

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICIARĂ

având următorul obiectiv:

**Stabilirea prețului de vânzare a imobilului situat în Timișoara, strada Islaz, nr. 62
jud Timiș, înscris în CF nr. 415526 – C1 – U2 Timișoara (cf. Vechi nr. 4168 Chișida)
nr. top. 1977/635-637, 1978/635-637/I, imobil ce face obiectul contractului de
închiriere nr. 217/22.11.1982 prelungit succesiv la zi, cu respectarea dispozițiilor
legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul
Legii 112/1995**

CLIENT : MUNICIPIUL TIMIȘOARA

Expert tehnic judiciar – EPI, EBE

Ec. GORON VASILE

- Martie 2020 -



- CUPRINS -

1	<u>RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICIARĂ</u>	3
1.1	INTRODUCERE	3
1.2	DESFĂȘURAREA EXPERTIZEI	3
1.3	CONȚINUTUL EXPERTIZEI	3
1.4	IDENTIFICAREA IMOBILULUI. DESCRIEREA JURIDICĂ	3
1.5	DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI SI AMPLASARE	4
1.6	DATA RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ	5
1.7	MONEDA ÎN CARE ESTE EXPRIMATĂ VALOAREA	5
1.8	SURSELE INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.9	EVALUARE IMOBIL (CONSTRUCȚIE)	6
2.	<u>ANEXE</u>	11
	ANEXA NR. 1 – ACTE	12
	ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII	32
	ANEXA NR. 3 – CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII	34
	ANEXA NR. 4 – AUTORIZAȚIA EXPERT TEHNIC JUDICIAR – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	37

1 RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICARĂ

1.1 Introducere

Subsemnatul ec. Goron Vasile, expert tehnic judiciar în specialitatea « Evaluarea proprietății imobiliare » și « Evaluări bunuri mobile economie », având legitimația nr. 26118072014-67071410331306214, eliberată de Ministerul Justiției, aflat în evidența Biroului Local de Expertize Timiș am fost contractat de către Municipiul Timișoara, pentru a întocmi o expertiză extrajudiciară cu următorul obiectiv : Stabilirea prețului de vânzare a imobilului situat în Timișoara, strada Islaz, nr. 62 jud Timiș, înscris în CF nr. 415526 – C1 – U2 Timișoara (cf. Vechi nr. 4168 Chișida) nr. top. 1977/635-637, 1978/635-637/I, imobil ce face obiectul contractului de închiriere nr. 217/22.11.1982 prelungit succesiv la zi, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995, conform Deciziei Civile nr. 1326/A/2019 din data de 21.10.2019 din dosarul nr. 24195/325/2018* al Tribunalului Timiș, conform contractului de prestări servicii nr. 10686/08.05.2018

1.2 Desfasurarea expertizei

În data de 04.03.2020, la ora 13, m-am deplasat la adresa mai sus menționată pentru efectuarea expertizei.

Împreună cu domnul ANDRAS IOAN am inspectat proprietatea imobiliară, întocmind fișa de inspecție .

1.3 Conținutul expertizei

Conform Deciziei Civile din data de 1326/A/2019 din data de 21.10.2019 din dosarul nr. 24195/325/2018* al Tribunalului Timiș instanța a hotărât stabilirii prețului de vânzare, respectând prevederile Decretului nr. 93/1977, ale decretului lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, a imobilului cu 3 camere situată în casă tip P, conform CF nr. 415526 – C1 – U2 Timișoara (cf. Vechi nr. 4168 Chișida) nr. top. 1977/635-637, 1978/635-637/I, jud Timiș, aflată în proprietatea STATULUI ROMÂN

1.4 Identificarea imobilului. Descrierea juridică

Denumire: Apartament cu trei și dependințe, situat într-o clădire tip Parter

Situația actuală a proprietății: locuită de chiriaș ANDRAS IOAN

Adresa: **strada Islaz, nr. 62 jud Timiș**

Cod postal: 300430

Identificare cadastrală: **Top : 1977/635-637, 1978/635-637/I**

Carte funciara: 415526 – C1 – U2

Proprietar: **STATUL ROMÂN**; dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară

1.5 Date despre zonă, oraș, vecinătăți si amplasare

Imobilele sunt situate în zona de est a municipiului Timiș, zona Crișan . Zona este preponderent rezidențială, proprietatea fiind mărginită de alte proprietăți de tip rezidențial.

Timișoara (în latină Timisvaraia; în maghiară Temesvár; în germană Temeschwar, alternativ Temeschburg sau Temeswar; în sârbă Темишвар, cu alfabet latin Temišvar) este municipiul de reședință al județului Timiș, Banat, România. Este străbătut de canalul Bega. În anul 2011 Timișoara avea 319.279 de locuitori[1] și era al treilea oraș ca populație din România. Este un centru industrial, comercial, medical și universitar important pentru vestul țării. Numele localității provine de la cel al râului Timiș, combinat cu substantivul maghiar vár, „cetate”, adică Cetatea Timișului.

Cucerită în 1716 de către austrieci de la turci, Timișoara s-a dezvoltat în următoarele secole îndărătul fortificațiilor și în nuclee urbane situate în jurul lor. După ce fortificațiile și-au pierdut utilitatea în lumina avansurilor tehnologice din domeniul militar, cetatea a fost în mare parte dezmembrată și zonele astfel recuperate au fost valorificate. După Primul Război Mondial Timișoara a intrat în componența României. În 1989 orașul a fost focarul Revoluției Române, care a îndepărtat regimul comunist.

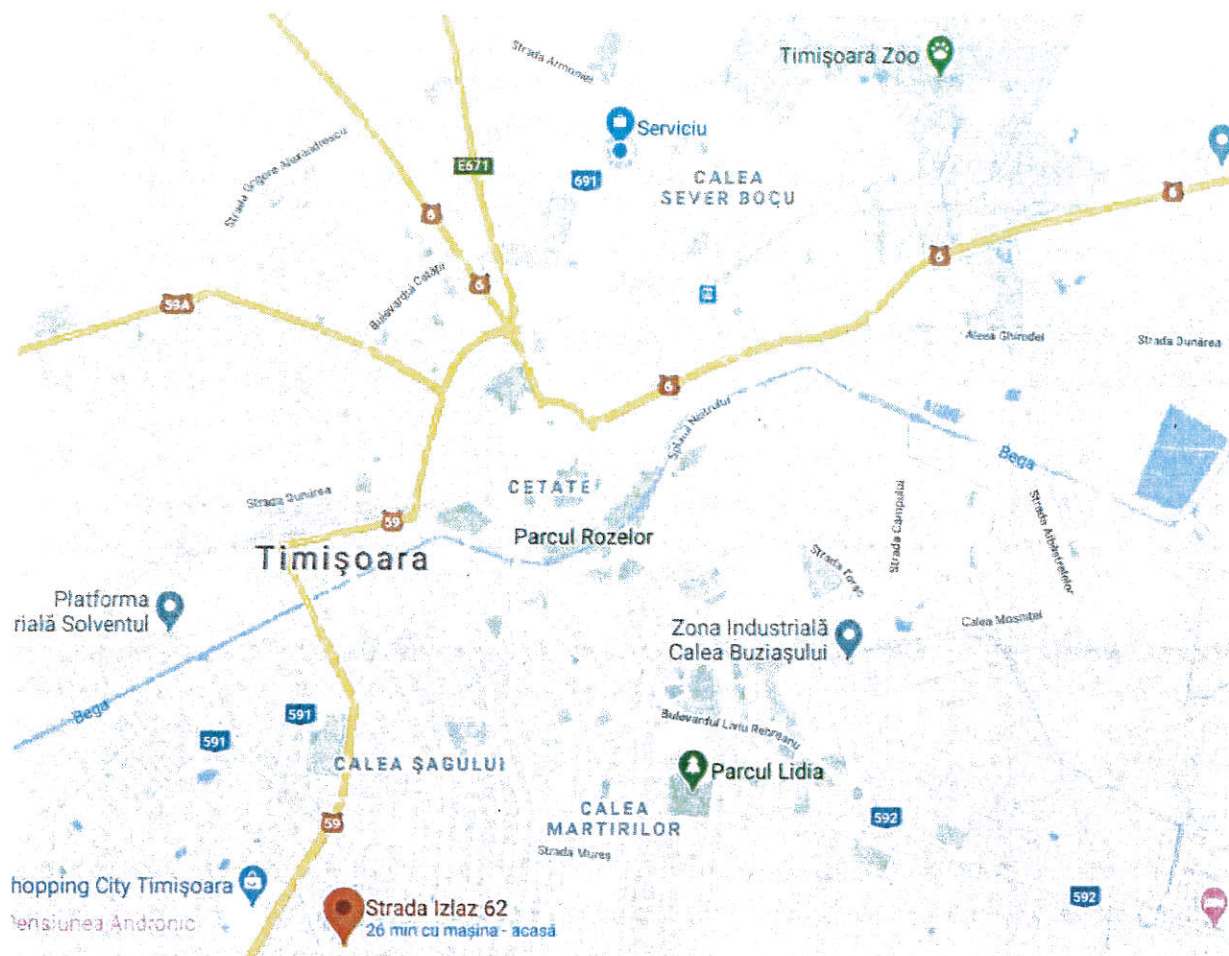
Clădiri emblematice ale orașului sunt catedrala ortodoxă și Opera Națională din Piața Victoriei și catedrala romano-catolică din Piața Unirii. Printre obiectivele turistice se numără Castelul Huniade, Palatul Baroc, Muzeul Satului Bănățean și Grădina Zoologică.

În septembrie 2016 Timișoara a fost desemnată Capitală Europeană a Culturii pentru anul 2021.

Proprietatea subiect se află în strada Islaz, nr. 62, Timișoara

Amplasare proprietății pe hartă:





1.6 Data raportului de expertiză

Proprietatea imobiliară a fost inspectată la data de: 04.03.2020. Data expertizei este **21.10.2019**

1.7 Moneda în care este exprimată valoarea

Opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data de **21.10.2019**, cursul de schimb fiind 1 EUR = 4,7582 lei.

1.8 Sursele informațiilor utilizate

Pentru realizarea expertizei extrajudiciare, au fost consultate informațiile primite de la domnul Gajac Iosif, precum și următoarele publicații de specialitate:

- Extras de Carte Funciară;
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu, ANEVAR 2006;
- Pagini de web;
- Decretul - lege nr. 93/1977
- Decretul nr.256/1984
- Decretul - lege nr. 61/1990
- Legea 1112/1995

1.9 Evaluare imobil (construcție)

Conform normelor metodologice nr. 1/17.10.1996, privind aplicare L 112/1995, cap II, Criterii și metodologia de evaluare a apartamentelor și a anexelor aferente, art. 16, alin (I) Valoarea de despăgubire, valoarea apartamentelor cere se restituie în natură sau prețul de vânzare a apartamentelor, după caz, se determină pe baza prevederilor Decretului nr. 93/1997, așa cum a fost modificat prin art. III din Decretul nr. 256/1984, ale Decretului – lege nr 61/1990 și ale legii nr. 85/1992, republicată, ținându-se seama de : tipul apartamentului, suprafața utilă, regimul de înălțime, starea tehnică, dotarea, gradul de finisaj, vechimea construcției, gradul de uzură și alte elemente de construcție a apartamentelor prevăzute în actele normative sus menționate.

1.9.1. Descrierea construcției

CARACTERISTICI:

- Structura de rezistență: cărămidă.
- Fundații : cărămidă;
- Planșee: lemn.
- Finisaje exterioare: fara izolații exterioare, tencuit/drișcuit;
- Finisaje interioare: zugrăveli pe baza de var și lavabile, iar în spațiile umede faianță;
- Pardoseli :podele din parchet masiv și gresie
- Acoperiș : tip șarpantă de lemn cu învelitoare din țiglă;
- Dotări/Instalații :
 - instalații electrice : iluminat ;
 - instalații sanitare : cadă de duș, lavoar, wc, in baie si lavoar in bucatarie;
 - instalație încălzire : centrala termică proprie pe gaz;
- Stare tehnică : bunp
- Alte utilități : apa, curent electric, gaz
- Tâmplărie:
 - tâmplărie exterioară: PVC cu geam termopan si lemn
 - interioară: lemn,
 - usa de intrare PVC și lemn;

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

pentru locuințele și anexele aferente, aflate în proprietatea statului,
altele decât cele executate din fondurile statului sau prin sprijinul statului cu credite și execuție

Locuința: Apartament cu o cameră la curte comună

Chiriaș: Ioana Ecaterina

I. Caracteristicile locuinței

1. Structura de rezistență a clădirii în care este situată locuința și descrierea elementelor de construcții și instalații:

Fundație:	cărămidă	Stare:	Bună
Zidărie:	cărămidă	Stare:	Bună
Sarpantă:	lemn	Stare:	Satisfăcătoare
Învelitoare:	țiglă	Stare:	Satisfăcătoare
Planșee:	lemn, stuf	Stare:	Satisfăcătoare
Tâmplăria exterioară:	PVC cu geam termopan	Stare:	Bună
Tâmplăria intrioară:	lemn	Stare:	Satisfăcătoare
Tencuieli exterioare:	driscuite	Stare:	Satisfăcătoare
Glet de:	var	Stare:	Satisfăcătoare
Stucături:	nu	Stare:	-
Vositorii:	zugrăveli pe bază de var	Stare:	Satisfăcătoare
Calcio vechio:	nu	Stare:	-
Lambriuri:	nu	Stare:	-
Ornamente și decorațiuni:	nu	Stare:	-
Pardoseli calde:	Parchet laminat	Stare:	Bună
Pardoseli reci:	gresie	Stare:	Satisfăcătoare
Instalații sanitare:	da	Stare:	Bună
Instalații electrice:	da	Stare:	Bună
Instalații încălțire	Central termică proprie	Stare:	Bună

2. Numărul de niveluri ale clădirii: 1
3. Numărul de locuințe din cadrul clădirii: 1
4. Nivelul la care este situată locuința pentru care se acordă despăgubiri sau care se vinde: P
5. Numărul de camere ale locuinței: 3
6. Sistemul de încălzire a locuinței (centrală de zonă sau termoficare, central termică proprie care deservește exclusiv această clădire, cu gaze la sobe, sobe cu lemne): central termică proprie montată de chiriaș
7. Vechimea clădirii în ani: 54
8. Tipul locuinței [Decretul nr. 256/1984 (anexa nr. 4, tabelul nr. 1)]: 1
9. Relevee anexate: Documentație pentru apartamentare

II. Suprafețele locuinței și ale anexelor

1. Suprafața utilă a locuinței:
(măsurarea dimensiunilor interioare ale încăperilor și calcularea suprafețelor utile, conform art. 12 din prezentele norme metodologice)

Nr. Crt.	Explicatii	Arie utilă
1	Camera 1 :	19,36 mp
2	Camera 2 :	14,08 mp
3	Camera 3 :	16,06 mp
4	Bucătărie :	17,18 mp
5	Cămară alimente :	9,37 mp
6	Baie :	6,07 mp
7	Antreu:	5,73 mp
TOTAL Au - apartament:		87,85 mp
Sopron 1 :		6,39 mp
Sopron 2 :		17,58 mp
Împrejmuire tabla - poartă - :		3,1 mp
Împrejmuire zidărie :		43,68 mp

2. Suprafața utilă a camerei de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă
0,00 m²
3. Suprafața utilă a pivniței și a boxelor de la subsol, în folosință exclusiv a locuinței
0,00 m²
4. Suprafața utilă a terasei rezultate din retragerea de gabarit
0,00 m²
5. Suprafața utilă a garajului
0,00 m²
6. Construcții-anexe (tip, dimensiuni, vechime și stare)
23,97 m²

Starea magaziiilor este bună

III. Evaluarea locuințelor

CAPITOLUL I - VALOAREA DE ÎNLOCUIRE LOCUINȚE SI DEPENDINȚE					
Nr. Crt.	Explicații		Suprafață -m ² -	Cost/m ² lei/m ² -	Valoare - lei -
1	Valoarea de înlocuire a locuinței	(cost/m ² corespunzător tipului construcției, regimului de înălțime și gradului de finisaj) - superior sau inferior - prevăzut în tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)	87,85	2.060 lei	180.971 lei
2	Valoarea înlocuire - cameră de serviciu, pivnițe, boxe și terase	cameră de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)	0,00	0 lei	0 lei
		pivnițe, boxe în subsol, în folosință exclusivă (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)	0,00	0 lei	0 lei
		terasă rezultată din retragerea în gabarit (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)	0,00	0 lei	0 lei
3	Valoarea de înlocuire a înmrejmuiri	înprejmuire, otel sau fier forjat (tabelul nr. 7 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)	3,10	520 lei	1.612 lei
	Valoarea de înlocuire a înmrejmuiri	înprejmuire, zidarie (tabelul nr. 7 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)	43,68	395 lei	17.254 lei
5	Valoarea de înlocuire a șoproanelor	șoproane din lemn sau alte materiale, indiferent de folosință (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)	23,97	310 lei	7.431 lei
TOTAL CAP I :					207.267 lei

CAPITOLUL II - EXISTENȚA SAU LIPSA UNOR INSTALAȚII NORI ELEMENTE DE CONSTRUCȚII (tabelul nr. 2 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1994)

Nr. Crt.	Explicații		Suprafață -m ² -	Cost/m ² lei/m ² -	Valoare lei -	
A	Se adaugă:	- încălzire centrală	0,00	85 lei	0 lei	
		- construcția și echipamentul centralei termice	0,00	58 lei	0 lei	
		- încălzire cu gaze la sobe	0,00	58 lei	0 lei	
		- obloane	0,00	58 lei	0 lei	
		- valoarea elementelor deosebite ce depășesc caracteristicile gradului de finisaj superior (evaluată pe baza de deviz de către comisia de specialiști)	0,00	0 lei	0 lei	
B	Se scad:	- învelișoare de carton bitumat, șifă, șindrilă, stuf sau paie	0,00	-35 lei	0 lei	
		- lipsa unor instalații:	- cadă de baie - buc	0	-3.740 lei	0 lei
			- lăvoar - buc	0	-1.445 lei	0 lei
			- chiveta bucătărie - buc	0	-1.445 lei	0 lei
		- lipsa tencuielilor exterioare	0,00	92 lei	0 lei	
		- lipsa fundațiilor	0,00	92 lei	0 lei	
		- pardoseli din pământ	0,00	92 lei	0 lei	
TOTAL CAP II :					0 lei	

CAPITOLUL III - CORECȚII NIVEL, APLICAREA COEFICIENTULUI DE UZURĂ ÎN TIMP ȘI COTĂ PARTE LIFT

Nr. Crt.	Explicații		Valoare - lei-	Coeficient	Valoare - lei -
3	Corecție ne nivel	(tabele nr. 2 și 3 din anexa nr. 2 la Decretul - lege nr. 61/1990)	0 lei	0%	0 lei
4	Aplicare coeficientului de uzură în timp	(tabelul nr. 3 din anexa nr. 2 la Decretul - lege nr. 93/1977)	207.267 lei	42%	-87.052 lei
5	Cotă parte lift		0 lei	0%	0 lei
TOTAL CAPITOLUL III :					-87.052 lei

CAPITOLUL IV- VALOAREA LUCRĂRIILOR DE ARTĂ ȘI A ORNAMENTELOR

Evaluat de specialiști - se va anexa și modul de calcul:					0
TOTAL CAPITOLUL IV :					0 lei

CAPITOLUL V- EVALUAREA ANEXELOR LOCUINȚELOR

(tabelul nr. 7 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984 și pentru uzură, tabelul nr. 8 din anexa nr. 2 la decretul nr. 93/1977)					0
TOTAL CAPITOLUL V :					0 lei

CAPITOLUL VI - TOTAL GENERAL DE LOCUINȚE ȘI ANEXE :	120.215 lei
--	--------------------

CAPITOLUL VII - AMPLASAREA LOCUINȚELOR ÎN CADRUL LOCALITĂȚILOR :	
Menținerea sau diferențierea cu $\pm 10\%$ a prețului apartamentului și al anexelor acestuia, stabilit potrivit alineatului precedent, în funcție de amplasarea clădirilor în cadrul localităților urbane; pentru locuințele situate în mediul rural prețurile se mențin nediferențiat.	
120.215 lei	$\pm$ 0% = 120.215 lei
TOTAL CAPITOLUL VII :	120.215 lei

CAPITOLUL VIII - ACTUALIZAREA VALORII :									
Totalul prevăzut la cap. VII este obținut la nivelul datei de 1 ianuarie 1990. Acesta se înmulțește cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete din ultima lună a trimestrului expirat anterior plății față de cel existent în luna ianuarie 1990, conform datelor furnizate de Comisia Națională pentru Statistică prin direcțiile sale teritoriale.									
63. COEFICIENTUL DE CREȘTERE A CÂȘTIGURILOR SALARIALE MEDII NETE PE ECONOMIE ⁴⁾ GROWTH COEFFICIENT OF NET AVERAGE EARNINGS PER ECONOMY ⁴⁾ <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Suplimentul A.T.N. față de Suplimentul 2018 cu raportul</th> </tr> <tr> <th>ianuarie 1990</th> <th>februarie 1992</th> </tr> <tr> <th>January 1990</th> <th>February 1992</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10440,38</td> <td>2423,33</td> </tr> </tbody> </table> Coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie Growth coefficient of net average earnings per economy ⁴⁾ Se actualizează trimestrial, în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1990 privind reglementarea activității profesiei de expert contabil și de expert contabil-ajutor, în vigoare la data de 1 ianuarie 1990. It is revised quarterly according to the provisions of Law No. 112/1990 on the regulation of legal activities for senior auditors/assistants for auditors. Issued by state		Suplimentul A.T.N. față de Suplimentul 2018 cu raportul		ianuarie 1990	februarie 1992	January 1990	February 1992	10440,38	2423,33
Suplimentul A.T.N. față de Suplimentul 2018 cu raportul									
ianuarie 1990	februarie 1992								
January 1990	February 1992								
10440,38	2423,33								
120.215 lei	x 10440,38 = 1.255.090.637 lei								
TOTAL CAPITOLUL VIII :	1.255.090.637 lei								

CAPITOLUL IX - VALOAREA LOCUINȚEI + VALOAREA GARAJULUI:	
La valoarea locuinței astfel determinată se adaugă valoarea garajului, stabilită potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 85/1992, republicată	
1.255.090.637 lei	+ 0 lei = 1.255.090.637 lei
TOTAL CAPITOLUL IX :	1.255.090.637 lei

CAPITOLUL X - VALOAREA LOCUINȚEI + VALOAREA GARAJULUI:	
Vechiul leu românesc (ROL) a fost scos din uz. Acesta a fost înlocuit de leul nou (RON) în 1 iulie 2005. 10000 lei, sunt echivalenți cu 1 RON	
RON 1.255.090.637	= ROL 125.509
TOTAL CAPITOLUL X :	125.509 lei
	26.377 €

Curs BNR 21.10.2019:

4,7582 lei

Expert tehnic judiciar – EPI, EBE

Ec. GORON VASILE



2. ANEXE

Anexa nr. 1 – Acte

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 415526-C1-U2 Timișoara

Nr. cerere 264899
Ziua 03
Luna 12
Anul 2019



100077199070

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 4168 CHISODA

Adresa: Loc. Timișoara, Str. Izlaz, Nr. 62, Ap. 1, Jld. Timis

Părți comune: terenul construit și neconstruit

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1977/635-637, 1978/635-637/I	-	-	1/2	-	situat la strada în partea dreaptă, compus din 3 camere, antreu, baie, bucatărie, cameră de alimentare, sopron, sopron

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5405 / 13/08/1982	
Contract De Cumpărare nr. 0:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
2) STATUL ROMÂN IN ADMINISTRAREA OPERATIVĂ A ICRAI TIMISOARA	
OBSERVAȚIE: (provenita din conversia CF 4168 CHISODA)	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 415526-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Timișoara, Str Izlaz, Nr. 62, Ap. 1, Jud. Timis

Părți comune: terenul construit și neconstruit:

N- crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1977/635- 637, 1978/635- 637/1		-	1/2	-	situat la strada în partea dreapta, compus din 3 camere, antreu, baie, bucatarie, camera de alimentare, sopron, sopron

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/12/2019, 09:10

ZALHAN NINA
relatant

Dosar nr: 24195/325/2018*

Cod ECLI ECLI:RO:TBTIM:2019:014.001326

ROMÂNIA
TRIBUNALUL TIMIȘ
SECȚIA I CIVILĂ
Dosar nr. 24195/325/2018*



DECIZIA CIVILĂ Nr. 1326/A
Ședința public de la 21 octombrie 2019
Completul compus din:
PREȘEDINTE: GABRIELA DIACONU
JUDECĂTOR: IOANA-AMALIA DUMITRESCU
JUDECĂTOR: MIHAELA ROIBU
GREFIER: ARANKA DUMITRAȘCU

S-a luat în examinare apelul formulat de apelații MUNICIPIUL TIMIȘOARA prin PRIMAR și CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI TIMIȘOARA împotriva sentinței civile nr. 332/15.01.2019 pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul nr. 24195/325/2018 în contradictoriu cu intimații ANDRAȘ IOAN și OJCVL TIM SRL, având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal, făcut în ședința publică, se prezintă în reprezentarea apelanților consilier juridic Marchiș Cristian și intimatul Andraș Ioan, lipsă intimata OJCVL TIM SRL.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care, se constată că prin serviciul registratură s-a depus la dosar de către Municipiul Timișoara, răspuns la adresa efectuată de instanță.

Nefiind alte cereri de formulat sau probe de administrat, instanța constată cauza în stare de judecată și acordă cuvântul asupra apelului.

Reprezentantul apelanților solicită admiterea apelului conform motivelor de apel depuse la dosar, fără cheltuieli de judecată.

Intimatul Andraș Ioan solicită respingerea apelului, fără cheltuieli de judecată.

TRIBUNALUL

Deliberând asupra apelului constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 24195/325/2018 pronunțată în dosar nr. 24195/325/2018 Judecătoria Timișoara a admis cererea formulată de reclamantul ANDRAS IOAN, în contradictoriu cu pârătele MUNICIPIUL TIMIȘOARA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI TIMIȘOARA și OJCVL TIM SRL. A obligat pârății Municipiul Timișoara prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Timișoara să efectueze formalitățile de vânzare-cumpărare către reclamant a imobilului situat în Timișoara, str. Izlaz nr. 62, jud. Timiș înscris în CF nr. 415526-C1-U2 Timișoara, (cf.vechi nr.4168 Chișoda) nr. top.1977/635-637,1978/635-637/I, imobil ce face obiectul contractului de închiriere nr. 217/22.11.1982 prelungit succesiv la zi, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995. Fără cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut următoarele:

Dosar nr: 24195/325/2018*

În data de 28.11.1982, reclamantul a încheiat cu pârâta Primăria Municipiului Timișoara contractul de închiriere nr. 217/22.XI.1982, având ca obiect închirierea de către aceasta a apartamentului nr. 1 situat în imobilul din Timișoara, str. Izlaz, nr. 62, jud. Timiș, compus din 3 camere cu dependințe înscris în CF nr.415526-CI-U2 Timișoara (CF vechi 4168 Chisoda), nr. cadastral Top 1977/635-637,1978/635-637/1.

Ulterior, a fost prelungit în mod succesiv, prin contractul nr. 2038/04.01.2001, acesta din urma fiind prelungit de drept conform OUG nr. 43/26.06.2014 pe o perioadă de 5 ani până la data de 27.06.2019.

La data primului contract de închiriere, regimul juridic al apartamentului era guvernat de Legea 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași. Aceasta concluzie reiese din analiza cronologică a temeiului legal al încheierii fiecărui contract de închiriere, respectiv de prelungire. Astfel pe cel mai recent contract de prelungire (2038/04.01.2001) se regăsește înscris ca temei OUG 43/2014, sub forma unei vize aplicate pe prima pagină. Parcurgând istoricul actelor legislative dintre care OUG 43/2014 este cel mai recent, se reține ca primul dintre acestea - Legea nr. 17/1994 definește ca obiect principal de aplicare a legii "suprafețele locative cu destinația de locuințe, supuse normării și închirierii conform Legii nr. 5/1973".(art.1).

După anul 1989, s-a impus reglementarea situației juridice a imobilelor cu destinația de locuințe care au fost trecute în proprietatea statului sau a altor persoane juridice după 6 martie 1945 și care se aflau în posesia acestora la 22 decembrie 1989.

Legiuitorul de după 1989 a adoptat o politică socială constantă și a edictat o serie de măsuri de protecție a chiriașilor aflați în folosința fondului locativ de stat, constituit, la vremea respectivă, nu numai din acele locuințe construite de stat sau de unitățile economice sau bugetare de stat, ci și din locuințele preluate abuziv după data de 06 martie 1945, aparținând persoanelor fizice sau juridice, cu capital mixt sau privat.

Ignorarea proprietății private promovată și susținută de sistemul totalitar, în paralel cu exacerbarea superiorității dreptului de proprietate socialistă a întregului popor, au fost cauze care au contribuit la extinderea pe scară largă a proprietății de stat, sub toate formele pe care aceasta le-a îmbrăcat, au dus la crearea unui număr impresionant de locuințe în fondul statului, închiriate pe termene îndelungate, chiar zeci de ani, prin prorogări succesive legale, contra unor sume de bani modice. Aceasta a fost una dintre rațiunile pentru care obiectiv și legitim, statul a edictat o serie de măsuri de protecție a acestor categorii de chiriași, printre care și prevederea din art.9 din legea nr. 112/1995, acordându-le dreptul să cumpere locuințele la un preț preferențial, sub nivelul practicat pe piața liberă.

În speța, reclamantul a deținut locuința în litigiu cu titlu de chiriaș, începând cu anul 1982, când a fost încheiat contractul de închiriere nr. 217/22.11.1982, prelungit succesiv.

Refuzând soluționarea cererii reclamantului de vânzare-cumpărare a spațiului în litigiu, cu motivarea că activitatea de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat a fost suspendată prin HCLMT nr. 416/16.10.2015, pârâții au refuzat de fapt încheierea contractului de vânzare-cumpărare conform Legii nr. 112/1995, iar aceasta atitudine îndreptățește chiriașul să își valorifice în instanța vocația la cumpărare, în limita drepturilor locative conferite prin contractul de închiriere.

Dar problema este căror categorii de chiriași le sunt incidente cele două acte normative evocate, cine sunt subiecții reglementărilor din art.9 din Legea nr. 112/1995 și art. 43 din Legea nr. 10/2001, cum se rezolvă conflictul aplicării lor în timp.

Data fiind contradictorialitatea evidențiată în cazul celor două texte legale, este important de știut cum se manifesta ele în timp, pentru că, de principiu, legea civilă începe să acționeze din momentul intrării în vigoare și nu are putere retroactivă. Înseamnă că norma nouă nu are în vedere relațiile civile născute înaintea intrării ei în vigoare, ceea ce creează

Dosar nr: 24195/325/2018*

cadru teoretic pentru coexistența unor legi diferite în intervalul necesar până la epuizarea raporturilor juridice.

Chestiunea se simplifică dacă se analizează câmpul de aplicare al celor două legi, prin prisma subiecților cărora li se adresează. În vreme ce Legea nr. 112/1995 se referă la chiriași titulari de contract, Legea nr. 10/2001 vorbește despre chiriași, la fel și normele explicative din H.G. nr. 498/2003. Detaliile sunt oferite în privința Legii nr. 112/1995, deoarece art.6 din H.G. nr. 11/1997 stipulează ca dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.

Rezultă că dreptul la cumpărare conferit titularilor contractelor de închiriere, corelativ obligației de vânzare în sarcina deținătorilor, este condiționat de valabilitatea contractului, dar și de împlinirea ocupării efective a locuinței la data de 29 ianuarie 1996 – data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

Dreptul de a pretinde locatorului perfectarea actului juridic de înstrăinare trebuie apreciat ca unul de natura patrimonială, ce-i asigură chiriașului titular de contract dobândirea unui bun în proprietate și, odată câștigat prin întrunirea celor două cerințe inserate în H.G. nr. 11/1997, nu poate fi declarat ca pierdut prin edictarea ulterioară a acestor dispoziții în materie. Dreptul de a cumpăra derivat din legea în vigoare nu poate fi înlăturat doar prin argumentul trecerii timpului și modificării legislative survenite la data depunerii solicitării de cumpărare, diferențierea între chiriași care s-au grăbit să dobândească locuința și cei care au omis să ceară vânzarea până la adoptarea Legii nr. 10/2001 neavând o rațiune obiectivă, legală.

Obligarea unității administrativ-teritoriale, prin primar, la vânzarea spațiului locativ aflat sub incidența Legii nr. 112/1995, în condițiile prevăzute de acest act normativ, nu aduce atingere dreptului sau de dispoziție asupra bunului, deoarece obligația de a vinde este o obligație în rem, instituită în considerarea obiectului (locuința preluată în proprietatea statului, care nu se restituie fostului proprietar), iar nu o obligație în personam, reglementată în considerarea subiectului, respectiv a unității administrativ-teritoriale; mai mult, trebuie avut în vedere și că actualul titular al locuințelor supuse vânzării a deținut doar un drept de administrare asupra acestor imobile, devenind proprietar ca efect al legislației de după 22 decembrie 1989, iar aplicarea acestor acte normative nu poate avea drept consecință crearea unor situații inechitabile, prin recunoașterea dreptului „noului” proprietar de a stabili în mod arbitrar asupra înstrăinării imobilelor aflate sub incidența Legii nr. 112/1995, în raport de momentul la care chiriașul și-a exprimat opțiunea de a cumpăra.

În aprecierea existenței unei eventuale încălcări a dreptului de dispoziție al vânzătorului trebuie avut în vedere și faptul că obligația de a vinde este instituită printr-o dispoziție legală conforma prevederilor art. 41 din Constituție care, garantând dreptul de proprietate, prevăd expres și ca limitele și conținutul acestor drepturi sunt stabilite de lege.

Determinând „conținutul și limitele acestor drepturi” legiuitorul are în vedere ocrotirea unor valori politice, sociale sau juridice deosebite, în considerarea cărora stabilește dimensiuni și limite, iar dacă ne raportăm la cazul dedus judecății în spate, trebuie menționată obligația statului de a crea condițiile necesare pentru creșterea calității vieții, stabilită de art. 134 alin.(2) lit. f) din Constituție și, mai ales, de a lua măsuri de protecție socială, de natura să asigure cetățenilor un nivel de trai decent (art. 43 alin.(1) din Constituție), or, prin art.9 din Legea nr. 112/1995 legiuitorul realizează o măsură în acest sens.

Deși reclamantul a efectuat demersuri pentru vânzarea-cumpărarea locuinței, titularul dreptului de proprietate nu a înțeles să perfecteze contractul de vânzare-cumpărare conform Legii nr. 112/1995, mai mult, a edictat o altă normă – H.C.L.M. nr. 37/2002 în care instituia condiții diferite de cele ale Legii nr. 112/1995 pentru înstrăinarea locuințelor aflate în patrimoniul Municipiului.

Dosar nr: 24195/325/2018*

Legea nr. 112/1995 nu impune chirieșului cumpărător obligația de a iniția o procedură administrativă prealabilă în vederea aplicării dispozițiilor art.9 din Legea nr. 112/1995, iar în lipsa unei asemenea reglementări, accesul reclamantului la justiție nu poate fi îngreunat, reclamantul putând iniția o acțiune în justiție în vederea valorificării drepturilor sale edictate de Legea nr. 112/1995, cu respectarea tuturor garanțiilor prevăzute de art.6 din CEDO.

Față de stare de fapt și de drept mai sus-menționată, a admis acțiunea ca fiind întemeiată și în consecință: a obligat părții Municipiul Timișoara prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Timișoara să efectueze formalitățile de vânzare-cumpărare către reclamant a imobilului situat în Timișoara, str. Izlaz nr. 62, jud. Timiș înscris în CF nr. 415526-C1-U2 Timișoara, (cf. vechi nr. 4168 Chișoda) nr. top. 1977/635-637, 1978/635-637/I, imobil ce face obiectul contractului de închiriere nr. 217/22.11.1982 prelungit succesiv la zi, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995.

În temeiul art. 451 Cpc a luat act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe a formulat apel Municipiul Timișoara prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Timișoara, solicitând admiterea apelului, schimbarea sentinței apelate, în sensul respingerii cererii de chemare în judecată formulată de către reclamantul Andraș Ioan.

În motivarea apelului, se arată că prin cererea de chemare în judecată formulată, reclamant a solicitat obligarea părților Municipiul Timișoara prin Primar, Consiliul Local al Municipiului Timișoara și OJCVL TIM SRL la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 1, situat în Timișoara, str. Izlaz, nr. 62, jud. Timiș, înscris în CF nr. 415526-C1-U2 Timișoara (CF vechi 4168 Chișoda) nr. top. 1977/635-637, 1978/635-637/I, cu respectarea modului de calcul al prețului prevăzut de dispozițiile legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii nr. 112/1995, în termen de 60 de zile de la rămânerea definitivă a soluției pronunțate.

Prin sentința civilă nr. 332/15.01.2019 Judecătoria Timișoara a admis cererea reclamantei, obligând Municipiul Timișoara și Consiliul Local al Municipiului Timișoara să efectueze formalitățile de vânzare-cumpărare către reclamant, a imobilului situat în Timișoara, str. Izlaz, nr. 62, jud. Timiș, înscris în CF nr. 415526-C1-U2 Timișoara (CF vechi 4168 Chișoda) nr. top. 1977/635-637, 1978/635-637/I, imobil ce face obiectul contractului de închiriere nr. 217/22.11.1982, prelungit succesiv la zi, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii nr. 112/1995.

Apelanta apreciază că sentința pronunțată de prima instanță este nelegală fără a ține cont de faptul că o astfel de acțiune este inadmisibilă, de vreme ce instituția nu poate fi obligată la încheierea unor contracte fără a exista un acord de voință al unității administrativ teritoriale.

Contractul este acordul de voință dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic, așa cum apare reglementat în Codul civil în art. 1166. Prin urmare acesta presupune acordul de voință al părților și producerea de efecte juridice (nașterea, modificarea, transmiterea sau stingerea unui raport obligațional). De asemenea, un contract se consideră încheiat în momentul manifestării voințelor concordante, cu respectarea condițiilor de fond și formă cerute de lege, prin raportare la specificul fiecărui contract.

Așadar, factorul primordial al încheierii contractului este acordul de voință al părților - (voință juridică). Principiul libertății de voință în materie contractuală, presupune libertatea de a încheia contracte.

Dosar nr: 24195/325/2018*

Potrivit teoriei autonomiei de voință, întrucât voința umană este liberă, neîngrădită și autonomă, părțile contractante, exclusiv, prin voința lor, pot da naștere unui contract care își va produce efectele urmărite de părți.

Libertatea contractuală, consecința primară a autonomiei de voință se exprimă prin posibilitatea individului de a încheia sau nu un contract. Nimeni nu poate fi forțat să intre în raporturi contractuale, nimeni nu poate forța pe celălalt să încheie un contract.

În consecință, consideră că instanța de judecată nu ne poate obliga la încheierea unui contract având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor, în lipsa unui acord de voință din partea Municipiului Timișoara.

De asemenea, menționează că instanța de judecată nu se poate substitui voinței instituției în darea consimțământului, consimțământ care trebuie să fie serios, liber și exprimat în cunoștință de cauză conform art. 1204 C. civ., spre a se forma acordul de voință ce duce la încheierea valabilă a unui contract.

Mai mult decât atât, potrivit prevederilor art. 36 alin. 1, alin.2 lit. c) din Legea nr. 215/2001, consiliul local are inițiativă și hotărâște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale, exercitând atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

Totodată, conform prevederilor art. 36 alin.5 lit.a) și b) din Legea nr. 215/2001 în exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local hotărâște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii.

De asemenea consiliul local hotărâște vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

De asemenea, arată că prin HCLMT nr. 416/16.10.2015 a fost suspendată activitatea de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat, cu excepția solicitărilor de cumpărare care au făcut obiectul unor procese în instanță și pentru care există hotărâri judecătorești investite cu formulă executorie, hotărâri în baza cărora instituția a fost obligată să procedeze la vânzare.

Apelanții menționează că din adresa nr. SJ2018-1127/05.04.2018 a Biroului Clădiri Terenuri rezultă că vânzarea imobilelor în baza Legii 112/1995 a fost sistată până la soluționarea cercetărilor întreprinse de DNA București ce vizează tocmai vânzarea imobilelor în temeiul acestei legi.

Apelanții apreciază că reclamantul Andraș Ioan, deține dreptul de folosință asupra locuinței situată în Timișoara, str. Izlaz nr. 62, ap. I, județul Timiș în baza contractului de închiriere nr. 2038/04.01.2001 (contract inițial nr. 217/22.11.1982), valabil până la data de 27.06.2019, așa cum rezultă din adresa Biroului Locuințe nr. SJ2018-6108/07.11.2018.

Având în vedere cele mai sus menționate, solicită admiterea apelului, schimbarea sentinței apelate, în sensul respingerii cererii de chemare în judecată formulată de reclamant.

În drept, s-au invocat dispozițiile art. 466, 476, 480 Cod Procedură Civilă, art. 1166 și art. 1204 Cod Civil, Legea nr. 215/2001, HCLMT nr.416/16.10.2015, Legea nr. 112/1995.

Prin încheierea din 09.04.2019 Tribunalul Timiș Secția II-a civilă a admis excepția necompetenței materiale procesuale a Secției a II-a civilă. A declinat competența de soluționare a cauzei în favoarea Secției I civilă.

Cauza a fost înregistrată pe rolul Secției I civile sub nr. 24195/325/2018*.

Prin întâmpinare OJCVL TIM SRL, arăta că se opune apelului formulat de către apelanta parata Municipiul Timișoara prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Timișoara, împotriva Sentinței Civile nr. 332/15.01.2019 pronunțată de Judecătoria Timișoara

Dosar nr: 24195/325/2018*

În dosarul de mai sus, solicitând menținerea sentinței civile a primei instanțe, ca fiind temeinică și legală.

În motivarea întâmpinării se arată că, imobilul situat administrativ în localitatea Timișoara, str. Islaz, nr. 62, ap. 1, înscris în CF 415526-C1-U2 Timișoara (CF vechi 4168 Chisoda) nr. cadastral Top: 1977/635-637, 1978/635-637/1 este proprietatea Statului Roman, din data de 13 august 1982, administrat de către Primăria Municipiului Timișoara, conform filei de carte funciara și dat în folosința reclamantului intimat prin contractul de închiriere înregistrat sub nr. 217/22.11.1982 (prelungit succesiv, fără nici o întrerupere și valabil până la data de 27.06.2019).

Așa cum s-a reținut în dispozitivul sentinței atacate, instanța de fond subliniază faptul că obliga Municipiul Timișoara prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Timișoara să vândă către reclamant imobilul ocupat legal de către aceasta, cu respectarea normelor impuse de Legea nr. 112/1995.

Intimata învederează că apelanta încearcă să inducă în eroare instanța, susținând că sentința pronunțată în speța în cauză nu poate substitui acordul de voință al unității administrativ teritoriale, ori contrar oricăror norme juridice invocate de către aceasta, bunul imobil în cauză este doar în administrarea și nu proprietatea unității administrativ-teritoriale, acest bun imobil este proprietatea statului roman.

Intimata precizează că Statul Roman (proprietarul) după anul 1989, a impus reglementarea situației juridice a imobilelor cu destinația de locuința care au fost trecute în proprietatea statului sau a altor persoane juridice după 6 martie 1945 și care se aflau în posesia acestora la 22 decembrie 1989.

Rezultat al acestei reglementări juridice, primul tip de masuri reparatorii este destinat foștilor proprietari - persoane fizice - ai imobilelor în discuție, permițându-le restituirea în natură dacă la data de 22 decembrie 1989 locuiau în calitate de chiriași în apartamentele trecute în proprietatea statului (art. 5 din legea 112/1995). Al doilea tip de masuri reparatorii, oferite de către statul roman, proprietarul, relevant în prezenta cauză, este destinat chiriașilor, alții decât foștii proprietari, ai căror imobile nu au fost restituite în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, astfel cum arată art. 9 alin 1. raportat la art. 14 din Legea 112/1995.

Intimata mai arată că a reține dispozițiile art.6 din HG 20/1996 astfel cum a fost modificată și completată prin HG nr. 11/1997, care prevede că dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau locuințele respective la data intrării în vigoare a legii.

Din interpretarea coroborată a art. 62 din Normele metodologice aprobate prin HG 20/1996 cu modificările ulterioare cu prevederile art. 9 alin 1 din Legea 112/1995, rezulta că locuințele vizate de actele normative respective pot fi cumpărate numai dacă sunt îndeplinite următoarele condiții, să fie imobile preluate de stat cu titlu; aceste imobile să nu fi fost restituite în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora; calitatea de chiriaș la momentul apariției acestei legi.

Raportat la speța de față aceste condiții sunt îndeplinite și permit reclamantului intimat exercitarea dreptului de opțiune de a cumpăra apartamentul, fapt juridic ce declanșează eo ipso obligația corelativă a proprietarului de a vinde bunul, întocmai cum a subliniat Înalta curte de Casație și Justiție, reunită în completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, în Decizia nr. 81/2017.

Se învederează că apelanta pârâta și-a fundamentat refuzul privind vânzarea locuințelor și pe prevederile HCL 416/16.10.2015, fapt ce contravine flagrant ierarhiei actelor normative și principiului de drept lex superior derogare legi inferiori. Practic, dat fiind că procedura de vânzare forțată este cuprinsă într-o lege ordinara, iar dispozițiile invocate de

Dosar nr: 24195/325/2018*

apelanta PMT în opoziție sunt cuprinse într-o hotărâre de consiliu local, cele dintâi se aplică cu prioritate, chiar dacă cele din urmă ar fi posterioare ca și data a adoptării.

Hotărârea invocată, nu este decât o tergiversare abuzivă a momentului vânzării exercitată de către administratorul bunului imobil, întrucât aceasta hotărâre prevede și o excepție care permite totuși vânzarea imobilului în urma pronunțării unei sentințe judecătorești, fapt ce denotă împovărarea instanței de judecată substituția de lipsa cu rea credință a analizării sistematice a condițiilor legale necesare a fi întrunite pentru perfectarea vânzării.

Intimata învederează pe aceasta cale că societatea este succesoarea în drept a unități specializate în vânzarea locuințelor aflate în proprietatea statului român, unitate ce a fost înființată prin lege în anul 1968, iar obiectul de activitate are ca demers primordial protejarea intereselor statului român prin respectarea și aplicarea reglementărilor actelor normative în vigoare, dar totodată oferă și transparenta față de ceilalți subiecți juridici și potențiali prin raporturile încheiate. Arată că societatea este plăuitoare de taxe și impozite, care își onorează profesionist obiectul de activitate - obiect care în momentul de față este îngrădit și ne afectează existența ca urmare a stagnării vânzării imobilelor similare acestuia din speța cauzate de HCLMT 416/2015, hotărâre care se dovedește ilegală și din păcate necontestată în contencios administrativ de către Prefectura Județului Timiș din motive necunoscute unității lor.

Totodată învederează instanței că prin întâmpinarea formulată în primul stadiu procesual, când cauza a fost judecată pe fond a arătat că nu se opun acțiunii promovate de reclamant "întrucât reclamantul dorește să beneficieze de un drept al său ocrotit de legislația în vigoare, prin cumpărarea unei locuințe în care locuiește legal de aproximativ 37 de ani, societatea noastră este de acord cu admiterea acțiunii (...)", motiv pentru care arată pe aceasta cale ca, nu înțeleg din ce motive instanța de fond nu a stabilit și în sarcina societății obligativitatea vânzării către chiriaș a imobilului din speța, fiind o unitate specializată cu astfel de obiect de activitate și să oblige totodată CLMT la eliberarea avizelor cerute de legiuitor, solicitantul urmând să opteze cu privire la unitatea care să-i perfecteze contractul, iar sumele rezultate din vânzare să majoreze soldul contului extrabugetar deschis la Administrația Finanțelor Publice a Județului Timiș, cont din care Statul Român oferă masurile reparațiilor beneficiarilor persoane fizice care nu au putut fi despăgubiți în natură conform termeniurilor juridice reținute de Legea 112/1995 și Legea 10/2001.

Apreciază că apelul este unul netemeinic și nefondat și în detrimentul cumpărătorului care este lezât prin intermediul acestui tertip juridic generator de prejudiciu. Învederează faptul că de la momentul depunerii cererii de cumpărare a locuinței din speța, respectiv data de 13.02.2018, coeficientul de creștere a salariilor medii nete pe economie în luna martie 2019 față de ianuarie 1990, coeficient după care se calculează prețul de vânzare la astfel de locuințe, a fost de 10416,67 față de 8905,83.

În consecință solicită respingerea acestuia și menținerea sentinței pronunțate de către Judecătoria Timișoara, solicitând instanței să aibă în vedere cu titlu orientativ și aspectele prezentate și susținute în prezenta, respectiv includerea în dispozitivul hotărârii a obligației de vânzare și de către SC OJCVL TIM SRL, cumpărătorul urmând să opteze spre unitatea care să-i perfecteze actul juridic.

În drept, s-au invocat dispozițiile art. 205 NCPC, art. 480 alin. 1 din NCPC, precum și pe dispozițiile normative invocate prin întâmpinare.

Analizând apelul formulat prin prisma motivelor de apel și raportat la prevederile art. 476-479 C.proc.civ. tribunalul constată următoarele:

Apelanții susțin prin motivele de apel că hotărârea judecătorească nu este legală deoarece li se încălcă dreptul de a-și manifesta consimțământul la încheierea contractului de vânzare cumpărare întemeiat pe Legea nr. 112/1995, realizarea acordului de voință fiind o condiție de

Dosar nr: 24195/325/2018*

esența contractului. Mai susțin că teoria autonomiei de voință presupune dreptul său de a-și manifesta în mod liber voința, doar părțile, prin acordul lor putând să dea naștere unui contract. Și de asemenea învederează că HCLMT nr. 416/16.10.2015 a suspendat activitatea de vânzare a locuințelor din fondul locativ de stat, cu excepția solicitărilor de cumpărare care au făcut obiectul unor procese în instanță și pentru care există hotărâri judecătorești investite cu formula executorie, în temeiul cărora au fost obligați să procedeze la vânzare.

Sub acest aspect, tribunalul constată că judecătoria a reținut în mod corect că reclamantul intimat a deținut și deține în prezent dreptul de folosință asupra locuinței din specă, în baza contractului de închiriere, nr. 217&22.11.1982 și prelungit succesiv, prin contractul de închiriere nr. 2038/04.01.2001, ultima prelungire fiind din data de 15.07.2014, cu valabilitate până la data de 27.06.2019 și că întrunește condițiile prevăzute de lege pentru a solicita cumpărarea apartamentului din specă, raportat la dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995.

Susținerile apelanților pârâți potrivit cărora nu pot fi obligați la vânzarea locuinței în temeiul art. 9 din Legea nr. 112/1995, deoarece în această manieră s-ar încălca principiul libertății de voință în materie contractuală, nu pot fi apreciate ca întemeiate.

Instanța de fond a reținut corect că în ceea ce privește câmpul de aplicare a Legii nr. 112/1995, se referă la chiriașii titulari de contract valabil încheiat care ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii. Așadar, intimatul reclamant se încadrează în eșantionul de adresabilitate al dispoziției legale antementionate.

Pe de altă parte, dreptul chiriașului de a beneficia de prevederile Legii nr. 112/1995 rezultă și din considerentele avute în vedere în Decizia nr. 3/2017 pronunțată de Î.C.C.J.-completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, publicată în M.Of. nr. 142/24.02.2017, care deși se referă la terenul aferent construcției vândute în baza Legii nr. 112/1995, este aplicabilă în prezenta cauză, întrucât statuările din considerentele deciziei sunt relevante pentru a se stabili dacă unitatea deținătoare are obligația de a vinde chiriașilor, la cererea acestora, apartamentele (cu sau fără terenul aferent), ce nu s-au restituit foștilor proprietari, prin această decizie statuându-se că: *"Nu este vorba, în astfel de ipoteze, despre încălcarea principiului libertății contractuale, având în vedere că proprietarul terenului (statul, unitatea administrativ-teritorială) nu poate avea o atitudine discreționară și să refuze, fără temei, înstrăinarea terenului persoanei căreia i-a înstrăinat construcția situată pe respectivul teren și care are vocația legală a dobândirii terenului corespunzător (...). A nega posibilitatea de a se solicita și de a se obține în instanță obligarea la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, înseamnă a transforma dreptul subiectiv recunoscut de lege într-un drept iluzoriu și neefectiv."*

Prin urmare, nu se poate reține că prin obligarea pârâților la vânzarea locuinței în temeiul art. 9 din Legea nr. 112/1995, s-ar încălca principiul libertății de voință în materie contractuală, critica formulată de pârâții apelanți sub acest aspect fiind nefondată.

În ceea ce privește susținerea că adoptarea HCLMT nr. 416/16.10.2015 ar determina imposibilitatea pentru chiriaș de a cumpăra imobilul, tribunalul apreciază aceasta nu poate obstrucționa dreptul chiriașului de a-și valorifica în justiție un drept acordat în temeiul legii.

Intimatul reclamant a făcut dovada îndeplinirii tuturor condițiilor legale pentru a beneficia de aplicarea prevederilor art. 9 din Legea nr. 112/1995, în sensul că are un contract de închiriere valabil încheiat, este solvabil, nu are litigii cu unitatea deținătoare, nu a înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 01.01.1990, nu este beneficiarul unor credite bugetare în scopul execuției unei locuințe, nu are calitatea de chiriaș într-un alt imobil.

În faza de judecată a apelului a fost depusă la solicitarea instanței adresa nr. SC2019-25225/10.10.2019 din care rezultă că în legătură cu imobilului situat în Timișoara, str. Izlaz nr. 62, înscris în CF nr. 415526_C1-U2 Timișoara, nr. top. 1977/635-637, 1978/635-637/1 nu



Cod ECLI ECLI:RO:JDTIM:2019:009.000332
ROMANIA
JUDECATORIA TIMISOARA
SECTIA A-II-A CIVILA
DOSAR NR.24195/325/2018

SENTINTA CIVILA NR.332
Sedința publică din 15.01.2019
PRESEDINTE: Mihaela Borțun
GREFIER: Cristina Cîmpeanu

Pe rol se află judecarea cererii formulată de reclamantul ANDRAS IOAN în contradicție cu pârățile MUNICIPIUL TIMISOARA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA și OJCVL TIM SRL având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică, se prezintă personal reclamantul, legitimat cu CI seria TM nr. 733674 având CNP 1491216354721, lipsă fiind pârăta.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către greșierul de ședință, după care, făcând aplicarea dispozițiilor art. 131 al.1 NCPC, în baza disp. art. 126 al.1 din Constituția României, în temeiul art.94 NCPC și art.107 NCPC, instanța se declară competentă general, material și teritorial să soluționeze prezenta cauză.

Instanța acordă cuvântul în probațiune.

Reclamantul solicită încuviințarea probei cu înscrisurile anexate cererii de chemare în judecată.

În baza art. 255 alin. 1 C.p.c., instanța încuviințează proba cu înscrisurile aflate la dosar, constatând ca fiind utile și pertinente soluționării cauzei înscrisurile depuse de reclamantă.

Reclamantul învederează instanței faptul că nu mai are alte cereri de formulat.

În temeiul art. 244 al. I NCPC, instanța constată încheiată cercetarea procesului și nemaifiind alte cereri de formulat și incidente de soluționat și acordă cuvântul pe fondul cauzei.

Reclamantul solicită instanței admiterea acțiunii așa cum a fost formulată, fără cheltuieli de judecată.

În baza disp. art.394 C.p.c., instanța consideră că au fost lămurite toate împrejurările de fapt și temeiurile de drept ale cauzei și o reține spre soluționare.

INSTANTA

Deliberând asupra cererii constată că:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 19.09.2018 sub dosar nr. 24195/325/2018 reclamantul ANDRAS IOAN a chemat în judecată pe pârățile MUNICIPIUL TIMISOARA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA și OJCVL TIM SRL solicitând instanței ca prin hotărârea ce se va pronunța să dispună obligarea pârătelor la încheierea cu reclamantul a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 1, situat în Timișoara, str. Izlaz, nr. 62, jud. Timiș, înscris în CF nr. 415526-C1-U2 Timișoara (CF vechi 4168 Chisoda), nr. cadastral Top 1977/635-637,1978/635-637/1, cu respectarea modului de calcul al prețului prevăzut de dispozițiile legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii nr.

112/1995, în termen de 60 de zile de la rămânerea definitivă a soluției pronunțate, fără cheltuieli de judecată.

În motivare, reclamantul arată că în data de 28.11.1982, a încheiat cu pârâta Primăria Municipiului Timișoara (în continuare "Primăria") contractul de închiriere nr. 217/22.XI.1982, având ca obiect darea în chirie de către aceasta a apartamentului nr. 1 situat în imobilul din Timișoara, str. Izlaz, nr. 62, jud. Timiș, compus din 3 camere cu dependințe înscris în CF nr.415526-CI-U2 Timișoara (CF vechi 4168 Chisoda), nr. cadastral Top 1977/635-637,1978/635-637/1.

Ulterior, a fost prelungit în mod succesiv, prin contractul nr. 2038/04.01.2001, acesta din urma fiind prelungit de drept conform OUG nr. 43/26.06.2014 pe o perioadă de 5 ani până la data de 27.06.2019.

La data primului contract de închiriere, regimul juridic al apartamentului era guvernat de Legea 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași. Aceasta concluzie reiese din analiza cronologică a temeiului legal al încheierii fiecărui contract de închiriere, respectiv de prelungire. Astfel pe cel mai recent contract de prelungire (2038/04.01.2001) se regăsește înscris ca temei OUG 43/2014, sub forma unei vize aplicate pe prima pagină. Parcurgând istoricul actelor legislative dintre care OUG 43/2014 este cel mai recent, se reține ca primul dintre acestea-Legea nr. 17/1994 definește ca obiect principal de aplicare a legii "suprafețele locative cu destinația de locuințe, supuse normării și închirierii conform Legii nr. 5/1973" — (art.1).

După anul 1989, s-a impus reglementarea situației juridice a imobilelor cu destinația de locuințe care au fost trecute în proprietatea statului sau a altor persoane juridice după 6 martie 1945 și care se aflau în posesia acestora la 22 decembrie 1989.

Obligativitatea vânzării către chiriaș a imobilului guvernat de Legea nr. 112/1995 și nerevendicată de fostul proprietar sau moștenitorii săi. Prin Legea nr. 112/1995, legiuitorul a clarificat regimul juridic al acestor imobile, printre care și al imobilului în cauză, stabilind două tipuri de măsuri reparatorii.

Primul tip de măsuri reparatorii este destinat foștilor proprietari -persoane fizice- ai imobilelor în discuție, permitându-le restituirea în natură dacă la data de 22 decembrie 1989 locuiau în calitate de chiriași în apartamentele trecute în proprietatea statului (art. 5). Al doilea tip de măsuri reparatorii, relevant în prezenta cauză, este destinat chiriașilor (alții decât foștii proprietari) ai căror imobile nu au fost restituite în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, astfel cum arată art. 9 alin. 1 raportat la art. 14 din Legea nr. 112/1995.

Art. 6 din HG nr. 20/1996 astfel cum a fost modificată și completată prin HG 11/1997, prevede ca dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.

Din interpretarea coroborată a prevederilor art. 6 din Normele metodologice aprobate prin HG 20/1996, cu modificările ulterioare, cu prevederile art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995, rezultă ca apartamentele vizate de actul normativ respectiv pot fi cumpărate numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a. Sa fie vorba de imobile preluate de stat cu titlu;
- b. Aceste imobile sa nu fi fost restituite în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora;
- c. Calitatea de chiriaș la momentul apariției acestei legi.

Se observa ca art. 6 din Normele metodologice aprobate prin HG 20/1996 obiectivează o condiție neprevăzută în mod expres în Legea nr. 112/1995, respectiv calitatea de chiriaș al imobilului a cărui cumpărare se urmărește, la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, condiție de asemenea îndeplinită de reclamantul.

În fapt nici foștii proprietari, nici moștenitorii acestora, nu au formulat vreo cerere de restituire în interiorul termenului de 6 luni de la intrarea în vigoare a Legii 112/1995. Pe cale de consecință, sunt întrunite condițiile legale pentru activarea mecanismului art. 9 prin care paratele sa fie obligate să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu subsemnatul în calitate de chiriaș.

Sub acest aspect, reclamantul arată prin actele depuse la dosar (adresa înregistrată de PMT cu nr. de înregistrare CT2018-621/27.02.2018) că acesta și-a exercitat dreptul de opțiune de cumpărare a apartamentului, fapt juridic ce declanșează *eo ipso* obligația corelativă a proprietarului de a vinde bunul, întocmai cum a subliniat Înalta Curte de Casație și Justiție, reunită în completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, în Decizia nr. 81/2017.

Interpretând prevederile art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995, Înalta Curte de Casație și Justiție a arătat că "aceste norme reglementează un drept al chiriașului de a cumpăra, drept însoțit de obligația deținătorului de a vinde, interpretarea și aplicarea în acest sens a textului legal neridicând probleme. Atât instanța de prim instanță, cât și celelalte instanțe care și-au exprimat opinia (unele teoretic, altele jurisprudențiale) recunoaște sensul normei din Legea nr. 112/1995".

Reclamantul reține atenției instanței de asemenea că pârâta PMT și-a fundamentat refuzul privind vânzarea apartamentului pe prevederile HCL 41/16.10.2015, fapt ce contravine flagrant ierarhiei actelor normative și principiului de drept *lex superior derogate legi inferiori*. Practic, dat fiind că procedura de vânzare forțată este cuprinsă într-o lege ordinară, iar dispozițiile invocate de parata PMT (având atribuții de administrator și nu de proprietar, dat fiind și faptul că sumele provenite din vânzarea acestui fel de locuințe sunt surse la bugetul statului și a fondului extrabugetar constituit pentru despăgubirea foștilor proprietari ce nu pot fi despăgubiți în natură) în opoziție sunt cuprinse într-o hotărâre de consiliu local, celei dintâi se aplică cu prioritate, chiar dacă cele din urmă ar fi posterioare ca și data a adoptării.

Accasta interpretare data prevederilor art. 9 alin. 1 din Legea 112/1995, a fost consacrată și de practica judiciară la nivelul circumscripției Judecătorei Timișoara (Sentințele 3504/2014 și 3375/2016) și Tribunalului Timiș (Decizia 527/2011).

O altă condiție pentru activarea mecanismului de vânzare forțată prevăzută de art. 9 este cuprinsă de Normele metodologice de aplicare a Legii 112/1995, astfel cum au fost modificate și completate prin Hotărârea nr. 11/1997 și anume în art. 4 ind. 1.

Reclamantul învederează onoratei instanțe că și aceasta condiție este îndeplinită în cauză, având în vedere că reclamantul a avut contract de închiriere a apartamentului valabil încheiat începând cu data de 22.11.1982 și prelungit succesiv până în prezent, fără momente de întrerupere, așa cum reiese și din actele depuse la dosar.

Cum în speță, reclamantul și-a exprimat opțiunea cumpărării apartamentului pe care-l ocupă ca și chiriaș încă din anul 1982 și cum pârâtele nu vor putea invoca și nici dovedi depunerea unei cereri de restituire în natură a apartamentului, consideră că se impune ca instanța să dea eficiență prevederilor art. 9 din legea nr. 112/1995, ce se referă expres la dreptul de opțiune al chiriașului de a cumpăra locuința corelativ cu obligația subînțeleasă a deținătorului, respectiv a Municipiului Timișoara, de a-l înstrăina, refuzul înstrăinării constituindu-se într-o conduită abuzivă ce reclama concursul instanței de judecată pentru a-l sancționa (a se vedea și Decizia Tribunalului Timiș nr. 192/A/2017).

În drept, reclamantul își întemeiază prezenta cerere de chemare în judecată pe următoarele dispoziții legale: art. 192 NCPC, art. 9 din Legea 112/1995, art. 4 ind. 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii 112/1995, precum și pe toate celelalte dispoziții legale indicate în cuprinsul cererii.

În probațiune, în temeiul art. 258 NCPC reclamantul solicită instanței încuviințarea probei cu înscrisurile anexate cererii, precum și a tuturor înscrisurilor pe care le va depune pe parcursul procesului, precum și interogatoriile scrise ale pârâtelor.

Anexează acțiunii, în copie: cartea sa de identitate, Contract de închiriere nr.2038 din 04.01.2001, adresa emisă de către Primăria mun. Timișoara către reclamant, extrase CF și practică judiciară.

Pârâta OJCVL TIM SRL prin întâmpinarea formulată arată că nu se opune prezentei acțiuni și lasă la aprecierea instanței pronunțarea unei hotărâri temeinice și legale.

În motivare, pârâta arată că societatea sa este forma actuală de organizare a Oficiului Județean de Construire și Vânzare a Locuințelor înființat în anul 1968, transformat în societate comercială în anul 1991 și privatizat de Fondul Proprietății de Stat în anul 2000 și care își menține obiectul de activitate asumat prin contractul de privatizare și legile în vigoare, precum și personalul abilitat și specializat în domeniu, cu alte cuvinte societatea noastră este un mandatar al Statului Roman privind vânzarea locuințelor ce aparțin acestuia, dar totodată și un agent economic plătitor de taxe și impozite.

Obiectul său de activitate are ca demers primordial protejarea intereselor statului roman prin respectarea și aplicarea reglementărilor actelor normative în vigoare, dar totodată și transparenta față de ceilalți subiecți juridici din raporturile încheiate.

Din studiul actelor depuse la dosarul prezentei cauze, pârâta opinează că imobilul situat administrativ în localitatea Timișoara, str. Izlaz, nr. 62, ap. 1, jud. Timiș, înscris în CF nr. 415526-C1-U2 Timișoara (CF vechi 4168 Chisoda) nr. cadastral Top 1977/635-637,1978/635-637/1, este proprietatea Statului Roman, administrat de către Primăria Municipiului Timișoara și dat în folosință reclamantului începând cu anul 1982, în baza repartiției 2779/17.08.1982 prin contractul de închiriere înregistrat sub nr. 217/22.XI.1982 (prelungit succesiv și valabil până la data de 27.06.2019 în baza contractului de închiriere nr. 2038).

Altfel spus, pârâta observă în contractul de închiriere nr.2038/04.01.2001 (cu ultima prelungire în data de 15.07.2014 pentru o perioadă de 5 ani de zile conform OUG nr. 43/2014) mențiunea din partea administratorului bunului imobil, că reclamantul este ocupant al locuinței din anul 1989 printr-un contract de închiriere inițial înregistrat sub nr. 217/22.11.1982.

Din studiul fișei de carte funciara, observând actul normativ în baza căruia s-a întărit dreptul de proprietate al Statului Roman, asupra imobilului din speță, acesta fiind Decretul Lege Nr. 223/1974, pârâta precizează că eventuala instrainare/vanzare din partea statului roman, aceasta se poate face doar în baza dispozițiilor legale ale Legii nr. 112/1995 și a Legii nr. 10/2001.

Din economia articolelor prevăzute în actele normative încă în vigoare și neabrogate, respectiv Legea nr. 112/1995 și Legea nr. 10/2001, reținem că în prezenta speță reclamantul întrunește, la momentul de față, condițiile care îi permit să-și exercite dreptul de preemțiune de a cumpăra imobilul din proprietatea statului roman, respectiv din prisma deținerii contractului de închiriere la data apariției legi, ca fiind una dintre condițiile imperative impuse prin art. 9 din Legea nr. 112/1995, urmând să facă dovada întrunirii și a celorlalte condiții impuse în mod cumulativ a fi îndeplinite (nu a dobândit sau a instrăinat o locuință proprietate personală după 01.01.1990, în localitatea de domiciliu) pentru a beneficia de dreptul de a cumpăra locuința/imobilul și de a fi parte contractantă în eventualitatea încheierii și perfectării contractului de vânzare-cumpărare.

Pârâta menționează că procedura de perfectare a contractului de vânzare-cumpărare implică o serie de etape ce trebuie parcurse și respectate de către ambele părți implicate în actul juridic, respectiv chiriașii, dacă îndeplinesc condițiile legale: au contracte de închiriere valabile, au solvență financiară, nu sunt în litigii cu unitatea administratoare au dreptul consfințit de dispozițiile legale (Legea 112/1995, Legea nr. 10/2001 - acte normative în vigoare) să se adreseze unității specializate în vederea analizării punctuale a situației,

obținerea avizelor favorabile și, după caz, a perfectării formelor de vânzare cumpărare a locuinței cu achitare integrală a prețului sau, după caz, în rate.

Prin urmare, pârata consideră argumentat că unitatea sa nu dă dovadă de rea-credință, își respecta și onorează obiectul de activitate, aplicând același tratament juridic egal tuturor potențialilor beneficiari,

Dupa cum se observa din studiul actelor depuse la dosarul cauzei, administratorul bunului imobil, în speța paratal /, refuza sa dea curs favorabil solicitării reclamantului privind optarea pentru un drept recunoscut de lege, prin adresa Nr. CT2018-621/27.02.2018, invocând actul administrativ HCL 416/2015.

Înalta Curte de Casație și Justiție a hotărât că un act administrativ se verifică - din perspectiva legalității - prin raportare la actele normative cu forță juridică superioară în temeiul și în executarea cărora a fost emis, potrivit unei practici judecătorești consolidate, avându-se în vedere, desigur, principiul ierarhiei și forței juridice a actelor normative. Așadar, criteriul de verificare a legalității actului administrativ este legea, și nu opiniile auditorului sau ale autorității. (Decizia nr. 1463 din data- de 11 aprilie 2017 pronunțată de Secția de contencios administrativ și fiscal a Înaltei Curți de Casație și Justiție având ca obiect anulare act administrativ).

În lipsa unui Cod de procedură administrativă, definiția actului administrativ este dată în prezent de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, care stabilește cadrul legal al litigiului de contencios administrativ, reglementând în detaliu categoriile de subiecte ce pot avea calitate procesuală activă, persoanele și entitățile care pot sta în judecată, obiectul acțiunii, condițiile de exercitare a dreptului la acțiune, precum și limitele controlului judecătoresc asupra actelor administrative.

Astfel, actul administrativ este actul unilateral cu caracter individual sau normativ, emis de o autoritate publică în vederea executării ori a organizării executării legii, dând naștere, modificând sau stingând raporturi juridice (art.21lit.c din Legea nr.554/2004). Actul administrativ reprezintă forma juridică principală a activității structurilor administrației publice.

Referitor la hotărârile consiliului local, în literatura de specialitate s-a remarcat că acestea cuprind norme juridice prin care consiliile locale rezolvă problemele de interes local care sunt în competența lor de soluționare și totodată își manifestă autoritatea în comune, orașe, municipii și județe. Fiind acte de realizare a atribuțiilor conferite de lege, hotărârile consiliilor locale sunt acte administrative obligatorii și executorii în raza teritorială a emitentului dar cu condiția respectării legii. Ele reprezintă manifestări unilaterale de voință adoptate în scopul producerii de efecte juridice în cadrul activității de executare sau organizare a executării în concret a legilor, adică acte administrative emise în vederea exercitării atribuțiilor prevăzute de lege.

În condițiile în care legislația specifică dreptului administrativ nu califică o hotărâre de consiliu local, dată în exercitarea atribuțiilor prevăzute de art. 36 alin.(2) lit.c) din Legea nr. 215/2001, ca fiind act administrativ ori, dimpotrivă, act juridic civil, după cum se referă la proprietatea publică sau la proprietatea privată a unității administrativ teritoriale, concluzia care se impune este aceea că cea chemată să verifice legalitatea hotărârii respective este doar instanța de contencios administrativ.

Se poate afirma că instituția contenciosului administrativ cuprinde ansamblul de reguli ale exercitării de către persoanele vătămate a unei acțiuni directe, în fața instanțelor judecătorești competente, împotriva unui act administrativ apreciat a fi ilegal sau, după caz, împotriva refuzului unei autorități publice de a soluționa o cerere în termenul prevăzut de lege. În acest fel, instituția contenciosului administrativ apare ca fiind o garanție a drepturilor și libertăților cetățenilor împotriva eventualelor abuzuri ale autorităților publice.

Întrucât reclamantul dorește să beneficieze de un drept al său ocrotit de legislația în vigoare (învădărea să se respecte și principiul ierarhiei și forței juridice a actelor normative), pentru cumpărarea unei locuințe în care locuiește legal de aproximativ 36 de ani, societatea pârâtă este de acord cu admiterea acțiunii și lasă la aprecierea instanței pronunțarea unei hotărâri temeinice și legale.

În drept, pârâta își întemeiază prezenta întâmpinare pe dispozițiile art. 205 din NCPC, precum și pe dispozițiile normative amintite.

Conform art. 223 NCPC, pârâta solicită judecarea cauzei și în lipsa sa de la dezbateri.

Prin **răspunsul la întâmpinare** formulat la întâmpinarea pârâtei SC OJCVL, reclamantul arată referitor la eligibilitatea sa în ceea ce privește condițiile imperative ale Legii nr. 112/1995, menționează că întrunesc toate condițiile cerute de lege, respectiv că pe lângă condiția de a avea un contract de închiriere valabil încheiat și de a fi ocupantul efectiv al locuinței la momentul apariției legii, face dovada prin actul notarial nr. 1588/16.11.2018 - Declarație, că nici acesta personal și nici membrii familiei sale nu a dobândit și nici nu a înstrăinat nici o locuință proprietate personală după 01.01.1990.

Referitor la posibilitatea demonstrării și a ipotezei că imobilul în cauză nu face obiectul vreunui litigiu și nu a fost revendicat în baza vreunei legi de retrocedare, reclamantul menționează instanței, că deține și prezintă adresa Nr. SC 2008-20695 din 07.10.2008 emisă de către Consiliul Local Timișoara, care în prezent nu a fost actualizată, deși cu ocazia audienței sale la Serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Timișoara s-a refuzat actualizarea, solicitându-i-se să prezinte Cartea Funciara de la OCPI Timiș din care să rezulte cine este proprietarul, reclamantul considerând că această solicitare din partea Primăriei Timișoara, nu îi este opozabilă, actele de proprietate și înscrierile în cartea funciara (dacă sunt menționați) sunt în posesia administratorului bunului, respectiv a Primăriei Timișoara.

Pentru a se încadra în termenul legal de a răspunde întâmpinării, depune aceste considerente urmând ca pe fondul cauzei, în condițiile în care Primăria Timișoara insistă pe această cerere ilegală să depună personal documentele doveditoare cu privire la nerevendicarea imobilului de mai sus, respectiv neschimbarea situației juridice a bunului imobil din prezenta cauză.

Analizând actele dosarului, instanța reține următoarele:

În data de 28.11.1982, reclamantul a încheiat cu pârâta Primăria Municipiului Timișoara contractul de închiriere nr. 217/22.XI.1982, având ca obiect darea în chirie de către aceasta a apartamentului nr. 1 situat în imobilul din Timișoara, str. Izlaz, nr. 62, jud. Timiș, compus din 3 camere cu dependințe înscris în CF nr.415526-CI-U2 Timișoara (CF vechi 4168 Chisoda), nr. cadastral Top 1977/635-637,1978/635-637/1.

Ulterior, a fost prelungit în mod succesiv, prin contractul nr. 2038/04.01.2001, acesta din urmă fiind prelungit de drept conform OUG nr. 43/26.06.2014 pe o perioadă de 5 ani până la data de 27.06.2019.

La data primului contract de închiriere, regimul juridic al apartamentului era guvernat de Legea 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași. Aceasta concluzie reiese din analiza cronologică a temeiului legal al încheierii fiecărui contract de închiriere, respectiv de prelungire. Astfel pe cel mai recent contract de prelungire (2038/04.01.2001) se regăsește înscris ca temei OUG 43/2014, sub forma unei vize aplicate pe prima pagină. Parcurgând istoricul actelor legislative dintre care OUG 43/2014 este cel mai recent, se reține că primul dintre acestea-Legea nr. 17/1994 definește ca obiect principal de aplicare a legii "suprafețele locative cu destinația de locuințe, supuse normării și închirierii conform Legii nr. 5/1973" — (art.1).

După anul 1989, s-a impus reglementarea situației juridice a imobilelor cu destinația de locuințe care au fost trecute în proprietatea statului sau a altor persoane juridice după 6 martie 1945 și care se aflau în posesia acestora la 22 decembrie 1989.

Legiuitorul de după 1989 a adoptat o politică socială constantă și a edictat o serie de măsuri de protecție a chirișilor aflați în folosința fondului locativ de stat, constituit, la vremea respectivă, nu numai din acele locuințe construite de stat sau de unitățile economice sau bugetare de stat, ci și din locuințele preluate abuziv după data de 06 martie 1945, aparținând persoanelor fizice sau juridice, cu capital mixt sau privat.

Ignorarea proprietății private promovată și susținută de sistemul totalitar, în paralel cu exacerbarea superiorității dreptului de proprietate socialistă a întregului popor, au fost cauze care au contribuit la extinderea pe scară largă a proprietății de stat, sub toate formele pe care aceasta le-a îmbrăcat, au dus la crearea unui număr impresionant de locuințe în fondul statului, închiriate pe termene îndelungate, chiar zeci de ani, prin prorogări succesive legale, contra unor sume de bani modice. Aceasta a fost una dintre rațiunile pentru care obiectiv și legitim, statul a edictat o serie de măsuri de protecție a acestor categorii de chiriși, printre care și prevederea din art.9 din legea nr. 112/1995, acordându-le dreptul să cumpere locuințele la un preț preferențial, sub nivelul practicat pe piața liberă.

În speta, reclamantul a detinut locuința în litigiu cu titlu de chirie, începând cu anul 1982, când a fost încheiat contractul de închiriere nr. 217/22.11.1982, prelungit succesiv.

Refuzând soluționarea cererii reclamantului de vânzare-cumpărare a spațiului în litigiu, cu motivarea că activitatea de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat a fost suspendată prin HCLMT nr. 416/16.10.2015, părții au refuzat de fapt încheierea contractului de vânzare-cumpărare conform Legii nr. 112/1995, iar aceasta atitudine îndreptățește chirișul să își valorifice în instanța vocația la cumpărare, în limita drepturilor locative conferite prin contractul de închiriere.

Dar problema este căror categorii de chiriși le sunt incidente cele două acte normative evocate, cine sunt subiecții reglementarilor din art.9 din Legea nr. 112/1995 și art. 43 din Legea nr. 10/2001, cum se rezolvă conflictul aplicării lor în timp.

Data fiind contradictorialitatea evidentiată în cazul celor două texte legale, este important de știut cum se manifestă ele în timp, pentru că, de principiu, legea civilă începe să acționeze din momentul intrării în vigoare și nu are putere retroactivă. Înseamnă că norma nouă nu are în vedere relațiile civile născute înainte de intrarea ei în vigoare, ceea ce creează cadrul teoretic pentru coexistența unor legi diferite în intervalul necesar până la epuizarea raporturilor juridice.

Chestiunea se simplifică dacă se analizează câmpul de aplicare al celor două legi, prin prisma subiecților cărora li se adresează. În vreme ce Legea nr. 112/1995 se referă la chirișii titulari de contract, Legea nr. 10/2001 vorbește despre chiriși, la fel și normele explicative din H.G. nr. 498/2003. Detaliile sunt oferite în privința Legii nr. 112/1995, deoarece art.6 din H.G. nr. 11/1997 stipulează că dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc îl au numai chirișii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.

Rezultă că dreptul la cumpărare conferit titularilor contractelor de închiriere, corelativ obligației de vânzare în sarcina detinatorilor, este condiționat de valabilitatea contractului, dar și de împrejurarea ocupării efective a locuinței la data de 29 ianuarie 1996 – data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

Dreptul de a pretinde locatorului perfectarea actului juridic de înstrăinare trebuie apreciat ca unul de natură patrimonială, ce-i asigură chirișului titular de contract dobândirea unui bun în proprietate și, odată câștigat prin întrunirea celor două cerințe inserate în H.G. nr. 11/1997, nu poate fi declarat ca pierdut prin edictarea ulterioară a acestor dispoziții în materie. Dreptul de a cumpăra derivat din legea în vigoare nu poate fi înlăturat doar prin argumentul trecerii timpului și modificării legislative survenite la data depunerii solicitării de cumpărare, diferențierea între chiriși care s-au grăbit să dobândească locuința și cei care au omis să ceară vânzarea până la adoptarea Legii nr. 10/2001 neavând o rațiune obiectivă, legală.

Obligarea unitatii administrativ-teritoriale, prin primar, la vânzarea spatiului locativ aflat sub incidenta Legii nr. 112/1995, în condițiile prevăzute de acest act normativ, nu aduce atingere dreptului sau de dispoziție asupra bunului, deoarece obligația de a vinde este o obligație în rem, instituită în considerarea obiectului (locuința preluată în proprietatea statului, care nu se restituie fostului proprietar), iar nu o obligație în personam, reglementată în considerarea subiectului, respectiv a unitatii administrativ-teritoriale; mai mult, trebuie avut în vedere și ca actualul titular al locuințelor supuse vânzării a detinut doar un drept de administrare asupra acestor imobile, devenind proprietar ca efect al legislației de după 22 decembrie 1989, iar aplicarea acestor acte normative nu poate avea drept consecință crearea unor situații inechitabile, prin recunoașterea dreptului „noului” proprietar de a stabili în mod arbitrar asupra înstrăinării imobilelor aflate sub incidenta Legii nr. 112/1995, în raport de momentul la care chiriasul și-a exprimat opțiunea de a cumpara.

În aprecierea existenței unei eventuale încălcări a dreptului de dispoziție al vânzătorului trebuie avut în vedere și faptul că obligația de a vinde este instituită printr-o dispoziție legală conforma prevederilor art. 41 din Constituție care, garantând dreptul de proprietate, prevăd expres și că limitele și conținutul acestor drepturi sunt stabilite de lege.

Determinând „conținutul și limitele acestor drepturi” legiuitorul are în vedere ocrotirea unor valori politice, sociale sau juridice deosebite, în considerarea cărora stabilește dimensiuni și limite, iar dacă ne raportăm la cazul dedus judecării în speta, trebuie menționată obligația statului de a crea condițiile necesare pentru creșterea calității vieții, stabilită de art. 134 alin.(2) lit. f) din Constituție și, mai ales, de a lua măsuri de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent (art. 43 alin.(1) din Constituție), or, prin art.9 din Legea nr. 112/1995 legiuitorul realizează o măsură în acest sens.

Deși reclamantul a efectuat demersuri pentru vânzarea-cumpărarea locuinței, titularul dreptului de proprietate nu a înțeles să perfecteze contractul de vânzare-cumpărare conform Legii nr. 112/1995, mai mult, a edictat o altă normă – H.C.L.M. nr.37/2002 în care instituia condiții diferite de cele ale Legii nr. 112/1995 pentru înstrăinarea locuințelor aflate în patrimoniul Municipiului.

Legea nr. 112/1995 nu impune chiriasului cumparator obligația de a iniția o procedură administrativă prealabilă în vederea aplicării dispozițiilor art.9 din Legea nr. 112/1995, iar în lipsa unei asemenea reglementări, accesul reclamantului la justiție nu poate fi îngradit, reclamantul putând iniția o acțiune în justiție în vederea valorificării drepturilor sale edictate de Legea nr. 112/1995, cu respectarea tuturor garanțiilor prevăzute de art.6 din CEDO.

Față de stare de fapt și de drept mai sus-menționată, va admite acțiunea ca fiind întemeiată și în consecință: va obliga pârâșii Municipiul Timisoara prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Timisoara să efectueze formalitățile de vânzare-cumpărare către reclamant a imobilului situat în Timisoara, str. Izlaz nr. 62, jud. Timiș înscris în CF nr. 415526-C1-U2 Timisoara,(cf.vechi nr.4168 Chișoda) nr. top.1977/635-637,1978/635-637/I, imobil ce face obiectul contractului de închiriere nr. 217/22.11.1982 prelungit succesiv la zi, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995.

În temeiul art. 451 Cpc va lua act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite cererea formulată de reclamantul ANDRAS IOAN având CNP 1491216354721 cu domiciliul în Timisoara, str. Izlaz, nr. 62, ap. 1, jud. Timiș, în contradictoriu cu pârâșele MUNICIPIUL TIMISOARA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ambele având cod fiscal nr.14756536, cu sediul

în B-dul C. D. Loga nr.1, jud. Timiș, cont nr. RO89TREZ62124510220XXXXX deschis la Trezoreria Operativă a Municipiului Timișoara și OJCVL TIM SRL având CUI R 2797427 și numărul de înmatriculare în Registrul Comerțului J35/1924/1991, cu sediul în Timișoara, str. Calea Aradului, Bl. 34, sc. C, Parter, jud. Timiș.

Obliga părții Municipiul Timișoara prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Timișoara să efectueze formalitățile de vânzare-cumpărare către reclamant a imobilului situat în Timișoara, str. Izlaz nr. 62, jud. Timiș înscris în CF nr. 415526-C1-U2 Timișoara, (cf. vechi nr. 4168 Chișoda) nr. top. 1977/635-637, 1978/635-637/I, imobil ce face obiectul contractului de închiriere nr. 217/22.11.1982 prelungit succesiv la zi, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995.

Fără cheltuieli de judecată.

Cu apel în 30 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică, azi, 15.01.2019.

PREȘEDINTE
Mihaela Borțun



Red. M.B./Tehnored. C.C.
5 ex./3 com./07.02.2019

TRIBUNALUL TIMIȘ

Prezenta copie fiind conformă cu originalul

În dosul acestei instanțe nr. 24/95/325/2019



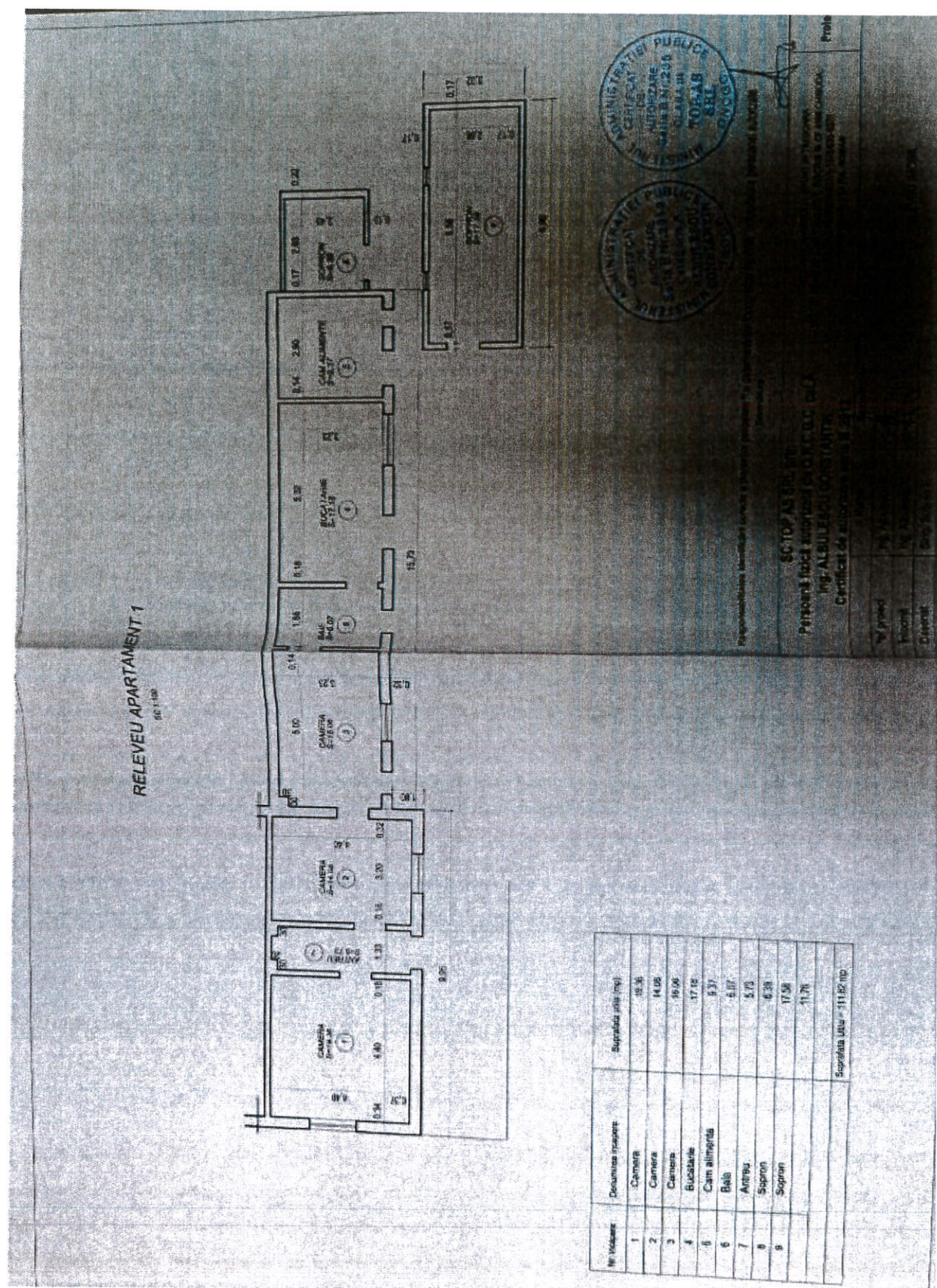
Emisă de noi:

Timișoara la:

Grefier-archivar:

de Christina Ciombeanu
10.12.2019
keir

lucre cu
sc. 1326/4/2019
al Tribunalului
Timiș definitiv
afectat.



Anexa nr. 2 – Fotografii

Vecinătăți



Casa în care se află apartamentul



Interiorul apartamentului



Soproane



Anexa nr. 3 – Contract de prestări servicii

CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII

Nr. 008 din data de 28.05.2018

PREAMBUL

În temeiul prevederilor Secțiunii 5, Paragrafului 4, art. 29, al.(1) lit.d) și (3) lit. e) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice cu modificările și completările ulterioare și prevederile Hotărârii Guvernului nr.395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, s-a încheiat prezentul contract de prestare de servicii, între:

1. Părțile contractante

- **MUNICIPIUL TIMIȘOARA**, cu sediul în TIMIȘOARA, B-dul C. D. Loga nr. 1, județul Timiș, cod fiscal: 14756536, tel. 0256-408.300, fax. 0256-490635, reprezentată prin NICOLAE ROBU – Primar și Steliana Stanciu – Director Economic, în calitate de achizitor,
- și
- Goron Vasile - Expert Tehnic Judiciar, cu sediul în Dumbravita, str. Cervantes nr. 22, CIF 33793891, cont RO33 BACX 0000 0012 5511 9001 deschis la UNICREDIT TIRIAC BANK S.A., în calitate de prestator, s-a încheiat urmatorul contract:

2 - Definiții

2.1. - În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a. **contract** - reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale.
- b. **achizitor și prestator** - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c. **prețul contractului** - prețul plătitibil executantului de către achizitor, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor sale asumate prin contract;
- d. **forța majoră** - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargo, enumerarea nefiind exhaustivă ci enunțativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;
- e. **zi** - zi calendaristică; an-365 de zile.
- f. **consultanta ca expert asistent** - se înțelege activitățile ce intra în sarcina unui expert tehnic judiciar: consultarea dosarului în arhivele instanțelor judecătorești sau arhiva primăriei, participarea la inspecția proprietăților ce fac obiectul expertizei, participarea sau dacă este cazul întocmirea separat a unui raport de expertiza.

3. Interpretare

- 3.1. În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.
- 3.2. Termenul „zi” sau „zile” sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

4. Obiectul contractului

4.1. Prestatorul se obligă să presteze serviciile de consultanță ca expert asistent în dosarele aflate pe rolul instanțelor îndecatoargstii în care institutia noastră este parte (inclusiv în procedura insolventei), efectuarea de obiectiuni în aceste dosare, acordarea de consultanță în aceste dosare, raportat la calitatea de expert tehnic judiciar autorizat de Biroul Central pentru expertize tehnice judiciare.

5. Prețul contractului

5.1 – Prețul contractului, plătit de prestatorul de către achizitor pe toata durata contractului este [REDACTED] prestatorul nefiind platitor de TVA.

6. Durata contractului

6.1. – Durata prezentului contract este de doi ani de la data semnării acestuia.

7. Caracterul confidențial al contractului

7.1. – Contractul are caracter de document public. Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public, și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală potrivit legii.

8. Obligațiile principale ale prestatorului

- 8.1. - Să păstreze atât confidențialitatea asupra informațiilor primite de la achizitor, cât și asupra concluziilor rezultate în urma elaborării lucrării, pe timp nelimitat.**
- 8.2. - Să respecte "Codul deontologic al profesiei de evaluator" stabilit de "Asociația Națională a Evaluatorilor din România" (ANEVAR).**
- 8.3. - Să asiste în elaborarea lucrărilor, personal cu competența profesională necesară, în vederea exprimării punctului său de vedere cu privire la expertizele desfășurate de alți experți judiciari.**

9. Obligațiile principale ale achizitorului

- 9.1 - Achizitorul se obligă să pună la dispoziția prestatorului toate documentele tehnico-economice necesare, toate datele și informațiile de care dispune, în legătură cu obiectul contractului și în folosul realizării acestuia. Întârzierea de către achizitor a furnizării informațiilor solicitate de prestator, atrage după sine amânarea cu aceeași durată de timp a termenului final stabilit.**
- 9.2 - Achizitorul se obligă să plătească prețul către prestator în maxim 30 de zile de la acceptarea facturii prestatorului.**
- 9.3. - Să asigure colaborarea personalului sau cu personalul prestatorului, pe perioada realizării contractului.**
- 9.4. - Să nu multiplice și să nu difuzeze lucrarea în alte scopuri, decât cele legate strict de propriile interese de afaceri, în cadrul obiectului de activitate sau contractual.**

10. Modificarea contractului

10.1. - Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

11. Răspunderea contractuală

11.1. - Neînțelegerile ivite între părți în timpul executării prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, litigiul va fi înaintat spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

12. Rezilierea contractului

12.1. - Achizitorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de servicii, în cazul unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public.

12.2. - În cazul prevăzut la clauza 23.1 prestatorul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

12.3. - Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat, dă dreptul părții lezate de a considera contractul desființat de plin drept, fără somație, punere în întârziere sau intervenția instanței de judecată și de a pretinde plata de daune - interese.

13. Alte clauze

13.1. - Finalizarea și realizarea la termen a obiectivului contractului este condiționată de termenele de predare a datelor, informațiilor și documentațiilor solicitate achizitorului de către executant, precum și de termenele de soluționare a actelor adiționale la prezentul contract.

14. Limba care guvernează contractul

14.1- Limba care guvernează contractul este limba română.

15. Legea aplicabilă contractului

15.1- Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Părțile au înțeles să încheie astăzi.....prezentul contract în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

ACHIZITOR,

MUNICIPIUL TIMISOARA

PRIMAR

NICOLAE ROBU

DIRECTIA ECONOMICA

DIRECTOR

STELIANA STANCIU

SERVICIUL JURIDIC,

SEF SERVICIU,

CAIUS SULL

PRESTATOR,

Goron Vasile - Expert Tehnic Judiciar



05.05.2018

Anexa nr. 4 – Autorizația Expert tehnic judiciar – Evaluarea proprietății imobiliare



MINISTERUL JUSTIȚIEI

**SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE**

AUTORIZAȚIE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 26118072014 Seria 670714103313062014

În conformitate cu art. II din Legea nr. 208/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 11 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2000, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Se emite următoarea

AUTORIZAȚIE

Domnul/Doamna **Goron Vasile**, cod numeric personal 1760915311262, se autorizează ca expert tehnic judiciar în specializarea/specializările:

**Evaluarea proprietății imobiliare
Evaluări bunuri mobile economice**

Eliberată astăzi, 18/07/2014

Șef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conex
Aurelia TUDOSE

