

Nr. 47/15.12.2019

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICIARĂ

având următorul obiectiv:

Stabilirea prețului de vânzare a apartamentului situat în Timișoara, str. Constantin Brâncoveanu nr. 38, ap. 2, jud Timiș, înscris în CF nr, 429907-C1-U2 Timișoara, respectând prevederile legii nr. 112/1995, conform deciziei civile nr. 424/A din data de 11.04.2018 – dosar nr. 27688/325/2016

CLIENT : MUNICIPIUL TIMIȘOARA

Expert tehnic judiciar – EPI, EBE

Ec. GORON VASILE

- DECEMBRIE 2019 -



- 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, VECINĂTĂȚI 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	24
	ANEXA NR. 3 – CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII.....	25
	ANEXA NR. 4 – AUTORIZAȚIA EXPERT TEHNIC JUDICIAR – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	28

1 RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICIARĂ

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 apartamentului situat în str. Constantin Brâncoveanu nr. 38, ap. 2, jud Timiș, înscris în CF nr, 429907-C1-U2 Timișoara, respectând prevederile legii nr. 112/1995, conform deciziei civile nr. 424/A din data de 11.04.2018 – dosar nr. 27688/325/2016, conform contractului de prestări servicii nr. 10686/08.05.2018

1.2 Desfasurarea expertizei

În data de 15.12.2019, la ora 05:30, m-am deplasat la adresa mai sus menționată pentru efectuarea expertizei.

Împreună cu doamna TELEOACĂ MINODORA CORINA, am inspectat proprietatea imobiliară, întocmind fișa de inspecție .

1.3 Conținutul expertizei

Conform Hotărâre Civilă 424/A din data de 11.04.2018 – dosar nr. 27688/325/2016 al Tribunalului Timiș instanța a hotărât ca Municipiul Timișoara să vândă către reclamantă cota de 50% din apartamentul 2 situat în Timișoara, str. Constantin Brâncoveanu nr. 38, ap. 2, înscris în CF nr. 429907 C1-U2 Timișoara, top 12641/1/II cu cotele părți aferente din părțile comune și cota de ½ din terenul aferent imobilului, la un preț calculat potrivit dispozițiilor art. 9 din Legea nr 112/1995

1.4 Identificarea imobilului. Descrierea juridică

Denumire: Apartament compus din 3 camere, bucatărie, hol, cămară de alimente, baie, sas , wc

Situația actuală a proprietății: locuită de chiriaș TELEOACĂ MINODORA CORINA

Adresa: Timișoara, str. Constantin Brâncoveanu nr. 38, ap. 2, jud. Timiș

Cod postal: **300596**

Identificare cadastrală: **Top : 12641/1/II**

Carte funciara: **CF 429907 C1-U2**

Proprietar: **STATUL ROMÂN – ½ și JOGER GERTRUDE HEDWIG, KOHL HORST NIKOLAUS, FISH KOHL GERILINDE – ½ ;** dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea Funciară

1.5 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Imobilele sunt situate în zona semicentrală a municipiului Timiș, zona Iosefin. 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 Тeмишвар, 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.

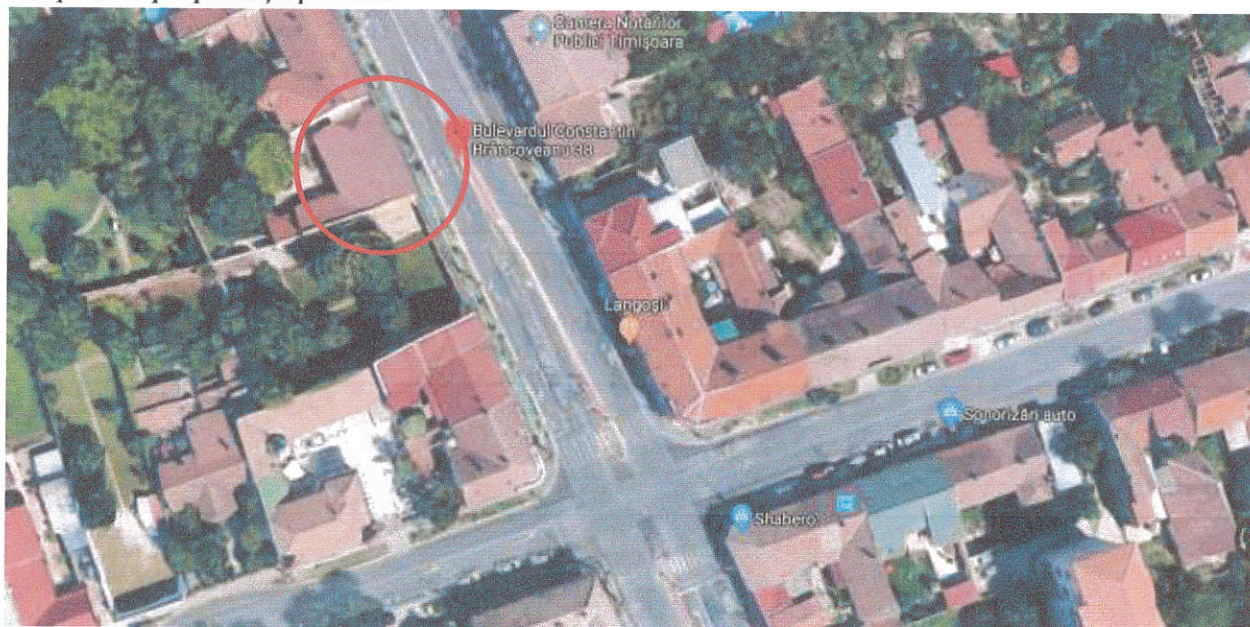
Cucerită în 1716 de către austrieci de la turci, Timișoara s-a dezvoltat în următoarele secole îndărătul fortificațiilor și în nuclee urbane situate în jurul lor. După ce fortificațiile și-au pierdut utilitatea în lumina avansurilor tehnologice din domeniul militar, cetatea a fost în mare parte dezmembrată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

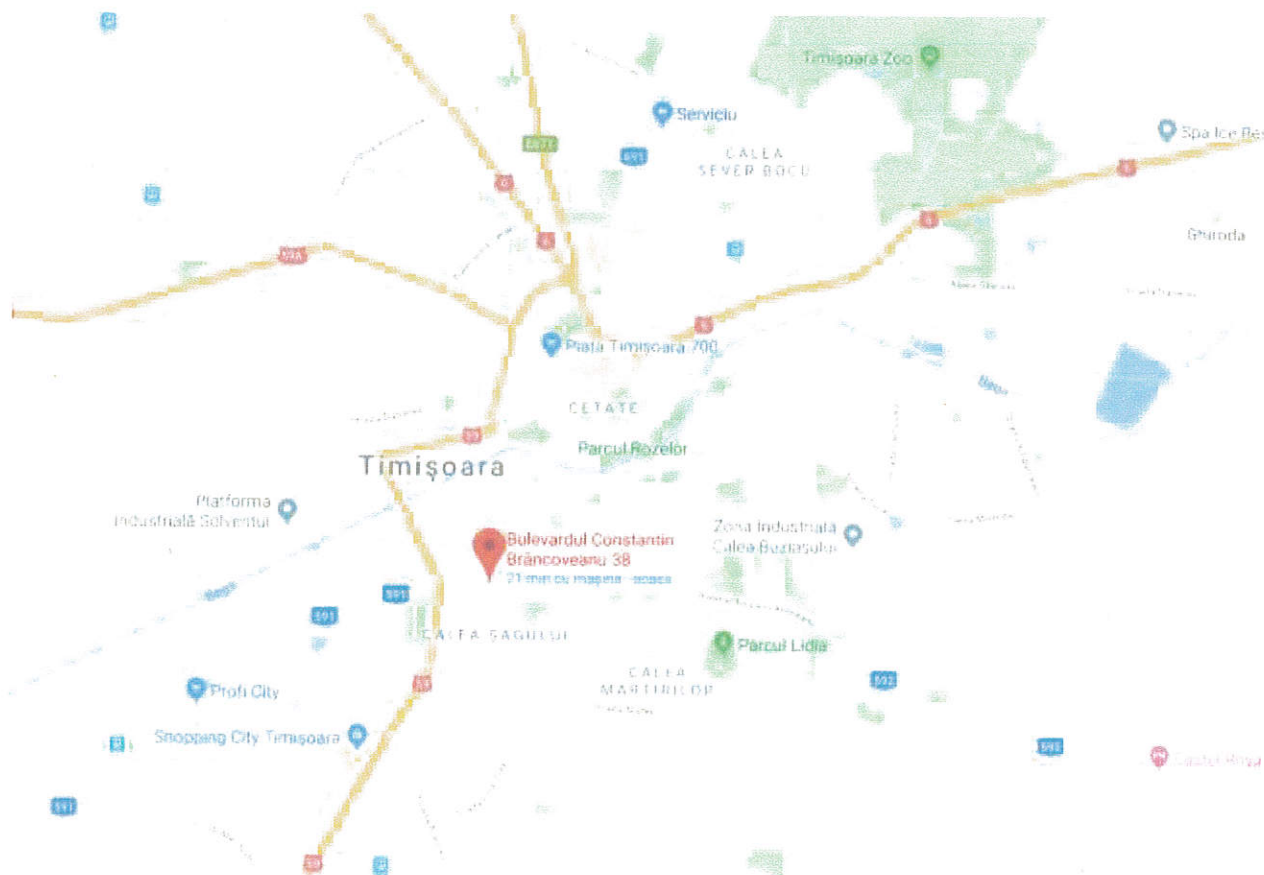
Clădiri emblematice ale orașului sunt catedrala ortodoxă și Opera Națională din Piața Victoriei și catedrala romano-catolică din Piața Unirii. Printre obiectivele turistice se numără Castelul Huniade, Palatul Baroc, Muzeul Satului Bănățean și Grădina Zoologică.

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

Proprietatea subiect se află în Timișoara, str. Constantin Brâncoveanu nr. 38, ap. 2, jud. Timiș

Amplasare proprietății pe hartă:





1.6 Data raportului de expertiză

Proprietatea imobiliară a fost inspectată la data de: **15.12.2019**. Data expertizei este **11.04.2018**

1.7 Moneda în care este exprimată valoarea

Opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data de **11.04.2018**, cursul de schimb fiind 1 EUR = 4,6600 lei.

1.8 Sursele informațiilor utilizate

Pentru realizarea expertizei extrajudiciare, au fost consultate informațiile primite de Municipiul Timișoara, precum și următoarele publicații de specialitate:

- Extras de Carte Funciară;
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu, ANEVAR 2006;
- Pagini de web;
- Informații furnizate de agențiile imobiliare, publicațiile de profil, privind preturi de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală;
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la pretul zilei, Editura MatrixRom, iunie 2019
- Cataloage costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire, Cornel Schiopu, Editura Iroval, actualizate în august 2019
- Decretul nr. 93/1977

- Decretul nr. 256/1984
- Decretului – lege nr 61/1990
- Legea nr. 85/1992
- Legea nr. 112/1995
- Normelor metodologice nr. 1/17.10.1996, privind aplicare L 112/1995
- Buletin statistic lunar nr. 04/2018

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.

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 două camere la curte comună

Chiriaș: Baciș Marcel Marius

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:	Bună
Sarpantă:	lemn	Stare:	Bună
Învelitoare:	țiglă	Stare:	Bună
Planșee:	lemn	Stare:	Satisfăcătoare
Tâmplăria exterioară:	lemn	Stare:	Satisfăcătoare
Tâmplăria interioară:	lemn	Stare:	Bună
Tencuieli exterioare:	driscuite	Stare:	Satisfăcătoare
Glet de:	var	Stare:	Satisfăcătoare
Stucături:	nu	Stare:	Satisfăcătoare
Vositorii:	zugrăveli pe bază de var și humă	Stare:	Satisfăcătoare
Calcio vechio:	nu	Stare:	-
Lambriuri	nu	Stare:	-
Ornamente și decorațiuni:	nu	Stare:	-
Pardoseli calde:	Parchet din lemn	Stare:	Satisfăcătoare
Pardoseli reci:	gresie	Stare:	Satisfăcătoare
Instalații sanitare:	da	Stare:	Satisfăcătoare
Instalații electrice:	da	Stare:	Satisfăcătoare
Instalații de încălzire:	sobe pe combustibil solid și gaz	Stare:	Satisfăcătoare

2. Numărul de niveluri ale clădirii: 1
3. Numărul de locuințe din cadrul clădirii: 2
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): sobă cu lemne
7. Vechimea clădirii în ani: 2019-1912 = 105
8. Tipul locuinței [Decretul nr. 256/1984 (anexa nr. 4, tabelul nr. 1)]: 1
9. Relevee anexate: Contractul de închiriere

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 - mp -
1	Cameră	24,35
2	Cameră	21,68
3	Cameră	17,08
4	Bucătărie	12,19
5	Oficiu	4,03
6	Cămară	3,37
7	Baie	7,71
8	Hol	19,41
TOTAL		109,82

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 flosonsință 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)

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)	109,82	2.060 lei	226.229 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	
TOTAL CAP I :					226.229 lei	
CAPITOLUL II - EXISTENȚA SAU LIPSA UNOR INSTALAȚII ORI 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	109,82	58 lei	6.370 lei	
		- obloane	43,76	58 lei	2.538 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 :					8.908 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)	235.137 lei	60%	-141.082 lei
5	Cotă parte lift		0 lei	0%	0 lei
TOTAL CAPITOLUL III :					-141.082 lei

CAPITOLUL IV - VALOAREA LUCRĂRILOR DE ARTĂ ȘI A ORNAMENTELOR	
Evaluate 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 :	94.055 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.	
94.055 lei	$\pm 10\% = 103.460 \text{ lei}$
TOTAL CAPITOLUL VII :	103.460 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 ECONOMIE¹⁾ GROWTH COEFFICIENT OF NET AVERAGE EARNINGS PER ECONOMY¹⁾

	Martie 2018 față de: March 2018 as against	
	ianuarie 1990 January 1990	februarie 1992 February 1992
Coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie Growth coefficient of net average earnings per economy	9159,89	2126,29

¹⁾ Se publică trimestrial, în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinație de locuințe, trecute în proprietatea statului.
It is issued quarterly according to the provisions of Law No 112/1995 on the regulation of legal situation for certain buildings mean for dwellings owned by state

103.460 lei

x

9159,89

=

947.787.600 lei

TOTAL CAPITOLUL VIII :

947.787.600 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	
947.787.600 lei	$+ 0 \text{ lei} = 947.787.600 \text{ lei}$
TOTAL CAPITOLUL IX :	947.787.600 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 947.787.600	$= \text{ROL } 94.779$
TOTAL CAPITOLUL X :	94.779 lei
	20.339 €
50% din VALOAREA LOCUINȚEI:	47.389 lei
	10.169 €

Curs BNR la 11.04.2018 : 1 € = 4,6600 lei

Expert tehnic judiciar – EPI, EBE



GORON VASILE

1. ANEXE

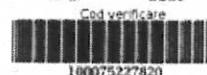
Anexa nr. 1 – Acte

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 429907-C1-U2 Timisoara

Nr. cerere **211906**
Ziua **09**
Luna **10**
Anul **2019**

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 34703

Adresa: Loc. Timisoara, Str. Brancoveanu, Nr. 38, Ap. 2, Jud. Timis, Situat la strada in partea stanga

Părți comune: poarta de intrare, intrarea uscata, imprejmuirea, urcarea la pod, podul, bransamentul electric de apa si canal

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 12641/1/II	-	-	50,35 % p.c.	192,35/382 mp teren in proprietate	Compus din 3 camere, bucatarie, hol, camera de alimente, baie, sas, wc

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8397 / 08/11/1976		
Act nr. fn. din 08/11/1976 emis de .;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) STATUL ROMAN	A1 / B.6
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) ICRAL TIMISOARA	A1
225518 / 09/11/2016		
Certificat Grefa nr. 3671/A, din 03/11/2016 emis de JUDECATORIA TIMISOARA;		
B5	Se noteaza procesul din dosarul nr 27688/325/2016 al Judecatoriei Timisoara , cererea fiind formulata de catre reclamanta TELEOCA MINODORA CORINA in contra dictoriu cu paratii STATUL ROMAN reprezentat prin CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ; MUNICIPIUL TIMISOARA si PRIMARUL MUNICIPIULUI TIMISOARA avand ca obiect Legea 10/2001	A1
233693 / 18/11/2016		
Hotarare Judecatoreasca nr. sentinta civila nr 219/PI, incheiere dezinvestire nr 1801/PI/27.06.2014, din 04/02/2014 emis de TRIBUNALUL TIMIS; Act Administrativ nr. 184, din 11/02/2015 emis de PRIMARIA TIMISOARA; Hotarare Judecatoreasca nr. decizia civila nr 878/R, din 05/11/2014 emis de Curtea de Apel Timisoara;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) JAGER GERTRUDE HEDWIG 2) KOHL HORST NIKOLAUS 3) FISCH KOHL GERLINDE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 429907-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Timisoara, Str. Brancoveanu, Nr. 38, Ap. 2, Jud. Timis, Situat la strada in partea stanga**Părți comune:** poarta de intrare, intrarea uscata, imprejmuirea, urcarea la pod, podul, bransamentul electric de apa si canal

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mpi)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 12641/1/II	-	-	50.35 % p.c.	192.35/382 mp teren in proprietate	Compus din 3 camere, bucatarie, hol, camera de alimente, baie, sas, wc

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 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,

09/10/2019, 10:32

FIȘĂ DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare la locuința deținută de Tebeacă Anunodora
 Strada Bucuriei, nr. 38, bl. , sc. , ap. 2
 Situată în zona B

Nr. ord.	ELEMENTE COMPONENTE PENTRU	Suprafață mp.	Tarif lei/mp.	TOTAL LEI (col. 2 x col. 3)
0.	1.	2.	3.	4.
1.	Suprafața locuibilă - camere (respectiv dormitoare și camere de zi)	82,52	2000	165 040
2.	Tariful de bază pentru întreaga suprafață locuibilă se reduce cu 15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș		300	
3.	Tariful de bază pentru întreaga suprafață locuibilă se reduce cu 10% pentru locuințele lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea		200	
4.	Tariful de bază pentru întreaga suprafață locuibilă se reduce cu 10% pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare		200	
5.	Total 1-(2+3+4)	X	X	165 040
6.	Dependințe principale ale locuinței: (antreu, vestibul, hol, tindă, verandă, culoar, bucătărie, chioșc, oficiu, debara, cămară, baie, W.C.)	28,49	800	22 792
7.	Dependințe secundare: (terasă, pivniță, boxa, logie, spălătorie, uscătorie)		450	
8.	Total chirie locuință 5+6+7	X	X	
9.	Chirie curte și grădină	9316	100	9316
10.	Total chirie 8+9	X	X	197 148
11.	Total chirie cu coeficientul de zonă Zona A - 3.5 Zona B - 2.5 Zona C - 2 Zona D - 1.5	X 197 148	X 2,5	 192 870
12.	TOTAL CHIRIE	-	-	lei

ÎNTOCMIT

Nume, prenume Tebeacă Anunodora Semnătura

Data

PRIMIT

Nume, prenume Semnătura

Data

Fișa de calcul se poate modifica conform măsurătorilor reactualizate.

Cod ECLI ECLLRO:BTIM.2018:014 000424
ROMANIA
TRIBUNALUL TIMIȘ
SECȚIA I-a CIVILĂ
DOSAR NR 27688/325 2016

DECIZIA CIVILĂ NR. 424/A
Ședința publică din data de 11.04.2018
PREȘEDINȚIE: IOANA AMALIA DUMITRESCU
JUDECĂTOR: ANDRA ANDREI
GREFIER: GABRIELA GULIȚĂ

Pe rol fiind judecarea cererii de apel formulate de apelanta TELEOACA MINODORA CORINA împotriva sentinței civile nr.7149/08.06.2017 pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul nr.27688/325/2016, în contradictoriu cu intimați STATUL ROMÂN PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, MUNICIPIUL TIMISOARA prin PRIMARUL MUNICIPIULUI TIMISOARA, având ca obiect Legea 10/2001.

Mersul dezbaterilor și concluziile părților au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 28.03.2018, când instanța, din lipsă de timp pentru deliberare, a amânat pronunțarea pentru termenul de azi, încheierea ante menționată făcând parte integrantă din prezenta decizie.

TRIBUNALUL

Deliberând, constată următoarele:

Prin Sentința civilă nr.7149/08.06.2017 pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul nr.27688/325/2016 s-a respins acțiunea formulată și completată de către reclamanta TELEOACA MINODORA CORINA, în contradictoriu cu pârâții STATUL ROMÂN PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA SI MUNICIPIUL TIMISOARA PRIN PRIMAR, fără cheltuieli de judecată.

Pentru a ajunge la aceasta soluție, prima instanță a reținut că, prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Timișoara sub nr. 27688/325/2016 la data de 03.11.2016, reclamanta a solicitat să se dispună pe calea unei acțiuni de a face, obligarea pârâților de a vinde către reclamanta cota de 50% din apartamentul nr. 2 situat în Timișoara, str. Constantin Brancoveanu, nr. 38, înscris în CF 429907 C1-U2 Timișoara nr. topo 12641/1/11 cu cotele părți aferente din părțile comune și cota de 1/2 din grădina aferentă imobilului la un preț calculat pe un raport de expertiza autorizat, cu cheltuieli de judecată.

În fapt, arată că este chiriașa apartamentului cu nr. 2 situat în Timișoara, str. Constantin Brancoveanu, nr. 38, înscris în CF 429907 C1-U2 Timișoara nr. topo 12641/1/11, conform contractului de închiriere încheiat cu Primăria municipiului Timișoara.

Menționează că, în urma unei hotărâri judecătorești pronunțate de Curtea de Apel Timișoara nr. 878/5 nov 2014 în dosar nr. 292/30/2009* rămasa definitivă și irevocabilă s-a dispus restituirea către revendicatorul Jager Gertrude Hedwig, Kohl Horst Nikolaus și Fisch Kohl Gerlinde a cotei de 1/2 din apartamentul nr. 2, restul de 1/2 rămânând sub vechiul proprietar, adică Statul Român.

Învederează că nici Municipality, din lipsă de interes și nici persoanele revendicatoare, din motive necunoscute nu au înțeles să efectueze cuvenitele modificări, în actul funciar.

Obiect

Compl

☐
☐
☐

☐
☐

☐ A

Cer

☒ Se
în

Alte r

☐ Se
în

Alte r

☒ Se
Alte r

Mai arată că, în calitate de chiriaș al Statului Român are dreptul de manifestare a opțiunii de a cumpăra partea nerevendicată sau nerestituită foștilor proprietari sau urmașilor acestora.

Conform Minutei CSM din 5 februarie 2009 "pentru locuințele care nu se restituie foștilor proprietari deposedați de stat chiriașul are opțiunea cumpărării acelei locuințe iar nu unitatea deținătoare în sensul că aceasta poate opta în sensul de a nu vinde locuința".

De asemenea mai arată că a solicitat de mai multe ori să i se vândă cota de $\frac{1}{2}$ din apartamentul pe care îl ocupă, respectiv cota aparținând Statului Român, însă a fost refuzată așa cum rezultă din conținutul adresei SC 2014-030026 din 21 ianuarie 2015, cu motivarea că ar exista litigiu.

Între timp litigiul a fost finalizat definitiv și irevocabil, însă Primăria refuză și continuare de a-i vinde cota liberă de proprietate, din imobil.

În drept, a invocat prevederile art. 1516 și următorul C. civ și dispozițiile Legii nr. 10/2001.

În probațiune, a solicitat proba cu înscrisuri și a anexat în copie: extras CF, extras pe portalul instanței, copie C.I. și împuternicire avocațială.

Prezenta cerere este scutită de la plata taxei judiciare de timbru.

La data de 15.12.2016, pârâții au formulat întâmpinare prin care au solicitat respingerea acțiunii, ca netemeinică și nelegală.

În fapt, pârâții arată că, reclamanta a solicitat ca prin hotărârea ce se va pronunța, să dispună obligarea de a-i vinde cota de 50% din ap. 2, situat în Timișoara, str. C. Brâncove nr. 38 înscris în CF nr. 429907-C1-U2 Timișoara, nr. top. 12641/11 cu cotele aferente părțile comune indivize și cota de $\frac{1}{2}$ din grădina aferentă imobilului la un preț calculat în t unui raport de expertiză judiciară.

Arată că, conform prevederilor Legii nr. 10/2001, pentru imobilul în litigiu, înscris CF vechi nr. 4605 Timișoara, au fost depuse cereri de revendicare, prin notificări, constituite dosarele administrative cu nr. 2851 și 2856, dosare ce au fost soluționate Dispoziția Primarului Municipiului Timișoara nr. 2995/30.12.2008 prin respingere și ult. prin Dispoziția Primarului Municipiului Timișoara nr. 184/11.02.2015 prin care se ia a Sentința civilă nr. 219/PI din 04.02.2014 a Curții de Apel Timișoara și prin care se dispune restituirea în natură a cotei de $\frac{1}{2}$ din ap. nr. 2 construcții și teren numiților Jager Ger Hedwig, Kohl Horst Nikolaus și Fisch Kohl Gerlinde.

Până în prezent, notificatorii nu au făcut cerere de punere în posesie și nu încheiat procesul - verbal de predare - primire având ca obiect punerea în posesie pentru $\frac{1}{2}$ din apartamentul restituit în natură.

Conform extrasului de CF nr. 429907-C1-U2 Timișoara nu au fost radiate notiș notate sub încheierea nr. 14860/17.05.2004, notificatorii nu și-au înscris dreptul de prop și nu a fost făcută ieșirea din indiviziune asupra cotei de $\frac{1}{2}$ din apartamentul restituit în

Drept urmare, față de cele arătate, consideră că, până la clarificarea situației jur imobilului în cauză, nu poate fi încheiat un contract de vânzare - cumpărare având ca înstrăinarea cotei de $\frac{1}{2}$ din ap. 2, reclamantei.

În drept, a invocat prevederile art. 9, art. 21 alin. 5, art. 25 alin. 4, 5 și 6 din Le 10/2001 republicată.

În probațiune, a solicitat proba cu înscrisuri și a anexat în copie: Dispo. 184/11.02.2015 a Primarului Municipiului Timișoara, Sentința civilă nr. 219/PI/04 pronunțată de Tribunalul Timiș și copia minutei Deciziei civile nr. 878/05.11.2014 pronunțată de Curtea de Apel Timișoara în dosarul nr. 292/30/2009*.

La data de 05.01.2017, reclamanta a depus **răspuns la întâmpinare**, prin solicitat admiterea acțiunii așa cum a fost formulată, în sensul de a se obliga U.

instrăineze cota de $\frac{1}{2}$ din imobilul identificat în cererea inițială de chemare în judecată și respingerea apărărilor pârâților, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea răspunsului la întâmpinare arată că, așa cum recunosc și pârâții, cota de $\frac{1}{2}$ din apartamentul pe care îl ocupă cu titlu de chirie a fost revendicărită și câștigată de către persoane fizice, iar dreptul lor de proprietate a fost înscris în cartea funciară nr. 429907 Timișoara, în baza Dispoziției PMT nr. 184/11 febr. 2015 conform încheierii nr. 233693/18 nov 2016 a O.C.P.I Timișoara.

Precizează că, pretenția de a achiziționa cota de $\frac{1}{2}$ din imobil se referă la cealaltă cota de $\frac{1}{2}$ din respectivul imobil, respectiv cea care nu a fost restituită revendicatorilor și care a rămas în proprietatea Statului Român.

Or, prin întâmpinarea formulată pârâții nu identifică textul normativ care ar interzice chirișului să achiziționeze cota de $\frac{1}{2}$ din apartament atâta vreme cât prezintă contract de închiriere pentru apartament și cât nu există cerere de revendicare nesoluționată din partea altor persoane interesate, pentru cota în litigiu de $\frac{1}{2}$ părți din apartamentul nr. 2.

Totodată mai arată că, susținerile intimatelor precum că nu ar fi puși în posesie revendicatorii nu sunt fondate, întrucât revendicatorii s-au intabulat în cartea funciară pe cealaltă cota de proprietate câștigată.

Arată că, punerea în posesie nu se confundă cu atribuirea dreptului de proprietate pentru că, punerea în posesie presupune luarea în primire a unui bun pe când, ceea ce s-a recunoscut revendicatorilor a fost doar cota ideală de $\frac{1}{2}$ din întregul imobil.

Arată că, ulterior admiterii acțiunii, înscrierii în cartea funciară a dreptului său de proprietate, urmează să își reglementeze situația juridică cu titularii dreptului de proprietate pe cealaltă cota de $\frac{1}{2}$ din imobil, respectiv cu coproprietarii.

Pentru termenul de judecată din data de 23.02.2017, reclamanta și-a completat acțiunea în sensul că a solicitat ca în cazul în care paratul nu se conformează în termen de 30 de zile de la ramanerea definitivă a hotărârii, prezenta hotărâre să tina loc de act autentic și reclamanta să fie îndreptățită să-și intabuleze în cartea funciara dreptul de proprietate cu titlu de cumparare.

La data de 05.04.2017, intervenții Kohl Horst Nikolaus, Fisch Kohl Gerlinde și Jager Gertrude Hedwiga, au formulat o cerere de intervenție accesorie în interesul pârâților, prin care au solicitat respingerea cererii reclamantei.

În motivarea acestora au arătat că, sunt proprietarii unei cote de $\frac{1}{2}$ parte din apartamentul nr. 2, din Timișoara, str. C Brancoveanu nr. 38, jud. Timiș, înscris în CF 429907-C1-U2 Timișoara, nr. top 12641/1/II, compus din 3 camere, bucătărie, hol, camera de alimente, baie, sas, wc, și teren 192.35/382 mp, teren în proprietate și cote părți comune de 50.35% p.c.

Precizează că, referitor la imobilul din Timișoara, str. C Brancoveanu nr. 38, jud. Timiș au formulat cerere de restituire în baza Legii 10/2001 art. 4 alin 3 raportat la art. 21, conform notificărilor 657/14.11.2001 înregistrate la Primăria Timișoara sub nr. D 82002-000731 din 11.11.2002, respectiv notificarea 108/08.02.2002, înregistrată la Primăria Timișoara, sub nr. D 82002-000725 din 11.11.2002.

După derularea procedurii administrative și judiciare de restituire în baza Legii 10/2001, ulterior au dobândit cota de $\frac{1}{2}$ parte din apartamentul și terenul menționat în CF, ca fiind proprietatea lor, conform Dispoziției nr.184 din data de 11.02.2015 emisă de Primarul Municipiului Timișoara, privind punerea în aplicare a Sentinței Civile nr.219/PI din data de 04.02.2014 a Tribunalului Timiș în dosar nr. 292/30/2009*, irevocabilă prin Decizia Civilă nr. 878 din 05.11.2014 a Curții de Apel Timișoara pronunțată în dosar nr.292/30/2009*.

Cotele pe care le dețin sunt după cum urmează: Jager Gertrude Hedwiga, cota parte de $\frac{1}{4}$ din $\frac{1}{2}$, adică $\frac{1}{8}$ din întregul apartament 2, Kohl Horst Nikolaus, cota parte de $\frac{1}{4}$ din

înstrăineze cota de $\frac{1}{2}$ din imobilul identificat în cererea inițială de chemare în judecată și respingerea apărărilor părăților, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea răspunsului la întâmpinare arată că, așa cum recunosc și părății, cota de $\frac{1}{2}$ din apartamentul pe care îl ocupă cu titlu de chirie a fost revendicată și câștigată de către persoane fizice, iar dreptul lor de proprietate a fost înscris în cartea funciară nr. 429907 Timișoara, în baza Dispoziției PMT nr. 184/11 febr. 2015 conform încheierii nr. 233693/18 nov 2016 a O.C.P.I Timișoara.

Precizează că, pretenția de a achiziționa cota de $\frac{1}{2}$ din imobil se referă la cealaltă cota de $\frac{1}{2}$ din respectivul imobil, respectiv cea care nu a fost restituită revendicatorilor și care a rămas în proprietatea Statului Român.

Or, prin întâmpinarea formulată părății nu identifica textul normativ care ar interzice chinășului să achiziționeze cota de $\frac{1}{2}$ din apartament atâta vreme cât prezintă contract de încheiere pentru apartament și cât nu există cerere de revendicare nesoluționată din partea altor persoane interesate, pentru cota în litigiu de $\frac{1}{2}$ părți din apartamentul nr. 2.

Totodată mai arată că, susținerile intimatelor precum că nu ar fi puși în posesie revendicatorii nu sunt fondate, întrucât revendicatorii s-au intabulat în cartea funciară pe cealaltă cota de proprietate câștigată.

Arată că, punerea în posesie nu se confundă cu atribuirea dreptului de proprietate pentru că, punerea în posesie presupune luarea în primire a unui bun pe când, ceea ce s-a recunoscut revendicatorilor a fost doar cota ideală de $\frac{1}{2}$ din întregul imobil.

Arată că, ulterior admiterii acțiunii, înscrierii în cartea funciară a dreptului său de proprietate, urmează să își reglementeze situația juridică cu titularii dreptului de proprietate pe cealaltă cota de $\frac{1}{2}$ din imobil, respectiv cu coproprietarii.

Pentru termenul de judecată din data de 23.02.2017, reclamanta și-a completat acțiunea în sensul că a solicitat ca în cazul în care paratul nu se conformează în termen de 30 de zile de la ramanerea definitivă a hotărârii, prezenta hotărâre să tina loc de act autentic și reclamanta să fie îndreptățită să-și intabuleze în cartea funciară dreptul de proprietate cu titlu de cumpărare.

La data de 05.04.2017, intervenienții Kohl Horst Nikolaus, Fisch Kohl Gerlinde și Jager Gertrude Hedwiga, au formulat o cerere de intervenție accesorie în interesul părăților, prin care au solicitat respingerea cererii reclamantei.

În motivarea acestora au arătat că, sunt proprietarii unei cote de $\frac{1}{2}$ parte din apartamentul nr. 2, din Timișoara, str. C Brancoveanu nr. 38, jud. Timiș, înscris în CF 429907-C1-U2 Timișoara, nr. top 12641/1/II, compus din 3 camere, bucătărie, hol, camera de alimente, baie, sas, wc, și teren 192.35/382 mp, teren în proprietate și cote părți comune de 50.35% p.c.

Precizează că, referitor la imobilul din Timișoara, str. C Brancoveanu nr. 38, jud. Timiș au formulat cerere de restituire în baza Legii 10/2001 art. 4 alin 3 raportat la art. 21, conform notificărilor 657/14.11.2001 înregistrate la Primăria Timișoara sub nr. D 82002-000731 din 11.11.2002, respectiv notificarea 108/08.02.2002, înregistrată la Primăria Timișoara, sub nr. D 82002-000725 din 11.11.2002.

După derularea procedurii administrative și judiciare de restituire în baza Legii 10/2001, ulterior au dobândit cota de $\frac{1}{2}$ parte din apartamentul și terenul menționat în CF, ca fiind proprietatea lor, conform Dispoziției nr.184 din data de 11.02.2015 emisă de Primarul Municipiului Timișoara, privind punerea în aplicare a Sentinței Civile nr.219/PI din data de 04.02.2014 a Tribunalului Timiș în dosar nr. 292/30/2009*, irevocabilă prin Decizia Civilă nr. 878 din 05.11.2014 a Curții de Apel Timișoara pronunțată în dosar nr.292/30/2009*.

Cotele pe care le dețin sunt după cum urmează: Jager Gertrude Hedwiga, cota parte de $\frac{1}{4}$ din $\frac{1}{2}$, adică $\frac{1}{8}$ din întregul apartament 2, Kohl Horst Nikolaus, cota parte de $\frac{1}{4}$ din

În cadrul cercetării procesului a fost administrată proba cu înscrisurile de la dosar.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța de fond a reținut următoarele :

Reclamanta a solicitat obligarea părților de a vinde către reclamanta cota de 50% din apartamentul nr. 2 situat în Timișoara, str. Constantin Brâncoveanu, nr. 38, înscris în CF 429907 C1-U2 Timișoara nr. topo 12641/1/11 cu cotele părți aferente din părțile comune și cota de 1/2 din grădina aferentă imobilului la un preț calculat pe un raport de expertiză autorizat, iar în cazul în care paratul nu se conformează în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a hotărârii, prezenta hotărâre să aibă loc de act autentic și reclamanta să fie îndreptățită să-și întărească în cartea funciara dreptul de proprietate cu titlu de cumpărare.

Conform prevederilor Legii nr. 10/2001, pentru imobilul în litigiu, înscris în CF vechi nr. 4605 Timișoara, au fost depuse cereri de revendicare, prin notificări, fiind constituite dosarele administrative cu nr. 2851 și 2856, dosare ce au fost soluționate prin Dispoziția Primarului Municipiului Timișoara nr. 2995/30.12.2008 prin respingere și ulterior, prin Dispoziția Primarului Municipiului Timișoara nr. 184/11.02.2015 prin care se ia act de Sentința civilă nr. 219/PI din 04.02.2014 a Curții de Apel Timișoara și prin care se dispune restituirea în natură a celeilalte cote de 1/2 din ap. nr. 2 construcții și teren numiților Jager Gertrude Hedwig, Kohl Horst Nikolaus și Fisch Kohl Gerlinde.

Asa cum rezulta din prevederile art.42 alin.3 din Legea nr.10/2001 vointa legiuitorului este aceea de a institui o vocatione și nu o obligație în sarcina paratilor, în acest sens putând fi interpretată sintagma „pot fi înstrăinate” care are semnificația facultății de a înstrăina și nu a obligării la înstrăinare.

Textul legal invocat mai sus devine aplicabil doar în situația în care unitatea detinatoare care are în administrare imobilele cu destinația de locuință, ce nu s-au restituit în natură, își manifestă intenția de a înstrăina, notificând chiriasului intenția de înstrăinare.

În speță, părțile nu și-au exprimat vointa de a înstrăina apartamentul care face obiectul contractului de închiriere încheiat cu reclamanta, astfel ca nu se poate proceda la valorificarea dreptului de preemțiune instituit prin art.42 alin. 3 din Legea nr.10/2001 în favoarea acesteia.

Potrivit art.42 alin.1 lit b din HG nr.250/2007 pentru imobilele cu destinația de locuințe, care nu s-au restituit în natură, detinatorul actual dobândește vocatione de a le înstrăina către chiriasi, însă această înstrăinare se va face potrivit legislației în vigoare, respectiv potrivit prevederilor Legii nr.112/1995 și Legii nr.10/2001, republicată, iar chiriasul beneficiază, potrivit art.42 din Legea nr.10/2001, de un drept de preemțiune, drept care presupune ca în cazul înstrăinării imobilului chiriasul are prioritate la cumpărarea acestuia.

Asadar, numai în măsura în care unitatea detinatoare intenționează să vândă bunul, legea conferă un drept prioritar la cumpărare - drept de preemțiune - chiriasului.

În ipoteza în care dreptul de preemțiune este încălcat, sancțiunea care se intervine este nulitatea relativă a contractului de vânzare-cumpărare, întrucât nu se încalcă norme care protejează interese generale, însă dreptul de preemțiune al chiriasului se naște numai în măsura în care unitatea detinatoare intenționează să vândă imobilul.

Instanța de fond a reținut ca din textele de lege mai sus menționate rezulta ca legiuitorul a avut în vedere imobilele cu destinația de locuință, nerestituite fostilor proprietari, care sunt în administrarea unei persoane juridice de drept public, proprietar fiind statul instituind, totodată, vocatione unității detinatoare de a înstrăina bunul cu respectarea dreptului de preemțiune al chiriasului, înțelegându-se ca disponibilitate a detinatorului de a vinde și nicidecum ca obligație stabilită în sarcina acestuia.

Instanța de fond a reținut deasemenea că, între părți nu există vreun raport juridic din care să rezulte obligația paratilor, de a încheia cu reclamanta un contract de vânzare-cumpărare sau vreo promisiune în acest sens.

Obiect:

Complet

☐☐☐☐ S☐ A☐ A

Ceri

☒ Se

ins

Alte r

☐ Se

in

Alte r

☒ Se

Alte r

Față de cele arătate mai sus, având în vedere textele de lege mai sus menționate, prima instanță a respins acțiunea formulată și completată de către reclamanta ca fiind neîntemeiată respingând și cererea reclamantei privind acordarea cheltuielilor de judecată ca neîntemeiată.

Împotriva acestei sentințe a formulat apel reclamanta TELEOACA MINODORA CORINA, solicitând admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței apelate, în sensul admiterii cererii, cu cheltuieli de judecată.

În motivare, apelanta arată că ocupă locuința în baza unui contract de locațiune înregistrat la Primăria Municipiului Timișoara, iar potrivit art.9 din Legea nr.112/1995 chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta pentru cumpărare în condițiile legii.

Apelanta arată că aprecierea instanței de fond precum că art.42 alin 1 lit b din HG nr 250/2007 instituie doar un drept de preemțiune al chiriașului ce se poate naște doar în măsură în care unitatea deținătoare ar intenționa să vândă imobilul este greșită, având în vedere nu numai faptul că textul susmenționat presupune o hotărâre de guvern data în aplicarea legii, ci și niciidecum un act normativ emis de autoritatea legislativă respectiv a Parlamentului, ci mai mult Curtea Constituțională a pronunțat Decizia nr 487/1997 statuând că prevederea art 9 din Legea nr.112/1995 ce reglementează cumpărarea de către chiriași a locuințelor nerestituite în natura foștilor proprietari chiar dacă aparțin statului sau unităților economice, nu contravine prevederilor constituționale.

Apelanta consideră că proprietarul imobilului, respectiv pârâtul nu poate invoca încălcarea dreptului de proprietate întrucât prin vânzarea imobilului în schimbul unui preț stabilit în condițiile legii, vânzătorul va fi pe deplin compensat.

În final, apelanta opinează că instanța de fond a încălcat și art.1 din Protocolul nr. adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, reținând că CEDO a sancționat prin hotărârile pronunțate în materia proprietății jurisprudența contradictorie a instanțelor române constând în diferența de tratament între persoane aflate în aceeași situație, întrucât alți chiriași li s-a acordat dreptul de a cumpăra iar prezentei reclamante i s-a refuzat același drept.

Cererea de apel nu a fost motivată în drept.

Intimații nu au formulat întâmpinare la apelul declarat de apelantă.

Tribunalul, analizând apelul prin prisma motivelor invocate precum și în baza art. 476 - 478 C. proc. civ. din 2010, constată că acesta este întemeiat pentru următoarele considerente:

Prima instanță a respins cererea de chemare în judecată formulată de reclamantă considerentul că din prevederile art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 voința legiuitorului e aceea de a institui o vocație și nu o obligație în sarcina pârților, în acest sens putând fi interpretată sintagma „pot fi înstrăinate” care are semnificația facultății de a înstrăina și nu obligării la înstrăinare.

După pronunțarea sentinței civile apelată în cauză, Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru Dezlegarea unor Chestiuni de Drept a pronunțat Decizia nr. 81/06.11.20 publicată în Monitorul Oficial nr. 49/18.01.2018, prin care a stabilit că „În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preemțiune, chiriașii au dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare”.

În considerentele acestei decizii s-a arătat că „77. Prin Decizia nr. 3/2017, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 142 din 24 februarie 2017, s-a stabilit în sensul că „În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preemțiune, chiriașii au dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare”.

nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare."

78. Fără a lămuri chestiunea ce face obiectul dosarului de față, prin această decizie s-a prefigurat o orientare privind interpretarea dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995 (coroborate și cu art. 37 din normele de aplicare a acestei legi), arătându-se că dreptul de a se solicita obligarea la încheierea actului de vânzare-cumpărare asupra terenului aferent locuinței se naște pe data exercitării opțiunii legale de a dobândi apartamentul odată cu terenul aferent sau de a dobândi terenul aferent după ce a fost încheiat contractul de vânzare asupra construcției".

Potrivit dispozițiilor art. 521 alin. 3 C. proc. civ. din 2010 dezlegarea dată chestiunilor de drept este obligatorie pentru instanța care a solicitat dezlegarea de la data pronunțării deciziei, iar pentru celelalte instanțe, de la data publicării deciziei în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Apelanta reclamantă nu dorește cumpărarea întregului imobil cu destinația de locuință întrucât o cotă de 50% din apartamentul nr. 2 situat în Timișoara, str. Constantin Brâncoveanu nr. 38, înscris în CF nr. 429907 C1-U2 Timișoara, nr. top. 12641/1/II a fost restituită moștenitorilor fostului proprietar în baza dispozițiilor Legii nr. 10/2001.

Instanța de apel consideră că potrivit principiului de drept qui potest maius, potest et minus (cine poate mai mult poate și mai puțin) sau, altfel spus, unde legea prevede sau permite mai mult, implicit permite și mai puțin, reclamanta are dreptul să cumpere și doar o cotă parte din dreptul de proprietate asupra acestei locuințe, pe care în fapt o folosește în întregime din anul 1986, contractul de închiriere inițial având numărul 1955/16.05.1986, prelungit ulterior prin contractul de închiriere nr. 13/25.01.2005.

Intimații, în apărare, au invocat dispozițiile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 416/16.10.2015, însă această hotărâre nu se aplică în cazul solicitărilor de cumpărare a locuințelor care au făcut obiectul unor proceduri în instanță, acesta fiind și cazul în speța de față.

Mai mult, această hotărâre de consiliu local este un act administrativ cu caracter normativ, emis de o autoritate publică locală, și are o forță juridică inferioară Legii nr. 112/1995 și Deciziei nr. 81/06.11.2017, prezentate mai sus.

Pentru toate aceste considerente, în temeiul dispozițiilor art. 480 C. proc. civ. din 2010, instanța de apel va admite apelul formulat în cauză, va schimba în parte sentința civilă apelată în sensul că va admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Teodora Minodora Corina în contradictoriu cu pârâșii Statul Român reprezentat prin Consiliul Local al Municipiului Timișoara, Municipiul Timișoara prin Primar, Primarul Municipiului Timișoara, va obliga pârâșii să vândă către reclamantă cota de 50% din apartamentul nr. 2 situat în Timișoara, str. Constantin Brâncoveanu nr. 38, înscris în CF nr. 429907 C1-U2 Timișoara, nr. top. 12641/1/II cu cotele părți aferente din părțile comune și cota de 1/2 din terenul aferent imobilului, la un preț calculat potrivit dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995, menținând sentința apelată referitor la soluționarea capătului de cerere privind cheltuielile de judecată.

Cheltuieli de judecată

În temeiul art. 451 și urm. C. proc. civ. din 2010 instanța de apel va lua act de faptul că nu s-a solicitat plata unor cheltuieli de judecată în cadrul prezentului demers judiciar.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE

Admite cererea de apel formulată de apelanta TELEOACA MINODORA CORINA, având CNP 2600412354865, cu domiciliul în Timișoara, str. Constantin Brâncoveanu, nr. 2, ap. 2, jud. Timiș, împotriva sentinței civile nr. 7149/08.06.2017 pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul nr. 27688/325/2016, în contradictoriu cu intimații STATUL ROMÂN, PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, MUNICIPIUL TIMIȘOARA prin PRIMARUL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, cu sediul în Timișoara, str. C.D. Loga, nr. 1, jud. Timiș.

Schimbă în parte sentința civilă apelată în sensul că:

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta TELEOACA MINODORA CORINA în contradictoriu cu pârâții STATUL ROMÂN reprezentat de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, MUNICIPIUL TIMIȘOARA prin PRIMAR, PRIMARUL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA.

Obligă pârâții să vândă către reclamantă cota de 50% din apartamentul nr. 2 situat în Timișoara, str. Constantin Brâncoveanu nr. 38, înscris în CF nr. 429907 C1-U2 Timișoara, top. 12641/1/II cu cotele părți aferente din părțile comune și cota de 1/2 din terenul de construcție al imobilului, la un preț calculat potrivit dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995.

Menține sentința apelată referitor la soluționarea capătului de cerere privind cheltuielile de judecată.

Fără cheltuieli de judecată în apel.

Cu drept de recurs, care se va depune la Tribunalul Timiș, în termen de 30 de zile de la data comunicării.

Pronunțată în data de 11.04.2018 prin punerea soluției la dispoziția părților, mijlocirea grefei instanței, potrivit dispozițiilor art. 396 alin. 2 C. proc. civ. din 2010.

PRESEDINTE
IOANA AMALIA DUMITRESCU

JUDECĂTOR
ANDREA ANDREI

GREFIER
GABRIELA GULIȚĂ

Red. D.I.A.
Tehnoredact. G.G.
5 ex./3 ex. com./03.05.2018
Prima instanță - jud. Corneia Lungocia, Judecătoria Timișoara

JUDECĂTORIA TIMIȘOARA

Pentru a fi în cunoștință cu

conținutul actelor în dosar

se înștiințează pe

data de 25.04.2018

la ora 14.00

de către

la ora 14.00

de către

de către

de către

de către

de către

de către

de către

de către

de către

de către

de către

de către

de către

de către

Anexa nr. 2 – Fotografii

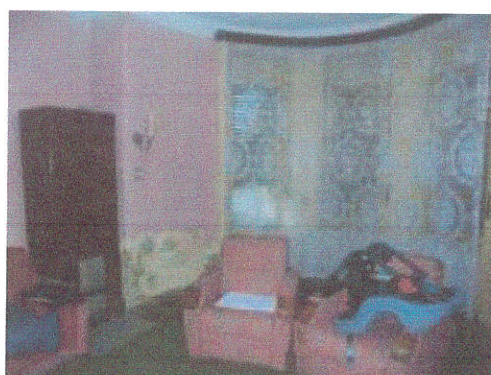
Vecinătăți



Casa în care se află apartamentul



Interiorul apartamentului



Anexa nr. 3 – Contract de prestări servicii

CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII

Nr. 1086 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. **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 judecătorești în care instituția noastră este parte (inclusiv în procedura insolvenței), efectuarea de **obiecțiuni** 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 deplin 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 M.A.R.
DIRECTOR
STELIANA STANCIU
SERVICIUL JURIDIC,
SEF SERVICIU,
CAIUS SULL

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**

A U T O R I Z A Ț I E

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

A U T O R I Z A Ț I E

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

Evaluarea proprietății imobiliare

Evaluări bunuri mobile economie

Eliberată astăzi, 18/07/2014

Șef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conex

Anrella TUDOSE
Anrella TUDOSE