

Nr. 51/19.02.2020

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICIARĂ

având următorul obiectiv:

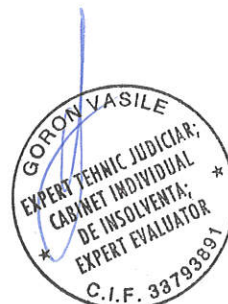
Stabilirea prețului de vânzare a locuinței situate în Timișoara, strada 16 Decembrie 1989, nr. 20, ap. 13, Subsol, jud Timiș, înscris în CF nr. 415079-C1-U9 Timișoara, respectând prevederile Decretului nr. 93/1977, ale decretului lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, conform Decizei Civile nr. 1241 din data de 10.10.2019 din dosarul nr. 24044/325/2018 al Tribunalului Timiș,

CLIENT : MUNICIPIUL TIMIȘOARA

Expert tehnic judiciar – EPI, EBE

Ec. GORON VASILE

- FEBRUARIE 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	31
	ANEXA NR. 3 – CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII	33
	ANEXA NR. 4 – AUTORIZAȚIA EXPERT TEHNIC JUDICIAR – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	36

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 locuinței situate în Timișoara, strada 16 Decembrie 1989, nr. 20, ap. 13, Subsol, jud Timiș, înscris în CF nr. 415079-C1-U9 Timișoara, respectând prevederile Decretului nr. 93/1977, ale decretului lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, conform Deciziei Civile nr. 1241 din data de 10.10.2019 din dosarul nr. 24044/325/2018 al Tribunalului Timiș», conform contractului de prestări servicii nr. 10686/08.05.2018

1.2 Desfasurarea expertizei

În data de 19.02.2020, la ora 11, m-am deplasat la adresa mai sus menționată pentru efectuarea expertizei.

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

1.3 Conținutul expertizei

Conform Deciziei Civile din data de 10.10.2019 din dosarul nr. 24044/325/2018 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 locuinței cu o cameră situată în casă tip D+3E cu apartamente la curte comună, conform CF nr. 415079-C1-U9 -Timișoara, situat în Timișoara, 16 Decembrie 1989, nr. 20, Subsol, jud Timiș, aflată în proprietatea STATULUI ROMÂN

1.4 Identificarea imobilului. Descrierea juridică

Denumire: Apartament cu cameră și dependințe, situat într-o clădire tip D+P+3^E

Situația actuală a proprietății: locuită de chiriaș BORZA NICODIM IOAN

Adresa: Strada 16 Decembrie 1989, nr. 8, Et. 1, ap. 6

Cod postal: 300200

Identificare cadastrală: **Top : B415079-C1-U9**

Carte funciara: **CF B415079-C1-U9**

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 Тимишвар, 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.

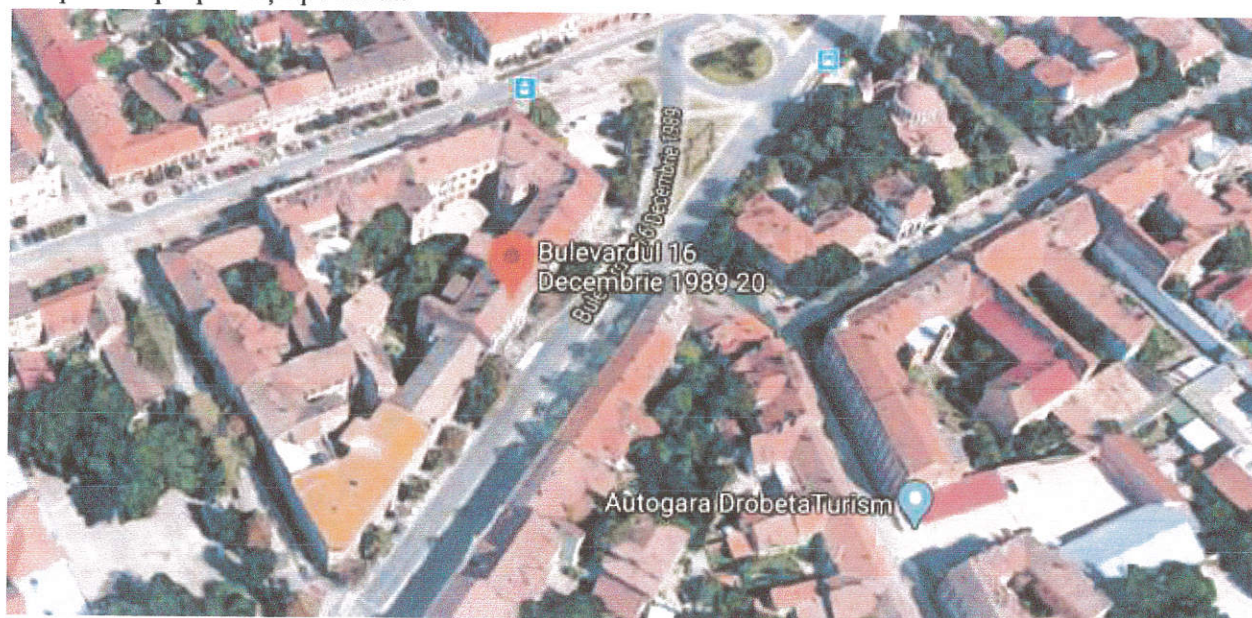
Cucerită în 1716 de către austrieci de la turci, Timișoara s-a dezvoltat în următoarele secole îndărătul fortificațiilor și în nuclee urbane situate în jurul lor. După ce fortificațiile și-au pierdut utilitatea în lumina avansurilor tehnologice din domeniul militar, cetatea a fost în mare parte dezmembrată 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.

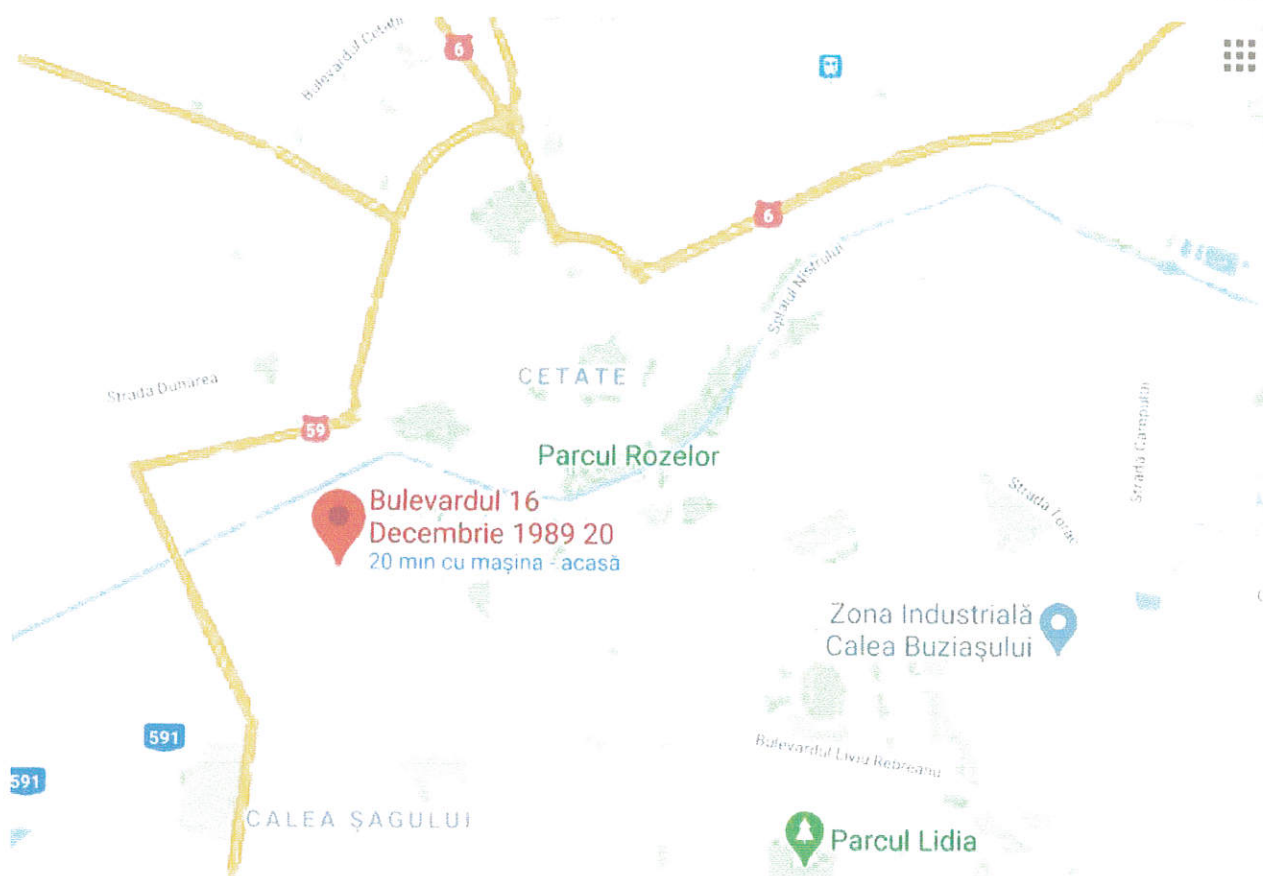
Clădiri emblematice ale orașului sunt catedrala ortodoxă și Opera Națională din Piața Victoriei și catedrala romano-catolică din Piața Unirii. Printre obiectivele turistice se numără Castelul Huniade, Palatul Baroc, Muzeul Satului Bănățean și Grădina Zoologică.

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

Proprietatea subiect se află în Strada 16 Decembrie 1989, nr. 20, Subsol

Amplasare proprietății pe hartă:





1.6 Data raportului de expertiză

Proprietatea imobiliară a fost inspectată la data de: 19.02.2020. Data expertizei este **10.10.2019**

1.7 Moneda în care este exprimată valoarea

Opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data de **10.10.2019**, cursul de schimb fiind 1 EUR = 4,7498 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 112/1995

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 care 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 invelitoare din țiglă;
- Dotări/Instalații :
 - instalații electrice : iluminat ;
 - instalații sanitare : cadă de duș, lavoar, wc, in baie si lavoar in bucatarie;
 - instalații încălzire cu calorifere electrice;
- Stare tehnică : inferioara
- Alte utilități : apa, curent electric
- Tâmplărie:
 - Tâmplărie exterioară: lemn,;
 - interioară: lemn, usa de intrare de 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:	Satisfăcătoare
Zidărie:	cărămidă	Stare:	Satisfăcătoare
Sarpantă:	lemn	Stare:	Satisfăcătoare
Învelitoare:	țiglă	Stare:	Satisfăcătoare
Planșee:	lemn, stuf	Stare:	Satisfăcătoare
Tâmplăria exterioară:	lemn	Stare:	Satisfăcătoare
Tâmplăria intrioară:	lemn	Stare:	Satisfăcătoare
Tencuieli exterioare:	driscuite	Stare:	Satisfăcătoare
Glet de:	var	Stare:	Satisfăcătoare
Stucături:	nu	Stare:	Satisfăcătoare
Vositorii:	zugrăveli pe bază de var	Stare:	Satisfăcătoare
Calcio vechio:	nu	Stare:	Satisfăcătoare
Lambriuri	nu	Stare:	Satisfăcătoare
Ornamente și decorațiuni:	nu	Stare:	Satisfăcătoare
Pardoseli calde:	dușumele	Stare:	Satisfăcătoare
Pardoseli reci:	beton	Stare:	Satisfăcătoare
Instalații sanitare:	da	Stare:	Satisfăcătoare
Instalații electrice:	da	Stare:	Satisfăcătoare
Instalații sanitare:	sobe pe gaz	Stare:	Satisfăcătoare

2. Numărul de niveluri ale clădirii: 4
3. Numărul de locuințe din cadrul clădirii: 14
4. Nivelul la care este situată locuința pentru care se acordă despăgubiri sau care se vinde: Subsol
5. Numărul de camere ale locuinței: 1
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): sobă pe lemne care este dezafectată, iar încălzire se face cu calorifere electrice
7. Vechimea clădirii în ani: 112
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	21,85 mp
2	Bucătărie	13,95 mp
3	Cămară	3,8 mp
TOTAL Au - apartament		39,6 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

3,7 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)

0,00 m²

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)	0,00	0 lei	0 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)	39,60	870 lei	34.452 lei
		pivnițe, boxe în subsol, în folosință exclusivă (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr.256/1984)	3,70	625 lei	2.313 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
TOTAL CAP I :					34.452 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:	- învelitoare 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
			- lavoar - 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	(tabelele 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)	34.452 lei	60%	-20.671 lei
5	Cotă parte lift		0 lei	0%	0 lei
TOTAL CAPITOLUL III :					-20.671 lei

CAPITOLUL IV- VALOAREA LUCRĂRIILOR DE ARTĂ ȘI A ORNAMENTELOR				
Evaluat de specialiști - se va anexa și modul de calcul:				
TOTAL CAPITOLUL IV :				

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)				
TOTAL CAPITOLUL V :				

CAPITOLUL VI - TOTAL GENERAL DE LOCUINȚE ȘI ANEXE :	13.781 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.				
	13.781 lei	$\pm$	10%	= 15.159 lei
TOTAL CAPITOLUL VII :				15.159 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.

43. COEFICIENTUL DE CREȘTERE A CÂȘTIGURILOR SALARIALE MEDII NETE PE ECONOMIE ¹⁾
GROWTH COEFFICIENT OF NET AVERAGE EARNINGS PER ECONOMY ¹⁾

Septembrie 2010 față de Septembrie 2010 în echivalență	
decembrie 1988	februarie 1992
ianuarie 1990	februarie 1990
1044,36	1044,36

Coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie

Growth coefficient of net average earnings per economy

¹⁾ Se aplică excepțional, în conformanță cu prevederile art. 107 din Legea nr. 15/1995 pentru reglementarea situațiilor penale, a actelor necesare în procedura de executare, în cazul în care, în baza prezentei legi, se stabilește că este necesară aplicarea prezentei legi.

Se aplică excepțional, în conformanță cu prevederile art. 107 din Legea nr. 15/1995 pentru reglementarea situațiilor penale, a actelor necesare în procedura de executare, în cazul în care, în baza prezentei legi, se stabilește că este necesară aplicarea prezentei legi.

It is applied exceptionally according to the provisions of art. 107 of the Law No. 15/1995 on the regulation of legal situations the criminal judgments issued by the courts.

Se aplică excepțional, în conformanță cu prevederile art. 107 din Legea nr. 15/1995 pentru reglementarea situațiilor penale, a actelor necesare în procedura de executare, în cazul în care, în baza prezentei legi, se stabilește că este necesară aplicarea prezentei legi.

15.159 lei

x

10440,38

=

158.264.468 lei

TOTAL CAPITOLUL VIII :

158.264.468 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			
158.264.468 lei	+	0 lei	= 158.264.468 lei
TOTAL CAPITOLUL IX :			158.264.468 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 158.264.468	= ROL 15.826
TOTAL CAPITOLUL X :		15.826 lei 3.332 €

Curs BNR 10.10.2019:	4.7498 lei
----------------------	------------

Expert tehnic judiciar – EPI, EBE

GORON VASILE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR;
CABINET INDIVIDUAL
DE INSOLVENTA;
EXPERT EVALUATOR

C.I.F. 38793691

Pagina 10 din 36

2. ANEXE

Anexa nr. 1 – Acte

Dosar nr. 24044/325/2018

ROMÂNIA
TRIBUNALUL TIMIȘ SECȚIA I-A CIVILĂ
Dosar nr. 24044/325/2018

ÎNCHEIERE

Ședința publică din 03.10.2019

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: TITU BIRCEANU

JUDECĂTOR: RALUCA ADAM

JUDECĂTOR: MIHAI TITUS CHIOREAN

GREFIER: CRISTINA LUMINITA BĂRBIERU CIUREA

Pe rol soluționarea apelului formulat de apelanții Primăria Municipiului Timișoara, Consiliului Local al Municipiului Timișoara, Primarul Municipiului Timișoara împotriva sentinței civile nr.2072/14.02.2019 pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul nr.24044/325/2018 în contradictoriu cu intimatul Berza Nicodim Ioan, având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă în reprezentarea apelanților consilier juridic Cristian Jenariu iar în reprezentarea intimatului avocat Robert Ernst. Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către greșierul de ședință, după care, instanța ia act că apărătorii părților depun delegațiile de reprezentare.

La interpelarea instanței apărătorul intimatului menționează că intimatul a înțeles să cheme în judecată Municipiul Timișoara prin Primar nu Primarul în sine.

Părțile prin apărători învederează instanței că nu mai au alte cereri de formulat.

Instanța constată apelul în stare de judecată și acordă cuvântul în dezbateri pe fondul său.

Reprezentantul apelanților solicită admiterea apelului și a excepțiilor invocate, intimatul deși dorea să se realizeze vânzarea imobilului nu a indicat modalitatea de calcul a prețului. În subsidiar, să se stabilească modalitatea de stabilire a prețului.

Apărătorul intimatului solicită admiterea în parte a apelului doar în ceea ce privește modalitatea de stabilire a prețului vânzării imobilului.

Instanța reține apelul spre deliberare.

INSTANȚA

Având nevoie de timp pentru a delibera, în temeiul art.396 alin.1 NCPC,

DISPUNE:

Amână pronunțarea în cauză la 10.10.2019.

Pronunțată în ședința publică azi, 03.10.2019.

PREȘEDINTE
TITU BIRCEANU

JUDECĂTOR
RALUCA ADAM

JUDECĂTOR
MIHAI TITUS CHIOREAN

GREFIER
CRISTINA LUMINIȚA CIUREA

Dosar nr. 24044/325/2018

Cod ECLI:RO:TBTIM:2019:014.001241

ROMÂNIA
TRIBUNALUL TIMIȘ SECȚIA I-A CIVILĂ
Dosar nr. 24044/325/2018

DECIZIA CIVILĂ NR.1241
Ședința publică din 10.10.2019

Instanța constituită din:
PREȘEDINTE: TITU BIRCEANU
JUDECĂTOR: RALUCA ADAM
JUDECĂTOR: MIHAI TITUS CHIOREAN
GREFIER: CRISTINA LUMINIȚA BĂRBIERU CIUREA

Pe rol soluționarea apelului formulat de apelanții **Primăria Municipiului Timișoara, Consiliul Local al Municipiului Timișoara, Primarul Municipiului Timișoara** împotriva sentinței civile nr.2072/14.02.2019 pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul nr.24044/325/2018 în contradictoriu cu intimatul **Borza Nicodim Ioan**, având ca obiect obligație de a face.

Mersul dezbaterilor și concluziile părților au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 03.10.2019, care face parte integrantă din prezenta și când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru azi, 10.10.2019.

INSTANȚA

Deliberând asupra apelului de față, constată următoarele:

Prin **sentința civilă nr.2072/14.02.2019** pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul nr. 24044/325/2018 a fost admisă excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Primăriei Timișoara și a fost respinsă acțiunea formulată de reclamant împotriva acesteia. A fost admisă în parte acțiunea formulată de reclamantul Borza Nicodim Ioan împotriva paratilor Consiliul Local Timișoara și Primarul Municipiului Timișoara. Au fost obligată paratii să-i încheie reclamantului contract de vânzare cumpărare pentru locuința situată în Timișoara, str. 16 Decembrie 1989 nr.20 ap.13. A luat act ca nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunța această sentință, prima instanță a reținut următoarele:

Prin cererea adresată instanței reclamantul a solicitat ca prin hotărârea ce o va pronunța să dispună obligarea paratilor să-i încheie contract de vânzare cumpărare pentru locuința situată în Timișoara, str. 16 Decembrie 1989 nr.20 ap.13.

Din înscrisurile depuse la dosar a rezultat ca reclamantul era titularul contractului de închiriere nr.3152/23.06.1988, contract reînnoit sub nr.170/30.12.2015, cu valabilitate până la data de 27.06.2019.

Refuzul de a vinde către reclamant imobilul era justificat de faptul că institutia nu putea fi obligată la încheierea unor contracte fără a exista un acord de voință din partea unitatii administrativ teritoriale și de faptul că prin HCLTM nr.416/2015 a fost suspendată activitatea de vânzare a locuințelor din fondul locativ de stat.

Conform dispozițiilor art 9 din Legea 112/1995, cu modificările și completările ulterioare « Chiriasii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a pretului » iar art 42.1 pct

Dosar nr. 24044/325/2018

Bdîn HG 250/2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice a aplicarea unitară a Legii 10/2001 prevăd că « pentru imobilele cu destinația de locuință, care nu s-au restituit în natură, detinatorul actual dobândește vocația de a le înstrăina către chiriasi, însă această înstrăinare se va face potrivit legislației în vigoare. »

Reiese în același timp din dispozițiile art 42 alin 3 din Legea 10/2001 faptul că imobilele cu destinația de locuință, ce nu au fost restituite fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora pot fi înstrăinate către actualii chiriasi care au un drept de preemțiune.

Refuzând soluționarea cererii reclamantului de vânzare cumpărare a spațiului în litigiu, paratul a refuzat de fapt încheierea contractului de vânzare cumpărare conform Legii 112/1995, iar această atitudine îndreptățește chiriasul să își valorifice în instanță vocația la cumpărare, în limita drepturilor locative conferite prin contractul de închiriere.

Obligarea unității administrativ teritoriale prin primar, la vânzarea spațiului locativ aflat sub incidența Legii 112/1995, nu aduce atingere dreptului său de dispoziție asupra bunului, deoarece obligația de a vinde este o obligație în rem, instituită în considerarea obiectului (locuințe preluate în proprietatea statului, care nu se restituie fostului proprietar) iar această obligație este stabilită printr-o dispoziție legală dacă sunt îndeplinite condițiile legii speciale.

Principiul autonomiei de voință este limitat legal și ca atare, instanța are dreptul de a cenzura refuzul îndeplinirii obligației de a vinde.

În cauză, în limitele investiției prin cererea de chemare în judecată, nu avea loc o substituție a vreunei părți în manifestarea consimțământului la vânzare, ci stabilirea executării unei obligații de a face, pentru a se asigura executarea obligației de a face impusă printr-o dispoziție legală.

Dispoziția, deși inclusă într-o lege specială, trebuia aplicată și interpretată unitar, în speță pentru bunuri ce au același regim juridic și persoane ce au aceeași calitate, persoanele fiind egale în fața legii, fără privilegii și fără discriminări.

În raport de dispozițiile legilor speciale ce instituie pentru chirias dreptul de a cumpăra locuința cu îndeplinirea cumulativă a condițiilor stabilite de lege, refuzul paratilor de a încheia contractul de vânzare cumpărare nu era legal, acesta neavându-și temeiul în lege.

Instanța a constatat că reclamantul avea calitatea de chirias iar imobilul se afla în proprietatea Statului prin naționalizare iar în cartea funciara nu au fost notate cereri privind restituirea către foștii proprietari și nici paratii nu au învederat faptul că acesta ar fi revendicat, au apreciat că cererea reclamantului era întemeiată și în consecință instanța a obligat paratii să-i încheie reclamantului contract de vânzare cumpărare pentru locuința situată în Timisoara, str. 16 Decembrie 1989 nr.20 ap.13.

În ceea ce privea excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Primăriei Timisoara a apreciat că aceasta era întemeiată.

Capacitatea procesuală este aptitudinea generală de a dobândi și exercita drepturi și de a-și asuma obligații, în plan procesual pentru a valorifica în justiție dreptul sau interesul în legătură cu care s-a născut litigiul.

Potrivit dispozițiilor art. 77 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, primăria este o structură funcțională cu activitate permanentă din care fac parte primarul, viceprimarul, secretarul unității administrativ-teritoriale și aparatul de specialitate al primarului și care duce la îndeplinire hotărârile consiliului local și dispozițiile primarului, soluționând problemele curente ale colectivității locale, și prin urmare, în condițiile în care primăria nu are personalitate juridică, nefiind instituită ca persoană juridică prin lege și nici nu există un act administrativ de înființare a acesteia, care să-i confere personalitate juridică, aceasta nu poate avea în cauză capacitate procesuală de folosință.

Neavând folosința drepturilor civile, primăria nu poate fi parte în judecată, potrivit dispozițiilor art. 41 alin. 1 C. proc. civ.

Dosar nr. 24044/325/2018

Fata de cele aratate instanța a admis excepția și a respins acțiunea formulată împotriva paratei Primăria Timișoara.

De asemenea a luat act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

Prin apelul formulat la data de 06.05.2019, pârâții **Primăria Municipiului Timișoara, Consiliul Local al Municipiului Timișoara, Primarul Municipiului Timișoara** au solicitat schimbarea sentinței apelate, în sensul respingerii cererii de chemare în judecată formulată de către reclamantul Borza Nicodim Ioan, având în vedere următoarele motive:

Prin cererea de chemare în judecată formulată, reclamantul a solicitat obligarea Primăriei Municipiului Timișoara să îi vândă imobilul constând în apartamentul nr.13 situat în localitatea Timișoara, str. 16 Decembrie 1989, nr.20, județul Timiș, în temeiul Legii nr.10/2001 și nr.112/1995, art.9.

Pe cale de excepție, au invocat lipsa capacității procesuale de folosință și a calității procesuale pasive a Primăriei Municipiului Timișoara, care era o simplă structură funcțională fără personalitate juridică așa cum era prevăzut în art.77 din Legea nr.215/2001 și prin urmare nu putea avea capacitate procesuală de folosință și nici calitate procesuală pasivă în prezenta cauză.

Prin sentința civilă nr.2072/14.02.2019 Judecătoria Timișoara a admis excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Primăriei Municipiului Timișoara și a respins acțiunea formulată de reclamant împotriva acesteia. Prin aceeași sentință a fost însă admisă în parte acțiunea formulată de reclamantul Borza Nicodim Ioan împotriva pârâților Consiliul Local Timișoara și Primarul Municipiului Timișoara, obligând pârâții să-i încheie reclamantului contractul de vânzare cumpărare pentru locuința situată în Timișoara, str. 16 Decembrie 1989, nr.20, ap.13.

A se avea în vedere că nici Consiliul Local al Municipiului Timișoara și nici Primarul Municipiului Timișoara nu putea avea calitate procesuală pasivă în prezenta cauză.

Consiliul Local al Municipiului Timișoara este o autoritate deliberativă, conform prevederilor art.23 din Legea nr.215/2001, iar reclamantul prin acțiunea formulată nu contestă o hotărâre adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

De asemenea, potrivit aceluiași articol din Legea nr. 215/2001, primarul este autoritate executivă.

Conform prevederilor art.21 din Legea nr.215/2001: „Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu. Acestea sunt subiecte juridice de drept fiscal, titulare ale codului de înregistrare fiscală și ale conturilor deschise la unitățile teritoriale de trezorerie, precum și la unitățile bancare. Unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii. În justiție, unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate, după caz, de primar sau de președintele consiliului județean. Pentru apărarea intereselor unităților administrativ-teritoriale, primarul, respectiv președintele consiliului județean, stă în judecată ca reprezentant legal și nu în nume personal”.

Prin urmare, nici Consiliul Local al Municipiului Timișoara și nici Primarul Municipiului Timișoara nu putea avea calitate procesuală în prezenta cauză, motiv pentru care au invocat excepția lipsei calității procesuale pasive a acestora.

De altfel contractul de închiriere nr.170/30.12.2015 a fost încheiat de către Statul Român în calitate de proprietar prin Municipiul Timișoara reprezentat prin Primar, astfel că doar acesta ar putea avea calitate procesuală pasivă în prezenta cauză.

Dosar nr. 24044/325/2018

Calitate procesuală pasivă presupune existența unei identități între persoana pârâtului și cel despre care se pretinde că este obligat în raportul juridic dedus judecării, sau față de care se poate realiza interesul respectiv.

Prin urmare, au considerat că Judecătoria Timișoara a pronunțat o hotărâre netemeinică și nelegală fără a ține cont de prevederile legale mai sus invocate și de faptul că o astfel de acțiune era inadmisibilă, de vreme ce instituția nu poate fi obligată la încheierea unor contracte fără a exista un acord de voință al unității administrativ teritoriale.

Așa cum au învederat și instanței investită cu judecarea fondului cauzei, au considerat că acțiunea reclamantului era inadmisibilă, de vreme ce instituția nu putea fi obligată la încheierea unor contracte fără a exista un acord de voință din partea 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.

Potrivit teoriei autonomiei de voință, întrucât voința umană este liberă (neîngăduită 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, au considerat că instanța de judecată nu îi putea 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 au menționat că instanța de judecată nu se putea 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 hotărăște, 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 hotărăște 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 hotărăște vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Apelanții au mai arătat 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.

Dosar nr. 24044/325/2018

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

Apelanții au precizat că reclamantul, deținea dreptul de locațiune asupra apartamentului nr.13 din imobilul situată în Timișoara, Timișoara, str. 16 Decembrie 1989, nr.20, județul Timiș în baza contractului de închiriere nr.170/30.12.2015 valabil până la data de 27.06.2019, așa cum rezultă din adresa Biroului Locuințe nr.SJ2018-1127/04.04.2018. Totodată arată că, Borza Nicodim Ioan, fiind încadrat în grad de handicap grav, este scutit de la plata chiriei.

De asemenea, a se avea în vedere că prin apărările formulate au arătat că în situația în care se va trece peste excepția inadmisibilității acțiunii și apărărilor instituției, să se stipuleze că prețul de vânzare se stabilește în conformitate cu prevederile Legii nr.112/1995 și a Legii nr.244/2011.

Așa cum se putea observa, prin sentința civilă nr.5075/14.05.2019 Consiliul Local Timișoara și Primarul Municipiului Timișoara erau obligați să-i încheie reclamantului contractul de vânzare cumpărare pentru locuința situată în Timișoara, str. 16 Decembrie 1989 nr.20, ap.13, fără a se specifica modalitatea de stabilire a prețului și temeiul legal de care se va ține cont.

Au considerat că aceste mențiuni erau deosebit de importante, în caz contrar existând posibilitatea nașterii unor neînțelegeri între părți, cu privire la modalitatea de stabilire a prețului și cuantumul acestuia.

A se avea în vedere că potrivit art.13 din Legea nr.112/1995 „valoarea despăgubirilor care se acordă foștilor proprietari și moștenitorilor acestora, pentru apartamentele nerestituite în natură, precum și prețul de vânzare, după caz, se stabilesc pe baza prevederilor Decretului nr.93/1977, ale Decretului-lege nr.61/1990 și ale Legii nr.85/1992, republicată.”

Prin urmare, aceste prevederi legale fac trimitere la dispozițiile Legii nr.85/1992, astfel că, pentru determinarea criteriilor de stabilire a prețului de vânzare, trebuie analizat acest din urmă act normativ.

A se constata că art.16 din Legea nr.85/1992, a fost modificat la data de 14.12.2011, prin Legea nr.244/2011, acest din urmă act normativ stipulând că valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței.

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

În drept, a invocat dispozițiile art.466, 476, 480 NCPC, art.1166 și art.1204 C.civ., Legea nr.215/2001, HCLMT nr.416/16.10.2015, Legea nr.112/1995.

Au solicitat judecarea cauzei și în temeiul art.223 alin.3 NCPC.

Prin întâmpinarea formulată la data de 16.07.2019, intimatul Borza Nicodim Ioan a solicitat respingerea apelului, menținerea hotărârii instanței de fond ca fiind temeinică și legală.

Instanța de fond în mod întemeiat a stabilit obligația reclamantei de a încheia contract de vânzare cumpărare conform prevederilor Legii nr.112/1995, iar apelanta a fost de acord, făcând doar apărări în ceea ce privește prețul imobilului și a depus acte privind modalitatea de stabilire a prețului. Apelanta, în acest stadiu procesual, nu a mai recunoscut apărările din fața instanței de fond.

La ultimul termen de judecată, la interpelarea instanței, intimatul reclamant a învederat instanței că prin precizarea cadrului procesual prin cererea depusă în fața primei instanței la fila 14, a înțeles să se judece cu Municipiul Timișoara nu cu Primarul Municipiului Timișoara.

Dosar nr. 24044/325/2018

Analizând apelul prin prisma probatoriului administrat, a dispozițiilor legale incidente și a precizărilor formulate de părți în fața instanței de apel, tribunalul constată că **apelul este fondat** doar cu privire la criticile date de configurarea cadrului procedural și condițiile prețului.

Astfel, referitor la lipsa capacității de folosință a Primăriei Municipiului Timișoara, tribunalul constată că *de iure*, primăria nu are capacitate procesuală deoarece potrivit art.77 din Legea nr.215/2001, în forma în vigoare la data sesizării instanței „Primarul, viceprimarul, secretarul unității administrativ-teritoriale și aparatul de specialitate al primarului constituie o structură funcțională cu activitate permanentă, denumită primăria comunei, orașului sau municipiului, care duce la îndeplinire hotărârile consiliului local și dispozițiile primarului, soluționând problemele curente ale colectivității locale.” iar potrivit art.21 alin.1 și 2 din lege, „Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu. Acestea sunt subiecte juridice de drept fiscal, titulare ale codului de înregistrare fiscală și ale conturilor deschise la unitățile teritoriale de trezorerie, precum și la unitățile bancare. Unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii. În justiție, unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate, după caz, de primar sau de președintele consiliului județean.”

De asemenea, potrivit art.119 din lege, „Constituie patrimoniu al unității administrativ-teritoriale bunurile mobile și imobile care aparțin domeniului public al unității administrativ-teritoriale, domeniului privat al acesteia, precum și drepturile și obligațiile cu caracter patrimonial.”

Apoi, coroborând cele două texte legale de mai sus cu dispozițiile art.23 alin.1 teza I din același act normativ, potrivit cu care „Autoritățile administrației publice prin care se realizează autonomia locală în comune, orașe și municipii sunt consiliile locale, comunale, orașenești și municipale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive.”, rezultă că un consiliu local este doar o autoritate deliberativă, neavând calitatea de debitor în raportul juridic dedus judecării, respectiv o obligație legală față de intimatul reclamant.

Prin urmare, în cauză Primăria Municipiului Timișoara nu are capacitate procesuală de folosință iar Consiliul Local al Municipiului Timișoara nu are calitate procesuală pasivă, astfel că debitor în raportul juridic dedus judecării, raportat și la dispozițiile Legii nr.112/1995, nu poate fi decât Municipiul Timișoara prin Primar.

Referitor la imposibilitatea obligării municipiului la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare împotriva voinței sale, cu încălcarea principiului libertății de voință, tribunalul constată că această critică nu este una întemeiată deoarece dreptul chiriei de vânzare-cumpărare a apartamentului deținut cu titlu de locațiune, în temeiul Legii nr.112/1995, nu vine în contradicție nici cu principiul libertății de voință și nici cu dispozițiile 44 din Constituția României și cu cele ale art.1 din Protocolul nr.1 la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor și Libertăților Fundamentale ale Omului.

Apelanții nu se pot prevala de aceste norme legale de vreme ce însăși Legea nr.112/1995 reprezintă un act normativ pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, una din reglementări fiind și dreptul chiriei la vânzare-cumpărare, drept ce se bucură și în prezent de garanția legalității, fără a fi condiționat în exercițiul său de acceptul apelanților. Orice refuz al acestora din urmă în exercitarea cu respectarea condițiilor legale ale dreptului intimatului reprezintă un comportament nelegal ce impune forța coercitivă a statului.

Referitor la imposibilitatea obligării municipiului la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare deoarece 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

Dosar nr. 24044/325/2018

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, până la soluționarea cercetărilor întreprinse de DNA București ce vizau tocmai vânzarea imobilelor în temeiul acestei legi, tribunalul o apreciază ca nefiind una fondată.

Tribunalul reține că potrivit art.9 alin.1 din Legea nr.112/1995, „Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.”

În virtutea acestui context legislativ, al unui drept recunoscut de lege, exercitarea sa de către titular nu poate fi temporizată printr-o măsură administrativă adoptată de o autoritate locală, cum este în cazul în speță și cum invocă apelanții și care, în realitate, tinde la un efect de competență de legiferare, atribuție care însă revine exclusiv parlamentului și guvernului. Mai exact, apelanții tind să suspende aplicabilitatea unei legii adoptate de parlament prin intermediul unei hotărâri de consiliu local, aspect inadmisibil raportat la principiul ierarhizării actelor normative și la dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.

În fine, referitor la lipsa unei mențiuni cu privire la prețul care trebuie stabilit prin contractul de vânzare cumpărare, tribunalul consideră critica fondată deoarece prima instanță nu a menționat condițiile prețului, acesta urmând a fi stabilit conform art.13 alin.1 teza I din Legea nr.112/1995, potrivit cu care „Valoarea despăgubirilor care se acordă foștilor proprietari și moștenitorilor acestora, pentru apartamentele nerestituite în natură, precum și prețul de vânzare, după caz, se stabilesc pe baza prevederilor Decretului nr. 93/1977, ale Decretului-lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, republicată,.....”.

Așa fiind, în temeiul art.480 alin.2NCPC, va admite apelul și va schimba în parte sentința apelată în sensul că: va admite excepția lipsei capacității procesuale de folosință a pârâtei Primăriei Municipiului Timișoara și va respinge acțiunea precizată față de aceasta ca fiind formulată împotriva unei persoane care nu are capacitate procesuală de folosință, va admite excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Consiliului Local al Municipiului Timișoara și va respinge acțiunea precizată față de acesta ca fiind formulată împotriva unei persoane care nu are calitate procesuală pasivă, va obliga pârâtul Municipiul Timișoara să-i încheie reclamantului contract de vânzare cumpărare pentru locuința situată în Timișoara, str.16 Decembrie 1989, nr.20, ap.13., județul Timiș, prețul urmând a fi stabilit pe baza prevederilor Decretului nr.93/1977, ale Decretului-lege nr.61/1990 și ale Legii nr.85/1992.

PENTRU ACESTE MOTIVE

ÎN NUMELE LEGII

DECIDE:

Admite apelul formulat de apelanții **Primăria Municipiului Timișoara, Consiliul Local al Municipiului Timișoara, Primarul Municipiului Timișoara**, toți cu sediul în Timișoara, B-dul. C.D.Loga, nr.1, județul Timiș, împotriva sentinței civile nr.2072/14.02.2019 pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul nr.24044/325/2018 în contradictoriu cu intimatul **Borza Nicodim Ioan**, cu domiciliul ales la Cabinet de Avocat Robert Erast, în Timișoara, str. Academician AL. Borza, nr.8, județul Timiș.

Schimbă în parte sentința civilă nr.2072/14.02.2019 a Judecătoriei Timișoara în sensul că:

Admite excepția lipsei capacității procesuale de folosință a pârâtei Primăriei Municipiului Timișoara și respinge acțiunea precizată față de aceasta ca fiind formulată împotriva unei persoane care nu are capacitate procesuală de folosință.

Dosar nr. 24044/325/2018

Admite excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Consiliului Local al Municipiului Timișoara și respinge acțiunea precizată față de acesta ca fiind formulată împotriva unei persoane care nu are calitate procesuală pasivă.

Obliga pârâtul Municipiul Timișoara să-i încheie reclamantului contract de vânzare cumpărare pentru locuința situată în Timișoara, str.16 Decembrie 1989, nr.20, ap.13., județul Timiș, prețul urmând a fi stabilit pe baza prevederilor Decretului nr.93/1977, ale Decretului-lege nr.61/1990 și ale Legii nr.85/1992.

Cu drept de recurs în 30 de zile de la comunicare.

Recursul se va depune al Tribunalul Timiș sub sancțiunea nulității.

Pronunțată la data de 10.10.2019 prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței conform art.396 alin.2 NCPC.

**PREȘEDINTE
TITU BIRCEANU**

**JUDECĂTOR
RALUCA ADAM**

**JUDECĂTOR
MIHAI TITUS CHIOREAN**

**GREFIER
CRISTINA LUMINIȚA CIUREA**

lc



Red. B.T./03.12.2019
Tehnored.C.C/6 ex.4 com.
Prima instanță: Judecătoria Timișoara
Judecător: Diana Stirban

Cod ECLI ECLI:RO:JDTIM:2019:001.002072
OPERATOR DATE 2881
JUDECATORIA TIMISOARA
DOSAR NR 24044/325/2018

ROMANIA

SENTINTA CIVILA NR. 2072

Sedința publică din data de 14.02.2019

PRESEDINTE- Diana Stirban

GREFIER - Laura Luhan

Pe rol se află judecarea acțiunii civile formulate de reclamantul Borza Nicodim Ioan în contradictoriu cu pârâta Primaria Municipiului Timisoara, Consiliul Local al Municipiului Timisoara și Primarul Municipiului Timisoara având ca obiect obligatia de a face.

La apelul nominal facut in sedinta publica lipsa partile.

Procedura completa.

Mersul dezbaterilor si concluziile partilor au fost consemnate in incheierea de sedinta din data de 01.02.2019 care face parte integranta din prezenta hotarare.

INSTANTA

Deliberind constata ca :

Prin cererea inregistrata la data de 18.09.2018, pe rolul Judecatoriei Timisoara , reclamantul Borza Nicodim Ioan în contradictoriu cu pârâta Primaria Municipiului Timisoara a solicitat instantei sa oblige pârâta să încheie un contract de vânzare-cumpărare referitor la apartamentul situat în mun. Timisoara, str. 16 decembrie 1989, nr. 20, ap. 13, unde reclamantul este chiriaș începând din anul 1988 și până în prezent, fiind și încadrat în grad de handicap grav. Solicită cele de mai sus în temeiul legii nr. 10/2001 și 112/1995, art. 9.

Reclamantul anexează contractele de închiriere, extras CF și arată că acțiunea este scutită de plata taxei judiciare de timbru.

Prin precizarea de acțiunea depusă în ședința de judecată din 22.11.2018 reclamantul solicită introducerea în cauză în calitate de pârâți și față de Consiliul Local Timisoara si Primarul Municipiului Timisoara.

Prin notele depuse la 21.11.2018 (f.11) pârâta Primăria Municipiului Timisoara invocă lipsa capacității procesuale de folosință și a calității procesuale pasive a Primăriei Municipiului Timisoara, care este o simplă structură funcțională fără personalitate juridică așa cum este prevăzut în art. 77 din Legea nr. 215/2001 și prin urmare nu poate avea capacitate procesuală de folosință și nici calitate procesuală pasivă în prezenta cauză.

Excepția lipsei calității procesuale pasive este o excepție de fond, absolută și peremptorie care poate fi invocată în orice stare a procesului, dacă prin lege nu se prevede altfel așa cum prevede art. 247 alin I NC PC.

Calitate procesuală pasivă presupune existența unei identități între persoana pârâtului și cel despre care se pretinde că este obligat în raportul juridic dedus judecății, sau față de care se poate realiza interesul respectiv.

Consideră că acțiunea reclamantului este inadmisibilă, de vreme ce instituția pârâtei nu poate fi obligată la încheierea unor contracte fără a exista a un acord de voință din partea 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.

Potrivit teoriei autonomiei de voință, întrucât voința umană este liberă (neîngrăduită 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 noastre 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 hotărăște, 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 hotărăște darea în administrare, concesiunea 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 hotărăște vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

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 părții a fost obligată să procedeze la vânzare.

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.

Precizează că reclamantul, deține dreptul de locațiune asupra apartamentului nr. 13 din imobilul situat în Timișoara, Timișoara, str. 16 Decembrie 1989, nr. 20, jud Timiș în baza contractului de închiriere nr. 170/30.12.2005 valabil până la data de 27.06.2019, așa cum rezultă din adresa Biroului Locuințe nr. SJ2018-1127/04.04.2018. Totodată arătăm că, Borza Nicodim Ioan, fiind încadrat în grad de handicap grav, este scutit de la plata chiriei.

În situația în care va trece peste excepția inadmisibilității acțiunii și apărările instituției noastre, părata menționează că prețul de vânzare se stabilește în conformitate cu prevederile Legii nr.12/1995 și a Legii nr. 244/2011, raportat la prețul de piață al imobilelor de la data depunerii cererii de cumpărare, respectiv 30.01.2018(CT2018-398/30.01.2018).

Numitul Borza Nicodim Ioan, fiind încadrat în grad de handicap grav, este scutit de la plata chiriei.

Având în vedere cele mai sus menționate, solicită respingerea acțiunii reclamantului, în principal ca inadmisibilă, iar în subsidiar ca neîntemeiată, nefondată și nelegală.

Instanța, în ședința de judecată din 22.11.2018 a admis cererea reclamantului și a introdus în cauză, în calitate de părți, Consiliul Local Timișoara și Primarul Municipiului Timișoara.

Instanța a încuviințat și administrat în cauză proba cu înscrisurile.

Din actele și lucrările dosarului instanța reține următoarele.

Prin cererea adresată instanței reclamantul a solicitat ca prin hotărârea ce o va pronunța să dispună obligarea paratilor să-i încheie contract de vânzare cumpărare pentru locuința situată în Timișoara, str. 16 Decembrie 1989 nr.20 ap.13.

Din înscrisurile depuse la dosar rezultă ca reclamantul este titularul contractului de închiriere nr.3152/23.06.1988, contract reînnoit sub nr.170/30.12.2015, cu valabilitate până la data de 27.06.2019.

Refuzul de a vinde către reclamant imobilul este justificat de faptul că instituția nu poate fi obligată la încheierea unor contracte fără a exista un acord de voință din partea unității administrativ teritoriale și de faptul că prin HCLTM nr.416/2015 a fost suspendată activitatea de vânzare a locuințelor din fondul locativ de stat.

Conform dispozițiilor art 9 din Legea 112/1995, cu modificările și completările ulterioare « Chiriasii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plată integrală sau în rate a pretului » iar art 42.1 pct Bdin HG 250/2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice a aplicarea unitară a Legii 10/2001 prevăd că « pentru imobilele cu destinația de locuință, care nu s-au restituit în natura, detinatorul actual dobândește vocația de a le înstrăina către chiriasi, însă această înstrăinare se va face potrivit legislației în vigoare. »

Reiese în același timp din dispozițiile art 42 alin 3 din Legea 10/2001 faptul că imobilele cu destinația de locuință, ce nu au fost restituite fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora pot fi înstrăinate către actualii chiriasi care au un drept de preemțiune.

Refuzând soluționarea cererii reclamantului de vânzare cumpărare a spațiului în litigiu, paratul a refuzat de fapt încheierea contractului de vânzare cumpărare conform Legii 112/1995, iar această atitudine îndreptătește chiriasul să își valorifice în instanța vocația la cumpărare, în limita drepturilor locative conferite prin contractul de închiriere.

Obligarea unității administrativ teritoriale prin primar, la vânzarea spațiului locativ aflat sub incidența Legii 112/1995, nu aduce atingere dreptului său de dispoziție asupra bunului, deoarece obligația de a vinde este o obligație în rem, instituită în considerarea obiectului (locuințe preluate în proprietatea statului, care nu se restituie fostului proprietar) iar această obligație este stabilită printr-o dispoziție legală dacă sunt îndeplinite condițiile legii speciale.

Principiul autonomiei de voință este limitat legal și ca atare, instanța are dreptul de a cenzura refuzul îndeplinirii obligației de a vinde.

În cauză, în limitele investiției prin cererea de chemare în judecată, nu are loc o substituție a vreunei părți în manifestarea consimțământului la vânzare, ci stabilirea executării unei obligații de a face, pentru a se asigura executarea obligației de a face impusă printr-o dispoziție legală.

Dispoziția, deși inclusă într-o lege specială, trebuie aplicată și interpretată unitar, în speță pentru bunuri ce au același regim juridic și persoane ce au aceeași calitate, persoanele fiind egale în fața legii, fără privilegii și fără discriminări.

În raport de dispozițiile legilor speciale ce instituie pentru chirias dreptul de a cumpăra locuința cu îndeplinirea cumulativă a condițiilor stabilite de lege, refuzul paratilor de a încheia contractul de vânzare cumpărare nu este legal, acesta neavându-și temeiul în lege.

Instanța constată ca reclamantul are calitatea de chirias iar imobilul se afla în proprietatea Statului prin nationalizare iar în cartea funciara nu au fost notate cereri privind restituirea către foștii proprietari și nici paratii nu au invocat faptul că acesta ar fi revendicat, apreciem că cererea reclamantului este întemeiată și în consecință instanța va obliga paratii să-i încheie reclamantului contract de vânzare cumpărare pentru locuința situată în Timișoara, str. 16 Decembrie 1989 nr.20 ap.13.

În ceea ce privește excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Primăriei Timișoara apreciem că aceasta este întemeiată.

Capacitatea procesuală este aptitudinea generală de a dobândi și exercita drepturi și de a-și asuma obligații, în plan procesual pentru a valorifica în justiție dreptul sau interesul în legătură cu care s-a născut litigiul.

Potrivit dispozițiilor art. 77 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, primăria este o structură funcțională cu activitate permanentă din care fac parte primarul, viceprimarul, secretarul unității administrativ-teritoriale și aparatul de specialitate al primarului și care duce la îndeplinire hotărârile consiliului local și dispozițiile primarului, soluționând problemele curente ale colectivității locale, și prin urmare, în condițiile în care primăria nu are personalitate juridică, nefiind instituită ca persoană juridică prin lege și nici nu există un act administrativ de înființare a acesteia, care să-i confere personalitate juridică, aceasta nu poate avea în cauză capacitate procesuală de folosință.

Neavând folosința drepturilor civile, primăria nu poate fi parte în judecată, potrivit dispozițiilor art. 41 alin. 1 C. proc. civ.

Fata de cele arătate instanța va admite excepția și va respinge acțiunea formulată împotriva paratei Primăria Timișoara.

De asemenea va lua act că nu se solicită cheltuieli de judecată.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂSTE

Admite excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Primăriei Timișoara cu sediul în Timișoara, B-dul C.D.Loga, nr.1 și respinge acțiunea formulată de reclamant împotriva acesteia.

Admite în parte acțiunea formulată de reclamantul Borza Nicodim Ioan cu domiciliul ales la av. Ernst Robert în mun. Timișoara, str. Academician AL Borza, nr. 8, jud. Timiș împotriva paratilor CONSILIUL LOCAL TIMISOARA cu sediul în Timișoara, B-dul C.D.Loga, nr.1 și PRIMARUL MUNICIPIULUI TIMISOARA cu sediul în Timișoara, B-dul C.D.Loga, nr.1.

Obliga paratii să-i încheie reclamantului contract de vânzare cumpărare pentru locuința situată în Timișoara, str. 16 Decembrie 1989 nr.20 ap.13.

În act ca nu se solicită cheltuieli de judecată.

Cu apel în 30 de zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică din 14.02.2019.

PRESEDINTE
DIANA STREAN

GREȘIER
LAURA LUHAN

DS/LL 6 ex/4com 14.03.2019.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 415079-C1-U9 Timișoara

Nr. cerere 40540

Ziua 21

Luna 02

Anul 2020

Cod verificare



103079A46130

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 13337

Adresa: Loc. Timișoara, Bdul 16 Decembrie 1989, Nr. 20, Ap. 13, Jud. Timiș, subsol

Părți comune: poarta de intrare, terenul ciadit și neciadit, locuința portarului în subsol, compusă din 1 cameră, bucatarie, cameră pentru alimente, boxa pentru lemne în subsol și WC, spalatoria, podul, scara, instalațiile principale de canalizare, apeduct și electricitate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 17195/XIII	-	-	1/36		compus din 1 cameră, 1 bucatarie, 1 cameră pentru alimente și 1 boxa pentru lemne în subsol

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1721 / 20/08/1956 Decret nr 92/1950;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE naționalizare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ÎN FOLOSINȚA SFATULUI POPULAR AL ORASULUI TIMIȘOARA OBSERVAȚII: (provenea din conversia CF 13337)	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

VALCĂMI GETA
REPRESENTANT

Carte Funciară Nr. 415079-CL-U9 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală. Adresa: Loc. Timisoara, Bdul 16 Decembrie 1989, Nr. 20, Ap. 13, Jud. Timis, subsol
Parti comune: poarta de intrare, terenul clodit si necladit, locuinta portarului in subsol, compusa din 1 camera, bucatarie, camera pentru alimente, boxa pentru lemne in subsol si WC, spalatorie, podul, scara, instalatiile principale de canalizare, apeduct si electricitate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	Top: 17195/XIII	-	-	1/36	-	compus din 1 camera, 1 bucatarie, 1 camera pentru alimente si 1 boxa pentru lemne in subsol

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 cilografă, 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 anset. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/02/2020, 11:15

VĂLCU
 ROȘU
 BOSTA
 RENT

Între PRIMĂRIA ȘI MUNICIPIUL TIMIȘOARA
 și PRIMĂRIA ȘI MUNICIPIUL TIMIȘOARA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință

Nr. 140 din 10.01.2017

Între subsemnatul **STATUL ROMÂN** în calitate de proprietar, prin Municipiul Timișoara, reprezentat prin PRIMAR NICOLAE ROBU în calitate de administrator, cu sediul în Timișoara, b-dul. C.D. Loga nr.1, și PRIMĂRIA ȘI MUNICIPIUL TIMIȘOARA cu domiciliul în PRIMĂRIA ȘI MUNICIPIUL TIMIȘOARA nr. 20 bl. sc. et. ap. județ Timiș, înregistrat cu buletin/carte de identitate seria 72 nr. 01609 eliberat la data de 01.12.2009 de PRIMĂRIA ȘI MUNICIPIUL TIMIȘOARA, a intervenit prezentul contract de închiriere, în baza repartiției nr. 140 din 10.01.2017.

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII.

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din TIMIȘOARA, str. PRIMĂRIA ȘI MUNICIPIUL TIMIȘOARA nr. 20 sc. et. (nivelul) ap. județ Timiș, compusă din 1 camere cu dependințe, încălzire centrală, apă curentă caldă, canalizare centrală, instalație electrică centrală construită din materiale inferioare sc.

exclusiv	comun	exclusiv	comun
cameră <u>27,85</u> mp.	_____ mp.	cameră _____ mp.	_____ mp.
cameră _____ mp.	_____ mp.	cameră _____ mp.	_____ mp.
cameră _____ mp.	_____ mp.	hol _____ mp.	_____ mp.
exclusiv	comun	exclusiv	comun
scorț _____ mp.	_____ mp.	terasă _____ mp.	_____ mp.
verandă _____ mp.	_____ mp.	pivniță _____ mp.	_____ mp.
căldură _____ mp.	_____ mp.	boxă (magazie) <u>2,20</u> mp.	_____ mp.
bucătărie <u>13,9</u> mp.	_____ mp.	construcție din <u>sc.</u> situată în <u>sc.</u>	_____ mp.
chilimie _____ mp.	_____ mp.	boxă (magazie) _____ mp.	_____ mp.
oficiu _____ mp.	_____ mp.	construcție din _____ situată în _____	_____ mp.
debara _____ mp.	_____ mp.	boxă (magazie) _____ mp.	_____ mp.
sânzări <u>3,20</u> mp.	_____ mp.	construcție din _____ situată în _____	_____ mp.
baie _____ mp.	_____ mp.	logie _____ mp.	_____ mp.
WC _____ mp.	_____ mp.	spălătorie _____ mp.	_____ mp.
_____ mp.	_____ mp.	uscătorie _____ mp.	_____ mp.
_____ mp.	_____ mp.		
_____ mp.	_____ mp.		

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din:
PRIMĂRIA ȘI MUNICIPIUL TIMIȘOARA nr. 20 bl. sc. et. ap. județ Timiș
 _____, an naștere _____, soție), an naștere _____
 _____, an naștere _____, fiică, an naștere _____
 _____, an naștere _____, fiică, an naștere _____
 _____, an naștere _____, fiică, an naștere _____

și are sau nu suprafețe comune cu ap. nr. _____, chiriaș _____

Locuința descrisă la cap.1 se predă cu inventarul prevăzut în procesul-verbal de predare-primire încheiat între subsemnatul, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de la data de 01.01.2017 până la data de 31.12.2017 și poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Chiria lunară este calculată în conformitate cu prevederile legale potrivit fișei de calcul care este anexă la contractul de închiriere. Chiria se datorează începând cu data de 01.07.2019 și se achită pe lună în bani.

La data încheierii prezentului contract, chiriașul a achitat cu anticipație suma de _____ lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de _____ luni.

Chiria se va plăti, începând cu data de 01.07.2019 la casierie.

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va modifica în funcție de rata anuală a inflației prin Hotărâre de Guvern.

Negata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

În caz de negată, executarea silită prin hotărârea judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI.

a). Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința conform procesului verbal de predare-primire;
- să repare și să mențină în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curți și grădini, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie ș.a.);
- să suporte daunele care se vor dovedi că sunt din vina lui.

b). Chiriașul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să suporte daunele care se vor dovedi că sunt din vina lui;
- să nu modifice structura locuinței sau să schimbe destinația fără acordul proprietarului;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- să achite taxele de întreținere aferente apartamentului ocupat;
- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub semnătura rezilierii contractului de închiriere;
- să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor conform legislației în vigoare;
- să nu înstrăineze locuința sub nici o formă sau să cedeze contractul de închiriere;
- să comunice proprietarului lipsa din apartament peste 30 de zile motivând-o în cerere;
- să predea, la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- să părăsească locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractului dacă locuința nu s-a reînnoit.

În cazul în care proprietarul nu respectă prevederile cuprinse în cap. III lit.a), în termen de 15 zile de la data comunicării de către chiriaș a deficiențelor constatate, chiriașul, cu acordul proprietarului, poate elibera aceste deficiențe prin reparații. În acest caz, proprietarul se obligă să suporte cheltuielile prezentate prin deviz.

Chiriașul, pe durata închirierii, poate aduce modificări spațiului locativ ocupat, cu acordul proprietarului.

IV. REZILIEREA CONTRACTULUI

Rezilierea contractului de închiriere (înaltă de conținutul stabilite se face la:

a) cererea chiriașului, cu condiția să fi fost în prealabil în termen de termen de 30 de zile;

b) cererea proprietarului atunci când:

- chiriașul nu a achitat chiriea cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul a primit în semnare stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și obiectelor bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - chiriașul a subînchiriat locuința fără consimțământul scris al proprietarului;
 - chiriașul a înstrăinat locuința sau a cedat contractul de închiriere;
 - chiriașul nu a folosit în fapt locuința pe o perioadă de peste 3 luni, dacă nu a fost an căz de forță majoră dovedit cu acte;
 - chiriașul titular de contract sau membrul de familie menționați în contract sunt proprietari ai unei locuințe corespunzătoare ori au înstrăinat o locuință corespunzătoare după data de 1 ianuarie 1990. Fac excepție contractele de închiriere ai sător titulari sau membri de familie menționați în contract cu redobândit, în calitate de foști proprietari sau moștenitori ai acestora, locuințe care sunt efectiv ocupate de chiriași persoane fizice, de una dintre persoanele juridice prevăzute la art. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 40/03.04.1999 sau de o instituție publică;
 - chiriașul nu a comunicat proprietarului în 30 de zile modificarea veniului net lunar pe familie, de natură să determine mărimea chiriei;
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
 - chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-l revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni;
 - evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.
- Contractul încetează în termen de 30 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.
- Nerespectarea clauzelor înscrise în prezentul contract se sancționează cu rezilierea de drept a acestuia și atrage după sine evacuarea chiriașului. Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute prin contract până la data executării efective a evacuării.

Prezentul contract s-a încheiat azi 20.12.2015 în 2 exemplare câte unul pentru fiecare parte

Termenul de închiriere este până la 22.12.2019 și poate fi reluat sau acordat ambelor părți.

PROPRIETAR

CHIRIAS.

PRIMA P.
Nicolae Robu

ADMINISTRATOR PUBLIC
Sorin Iacob Drăgoi

DIRECTOR DIRECȚIA CLĂDIRI,
TERENURI ȘI DOLĂRI DIVERSE
Laura Kogălniș

AVIZAT JURIDIC.

SEF BIROU LOCUINTE.

ÎNTOCMIT

Mihai Bonea

[Signature]
Laura Kogălniș

FISĂ DE CALCUL

pentru stabilirea chirie lunare a locuinței de tip _____, nr. _____, B. _____, SC _____, adresa _____, strada _____, nr. _____, B. _____, SC _____, adresa _____

No. ord.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafață (mp.)	Tarif de bază (lei/mp.)	Somă (col. 2 X col. 3)
a	b	c	d	e
1	Suprafața locuibilă - camere (respectiv dormitoare și camere de zi)	21,85	0,84	18,36
2	Tarif de bază pentru întreaga suprafață locuibilă se reduce cu 15% pentru camere situate la subsol, demisol sau în mansarde situate direct sub acoperș	21,25	0,13	2,76
3	Tarif de bază pentru întreaga suprafață locuibilă se reduce cu 10% pentru locuințele lipsite de instalații de apă caldă, electrice sau numărate dintr-o acasă		0,08	
4	Tarif de bază pentru întreaga suprafață locuibilă se reduce cu 10% pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare		0,08	
5	Total: 1 - 2 - 3 - 4			16,67
6	Suprafața dependențelor principale ale locuinței: antrou, vestibul, hol, dinch, verandă, culcar, bucătărie, baie, WC, etc.	17,75	0,34	6,03
7	Suprafața dependențelor secundare: terasă, grădini, teren legume, spațiu de joacă, etc.	3,70	0,19	0,70
8	Suprafață garaj		1,27	
9	Suprafață dotări speciale: piscină, saună, terasă, grădini, etc.		1,27	
10	Total chirie locuință 5 + 6 + 7 + 8 + 9	X	X	28,20
11	Chirie curte și grădini aferentă suprafeței locuibile	13,85	0,04	0,55
12	Total chirie 10 + 11	X	X	28,75
13	Total chirie corectată de actualizare Cota A: 1,5 Cota B: 1,5 Cota C: 1,5 Cota D: 1,5	22,75	1,25	28,44
14	TOTAL CHIRIE	X	X	

ÎNTOCMIT

Nume, prenume

Semnătură

București, 10.12.2015

PRIMIT

Nume, prenume

Semnătură

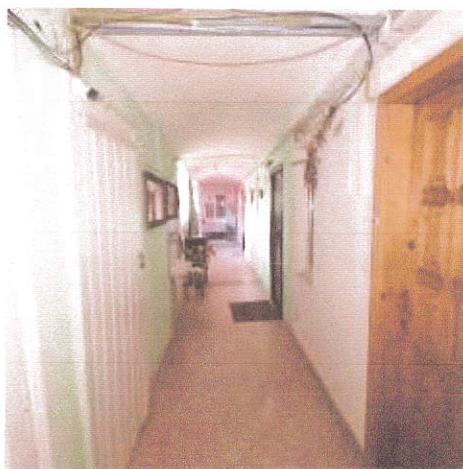
Data

Anexa nr. 2 – Fotografii

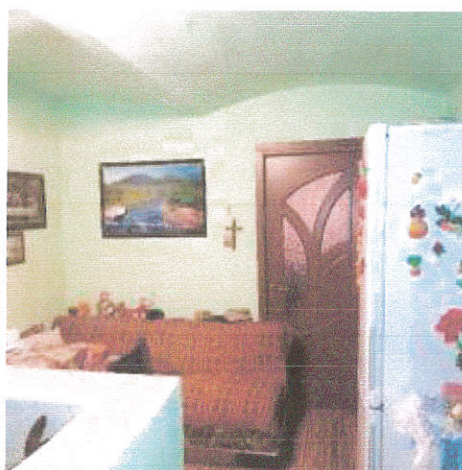
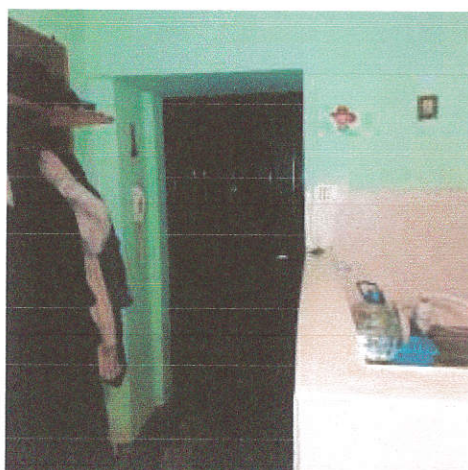
Vecinătăți

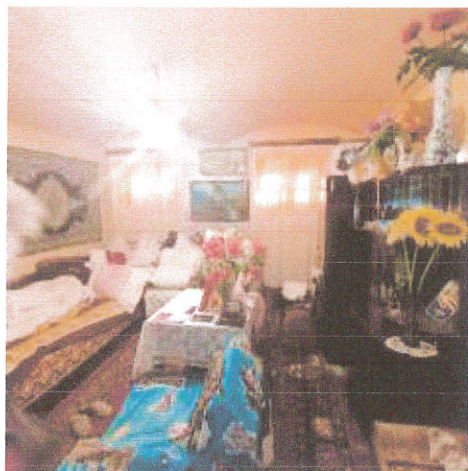


Casa în care se află apartamentul

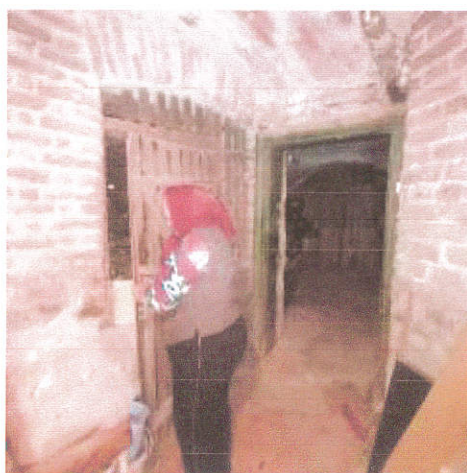


Interiorul apartamentului





Boxă



Anexa nr. 3 – Contract de prestări servicii

CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII

Nr. 1098 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 enunțiativă. 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. **consultanța 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 expertiză.

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 judecătorești în care instituția noastră este parte (inclusiv în procedura insolvenței), 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, plătitibil prestatorului de către achizitor pe toată durata contractului este [REDACTAT] 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 TIMIȘOARA

PRIMAR

NICOLAE ROBU

DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECTOR

STELIANA XIANCIU

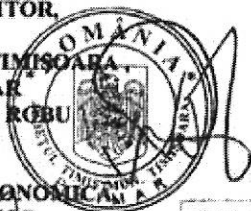
SERVICIUL JURIDIC,

SEF SERVICIU,

CAIUS SULA

PRESTATOR,

Goron Vasile - Expert Tehnic Judiciar



09.05.2018

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 Conexes**

Aurelia TUDOSE