

Nr. 18/11.08.2021

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICIARĂ

având următorul obiectiv:

Stabilirea prețului de vânzare a apartamentului situat în Timișoara, str. Martir M. Apro, nr. 2, et. 1, jud Timiș, înscris în CF nr, 400455-C1-U17 Timișoara, cu respectarea modului de calcul prevăzut de Decretul nr. 61/1990

CLIENT : MUNICIPIUL TIMIȘOARA

Expert tehnic judiciar – EPI, EBE

Ec. GORON VASILE

- **AUGUST 2021** -



- **CUPRINS** -

1.	<u>RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICARĂ</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 ȘI AMPLASARE	4
1.6	DATA RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ	4
1.7	MONEDA ÎN CARE ESTE EXPRIMATĂ VALOAREA	5
1.8	SURSELE INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.9	EVALUARE IMOBIL (CONSTRUCȚIE)	5
2.	<u>ANEXE</u>	10
	ANEXA NR. 1 – CEREREA DE CUMPĂRARE A LOCUINȚEI ȘI SENTINȚA CIVILĂ NR. 6938/15.07.2020	11
	ANEXA NR. 2 – CONTRACT DE ÎNCHIRIERE	16
	ANEXA NR. 3 – EXTRAS DE CARTE FUNCİATĂ ȘI SCHİȚĂ	17
	ANEXA NR. 4 – FOTOGRAFII	20
	ANEXA NR. 5 – CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII	21
	ANEXA NR. 6 – AUTORIZAȚIA EXPERT TEHNIC JUDICIAR – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	24

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 Timișoara, str. Martir M. Apro, nr. 2, et. 1, jud Timiș, înscris în CF nr, 400455-C1-U17 Timișoara, cu respectarea modului de calcul prevăzut de Decretul nr. 61/1990

1.2 Desfasurarea expertizei

În data de 02.08.2021, la ora 10, m-am deplasat la adresa mai sus menționată pentru efectuarea expertizei.

Împreună cu domnul Ciorega Dănuț, am inspectat proprietatea imobiliară, întocmind fișa de inspecție .

1.3 Conținutul expertizei

Conform sentinței civile nr. 6938 din data 15.07.2020 din dosarul nr. 25921/325/2019 Judecătura Timișoara instanța a hotărât ca Municipiul Timișoara să analizeze cererea formulată de reclamant pentru vânzarea apartamentului ce face obiectul contractului de închiriere nr. 2912.27.11.2001

1.4 Identificarea imobilului. Descrierea juridică

Denumire: Apartament cu două camere, în casă tip P cu apartamente la curte comună

Situația actuală a proprietății: locuită de chiriaș Ciorega Dănuț

Adresa: str. Martir M. Apro, nr. 2, et. 1, jud Timiș

Cod postal: **300727**

Identificare cadastrală: **Top : 27178/VII**

Carte funciara: **CF 400455-C1-U17**

Proprietar: **STATUL ROMÂN**; dreptul de proprietate este 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 Темишвар, cu alfabet latin Temišvar) este municipiul de reședință al județului Timiș, Banat, România. Este străbătut de canalul Bega. În anul 2011 Timișoara avea 319.279 de locuitori[1] și era al treilea oraș ca populație din România. Este un centru industrial, comercial, medical și universitar important pentru vestul țării. Numele localității provine de la cel al râului Timiș, combinat cu substantivul maghiar vár, „cetate”, adică Cetatea Timișului.

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

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

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

Proprietatea subiect se află în Timișoara str. Martir Mihai Aproz (fostă Codrului), nr. 2, et. 1, ap. 7.

Amplasare proprietății pe hartă:



1.6 Data raportului de expertiză

Proprietatea imobiliară a fost inspectată la data de: **02.08.2021**. Data expertizei este **15.07.2021**

1.7 Moneda în care este exprimată valoarea

Opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data de **15.07.2021**, cursul de schimb fiind 1 EUR = 4,9277 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;
- 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. 06/2021

1.9 Evaluare imobil (construcție)

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

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

Chiriaș: COREGA DĂNUȚ

I. Caracteristicile locuinței

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

Fundație:	Beton	Stare:	Bună
Zidărie:	Beton și BCA	Stare:	Bună
Sarpantă:	lemn	Stare:	Bună
Învelitoare:	țiglă	Stare:	Bună
Planșee:	beton	Stare:	Bună
Tâmplăria exterioară:	PVC cu termopan	Stare:	Faorte bună
Tâmplăria intrioară:	lemn	Stare:	Bună
Tencuieli exterioare:	peste termosistem este aplicata tencuiala gletuita si culoare	Stare:	Foarte bună
Glet de:	var	Stare:	Bună
Stucături:	nu	Stare:	Bună
Vositorii:	zugrăveli lavabilă	Stare:	Bună
Calcio vechio:	nu	Stare:	Bună
Lambriuri	nu	Stare:	Bună
Ornamente și decorațiuni:	nu	Stare:	Bună
Pardoseli calde:	Parchet din lemn stratificat	Stare:	Bună
Pardoseli reci:	gresit	Stare:	Bună
Instalații sanitare:	da	Stare:	Bună
Instalații electrice:	da	Stare:	Bună
Instalații de încălzire:	termoficare	Stare:	Bună

2. Numărul de niveluri ale clădirii: 4
3. Numărul de locuințe din cadrul clădirii: 4
4. Nivelul la care este situată locuința pentru care se acordă despăgubiri sau care se vinde: Etaj 1
5. Numărul de camere ale locuinței: 2
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): termoficare
7. Vechimea clădirii în ani: 2021-1977 = 44
8. Tipul locuinței [Decretul nr. 256/1984 (anexa nr. 4, tabelul nr. 1)]: 1
9. Relevee anexate: Shița apartamenului vizată de ANCPI

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	Suprafața utilă
1	Camera 1	15,91 mp
2	Camera 2	10,30 mp
3	Antreu	5,67 mp
4	Bucătărie	6,48 mp
5	Oficiu	1,10 mp
6	Baie	3,55 mp
7	Cămară	0,57 mp
Suprafața utilă apartament:		43,58 mp
8	Balcon	2,52 mp
Suprafața utilă realizată:		43,59 mp

2. Suprafața utilă a camerei de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă

0,00 m²

3. Suprafața utilă a pivniței și a boxelor de la subsol, în folosință exclusiv a locuinței

0,00 m²

4. Suprafața utilă a terasei rezultate din retragerea de gabarit

0,00 m²

5. Suprafața utilă a garajului

0,00 m²

6. Construcții-anexe (tip, dimensiuni, vechime și stare)

0,00 m²

III. Evaluarea locuințelor

II. CALCULUL PREȚULUI APARTAMENTULUI		
Nr. Crt.	Explicații	Preț
1	Prețul locuinței, pe baza tabelului nr. 1, din anexa nr. 2 la Decretul-lege nr. 61/1990 - în funcție de numărul de camere și suprafața utilă;	
Preț apartament în suprafața de 58 mp - IA :		149.600 lei
2	Diferența de suprafață utilă a locuinței, față de suprafața utilă prevăzută în tabelul nr. 1 din anexa nr. 2 la Decretul-lege nr. 61/1990 (2.500 lei/mp)	- 36.025 lei
Preț apartament în suprafața de 44,46 mp :		113.575 lei
3	Regimul de înălțime a clădirii din care face parte locuința P+4 Et	0
Prețul locuinței corectat cu regim de înălțime:		113.575 lei
4	Corecție de preț pentru gradul seismic al zonei în care se află clădirea din care face parte locuința, potrivit prezentelor norme metodologice. (1,62% pentru gradul seismic 7)	1.840 lei
Prețul locuinței corectat cu gradul seismic al zonei:		115.415 lei
5	Corecție pentru finisaje exterioare - 102 lei/ mp	4.446 lei
Prețul locuinței corectat cu finisaje exterioare:		119.861 lei
6	Corecție pentru tâmplăria exterioare PVC - balcon (92 lei/ mp):	1.464 lei
Prețul locuinței corectat pentru tâmplărie exterioară PVC:		121.325 lei
7	Corecție de preț pentru nivelul la care este situată locuința, pe baza prevederilor din tabelul nr. 2 sau nr. 3 din anexa nr. 2 la Decretul-lege nr. 61/1990.	4%
Prețul locuinței corectat pentru nivelul la care se află locuința:		126.177 lei
8	Corecție de preț pentru uzura în timp a locuinței, pe baza prevederilor din tabelul nr. 2 din anexa nr. 1 la Decretul-lege nr. 61/1990.	0,65
Prețul locuinței corectat pentru uzura în timp:		82.015 lei
13	Corecția de preț pentru amplasarea clădirii în cadrul localității (art. 29 din prezentele norme metodologice).	0%
PREȚUL LOCUINȚEI		82.015 lei

CAPITOLUL IV - ACTUALIZAREA PREȚULUI:									
Totalul prevăzut la cap. VII este obținut la nivelul datei de 1 ianuarie 1990. Acesta se înmulțește cu coeficientul de actualizare în funcția de creșterea veniturilor salariale medii nete din ultima lună a trimestrului expirat anterior plății faț teritoriale.									
63 COEFICIENTUL DE CREȘTEREA CÂȘTIGURILOR SALARIALE MEDII NETE PE ECONOMIE ⁶³ GROWTH COEFFICIENT OF NET AVERAGE EARNINGS PER ECONOMY ⁶³ <table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="font-size: x-small;">Curs 1997 lei la</th> </tr> <tr> <th style="font-size: x-small;">anul 1997</th> <th style="font-size: x-small;">anul 1997</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="font-size: x-small;">anul 1997</td> <td style="font-size: x-small;">anul 1997</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">anul 1997</td> <td style="font-size: x-small;">anul 1997</td> </tr> </tbody> </table> Coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie Growth coefficient of net average earnings per economy * Se aplică coeficientul de actualizare cu prioritatea legii nr. 112/1990 pentru reglementarea situației privind a unor măsuri cu destinație de bonificație în funcție de situația reală. * It should apply according to the provisions of Law No. 112/1990 on the regulation of legal situation for certain benefits, mean for benefits, mean for costs.		Curs 1997 lei la		anul 1997	anul 1997	anul 1997	anul 1997	anul 1997	anul 1997
Curs 1997 lei la									
anul 1997	anul 1997								
anul 1997	anul 1997								
anul 1997	anul 1997								
82.015 lei	x	11995,26	=	983.795.664 lei					
TOTAL CAPITOLUL IV :				983.795.664 lei					

CAPITOLUL V - PREȚUL LOCUINȚEI ȘI A BOXEI:		
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 983.795.664	=	ROL 98.380
TOTAL CAPITOLUL X :		98.380 lei
		19.965 €

Curs BNR 15.07.2021: 4,9277 lei

Expert tehnic judiciar – EPI, EBE**Ec. GORON VASILE**

2. ANEXE

Anexa nr. 1 – Cererea de cumpărare a locuinței și sentința civilă nr. 6938/15.07.2020

CERERE

SUBSEMNAȚUL CIOREGA DĂINUI
DOMICILIAT ÎN TIMISOARA STR. MARTIR MIHAI
APRO NR. 2 APT 7 DORESC CUMPĂRAREA
LOCUINȚEI DE LA ADRESA MENȚIONATĂ.

DATA 20 MAI 2021

SEMNAȚURA



Id: 0462067117

AN C-TE 1972

Cod ECLI ECLI:RO:JDTIM:2020:001.006938

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA TIMIȘOARA
SECȚIA I CIVILĂ

DOSAR NR. 25921/325/2019

operator date 2881

SENTINȚA CIVILĂ NR. 6938

Ședința publică din data de 15.07.2020

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: MARIA NICOLETA TIMOFTE

GREFIER: FELICIA TODORAN

Pe rol fiind judecarea cererii formulată de către reclamantii CIOREGA DANUT și CIOREGA CORNELIA în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL TIMIȘOARA, prin Primar și CONSILIUL OCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, având ca obiect obligație de a face.

Dezbaterile și susținerile în fond au avut loc în ședința publică din data de 08.07.2020, fiind consemnate în încheierea de la acca dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, din lipsă de timp pentru a delibera, în temeiul art. 396 alin. 1 C.proc civ, a amânat pronunțarea cauzei pentru azi 15.07.2020.

INSTANTA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe sub nr. 25921/325/2019 la data de 18.09.2019, reclamantii CIOREGA DANUT și CIOREGA CORNELIA în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL TIMIȘOARA, prin Primar și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, au solicitat instanței să dispună obligarea pârâților la efectuarea formalităților de vânzare cu privire la apartamentul situat în Timișoara, județul Timiș, ce face obiectul contractului de închiriere nr. 2912/27.11.2001 încheiat cu parata, precum și la plata de penalități pe zi de întârziere, de la data rămânerii definitive a hotărârii pronunțate și până la îndeplinirea obligației, conform art. 906 alin. (2) din Codul de procedură civilă, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii reclamantii au arătat că au încheiat cu pârâta, la data de 27.11.2001, contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuința nr. 2912, având ca obiect imobilul situat în Timișoara, str. Martir M. Apro, nr.2, et.1, ap.7, jud Timiș, compus din doua camere cu dependințe, înscris în C.F. ind. nr. 47549, având nr. Topografic 27178/VII.

Imobilul le-a fost atribuit în baza repartiției nr. 3081 din data de 08.10.1983, astfel ca urmare a repartiției au încheiat contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuința nr. 722 încheiat la data de 28.10.1983 și locuiesc în imobil de 36 de ani. Deci raporturile de locațiune dintre părți s-au născut la data de 08.10.1983, data încheierii primului contract de locațiune, ulterior a fost încheiat contractul nr 2912/27.11.2001.

Din corespondenta purtata cu pârâta rezultă faptul că imobilul nu a fost revendicat de foștii proprietari, (Adresa nr. SC2006-2887/14.03.2006), iar Legea nr. 112/1995 a recunoscut dreptul de a cumpăra imobilele numai chiriașilor care au contract de închiriere valabil încheiat

la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, condiție pe care o îndeplinesc, având în vedere ca primul contract de închiriere a fost încheiat la data de 28.10.1983.

Totodată au făcut referire la Decizia I.C.C.J nr. 81/06 din 2017 privind interpretarea și aplicare dispozițiilor art. 42 al.3 din Legea nr. 10/2001.

În drept s-au invocat dispozițiile art. 9, art. 14, și urm. din Legea nr. 112/1995, art. 52 din Legea nr. 10/2001; art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, art. 43 al.3 din Legea nr. 10/2001, art. 906 alin. (2) din Codul de procedură civilă.

La dosar s-au depus în probațiune înscrisuri (filele 6-18 și 52 dosar).

Cererea este legal timbrată cu suma de 20 lei (dovada fiind depusă la dosar la fila 26 dosar).

Pârâții au depus **întâmpinare**, la data de 02.12.2019, prin care au invocat excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Primăriei Municipiului Timișoara și a Consiliul Local al Municipiului Timișoara, apreciind că aceste entități nu au capacitatea de a fi parte în cauză, fiind numai o structură funcțională a unității administrative - teritoriale, care nu are capacitatea de folosință a drepturilor civile pentru a fi parte în judecată potrivit art.56 alin.1 din Codul de procedură civilă.

Pe fondul cauzei s-a arătat că reclamantului Ciorega Dănuț i s-a încheiat contractul de închiriere nr. 722/28.10.1983, în baza repartitiei nr. 3081/08.10.1983, acesta fiind ulterior prelungit prin contractul de închiriere nr. 2912/27.11.2001.

Din evidențele instituției rezultă că imobilul în cauză figurează în fișa mijloacelor fixe și a fost notificat în baza Legii nr. 10/2001, notificarea fiind soluționată prin Dispoziția nr. 1861/12.08.2004 - privind respingerea notificării referitoare la ap. 7, str. Codrului nr. 2.

A mai menționat că prin art 1 din Hotărârea Consiliului Local Timișoara 416/16.10.2015 s-a dispus suspendarea activității de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat.

Cu privire la aplicarea penalităților solicitate de reclamant în baza art. 906 din Codul de procedură civilă, pârâții arată că acestea sunt inadmisibile pe calea acțiunii de fond, apreciind că aplicarea penalităților se poate acorda doar după soluționarea fondului în sensul existenței unui titlu executoriu și a unei situații de nepunere în aplicare a dispozițiilor prevăzute în hotărârea judecătorească. Solicitarea de acordare a penalităților este nu doar inadmisibilă, ci și prematur formulată, întrucât titlu executoriu se aduce la îndeplinire de bunăvoie.

S-a încuviințat și administrat proba cu înscrisurile depuse la dosar.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

Cu privire la excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Consiliului Local al mun. Timișoara, invocată de către pârâtă prin întâmpinare, în raport de dis part. 56 C.proc.civ, instanța urmează să o respingă.

Reclamantul Ciorega Dănuț este titularul contractului de închiriere încheiat cu Municipiul Timișoara, înregistrat sub numărul 2912/27.11.2001 (prelungire a contractului inițial nr. 722/28.10.1983), iar în baza acestuia deține în folosință, în calitate de locatar, imobilul situat în Mun. Timișoara, Martir M. Apro (fostă Codrului), nr.2, et.1, ap.7, jud Timiș.

Reclamantul ocupă și în prezent imobilul, fapt necontestat în cauză, iar acesta este imobilul care face obiectul prezentei cereri de chemare în judecată, astfel cum rezultă din ansamblul actelor depuse la dosar.

Reclamantul a adresat Primăriei Mun. Timișoara o cerere prin care a solicitat să i se vândă imobilul apartament deținut în calitate de chirieș.

La data de 29.05.2019 (fila 8) Primăria mun. Timișoara a comunicat reclamantului Ciorega Dănuț că nu poate da curs cererii acestuia privind achiziționarea imobilului din Timișoara, str. Martir Mihai Apro întrucât Hotărârea nr. 416/16.10.2015 s-a dispus suspendarea activității de vânzare-cumpărare a locuințelor, excepție făcând doar solicitările de cumpărare a locuințelor care au făcut obiectul unor procese în instanța, fiind emise sentințe judecătorești investite cu formula executorie.

Potrivit art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, 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.

Așa cum s-a stabilit prin decizia nr. 81/06.11.2017 de către Înalta Curte de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, aceste dispoziții reglementează un drept al chiriașului de a cumpăra, drept însoțit de obligația deținătorului de a vinde, nefiind înlăturate de la aplicare prin dispozițiile 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.

Pârâții Municipiul Timișoara și Consiliul Local al Municipiului Timișoara nu au analizat pe fond cererea reclamantului, refuzând soluționarea acesteia strict pe motiv că procedura de vânzare a fost suspendată, prin Hotărârea nr. 416/16.10.2015.

Hotărârea nr. 416/16.10.2015 adoptată de pârâtul Consiliul Local al Municipiului Timișoara produce efecte în raport cu destinatarul acesteia, Municipiul Timișoara și Consiliul Local al Municipiului Timișoara, care a apreciat necesar să suspende procedura de vânzare a locuințelor din fondul locativ de stat, însă, nu poate fi opozabilă reclamantului, care se prevalează de dispozițiile art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 care permit vânzarea unor astfel de locuințe, la cererea chiriașilor. Dispoziția de suspendare nu a fost dispusă printr-un act normativ de rang egal celei care instituie obligația de a vinde, singura care ar fi opozabilă reclamantei, ci, exprimă voința persoanei care, potrivit legii, are obligația de a vinde.

În aceste condiții, este neîntemeiat refuzul pârâților de a analiza cererea reclamantului pe motiv că procedura de vânzare a fost suspendată.

Astfel, pârâții urmează să verifice dacă reclamantul îndeplinește toate condițiile pentru a cumpăra, condiții prevăzute de Legea nr. 112/1995 și de 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. Procedura de vânzare este cea stabilită de pârâți, în aplicarea Legii nr. 112/1995 și a Normelor metodologice, urmând să hotărască, în ipoteza în care sunt îndeplinite cerințele pentru vânzare.

Numai în ipoteza analizării pe fond a cererii reclamantului și comunicării către acesta a unui răspuns negativ de către pârâți, instanța este în măsură să analizeze temeinicia cererii reclamantului, în calitate de persoană solicitantă, și legalitatea refuzului pârâților, în calitate de unitate deținătoare.

Pretenția reclamantului ca instanța să dispună obligarea pârâților la plata unor penalități în cazul în care vor întârzia executarea obligației de a face nu a fost motivată nici în fapt, nici în drept de către acesta. Instituția penalităților ca mijloc de constrângere a debitorului pentru executarea unei obligații de a face, care nu poate fi îndeplinită prin altă persoană, este reglementată prin dispozițiile art. 906 Cod procedură civilă, însă este dată în competența instanței de executare, după ce debitorul refuză să aducă la îndeplinire titlul executoriu, nu în competența instanței care pronunță însuși titlul executoriu.

Față de cele expuse, instanța va admite în parte cererea și va obliga pârâții M. Municipiul Timișoara și Consiliul Local al Municipiului Timișoara să analizeze cererea

formulată de reclamant pentru vânzarea apartamentului care face obiectul contractului de închiriere nr. 2912/27.11.2001, respingând în rest cererea.

În baza art. 453 alin. (1) și (2) Cod procedură civilă, în măsura admiterii în parte a cererii reclamantului, instanța va obliga pârâții Municipiul Timișoara și Consiliul Local al Municipiului Timișoara să plătească acestuia suma de 1320 lei cu titlu de cheltuieli de judecată constând în taxa judiciară de timbru și onorariul avocațial aferent părții admise din cerere.

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

Respinge excepția lipsei capacității de folosință a pârâtei Consiliul Local al mun. Timișoara.

Admite în parte cererea formulată de reclamantii CIOREGA DANUT, având C.N.P. 1560524354721, domiciliat în loc. Timișoara, str. Martir Mihai Apro, nr. 2, et.I, ap.7, jud. Timiș, și CIOREGA CORNELIA, având C.N.P. 2580916354724, domiciliată în Mun. Timișoara, str. Martir Mihai Apro, nr. 2, et.I, ap.7, jud. Timiș, ambii cu domiciliul ales la avocat Botezatu Livia Simona din Timișoara, str. Storojineț nr. 4, bl. 14. ap.10. județul Timiș în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL TIMIȘOARA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA cu sediul în Timișoara str. C.D. Loga nr. 1, județul Timiș.

Obligă pârâții Municipiul Timișoara și Consiliul Local al Municipiului Timișoara să analizeze cererea formulată de reclamant pentru vânzarea apartamentului care face obiectul contractului de închiriere nr. 2912/27.11.2001.

Respinge rest cererea.

Obligă pârâții Municipiul Timișoara și Consiliul Local al Municipiului Timișoara să plătească reclamantului suma de 1320 lei cu titlu de cheltuieli de judecată constând în taxa judiciară de timbru și onorariul avocațial aferent părții admise din cerere.

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

Pronunțarea soluției s-a făcut prin punerea acesteia la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, azi data de 15.07.2020.

PREȘEDINTE
MARIA NICOLETA TIMOFTE

GREFIER
FELICIA TODORAN



M.N.T./F.T.
1 ex. dos/1 ex. SM
23.07.2020
Com. la

Anexa nr. 2 – Contract de închiriere

Înregistrat la PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
Nr. SC0020-5689 din 04.03.2020

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință
Nr. 150 din 13.02.2020

Între subsemnații **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 **CIOREGA DĂNUȚ** cu domiciliul în Timișoara str. Martir Mihai Apro nr. 2, et. 1, ap. 7, județ Timiș telefon 0762047117, email - legitimat cu buletin/carte de identitate seria TM nr. 843393 eliberat la data de 13.08.2010 de Timișoara, a intervenit prezentul contract de închiriere, în baza repartiției nr. 3081 din 08.10.1983, în conformitate cu H.C.L.M.T. nr.152/2019, H.C.L.M.T. nr.608/10.12.2019 și H.C.L.M.T. nr 29/31.01.2020 și hotărârea comisiei de locuințe T2 din 01.10.2019, poz. 37 radierea copii majori..

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII.

Primul, în calitate de proprietar închiriază, iar al doilea în calitate de chiriaș (titular) ia cu chirie locuința din TIMIȘOARA, str. Martir Mihai Apro nr. 2, et. (nivel) 1, ap. 7, județ Timiș, compusă din 2 camere cu dependințe, încălzire da, apă curentă da, canalizare da, instalație electrică da, construită din materiale inferioare nu cu următoarea structură.

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	comună
1.	cameră	15,91	da	-
2.	cameră	10,30	da	-
3.	antreu	5,67	da	-
4.	bucătărie	6,48	da	-
5.	oficiu	1,10	da	-
6.	baie	3,55	da	-
7.	cămară	0,57	da	-
8.	balcon	2,52	da	-

suprafețe comune cu ap. nr. -, chiriaș -

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de titular și familia sa compusă din:

Nr. crt.	Nume și prenume	Calitatea	CNP
1.	Ciorega Dănuț	titular	1560524354721
2.	Ciorega Cornelia	soție	2580916354724

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

Termenul de închiriere este de la data de 25.12.2019 până la data de 25.12.2024 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 și este de 42,62 lei/lună.

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

Redactat
Referent
Popa Elena

Popa

Anexa nr. 3 – Extras de carte funciatară și schiță

CARTE FUNCIARA NR. 400455-C1-U17 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara



ANCPI
AGENCIUL NAȚIONAL
DE CĂPĂȘTERE ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

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

Nr. cerere	195728
Ziua	24
Luna	11
Anul	2014

Unitate individuala**A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI**

Nr. CF vechi: 47549

Adresa: Timisoara, Strada Codrului, nr. 2, etaj 1, nr. ap. 7

Parti comune: usa de la intrare in bloc, scarile cu casa scailor, pubela de gunoi de la intrare, fundatia si instalatia de incalzire centrala

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 27179/VII	-	-	401/ 10000	1086/ 27100	compus din 2 camere si dependinta, cu 4,01% parti comune indivize si cu 10,86/271 mp teren cu drept de folosinta

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale			Observatii / Referinte
6467 / 06.10.1982			
Decret nr. 223/1974, fara plata			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 2	A1	
	1) STATUL ROMÂN, in administrarea operativă a ICRAI Timisoara		(provenita din conversia CF 47549)
5046 / 22.07.1983			
Decret nr. 223/1974			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 2	A1	
	1) STATUL ROMÂN, prin ICRAI Timisoara		(provenita din conversia CF 47549)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



CARTE FUNCIARA NR. 400455-C1-U17 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Timisoara, Strada Codrului, nr. 2, etaj I, nr. ap. 7

Parti comune: usa de la intrare in bloc, scarile cu casa scarii, pubela de gunoi de la intrare, fundatia si instalatia de incalzire centrala

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 27178/VII	-	-	-	401/ 10000	1085/ 27100	compus din 2 camere si dependinta, cu 4,01% parti comune indivize si cu 10,85/271 mp teren cu drept de folosinta

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. TM3860416/24-11-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

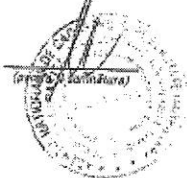
Data soluționării,
24/11/2014

Asistent-registrator,
SOFIA HANU

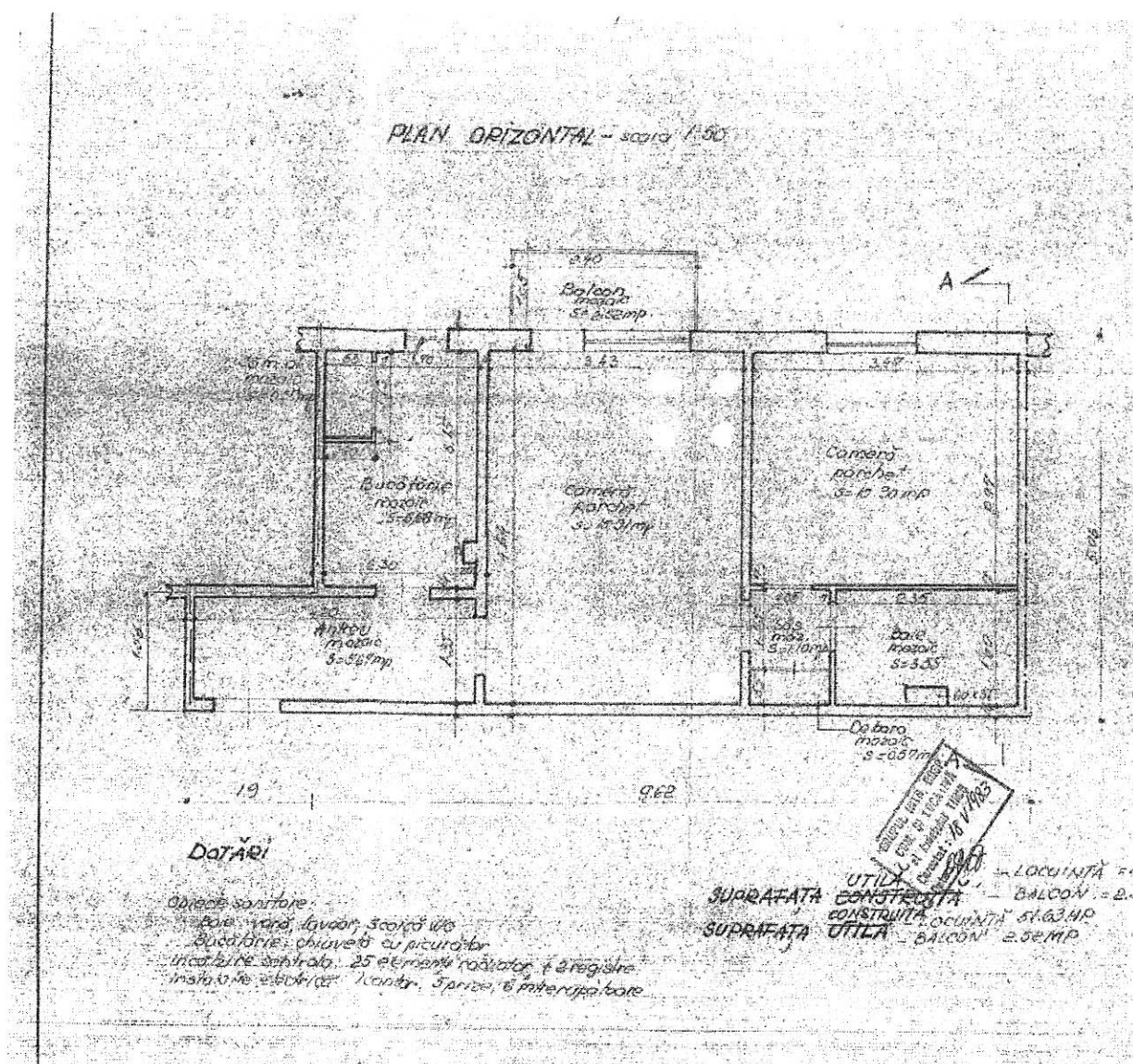
Referent,

Data eliberării,

24-11-2014



LOANU GETA
EFICIENT
(semnatura)

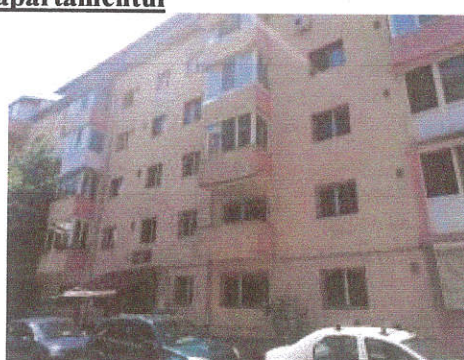


Anexa nr. 4 – Fotografii

Vecinătăți



Blocul în care se află apartamentul



Interiorul apartamentului



Anexa nr. 5 – Contract de prestări servicii

CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII

Nr. 1088 din data de 28.05.2018

PREAMBUL

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

1. Părțile contractante

- **MUNICIPIUL TIMIȘOARA**, cu sediul în TIMIȘOARA, B-dul C. D. Loga nr. 1, județul Timiș, cod fiscal: 14756536, tel. 0256-408.300, fax. 0256-490635, reprezentată prin NICOLAE ROBU – Primar și Steliana Stanciu – Director Economic, în calitate de achizitor,

și

- Goron Vasile - Expert Tehnic Judiciar, cu sediul în Dumbravita, str. Cervantes nr. 22, CIF 33793891, cont RO33 BACX 0000 0012 5511 9001 deschis la UNICREDIT TIRIAC BANK S.A., în calitate de prestator, s-a încheiat urmatorul contract:

2 - Definiții

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

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

3. Interpretare

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

4. Obiectul contractului

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

5. Prețul contractului

5.1. - Prețul contractului, plătitibil prestatorului de către achizitor pe toata durata contractului este [redacted] prestatorului 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 STANCIU

SERVICIUL JUDIC,
SEF SERVICIU,
CAIUS SULA

PRESTATOR,
Goron Vasile - Expert Tehnic Judiciar



05.05.2018

Anexa nr. 6 – 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

Aurelia TUDOSE