B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 Bis, jud. Vrancea.

Obligă pe pârâta să încheie cu reclamanta contract de vânzare cu privire la apartamentul situat în Focșani, bd. București, nr. 27, bl. L1, ap. 10, jud. Vrancea, la valoarea de 33.380 lei stabilită prin raportul de expertiză întocmit de domnul expert Calotă Florea Maricel.



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

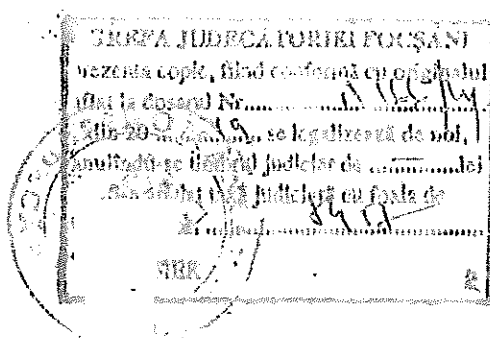
Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, azi, 29.07.2022.

Președinte
Țiu Alexandra

Grefier
Bardaș Ligia-Andreea

Red./Tehnored./29.07.2022
4Exp./Com. 2 Exp./03.08.2022

H. 442/10.10.2022

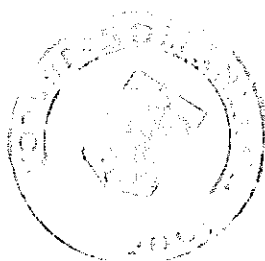


Președinte de sedință
Victor DUMITRU



Contrasemnează,
Secretarul General al Municipiului Focșani,
Marta-Carmen GHIUȚĂ

ECLI:RO:JDFOC:2022:002.006725
DOSAR NR. 17166/231/2019



ROMÂNIA
JUDECĂTORIA FOCȘANI
SENTINȚA CIVILĂ NR. 6725
Ședința publică din data de 29.07.2022
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE: ȚIU ALEXANDRA - Judecător
Grefier: Bardaş Ligia-Andreea

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamanta DOBRILĂ VIORICA MIHAELA,

în contradictoriu cu pârâta UAT MUNCICIPIUL FOCȘANI, cu sediul în Mun. Focșani, B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 Bis, jud. Vrancea, având ca obiect obligație de a face.

Dezbaterile și susținerile orale ale părților au fost consemnate în încheierea de ședință de la 07.06.2022 care face parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de 24.06.2022, 01.07.2022, 15.07.2022, 22.07.2022, 29.07.2022, când a pronunțat prezenta hotărâre.

INSTANȚA,

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Focșani la data de 04.12.2019 sub nr. 17166/231/2019, reclamanta DOBRILĂ VIORICA MIHAELA a chemat în judecată pe pârâta UAT MUNCICIPIUL FOCȘANI solicitând instanței ca prin hotărârea pe care o va pronunța să dispună obligarea acesteia din urmă să încheie un contract de vânzare cumpărare cu privire la imobilul apartament situat în Focșani, bd. București, nr. 27, bl. L1, ap. 10, jud. Vrancea.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că pentru imobilul menționat anterior a fost încheiat contractul de închiriere nr. 351/178/16.10.2001, reînnoit la data de 14.05.2010. Ulterior, reclamanta a relatat că i-a solicitat pârâtei să cumpere acest bun în anul 2008, dar și în anul 2019.

În drept, cererea a fost întemeiată pe dispozițiile Legii nr. 85/1992, Decretului Lege nr. 61/1991, art. 1073 C.civ.

Pentru dovedirea celor arătate, reclamanta a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri și a probei cu expertiza tehnică de specialitate.

Cererea a fost legal timbrată cu suma de 1.655 de lei (fila nr. 36).

Pârâta a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea cererii ca neîntemeiată. Aceasta a arătat că reclamanta și-a manifestat dorința de a cumpăra imobilul din prezentul litigiu, însă cererea sa nu a fost aprobată din cauza faptului că până la acea dată nu se aprobaseră astfel de solicitări pe cale administrativă ci doar în baza unor hotărâri judecătorești. De asemenea, pârâta a menționat că reclamanta nu figurează cu debite restante, ci doat cu facturi curente la chirie și la utilități.

În drept, întâmpinarea a fost întemeiată pe dispozițiile din Legea nr. 85/1992, Decretul Lege nr. 61/1990.

Pentru dovedirea celor arătate, pârâta a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

Sub aspect probatoriu, instanța a încuviințat pentru părți proba cu înscrisuri, iar suplimentar pentru reclamantă și proba cu expertiza tehnică specialitatea construcții.

Analizând materialul probator administrat în cauză, instanța reține următoarele:

În fapt, instanța reține că la data de 14.05.2010 a fost încheiat între părți contractul de închiriere nr. 351/178 cu privire la imobilul situat în Focșani, bd. București, nr. 27, bl. L1, ap.

10, jud. Vrancea, compus din două camere în suprafață de 37,10 mp și dependințe interioare în suprafață de 20,70 mp pentru toată perioada în care reclamanta va fi încadrată la Gardă Națională de Mediu-Comisariatul Județean Vrancea (filele nr. 7-10).

De asemenea, instanța reține că reclamanta a solicitat pârâtei în anul 2019 vânzarea acestui bun închiriat, iar aceasta din urmă i-a comunicat că până la acea dată nu se aprobaseră astfel de solicitări pe cale administrativă ci doar în baza unor hotărâri judecătorești (filele nr. 11-12).

La filele nr. 67-76 se regăsește raportul de expertiză realizat de domnul expert Calotă Florea Marițel.

În drept, instanța reține că potrivit prevederilor art. 1 din Legea nr. 85/1992 *Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrala 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. Sunt exceptate de la prevederile alin. 1 locuințele care depășesc suprafețele maxime prevăzute în actele normative în baza cărora s-au executat locuințele din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat, precum și cele care prezintă, la data vânzării, finisaje superioare echivalente unor lucrări de artă sau ornamentale deosebite, sau care beneficiază de dotări speciale, cum ar fi: piscină, saună, sera, cramă, bar-vinotecă, camera frigorifică sau altele asemenea. De asemenea, sunt exceptate locuințele de protocol, care au servit sau servesc demnitarilor sau altor persoane alese sau numite în funcții drept locuințe pe durata exercitării funcției, chiar dacă acestea sunt scoase ulterior din evidenta locuințelor de protocol.*

Pe de altă parte, conform dispozițiilor art. 1 din Decretul-lege nr. 61/1990 prevede ca *întreprinderile pentru vânzarea locuințelor și oficiile specializate pot vinde către populație locuințe construite din fondurile statului, în condițiile prezentului decret-lege, iar prevederile art. 5 alin. (2) din același act normativ prevăd că locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor.*

Totodată, potrivit prevederilor 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 dispozițiile 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. Mai mult decât atât, instanța constată că potrivit prevederilor art. 7 alin. (6) din Legea nr. 85/1992 prevăd că beneficiază de prevederile alin. 1 și chiriașii care nu sunt angajații unităților proprietare.*

În interpretarea acestor norme, prin Decizia civilă nr. V/2008 pronunțată în recurs în interesul legii, Înalta Curte de Casație și Justiție Secțiile 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.”

De asemenea, instanța constată că 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.

Față de aceste aspecte, instanța constată 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 chirieș 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.

Raportând aceste aspecte la situația de fapt înfățișată, reținând și poziția procesuală a părților, în lipsa unor dovezi contrare, instanța apreciază că cerințele menționate anterior sunt întrunite. Astfel, reclamanta a avut și are calitatea de chirieș cu privire la imobilul în cauză, față de care nu s-a făcut dovada faptului că face parte din categoria celor care sunt exceptate de la vânzare. De asemenea, instanța reține că reclamanta a formulat cerere de cumpărare a acestui bun care a fost înaintată pârâtei și care a răspuns solicitării acesteia.

De asemenea, instanța reține că în prezenta cauză, încheierea contractului de vânzare cumpărare nu s-a realizat din cauza faptului că astfel de solicitări nu au fost soluționate pe cale administrativă, ci doar în baza unor hotărâri judecătorești.

Astfel, prin raportul de expertiză întocmit în cauză, expertul a stabilit valoarea imobilului, o dată prin raportare la Legea nr. 85/1992 rezultând suma de 33.380 de lei.

Totodată, instanța reține că prin Legea nr. 244/2011, intrată în vigoare la data de 17.12.2011, s-a modificat cuprinsul art. 16 din Legea nr. 85/1992, menționându-se că valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la pretul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii. Corelând aceste prevederi cu cele ale art. 7 din Legea nr. 85/1992 este evident că la stabilirea valorii imobilului supus vânzării trebuie să se țină seama și de dispozițiile Decretului nr.61/1990.

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 pârâta să încheie cu reclamanta contract de vânzare cu privire la apartamentul situat în Focșani, bd. București, nr. 27, bl. L1, ap. 10, jud. Vrancea, la valoarea de 33.380 lei stabilită prin raportul de expertiză întocmit de domnul expert Calotă Florea Maricel prin raportare la prevederile legale ale decretului nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE:**

Admite acțiunea formulată de reclamanta DOBRILĂ VIORICA MIHAELA,

în contradictoriu cu pârâta UAT MUNICIPIUL FOCȘANI, , cu sediul în Mun. Focșani, B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 Bis, jud. Vrancea.

Obligă pe pârâta să încheie cu reclamanta contract de vânzare cu privire la apartamentul situat în Focșani, bd. București, nr. 27, bl. L1, ap. 10, jud. Vrancea, la valoarea de 33.380 lei stabilită prin raportul de expertiză întocmit de domnul expert Calotă Florea Maricel.

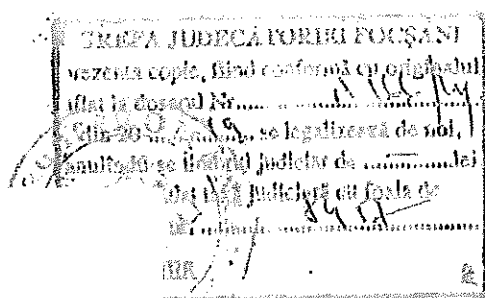
Cu drept de apel, în termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se va depune la Judecătoria Focșani.
Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței,
azi, 29.07.2022.

Președinte
Țiu Alexandra

Grefier
Bardaș Ligia-Andreea

Red./Tehnored /29.07.2022
4Exp./Com. 2 Exp./03.08.2022

H. 442/15.10.2022



Contrasemnează,
Secretarul General al Municipiului Focșani,
Marta-Carmen GHIUȚĂ

Cod ECLI ECLI:RO:TBVNA:2023:006.000472
Dosar nr. 17166/231/2019



ROMANIA
TRIBUNALUL VRANCEA
SECTIA I CIVILA
DECIZIE CIVILA Nr. 472/2023
Ședința publică de la 12 Octombrie 2023
Completul compus din:
PREȘEDINTE Mirela Dita
Judecător Viorica Vasilica Neacșu
Grefier Daniela Bernadet Mihailișca

Pentru astăzi fiind amânata pronunțarea asupra cererii de apel formulata de apelantul MUNICIPIUL FOCȘANI, cu sediul în Mun. Focșani, B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 Bis, jud. Vrancea împotriva sentinței civile nr. 6725/29.07.2022 pronunțată de Judecătoria Focșani în contradictoriu cu intimata DOBRILĂ VIORICA MIHAELA

obiect obligație de a face.

având ca

Dezbaterile au avut loc în ședința publică de la 28.09.2023 când au fost puse concluzii pe fond, note consemnate în încheierea de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta, când instanța din lipsa de timp pentru deliberare a amânat pronunțarea cauzei pentru astăzi 12.10.2023, când,

TRIBUNALUL

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Focșani la data de 04.12.2019 sub nr. 17166/231/2019, reclamanta DOBRILĂ VIORICA MIHAELA a chemat în judecată pe pârâta UAT MUNICIPIUL FOCȘANI solicitând instanței ca prin hotărârea pe care o va pronunța să dispună obligarea acesteia din urmă să încheie un contract de vânzare cumpărare cu privire la imobilul apartament situat în Focșani, bd. București, nr. 27, bl. L1, ap. 10, jud. Vrancea.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că pentru imobilul menționat anterior a fost încheiat contractul de închiriere nr. 351/178/16.10.2001, reînnoit la data de 14.05.2010. Ulterior, reclamanta a relatat că i-a solicitat pârâtei să cumpere acest bun în anul 2008, dar și în anul 2019. În drept, cererea a fost întemeiată pe dispozițiile Legii nr. 85/1992, Decretului Lege nr. 61/1991, art. 1073 C.civ.

Pârâta a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea cererii ca neîntemeiată. Aceasta a arătat că reclamanta și-a manifestat dorința de a cumpăra imobilul din prezentul litigiu, însă cererea sa nu a fost aprobată din cauza faptului că până la acea dată nu se aprobaseră astfel de solicitări pe cale administrativă ci doar în baza unor hotărâri judecătorești. De asemenea, pârâta a menționat că reclamanta nu figurează cu debite restante, ci doar cu facturi curente la chirie și la utilități.

În drept, întâmpinarea a fost întemeiată pe dispozițiile din Legea nr. 85/1992, Decretul Lege nr. 61/1990.

Sub aspect probatoriu, instanța a încuviințat pentru părți proba cu înscrisuri, iar suplimentar pentru reclamantă și proba cu expertiza tehnică specialitatea construcții.

Prin sentința civilă nr. 6725/29.07.2022 a Judecătoriei Focșani a fost admisă acțiunea formulată de reclamanta DOBRILĂ VIORICA MIHAELA în contradictoriu cu pârâta UAT MUNICIPIUL FOCȘANI, fiind obligată pârâta să încheie cu reclamanta contract de vânzare cu privire la apartamentul situat în Focșani, bd. București, nr. 27, bl. L1, ap. 10, jud. Vrancea, la valoarea de 33.380 lei stabilită prin raportul de expertiză întocmit de domnul expert Calotă Florea Maricel.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că la data de 14.05.2010 a fost încheiat între părți contractul de închiriere nr. 351/178 cu privire la imobilul situat în Focșani, bd. București, nr. 27, bl. L1, ap. 10, jud. Vrancea, compus din două camere în suprafață de 37,10 mp și dependințe interioare în suprafață de 20,70 mp pentru toată perioada în care reclamanta va fi încadrată la Garda Națională de Mediu-Comisariatul Județean Vrancea (filele nr. 7-10). Reclamanta a solicitat pârâtei în anul 2019 vânzarea acestui bun închiriat, iar aceasta din urmă i-a comunicat că până la acea dată nu se aprobaseră astfel de solicitări pe cale administrativă ci doar în baza unor hotărâri judecătorești (filele nr. 11-12). La filele nr. 67-76 se regăsește raportul de expertiză realizat de domnul expert Calotă Florea Maricel. În drept, instanța a reținut că potrivit prevederilor art. 1 din Legea nr. 85/1992 *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...* Pe de altă parte, art. 1 din Decretul-lege nr. 61/1990 prevede ca *întreprinderile pentru vânzarea locuințelor și oficiile specializate pot vinde către populație locuințe construite din fondurile statului, în condițiile prezentului decret-lege*, iar prevederile art. 5 alin. (2) din același act normativ prevăd că *locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor*. Totodată, potrivit prevederilor 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 dispozițiile 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*. Mai mult decât atât, instanța constată că potrivit prevederilor art. 7 alin. (6) din Legea nr. 85/1992 prevăd că *beneficiază de prevederile alin. 1 și chiriașii care nu sunt angajații 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.”* De asemenea, instanța constată că 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. Față de aceste aspecte, instanța a constatat 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 și 9 din Legea nr. 85/1992. Raportând aceste aspecte la situația de fapt înfățișată, reținând și poziția procesuală a părților, în lipsa unor dovezi contrare, instanța a apreciat că cerințele menționate anterior sunt întrunite. Astfel, reclamanta a avut și are calitatea de chirieș cu privire la imobilul în cauză, față de care nu s-a făcut dovada faptului că face parte din categoria celor care sunt exceptate de la vânzare. De asemenea, reclamanta a formulat cerere de cumpărare a acestui bun care a fost înaintată părâtei și care a răspuns solicitării acesteia. De asemenea, în prezenta cauză, încheierea contractului de vânzare cumpărare nu s-a realizat din cauza faptului că astfel de solicitări nu au fost soluționate pe cale administrativă, ci doar în baza unor hotărâri judecătorești. Astfel, prin raportul de expertiză întocmit în cauză, expertul a stabilit valoarea imobilului, o dată prin raportare la Legea nr. 85/1992 rezultând suma de 33.380 de lei. Totodată, instanța a reținut că prin Legea nr. 244/2011, intrată în vigoare la data de 17.12.2011, s-a modificat cuprinsul art. 16 din Legea nr. 85/1992, menționându-se că *valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii*. Corelând aceste prevederi cu cele ale art. 7 din Legea nr. 85/1992 este evident că la stabilirea valorii imobilului supus vânzării trebuie să se țină seama și de dispozițiile Decretului nr.61/1990.

Împotriva acestei hotărâri a formulat apel pârâta Municipiul Focșani, care a solicitat schimbarea sentinței în sensul respingerii acțiunii ca neîntemeiată.

În motivarea apelului, s-a arătat că hotărârea este neîntemeiată, deoarece în urma depunerii raportului de expertiză tehnică de evaluare construcției dispusă în cauză, prin care imobilul a fost evaluat la suma de 33.380 lei, mult prea mică în raport de valoarea de vânzare a unui imobil de același tip din zonă, au fost formulate obiecțiuni de care nici instanța și nici expertul nu au ținut cont. Trebuie avute în vedere prevederile Ghidului privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare din Județul Vrancea transmis Uniunii Notarilor Publici, din care rezultă cu claritate că valoarea de vânzare este de aproximativ 35.700 Euro, precum și faptul că în Legea 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat art. 1 stabilește că *valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii*.

În drept a fost invocată Legea 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea 85/1992.

Prin întâmpinare, intimata reclamantă Dobriță Viorica Mihaela a solicitat respingerea apelului ca nefondat, arătând că deși apelanta pârâta nu a dorit parcurgerea procedurii administrative, a contestat toate actele emise în procedura judecătorească și, deși nu s-a împotrivit efectuării expertizei și nu s-a prezentat la efectuare, a contestat raportul și a formulat apel, contrar altor spețe în care nu a procedat astfel.

În drept au fost invocate Legea 85/1992, Decretul-Lege 61/1991, Decizia V/2008 a ICCJ, art. 1073 CCiv.

În apel s-a dispus efectuarea unei expertize tehnice de stabilire a valorii imobilului în raport de prețul pieței.

Apelul este fondat, pentru următoarele motive:

Potrivit dispozițiilor art. 477 alin.1 CPC, care stabilesc limitele efectului devolutiv determinate de ceea ce s-a apelat, instanța de apel va proceda la rejudecarea fondului în limitele stabilite expres sau implicit, de către apelant.

În cazul de față, cu toate că pârâta apelantă solicită schimbarea sentinței în sensul respingerii acțiunii ca neîntemeiată, din motivarea apelului rezultă că nemulțumirea sa este îndreptată doar împotriva prețului de vânzare stabilit de prima instanță, nu și împotriva obligării sale la vânzarea imobilului către reclamantă.

Așadar, considerăm că limitele implicite stabilite de apelantă pentru rejudecarea fondului se referă doar la prețul de vânzare al imobilului, nu și la restul chestiunilor privitoare la obligativitatea tranzacției.

Cu privire la prețul de vânzare, există o dispută între părți cu privire la modul de stabilire a acestuia, reclamanta optând pentru calculul prețului în condițiile art. 7 din Legea

85/1992 (potrivit căruia expertul evaluator Calotă-Florea Marcel a stabilit un preț de vânzare de 33.380 lei în primă instanță), iar pârâta susținând în apel că prețul de vânzare este cel al pieței, indicat de art. 16 din Legea 85/1992, astfel cum a fost modificat în 2012 (potrivit căruia expertul evaluator a stabilit în apel un preț 30.000 Euro).

Observăm că în cuprinsul Legii 85/1992 se regăsește art.7 care la alin.4 stabilește că *Evaluarea și vânzarea locuințelor prevăzute la alin. 1 și 2 și la art. 1 alin. 1, pentru care nu s-au încheiat contracte de vânzare-cumpărare până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor face în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi, completate cu prevederile referitoare la coeficienții de uzura din Decretul nr. 93/1977, la un preț indexat în funcție de creșterea salariului minim brut pe țara la data cumpărării, față de cel existent la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992.*

În același timp, însă, art. 16 din aceeași lege indică faptul că *Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.* Această a doua reglementare a valorii de vânzare a locuințelor în cuprinsul aceluiași act normative a fost modificată prin efectul Legii 244/2011, anterior căreia art. 16 avea următorul conținut: Anexa nr. 1 la Decretul-lege nr. 61/1990 se completează cu prețurile de vânzare ale locuințelor cu confort redus, prevăzute în anexa, care face parte integrantă din prezenta lege.

Prima instanță a considerat că dispoziții legale trebuie interpretate coroborat: modificarea art. 16 din Legea 85/1992 realizată prin Legea 244/2011 nu a urmărit să contrazică explicațiile date de art. 7 alin.4 cu privire la modul de calcul al prețului de vânzare a locuințelor, ci, precizând că este vorba despre o raportare la prețul pieței, s-a stabilit că acesta trebuie calculat de un expert autorizat care trebuie să se țină seama și de dispozițiile Decretului nr.61/1990.

Această concluzie este, însă, contrazisă de art. II din Legea 244/5.12.2011 *pentru modificarea art. 16 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, care precizează că Locuințele ce fac obiectul 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, cu modificările și completările ulterioare, pentru care la data intrării în vigoare a prezentei legi sunt în curs de derulare procedurile de vânzare, se vând la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare.*

Așadar, prin legea de modificare a modului de stabilire a prețului de vânzare a imobilelor potrivit Legii 85/1992 s-a indicat, practic, că doar imobilele pentru care la data intrării în vigoare a legii sunt în curs de derulare procedurile de vânzare, se mai vând la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare, adică potrivit art. 7 alin.4 și 16 în vechea formă.

În acest sens, prin Decizia nr. 409 din 19 iunie 2018 a Curții Constituționale referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 16 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, s-a considerat că *soluția legislativă a vânzării către chiriași a locuințelor construite din fondurile statului sau din fondurile unităților economice ori bugetare de stat a făcut obiectul mai multor reglementări legale, exemplu fiind, în acest sens, Decretul-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 8 februarie 1990, sau Legea nr. 85/1992. Curtea a observat că un element esențial și comun al tuturor reglementărilor legale incidente era acela al persoanelor ce puteau deveni cumpărători în temeiul acestor legi, acestea fiind, de regulă, cele care le ocupau în calitate de chiriași. De asemenea, prețul de vânzare al locuințelor era reglementat prin lege, fiind stabilit, așa cum s-a statuat în jurisprudența Curții Constituționale, într-un quantum care să permită chiriașilor să își poată exercita efectiv dreptul la cumpărarea locuințelor (în acest sens, u se vedea Decizia nr. 61 din 11 februarie 2014, precitată). Totodată, Curtea a observat că, prin Legea nr. 244/2011 care a*

modificat art. 16 din Legea nr. 85/1992, legiuitorul a renunțat să mai acorde beneficiul vânzării acestor locuințe la un preț stabilit prin lege, instituind un mod de calcul al valorii de vânzare a acestor locuințe prin raportare la prețul pieței, stabilit de la caz la caz de către un expert autorizat, cu consecința creșterii semnificative a prețului de vânzare. În acest context, autorul excepției de neconstituționalitate apreciază că, prin aplicarea în cauză a prevederilor art. 16 din Legea nr. 85/1992, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 244/2011, are loc o majorare accentuată a prețului și se creează o situație care contravine art. 16 din Constituție. Față de critica formulată, practica Curții Constituționale este constantă în a statua că situația diferită în care se află cetățenii în funcție de reglementarea aplicabilă potrivit principiului *tempus regit actum* nu poate fi privită ca fiind neconstituțională. În același sens, Curtea a constatat faptul că reglementările juridice succesive pot prezenta în mod firesc diferențe determinate de condițiile obiective în care au fost adoptate. Astfel, prin Decizia nr. 61 din 11 februarie 2014, precitată, Curtea a reținut, în legătură cu prețul de vânzare al locuințelor ce fac obiect de reglementare al Legii nr. 85/1992, că problema prețului de vânzare al locuințelor nu privește constituționalitatea textului criticat, fiind una de opțiune legislativă. Astfel, Curtea a arătat că legiuitorul este suveran în adoptarea unor norme cu caracter social, atunci când condițiile economice sau sociale o impun, însă, în egală măsură, este liber să reglementeze diferit aceleași raporturi sociale, ținând cont de evoluția temporală a realităților sociale. Ca atare, succesiunea în timp a reglementării legale, incidente unei anumite situații juridice și diferențele implicite de regim juridic aplicabil destinațiilor normelor legale nu contravin principiului egalității în drepturi. Prin urmare, faptul că legiuitorul a renunțat să mai acorde beneficiul unui preț inferior valorii de piață a bunului, prin schimbarea modalității de stabilire a prețului de vânzare al acestor locuințe, prevăzută de art. 16 din Legea nr. 85/1992, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 244/2011, a fost determinat de rațiuni sociale, în concordanță cu realitățile economice și sociale contemporane, caracterizate de existența unei economii de piață.

Constatăm, deci, că vânzarea către reclamantă a apartamentului în condițiile Legii 85/1992 este supusă dispozițiilor art. 16 din lege, în forma modificată prin Legea 244/2011, prețul de vânzare al locuinței fiind raportat doar la prețul pieței, fără a mai fi aplicabile criteriile de calcul indicate de art. 7 din lege.

În aceste condiții, indiferent de prețul la care au fost vândute, voluntar sau ca urmare a unor hotărâri judecătorești, alte locuințe construite din fondurile statului, instanța observă că nu poate obliga UAT Focșani să îi vândă reclamantei apartamentul pe care îl folosește în chirie decât la prețul pieței indicat de către expertul Calotă-Florea Maricel, de 30.000 Euro, în echivalent lei la data încheierii contractului.

În consecință, în baza art. 480 alin.2 CPC, rap. La disp. art. 16 din Legea 85/1992, vom admite apelul și vom schimba în parte sentința, cu privire la prețul de vânzare a apartamentului, care va fi de 30.000 Euro, în echivalent lei la data încheierii contractului.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII**

DECIDE

Admite apelul formulat de apelantul **MUNICIPIUL FOCȘANI**, cu sediul în Mun. Focșani, B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 Bis, jud. Vrancea împotriva sentinței civile nr.6725/29.07.2022 pronunțată de Judecătoria Focșani în contradictoriu cu intimata **DOBRILĂ VIORICA MIHAELA**

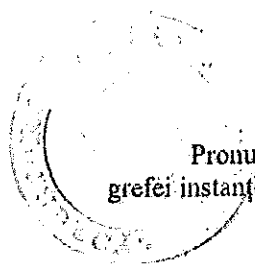
având ca obiect obligație de a face.

Schimbă în parte sentința, în sensul că:

Prețul de vânzare a apartamentului va fi de 30.000 Euro, în echivalent lei curs BNR la data încheierii contractului.

Mentține restul dispozițiilor sentinței,

Cu recurs în 30 de zile de la comunicare, cerere care se depune la Tribunalul Vrancea.



Pronunțată azi, 12.10.2023, prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței.

Președinte,
Mirela Dita

Judecător,
Viorica Vasilică Neacsu

Grefier,
Daniela Bernadet Mihailișca

Red.MD/18.10.2023
Tehnored.DBM/18.10.2023
4 ex.
Judecator fond-Țiu Alexandra

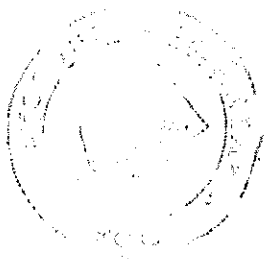
Stampa Grefei Judecatoriei Focșani:

GREFA JUDECĂTORIEI FOCSANI
prezenta copie, fiind conformă cu originalul
afiat la dosarul Nr. 18.10.2023
din 20.10.2023 se legalizează de noi,
anulându-se timbrul judiciar deJei
Se așază taxa judiciară cu foaie de
verificare nr.
GREFIER 2

Definitiv
regimul
proprietății



Cod ECLI ECLI:RO:CAGLT:2024:043.000095
Dosar nr. 17166/231/2019



ROMÂNIA
CURTEA DE APEL GALAȚI
SECȚIA I CIVILĂ
Decizia civilă nr. 95/R
Ședința publică din 28 martie 2024
Completul compus din:
PREȘEDINTE Raluca Nechifor
Judecător Razvan Dicu
Judecător Luminita Benescu
Grefier Camelia Severin

Pentru astăzi fiind amânată pronunțarea asupra recursului civil declarat de reclamanta DOBRILĂ VIORICA MIHAELA,

împotriva deciziei civile nr. 472/12.10.2023, pronunțată de Tribunalul Vrancea – Secția I civilă, în dosarul nr. 17166/231/2019, în contradictoriu cu intimatul-pârât MUNICIPIUL FOCȘANI, cu sediul în Focșani, bd. Dimitrie Cantemir, nr. 1bis, jud. Vrancea, în acțiunea civilă având ca obiect- obligație de a face.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 13 martie 2024 și s-au consemnat în încheierea de ședință din aceeași zi, care face parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera a amânat pronunțarea cauzei la data de 28 martie 2024.

CURTEA

Asupra recursului civil de față;

Examinând actele și lucrările dosarului, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Focșani la data de 04.12.2019 sub nr. 17166/231/2019, reclamanta DOBRILĂ VIORICA MIHAELA a chemat în judecată pe pârâta UAT MUNICIPIUL FOCȘANI solicitând instanței ca prin hotărârea pe care o va pronunța să dispună obligarea acesteia din urmă să încheie un contract de vânzare cumpărare cu privire la imobilul apartament situat în Focșani, bd. București, nr. 27, bl. L1, ap. 10, jud. Vrancea.

Prin sentința civilă nr. 6725/29.07.2022 a Judecătoriei Focșani a fost admisă acțiunea formulată de reclamanta DOBRILĂ VIORICA MIHAELA în contradictoriu cu pârâta UAT MUNICIPIUL FOCȘANI, fiind obligată pârâta să încheie cu reclamanta contract de vânzare cu privire la apartamentul situat în Focșani, bd. București, nr. 27, bl. L1, ap. 10, jud. Vrancea, la valoarea de 33.380 lei stabilită prin raportul de expertiză întocmit de domnul expert Calotă Florea Maricel.

Împotriva acestei hotărâri a formulat apel pârâta Municipiul Focșani, care a solicitat schimbarea sentinței în sensul respingerii acțiunii ca neîntemeiată.

Prin decizia civilă nr. 472 din 12.10.2023, Tribunalul Vrancea a admis apelul formulat de apelantul MUNICIPIUL FOCȘANI, împotriva sentinței civile nr. 6725/29.07.2022 pronunțată de Judecătoria Focșani în contradictoriu cu intimata DOBRILĂ VIORICA MIHAELA, având ca obiect obligație de a face.

A schimbat în parte sentința, în sensul că prețul de vânzare a apartamentului este de 30.000 Euro, în echivalent lei curs BNR la data încheierii contractului.

A menținut restul dispozițiilor sentinței.

Pentru a pronunța decizia civilă, tribunalul a reținut următoarele:

Potrivit dispozițiilor art. 477 alin.1 Cod procedură civilă, care stabilesc limitele efectului devolutiv determinate de ceea ce s-a apelat, instanța de apel a procedat la rejudecarea fondului în limitele stabilite expres sau implicit, de către apelant.

În cazul de față, cu toate că pârâta apelantă solicită schimbarea sentinței în sensul respingerii acțiunii ca neîntemeiată, din motivarea apelului rezultă că nemulțumirea sa este îndreptată doar împotriva prețului de vânzare stabilit de prima instanță, nu și împotriva obligării sale la vânzarea imobilului către reclamantă.

Așadar, a considerat că limitele implicite stabilite de apelantă pentru rejudecarea fondului se referă doar la prețul de vânzare al imobilului, nu și la restul chestiunilor privitoare la obligativitatea tranzacției.

Cu privire la prețul de vânzare, există o dispută între părți cu privire la modul de stabilire a acestuia, reclamanta optând pentru calculul prețului în condițiile art. 7 din Legea 85/1992 (potrivit căruia expertul evaluator Calotă-Florea Marcel a stabilit un preț de vânzare de 33.380 lei în primă instanță), iar pârâta susținând în apel că prețul de vânzare este cel al pieței, indicat de art. 16 din Legea 85/1992, astfel cum a fost modificat în 2012 (potrivit căruia expertul evaluator a stabilit în apel un preț 30.000 Euro).

A observat că în cuprinsul Legii 85/1992 se regăsește art.7 care la alin.4 stabilește că *Evaluarea și vânzarea locuințelor prevăzute la alin. 1 și 2 și la art. 1 alin. 1, pentru care nu s-au încheiat contracte de vânzare-cumpărare până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor face în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi, completate cu prevederile referitoare la coeficienții de uzura din Decretul nr. 93/1977, la un preț indexat în funcție de creșterea salariului minim brut pe țara la data cumpărării, față de cel existent la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992.*

În același timp, însă, art. 16 din aceeași lege indică faptul că *Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.* Această a doua reglementare a valorii de vânzare a locuințelor în cuprinsul aceluiași act normative a fost modificată prin efectul Legii 244/2011, anterior căreia art. 16 avea următorul conținut: Anexa nr. 1 la Decretul-lege nr. 61/1990 se completează cu prețurile de vânzare ale locuințelor cu confort redus, prevăzute în anexa, care face parte integrantă din prezenta lege.

Prima instanță a considerat că dispozițiile legale trebuie interpretate coroborat: modificarea art. 16 din Legea 85/1992 realizată prin Legea 244/2011 nu a urmărit să contrazică explicațiile date de art. 7 alin.4 cu privire la modul de calcul al prețului de vânzare a locuințelor, ci, precizând că este vorba despre o raportare la prețul pieței, s-a stabilit că acesta trebuie calculate de un expert autorizat care trebuie să se țină seama și de dispozițiile Decretului nr.61/1990.

Această concluzie este, însă, contrazisă de art. II din Legea 244/5.12.2011 *pentru modificarea art. 16 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, care precizează că Locuințele ce fac obiectul 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, cu modificările și completările ulterioare, pentru care la data intrării în vigoare a prezentei legi sunt în curs de derulare procedurile de vânzare, se vând la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare.*

Așadar, prin legea de modificare a modului de stabilire a prețului de vânzare a imobilelor potrivit Legii 85/1992 s-a indicat, practic, că doar imobilele pentru care la data intrării în vigoare a legii sunt în curs de derulare procedurile de vânzare, se mai vând la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare, adică potrivit art. 7 alin.4 și 16 în vechea formă.

În acest sens, prin Decizia nr. 409 din 19 iunie 2018 a Curții Constituționale referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 16 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, s-a considerat că soluția legislativă a vânzării către chiriași a locuințelor construite din fondurile statului sau din fondurile unităților economice ori bugetare de stat a făcut obiectul mai multor reglementări legale, exemplu fiind, în acest sens, Decretul-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 8 februarie 1990, sau Legea nr. 85/1992. Curtea a observat că un element esențial și comun al tuturor reglementărilor legale incidente era acela al persoanelor ce puteau deveni cumpărători în temeiul acestor legi, acestea fiind, de regulă, cele care le ocupau în calitate de chiriași. De asemenea, prețul de vânzare al locuințelor era reglementat prin lege, fiind stabilit, așa cum s-a statuat în jurisprudența Curții Constituționale, într-un cuantum care să permită chiriașilor să își poată exercita efectiv dreptul la cumpărarea locuințelor (în acest sens, a se vedea Decizia nr. 61 din 11 februarie 2014, precitată). Totodată, Curtea a observat că, prin Legea nr. 244/2011 care a modificat art. 16 din Legea nr. 85/1992, legiuitorul a renunțat să mai acorde beneficiul vânzării acestor locuințe la un preț stabilit prin lege, instituind un mod de calcul al valorii de vânzare a acestor locuințe prin raportare la prețul pieței, stabilit de la caz la caz de către un expert autorizat, cu consecința creșterii semnificative a prețului de vânzare. În acest context, autorul excepției de neconstituționalitate apreciază că, prin aplicarea în cauză a prevederilor art. 16 din Legea nr. 85/1992, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 244/2011, are loc o majorare accentuată a prețului și se creează o situație care contravine art. 16 din Constituție. Față de critica formulată, practica Curții Constituționale este constantă în a statua că situația diferită în care se află cetățenii în funcție de reglementarea aplicabilă potrivit principiului *tempus regit actum* nu poate fi privită ca fiind neconstituțională. În același sens, Curtea a constatat faptul că reglementările juridice succesive pot prezenta în mod firesc diferențe determinate de condițiile obiective în care au fost adoptate. Astfel, prin Decizia nr. 61 din 11 februarie 2014, precitată, Curtea a reținut, în legătură cu prețul de vânzare al locuințelor ce fac obiect de reglementare al Legii nr. 85/1992, că problema prețului de vânzare al locuințelor nu privește constituționalitatea textului criticat, fiind una de opțiune legislativă. Astfel, Curtea a arătat că legiuitorul este suveran în adoptarea unor norme cu caracter social, atunci când condițiile economice sau sociale o impun, însă, în egală măsură, este liber să reglementeze diferit aceleași raporturi sociale, ținând cont de evoluția temporală a realităților sociale. Ca atare, succesiunea în timp a reglementării legale incidente unei anumite situații juridice și diferențele implicite de regim juridic aplicabil destinatarilor normelor legale nu contravin principiului egalității în drepturi. Prin urmare, faptul că legiuitorul a renunțat să mai acorde beneficiul unui preț inferior valorii de piață a bunului, prin schimbarea modalității de stabilire a prețului de vânzare al acestor locuințe, prevăzută de art. 16 din Legea nr. 85/1992, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 244/2011, a fost determinat de rațiuni sociale, în concordanță cu realitățile economice și sociale contemporane, caracterizate de existența unei economii de piață.

A constatat, deci, că vânzarea către reclamantă a apartamentului în condițiile Legii 85/1992 este supusă dispozițiilor art. 16 din lege, în forma modificată prin Legea 244/2011, prețul de vânzare al locuinței fiind raportat doar la prețul pieței, fără a mai fi aplicabile criteriile de calcul indicate de art. 7 din lege.

În aceste condiții, indiferent de prețul la care au fost vândute, voluntar sau ca urmare a unor hotărâri judecătorești, alte locuințe construite din fondurile statului, instanța a observat că nu poate obliga UAT Focșani să îi vândă reclamantei apartamentul pe care îl folosește în chirie decât la prețul pieței indicat de către expertul Calotă-Florea Maricel, de 30.000 Euro, în echivalent lei la data încheierii contractului.

În consecință, în baza art. 480 alin.2 Cod procedură civilă, rap. la disp. art. 16 din Legea 85/1992, a admis apelul și a schimbat în parte sentința, cu privire la prețul de vânzare a apartamentului, care este de 30.000 Euro, în echivalent lei la data încheierii contractului.

Împotriva deciziei civile nr. 472/12.10.2023 a formulat recurs reclamanta Dobriță Viorica Mihaela, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei și, în rejudecare, admiterea cererii de chemare în judecată și obligarea părții UAT Focșani să-i vândă imobilul la prețul de 14.871 euro astfel cum a rezultat din Raportul de expertiză Calota- Florea Maricel, realizat în recurs și intitulat Răspuns la obiecțiuni.

În motivare, recurenta apreciază că raportat la hotărârile de dată recentă pronunțate de către Judecătoria Focșani și Tribunalul Vrancea în spețe similare depuse la dosar operează puterea sau prezumția de lucru judecat.

Prezumția de lucru judecat, impune consecvența în judecată, astfel că ceea ce s-a constatat și statuat printr-o hotărâre nu trebuie să fie contrazis printr-o altă hotărâre. (Decizia nr. 1777 din 25 iunie 2015, pronunțată în recurs de Secția a II-a civilă a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

În plus apreciază ca relevante în stabilirea valorii sunt răspunsurile expertului la obiecțiunile formulate prin care evaluează apartemenul conform Legii 85/1992 și Decretul Lege 61/1990 ajungând la prețul de 14.871 euro.

În situația în care evaluarea apartamentului s-ar fi determinat conform valorii de piață nu mai era necesară efectuarea unei expertize, era suficientă extragerea prețului din grila notarilor publici.

În plus instanța de apel nu a ținut cont că cererea de cumpărare a imobilului a fost formulată la data de 06.08.2019. Cererea de chemare în judecată a fost promovată de asemeni în anul 2019 când piața imobiliară a scăzut datorită condițiilor economice și sociale la care face vorbire, făcând trimitere la deciziile Curții Constituționale

În răspunsul la obiecțiunile apelantei UAT Focșani referitor la grila notarilor publici expertul precizează că aceasta nu are la bază o analiză de piață pentru determinarea valorii iar standardele și normele de evaluare interzic utilizarea prețurilor din grila notarilor publici .

În dovedirea creșterii prețului la apartamente a depus un articol publicat la 26.01.2023 pe Digi 24 de unde rezultă că în ultimi ani prețurile au crescut cu aproape 40%.

Intimatul Municipiul Focșani a formulat ÎNTÂMPINARE, prin care a solicitat respingerea recursului.

A arătat intimata că evaluarea și vânzarea locuințelor construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, pentru care nu s-au încheiat contracte de vânzare-cumpărare până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor face în condițiile Decretului-Lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi, completate cu prevederile referitoare la coeficienții de uzură din Decretul nr. 93/1977 la un preț indexat în funcție de creșterea salariului minim brut pe țară la data cumpărării, față de cel existent la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992.

Reclamanta a înaintat o cerere către UAT Focșani — nr. 74890/06.08.2019 prin care și-a exprimat dorința de a cumpăra imobilul apartament deținut cu chirie, aducând astfel la cunoștință această intenție autorităților publice locale, primind în acest sens răspuns prin adresa nr. 82214/28.08.2019 prin care i s-a adus la cunoștință că pârâta nu poate soluționa favorabil cererea respectivă, motivația fiind aceea că până la data înaintării cererii nu s-a aprobat nicio vânzare pe cale administrativă, ci numai în baza hotărârilor judecătorești.

Consideră că instanța de apel în mod corect a apreciat faptul că vânzarea apartamentului în condițiile Legii 85/1992 este supusă dispozițiilor art. 16 din lege, în forma modificată prin Legea nr. 244/2011, prețul de vânzare al locuinței fiind raportat doar la prețul pieței, fără a mai fi aplicabile criteriile de calcul indicate de art.7 din lege.

În drept, a invocat art.205 Cod procedură civilă.

La termenul din 13.03.2024, Curtea, față de motivele de recurs referitoare la autoritatea de lucru judecat, a reținut că este învestită și cu motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 7 NCPC.

Analizând actele și lucrările cauzei, prin prisma motivelor de recurs invocate și a dispozițiilor legale incidente în cazul recursului, Curtea reține următoarele:

1. Referitor la primul motiv de casare, cel prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 7 NCPC, recurenta a invocat încălcarea autorității de lucru judecat, raportat la hotărârile recente pronunțate în spețe similare de către Judecătoria Focșani și Tribunalul Vrancea.

Cu privire la autoritatea de lucru judecat, Curtea reține că potrivit art. 431 alin. 1 NCPC, pentru a exista autoritate de lucru judecat, trebuie să existe triplă identitate, de părți, obiect și cauză.

Or, în cauză, recurenta nu a indicat o altă cauză în care ea a figurat ca parte, ci a invocat alte hotărâri judecătorești pronunțate în spețe similare, adică având părți diferite, chiar dacă obiectul și cauza erau asemănătoare.

În aceste condiții, nefiind îndeplinită condiția triplei identități, Curtea reține că, de fapt, recurenta nu invocă o autoritate de lucru judecat, ci o jurisprudență, o practică judiciară, de care instanța de apel ar fi trebuit să țină cont.

Însă, în sistemul nostru juridic, precedentul judiciar nu poate fi recunoscut ca având putere de lege, adică de izvor de drept, decât în mod excepțional, în situațiile anume prevăzute de Legea fundamentală și alte legi. Este vorba despre: deciziile instanței supreme, pronunțate în materia recursurilor în interesul legii și a dezlegării unor chestiuni de drept, deciziile Curții Constituționale, anumite hotărâri ale instanțelor de contencios administrativ și deciziile instanțelor europene.

Cu atât mai mult în cauză nu pot fi avute în vedere în mod automat alte hotărâri judecătorești pronunțate în spețe similare, întrucât în această materie, interpretarea legislativă se face în funcție de datele și împrejurările personale ale fiecărui petent.

De altfel, recurenta nu a indicat în mod expres o altă hotărâre judecătorească, astfel încât să poată fi comparate situațiile de fapt ale fiecărui reclamant și, implicit, legislația aplicabilă fiecărei cauze.

În aceste condiții, Curtea nu poate reține ca fiind întemeiate criticile care se referă la prevederile art. 488 alin. 1 pct. 7 NCPC.

2. Referitor la motivul de casare, cel prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 NCPC, Curtea reține următoarele:

În cauză, controversa juridică se referă la prevederile legale aplicabile cu efect asupra prețului de vânzare a imobilului. Astfel, pe de o parte, instanța de fond a considerat că sunt aplicabile prevederile art. 7 din Legea 85/1992 raportate la Decretul nr. 61/1990, iar, pe de altă parte, instanța de apel a considerat că vânzarea este supusă dispozițiilor art. 16 din Legea 85/1992, în forma modificată prin Legea 244/2011.

Curtea reține că soluția legislativă a vânzării către chiriași a locuințelor construite din fondurile statului sau din fondurile unităților economice ori bugetare de stat a făcut obiectul mai multor reglementări legale. Astfel, **Decretul-lege nr. 61/1990** privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 8 februarie 1990, potrivit căruia locuințele construite din fondurile statului se vând cetățenilor români cu domiciliul în țară, cu achitarea integrală a prețului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau prin acordarea unui împrumut de către Casa de Economii și Consemnațiuni, fără restricții privind deținerea în proprietate a unei a doua locuințe, a fost completat de **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, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 180 din 29 iulie 1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 85/1992 a abrogat art. 4 din Decretul-lege nr. 61/1990 (ce interzicea revânzarea locuințelor cumpărate în condițiile deosebit de avantajoase ale acelui act normativ) și a extins reglementarea vânzării și la alte spații decât cele cu destinația de locuință, construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

De asemenea, Legea nr. 76/1994 pentru modificarea și completarea 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, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 196 din 29 iulie 1994, a extins sfera vânzării și asupra locuințelor care, înainte de 6 august 1945, au aparținut instituțiilor de stat, regiilor autonome și societăților cu capital de stat care și-au încetat existența după această dată ori, după caz, au devenit, prin reorganizare, unități economice sau bugetare de stat.

În toate aceste cazuri, *prețul de vânzare* al locuințelor a fost reglementat prin lege, fiind stabilit, așa cum s-a statuat în jurisprudența Curții Constituționale, într-un quantum care să permită chiriașilor să își poată exercita efectiv dreptul la cumpărarea locuințelor (a se vedea, în acest sens, Decizia nr. 324 din 27 noiembrie 2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 101 din 5 februarie 2002, sau Decizia nr. 270 din 22 octombrie 2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 879 din 6 decembrie 2002).

De asemenea, Curtea reține că un alt element esențial și comun tuturor reglementărilor legale incidente era acela al persoanelor ce puteau deveni cumpărători în temeiul acestor legi, acestea fiind, de regulă (excepția fiind reglementată prin art. 6 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare), cele care le ocupau în calitate de chiriași.

Ulterior, prin **Legea nr. 244/2011** pentru modificarea art. 16 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, *legiuitorul a renunțat să mai acorde beneficiul vânzării acestor locuințe la un preț stabilit prin lege, instituind un mod de calcul al valorii de vânzare a acestor locuințe prin raportare la prețul pieței, stabilit de la caz la caz de către un expert autorizat, cu consecința creșterii semnificative a prețului de vânzare.*

Potrivit art. II din Legea 244/2011, *Locuințele ce fac obiectul 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, cu modificările și completările ulterioare, pentru care la data intrării în vigoare a prezentei legi sunt în curs de derulare procedurile de vânzare, se vând la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare.*

Așadar, Curtea reține că titularii contractelor de închiriere a locuințelor construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, care au optat pentru cumpărarea acestora înainte de intrarea în vigoare a Legii 244/2011, respectiv înainte de 17.12.2011, pe de o parte, și titularii contractelor de închiriere ale aceluiași tip de locuințe, care nu au făcut această opțiune înainte de 17.12.2011, pe de altă parte, se află într-o situație juridică ce diferă în mod obiectiv, sub aspectul reglementării legale incidente, care instituia posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilelor cu destinația de locuință pe care aceștia le ocupau în calitate de chiriași.

Față de aceste modificări legislative, prin Decizia nr. 61/2014, Curtea Constituțională a reținut că legiuitorul este suveran în adoptarea unor norme cu caracter social, atunci când condițiile economice sau sociale o impun, însă, în egală măsură, este liber să reglementeze diferit aceleași raporturi sociale, ținând cont de evoluția temporală a realităților sociale, astfel încât succesiunea în timp a reglementării legale incidente unei anumite situații juridice, și diferențele implicite de regim juridic aplicabil destinatarilor normelor legale, nu poate fi privită ca o încălcare a principiului egalității în drepturi.

Din acest punct de vedere, principiul egalității nu obligă la o armonizare legislativă absolută. A decide altfel înseamnă a nega însuși dreptul suveran al legiuitorului de a adopta normele legale pe care le consideră oportune și adecvate codificării raporturilor sociale la un moment dat, evident cu respectarea regimului constituțional al drepturilor și libertăților fundamentale.

Privită din acest punct de vedere, al legăturii intrinseci între evoluția realităților sociale și codificarea legislativă a acestora, opțiunea legiuitorului de a institui, prin Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, un beneficiu legal pentru chiriașii locuințelor construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat era justificată de contribuția acestora la construirea locuințelor în condițiile economice ale sistemului statal-juridic anterior Revoluției din decembrie 1989.

În mod corespunzător, modificarea, prin Legea nr. 244/2011, a modalității de stabilire a prețului de vânzare al acestor locuințe, legiuitorul renunțând să mai acorde beneficiul unui preț inferior valorii de piață a bunului, instituit din rațiuni sociale, este în concordanță cu realitățile economice și sociale contemporane, caracterizate de existența unei economii de piață, în sensul art. 135 alin. (1) din Constituție.

De altfel, în legătură cu prețul de vânzare al locuințelor ce fac obiect de reglementare al Legii nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în jurisprudența Curții Constituționale s-a reținut că problema prețului de vânzare al locuințelor nu privește constituționalitatea textului criticat, fiind una de opțiune legislativă (a se vedea, în acest sens, Decizia nr. 324 din 27 noiembrie 2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 101 din 5 februarie 2002).

În ceea ce privește susținerile referitoare la omisiunea legiuitorului de a modifica în mod corespunzător și prevederile art. 7 alin. 4 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Curtea reține că acestea nu constituie aspecte care să privească neconstituționalitatea dispozițiilor legale criticate, astfel încât nu pot fi supuse controlului de constituționalitate.

De altfel, din analiza acestor prevederi legale, respectiv a textului de lege criticat în prezenta cauză, pe de o parte, și a prevederilor art. 7 alin. 4 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările ulterioare, pe de altă parte, Curtea constată că aceste din urmă dispoziții legale sunt incidente în continuare în cazul situațiilor tranzitorii, care vizează procedurile de vânzare aflate în derulare la data intrării în vigoare Legii nr. 244/2011 și care sunt supuse în continuare reglementării în vigoare la data începerii procedurii de vânzare, respectiv unei modalități de calcul al valorii de vânzare a locuinței prin raportare la prețurile de vânzare prevăzute în anexa nr. 1 la Decretul-lege nr. 61/1990, respectiv în anexa care face parte integrantă din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Din această perspectivă este evidentă consecvența logico-juridică a reglementării legale, astfel încât menținerea în fondul activ al reglementării a două modalități de calcul al valorii de vânzare a locuințelor, și anume prin raportare la prețul pieței, stabilit de la caz la caz de către un expert autorizat, respectiv la prețurile de vânzare prevăzute în anexele la Decretul-lege nr. 61/1990 și Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se circumscrie intenției legiuitorului de a proteja dreptul persoanelor care au optat pentru cumpărarea locuințelor în cauză, înainte de intrarea în vigoare a legii noi, în vederea achiziționării acestora în condițiile procedurii de vânzare instituite inițial prin Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv la un preț inferior valorii de piață a acestora, fiind respectate în acest mod principiile generale ale dreptului intertemporal, între care se află și acela al aplicării neretroactive a legii noi.

În acest sens, normele tranzitorii cuprinse în art. II din Legea nr. 244/2011 dispun că locuințele ce fac obiectul Legii nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru care la data intrării în vigoare a prezentei legi sunt în curs de derulare procedurile de vânzare, se vând la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare.

Așadar, în cauză, Curtea trebuie să analizeze dacă, în ceea ce o privește pe recurentă, procedura de vânzare a început anterior sau ulterior intrării în vigoare a Legii 244/2011, respectiv 17.12.2011.

În această privință, Curtea reține că recurenta și-a exprimat intenția de a cumpăra imobilul la data de 06.08.2019, formulând o cerere în acest sens către intimata UAT Focșani, înregistrată sub nr. 74890/06.08.2019 (fila 21 – dosar fond).

Intimata i-a răspuns recurente la această cerere prin adresa nr. 82214/28.08.2019, precizând că nu o poate soluționa favorabil motivat de faptul că nu s-a aprobat nicio vânzare pe cale administrativă, ci doar în temeiul unei hotărâri judecătorești.

Așadar, intenția exprimată de recurentă a fost mult ulterioară datei de 17.12.2011, așa încât în mod corect a reținut instanța de apel că în cauză sunt aplicabile prevederile art. 16 din Legea 85/1992, în forma modificată prin Legea 244/2011.

În aceste condiții, nu se poate avea în vedere răspunsul la obiecțiuni formulat de expert, întrucât prețul de 14.871 EUR a fost calculat potrivit Decretului lege 61/1990.

Pentru toate aceste motive, Curtea va respinge recursul ca neîntemeiat.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
D E C I D E:**

Respinge ca neîntemeiat recursul declarat de către recurenta Dobrică Viorica Mihaela, împotriva deciziei civile nr. 472/12.10.2023, pronunțată de Tribunalul Vrancea – Secția I civilă, în dosarul nr. 17166/231/2019, în contradictoriu cu intimatul-pârât MUNICIPIUL FOCȘANI, cu sediul în Focșani, bd. Dimitrie Cantemir, nr. 1 bis, jud. Vrancea.

Definitivă.

Pronunțata azi, 28.03.2024, soluția urmând a fi pusă la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte,
Raluca Nechifor

Judecător,
Răzvan Dicu

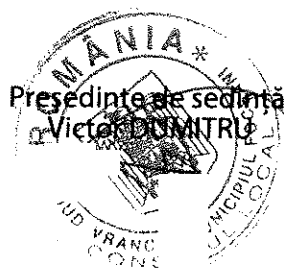
Judecător,
Luminița Benescu

Grefier,
Camelia Severin

Red. R.D. 29.03.2024
Tehnored. C.S. - 29.03.2024 - 4 ex.
Com. 2 ex.

Apel- Tribunalul Vrancea – judec. M. Ditu + V. V. Neacsu
Fond- Judecătoria Focșani – judec. Tiu Alexandra

GREFA JUDECATORIEI FOCȘANI	
prezenta copie, fiind conformă cu originalul	
afiat în dosarul nr.	
la data de se legalizează de noi	
anulându-se termenul judiciar de lei	
S-a anulat termenul judiciar cu foaia de	
vârșământ nr.	
Grefier	
2	



Contrasemnează
Secretarul General al Municipilui Focșani,
Marta-Carmen GHIUȚĂ