

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICIARĂ

având următorul obiectiv:

**Stabilirea prețului imobilului – Apartament cu 2 camere și dependințe, situat în
Timișoara, Calea Șagului nr. 83, bl. 9, sc. B, Et. VIII, ap. nr. 35, potrivit dispozițiilor
legale, conform deciziei civile nr. 1799/A, dosar nr. 15180/325/2018, Secția I Civilă a
Tribunalului Timiș**

CLIENT : MUNICIPIUL TIMIȘOARA

Expert tehnic judiciar – EPI, EBE

Ec. GORON VASILE

- DECEMBRIE 2021 -

- **CUPRINS** -

1	<u>RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICARĂ</u>	3
1.1	INTRODUCERE	3
1.2	DESFASURAREA EXPERTIZEI	3
1.3	CONȚINUTUL EXPERTIZEI	3
1.4	IDENTIFICAREA IMOBILULUI. DESCRIEREA JURIDICĂ	3
1.5	DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI SI AMPLASARE	4
1.6	DATA RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ	5
1.7	DATA INSPECȚIEI	5
1.8	MONEDA ÎN CARE ESTE EXPRIMATĂ VALOAREA	5
1.9	SURSELE INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
1.10	EVALUARE IMOBIL (CONSTRUCȚIE)	6
1.	<u>ANEXE</u>	13
	ANEXA NR. 1 – FOAIA DE POZE	13
	ANEXA NR. 2 – DECIZIA CIVILĂ NR. 220/2020, SENTINȚA CIVILĂ NR. 13896/2018 EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ ȘI CONTRACT DE ÎNCHIRIERE	14
	ANEXA NR. 3 – CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII	27
	ANEXA NR. 4 – AUTORIZAȚIA EXPERT TEHNIC JUDICIAR – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	30

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 imobilului – Apartament cu 2 camere și dependințe, situat în Timișoara, Calea Șagului nr. 83, bl. 9, sc. B, Et. VIII, ap. nr. 35, potrivit dispozițiilor legale, conform deciziei civile nr. 1799/A, dosar nr. 15180/325/2018, Secția I Civilă a Tribunalului Timiș

1.2 Desfasurarea expertizei

În data de 29.10.2021, am primit de la Direcția clădiri, terenuri și dotări diverse a Municipiului Timișoara solicitarea de a stabili prețul imobilului – Apartament cu 2 camere și dependințe, situat în Timișoara, Calea Șagului nr. 83, bl. 9, sc. B, Et. VIII, ap. nr. 35, potrivit dispozițiilor legale, conform deciziei civile nr. 1799/A, dosar nr. 15180/325/2018, Secția I Civilă a Tribunalului Timiș Pe lângă solicitarea descrisă mai sus Direcția clădiri, terenuri și dotări diverse a Municipiului Timișoara a pus la dispoziția expertului, decizia civilă extras de carte funciară și contract de închiriere

1.3 Conținutul expertizei

Conform decizia civilă nr nr. 1799/A, dosar nr. 15180/325/2018 am stabilit prețul imobilului apartament cu nr. 6, situat în Timișoara, Strada Burebista (fostă Zborului), Nr. 18, Sc. B. Et. II, Ap. 6, respectând dispozițiilor legii 61/1990 și legii nr. 12/1995

1.4 Identificarea imobilului. Descrierea juridică

Denumire: Apartament cu două camere și dependințe și boxă situat într-o clădire tip S+P+8^E

Situația actuală a proprietății: locuită de chiriaș

Adresa: Calea Șagului nr. 83, bl. 9, sc. B, Et. VIII, ap. nr. 35

Identificare cadastrală: **Top : 2235/XXXV**

Carte funciara: **CF 418815-C1-U28**

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

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

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

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

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

Proprietatea subiect se află în Timișoara, Calea Șagului nr. 83, bl. 9, sc. B, Et. VIII, ap. nr. 35.

Amplasare proprietății pe hartă:





1.6 Data raportului de expertiză

Data raportului de expertiză este **01.11.2020**

1.7 Data inspecției

Inspecția proprietății a fost efectuată de către expertul tehnic judiciar Goron Vasile la data de 01.01.2021 în prezența domnului Angheluță Valentin

1.8 Moneda în care este exprimată valoarea

Opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data de **01.11.2021**, cursul de schimb fiind 1 EUR = 4,9488 lei.

1.9 Sursele informațiilor utilizate

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

- Extras de Carte Funciară;
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu, ANEVAR 2006;
- Pagini de web;
- Decretul - lege nr. 93/1977
- Decretul nr.256/1984
- Decretul - lege nr. 61/1990
- Legea 1112/1995
- Dispoziției nr. 3375/2016, dosar nr. 22990/325/2019

1.10 Evaluare imobil (construcție)

Conform DECRET-LEGE nr. 61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și normelor metodologice privind aplicarea legii nr. 61/ 1990 precum și a L 112/1995 și normelor metodologice privind aplicarea acesteia, prețul de vânzare a apartamentelor, după caz, se determină pe baza prevederilor Decretului nr. 93/1977, 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 aflate în proprietatea statului, realizate inițial din fondurile statului, cumpărate ulterior ca locuințe proprietate personală și apoi trecute în proprietatea statului, precum și cele realizate prin sprijinul statului cu credite și execuție

Data calculului (ziua, luna, anul): 01.11.2021

Localitatea Timișoara **sectorul (județul)** Timiș

Ansamblul -

Strada Calea Șagului, nr. 83, Blocul 9, sc. B, Et. VIII, ap. nr. 35

I. Caracteristicile locuinței

1. Anul recepționării clădirii :

- a) **1988** (ziua, luna, anul, pentru clădiri recepționate înainte de 1 ianuarie 1977 sau pentru cele proiectate și începute înainte de 1 ianuarie 1977 și recepționate până la 31 decembrie 1989)
Rezultă vechimea (ani) **33**
- b) - (ziua, luna, anul, pentru cele începute după 1 ianuarie 1977 și recepționate până la 31 decembrie 1989).
Rezultă vechimea (ani) -

2. a) Gradul de confort [pentru locuințele prevăzute în clădiri conform pct. I.1.a) de mai sus] - (conform tabelului nr. 1 din anexa nr. 1 la Decretul-lege [nr. 61/1990](#)).
- b) Tipul de mărime [pentru locuințele prevăzute în clădiri conform pct. I.1.b) de mai sus] IA. (conform tabelului nr. 1 din anexa nr. 2 la Decretul-lege nr. 61/1990). (măsurarea dimensiunilor interioare ale încăperilor și calcularea suprafețelor utile, conform art. 12 din prezentele norme metodologice)

3. Numărul de camere ale locuinței **2**

4. Suprafața utilă a locuinței **57,79 m²**

[calculată conform art. 16 alin. (2) din prezentele norme metodologice].

5. Suprafața logiilor și a balcoanelor locuinței **12,68 m²**

[se corectează cu coeficientul 0,35, conform art. 16 alin. (2) din prezentele norme metodologice și se adaugă la suprafața utilă].

6. Numărul de niveluri ale clădirii : **P+8**

(se completează: parter, **P + 10** etaje, P + demisol + etaje sau P + etaje + mansardă).

7. Nivelul la care este situată locuința **8**

8. Gradul seismic al zonei unde este amplasată clădirea sau cel avut în vedere la data construirii clădirii: **7**
9. Sistemul de încălzire a clădirii **centrală termică proprie** (centrală, centrală termică proprie, care servește exclusiv clădirea, sau sobe cu gaze sau cu combustibil solid).
10. Îmbunătățiri ale locuinței și ale clădirii: **tâmplărie din mase plastice**
 - a) - [tâmplărie metalică exterioară, tocuri metalice la ușile interioare sau rulouri (obloane) din lemn la ferestre - pentru locuințe prevăzute în clădiri, conform pct. I.1.a) de mai sus];
 - b) - [plastică arhitecturală și finisaje exterioare îmbunătățite, tâmplărie metalică sau din mase plastice, tocuri metalice la ușile interioare - pentru locuințe prevăzute în clădiri, conform pct. I.1.b) de mai sus].
11. Suprafața utilă boxă - m²
12. Suprafața utilă garaj - m².
13. Finisaje superioare sau inferioare celor prevăzute în tabelul nr. 4 din anexa nr. 2 la Decretul-lege [nr. 61/1990](#):

INFERIOARE

.....
Dacă finisajele interioare au fost realizate de chiriaș din fonduri proprii și fără compensarea chiriei datorate, contravaloarea lor nu se cuprinde în prețul locuinței.

14. Lungimea împrejuririi clădirii din care face parte locuința: - m.
15. Suprafața utilă a locuinței m²
Suprafața utilă totală a clădirii m² = 0,....
Rezultă cota-parte a împrejuririi, care este egală cu cota-parte de proprietate asupra partilor comune.
16. Caracteristicile împrejuririi:
(din lemn, din zidărie și beton, conform tabelului nr. 2 din anexa nr. 1 la Decretul-lege nr. 61/1990).
17. Anexe gospodărești:
18. Amplasarea clădirii din care face parte locuința, în cadrul localității: (conform zonării localității stabilite de consiliul județean, Consiliul Local al Municipiului București sau Consiliul Local al Sectorului Agricol Ilfov, după caz, pe baza criteriilor prevăzute la pct. 13 din anexa nr. 2 la Decretul-lege nr. 61/1990, avizată de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului sau de fosta Comisie Națională pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului).

Bilanț de suprafețe

Nr. Crt.	Explicatii	Suprafața utilă
1	Camera 1	20,20 mp
2	Camera 2	14,18 mp
3	Antreu	7,10 mp
4	Bucătărie	8,05 mp
5	Sas	1,98 mp
6	Cămară de alimente	2,00 mp
7	Baie	4,28 mp
Suprafața utilă apartament:		57,79 mp
8	Balcon	12,68 mp
Suprafața utilă realizată:		62,23 mp

II. CALCULUL PREȚULUI APARTAMENTULUI		
Nr. Crt.	Explicații	Preț
1	Prețul locuinței [pentru locuințe prevăzute în clădiri, conform pct. I. IB, pe baza tabelului nr. 1 din anexa nr. 2 la Decretul-lege nr. 61/1990 - în funcție de gradul de confort, numărul de camere și suprafața utilă];	
Preț apartament în suprafața de 58,00 mp - confort I:		149.600 lei
2	Adaosul/scăderea de preț rezultată din 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
Preț apartament în cuprafața de 57,79 mp :		149.075 lei
3	Adaosul de preț pentru logii și balcoane pentru locuințe prevăzute în clădiri conform pct. I.1.b): 2.589 lei/m ² x 0,35 x (12,68 m ² -2,5 m ²) suprafață logii și balcoane;	9.191 lei
Preț balcon:		9.191 lei
4	La prețul obținut conform pct. II.1., la care se adaugă , se adaugă prețul logiilor și al balcoanelor conform pct. II.3., obținându-se prețul locuinței :	
Prețul locuinței :		158.266 lei
5	Se aplică corecția de preț pentru regimul de înălțime a clădirii din care face parte locuința (tabelele nr. 1 și 2 din anexele nr. 1 și nr. 2 la Decretul-lege nr. 61/1990).	1,06
Prețul locuinței corectat cu regim de înălțime:		167.762 lei
6	Se aplică corecția de preț pentru gradul seismic al zonei în care se află clădirea din care face parte locuința, potrivit prezentelor norme metodologice.	0
Prețul locuinței corectat cu gradul seismic al zonei:		167.762 lei

7	Corecția de preț pentru sistemul de încălzire a clădirii din care face parte locuința centrală termică proprie care servește exclusiv clădirea din care face parte locuința (conform anexei nr. 1 la Decretul-lege nr. 61/1990):	2.800 lei
Prețul locuinței corectat pentru sistemul de încălzire:		170.562 lei
8	Adaosul de preț pentru îmbunătățiri ale locuinței și ale clădirii, de natura celor prevăzute la pct. I.10 (tamplarie PVC):	5.317 lei
Prețul locuinței corectat pentru îmbunătățiri:		175.879 lei
9	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.	-8%
Prețul locuinței corectat pentru nivelul la care se află locuința:		161.809 lei
10	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.	0,73
Prețul locuinței corectat pentru uzura în timp:		118.120 lei
11	Corecție de preț pentru locuința situată la demisol sau la mansardă , pe baza prevederilor pct. 12 din tabelul nr. 2 la Decretul-lege nr. 61/1990	0
Prețul locuinței corectat pentru localizarea locuinței - demisol sau mansardă:		118.120 lei
12	Adaosul/scăderea de preț pentru locuința cu finisaje superioare/inferioare și instalații , față de cele prevăzute în tabelul nr. 4 din anexa nr. 2 la Decretul-lege nr. 61/1990. (Nu se iau în considerare, deși se evidențiază separat în fișa tehnică, finisajele interioare și instalațiile aferente realizate din fondurile proprii ale chiriașului și care nu au fost compensate cu chiria.)	0
Prețul locuinței corectat pentru uzura în timp:		118.120 lei
13	Corecția de preț pentru amplasarea clădirii în cadrul localității (art. 29 din prezentele norme metodologice).	0%
PREȚUL LOCUINȚEI		118.120 lei

1. ANEXE

Anexa nr. 1 – Foaia de poze

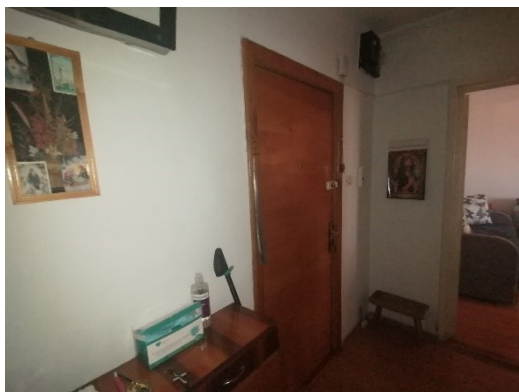
Vecinătăți



Imobilul în care se află ap. evaluat



Apartamentul evaluat



Anexa nr. 2 – Decizia civilă nr. 1799/A/2020, sentința civilă nr. 7887/2019 extras de

carte funciară și contract de închiriere

DOSAR NR: 15180/325/2018

Document finalizat

Cod ECLI ECLI:RO:TBTIM:2020:014.001799

ROMANIA
TRIBUNALUL TIMIȘ
SECȚIA I CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ nr. 1799/A

Ședința publică din data de 14 decembrie 2020

PREȘEDINTE: MIHAELA ROIBU

Judecător: ALINA CRĂINICEANU

Grefier: LUCIAN DANIEL ADAM

Pe rol fiind judecarea cererii de apel formulate de apelantul-pârât Municipiul Timișoara prin Primar împotriva sentinței civile nr. 7887/13.06.2019 pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul nr. 15180/325/2018, în contradictoriu cu intimații-reclamanți Angheluță Valentin și Angheluță Elena, având ca obiect *obligatie de a face*.

Dezbaterile asupra apelului au avut loc în ședința publică din data de 13.11.2020, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acel termen, parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, în temeiul art. 396 NC.p.c., a amânat inițial pronunțarea la data de 27.11.2020, iar ulterior pentru data de azi, 14.12.2020, dând următoarea hotărâre:

TRIBUNALUL,

Deliberând asupra apelului de față, constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 7887/13.06.2019 pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul nr. 15180/325/2018, instanța de fond a admis acțiunea civilă formulată de reclamanții Angheluță Valentin și Angheluța Elena, în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Timișoara - prin Primar și, în consecință: a obligat pârâtul să încheie cu reclamanții contractul de vânzare-cumpărare a imobilului situat în loc. Timișoara, Calea Sagului, nr. 83, bl. B9, sc. B, ap. 35, județ Timis, obiect al contractului de închiriere nr. 2448/04.05.2001, înregistrat la Primăria Municipiului Timișoara sub nr. SC2001-6260/23.04.2001, calculul valorii apartamentului urmând a fi efectuat cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului, fără a acorda cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut că, la data de 01.07.1994, reclamanții au încheiat un contract de închiriere cu Primăria Timișoara - Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse - Biroul Locuințe, pentru imobilul situat în loc. Timișoara, Calea Sagului, nr. 83, bl. 9, sc. B, ap. 35, județ Timis. Ulterior, pentru același imobil a fost încheiat la data de 04.05.2011 contractul de închiriere nr. 2448, înregistrat în evidențele paratei sub nr. SC20016260 din data de 23.04.2001 (contract inițial nr. 497 din data de 01.07.1994).

În data de 06.04.2015 și, respectiv 07.05.2018, reclamanții au solicitat către Primăria Municipiului Timișoara la care, drept răspuns, li s-a comunicat ca activitatea de vânzare a imobilelor din fondul locativ de stat este suspendată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 416/16.10.2015, cu excepția solicitărilor de cumpărare a locuințelor care au făcut obiectul unor procese în instanța.

Instanța de fond a reținut că, potrivit art. 1 din Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 416/16.10.2015 privind suspendarea activității de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat prevede următoarele: „se aprobă suspendarea activității de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat, până la finalizarea procedurilor administrative, precum și până la finalizarea cercetărilor și măsurilor ce trebuie luate în urma controlului efectuat de organele de control abilitate. Fac excepție solicitările de cumpărare a locuințelor care au făcut obiectul unor

DOSAR NR: 15180/325/2018

procesele în instanță, la dosare fiind emise sentințe judecătorești investite cu formulă executorie, sentințe în baza cărora instituția noastră este obligată să procedeze la vânzare. În cazul acestora, valoarea de vânzare a locuinței va fi calculată, conform prevederilor legale aflate în vigoare.

Instanța de fond a constatat că reclamanții întrunesc condițiile legale pentru a cumpăra imobilul care face obiectul prezentei cauze, ținând cont de disp. art. 7 alin. 1 din Legea nr. 85/1992 republicată în anul 1998, potrivit căruia locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora.

În consecință, instanța de fond a admis acțiunea formulată și a obligat părătul să încheie cu reclamanții contractul de vânzare-cumpărare a imobilului situat în loc. Timișoara, Calea Sagului, nr. 83, bl. B9, sc. B, ap. 35, județ Timis, obiect al contractului de închiriere nr. 2448/04.05.2001, înregistrat la Primăria Municipiului Timișoara sub nr. SC2001-6260/23.04.2001, calculul valorii apartamentului urmând a fi efectuat cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului și a luat act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

Împotriva hotărârii pronunțate de prima instanță a formulat apel părătul Municipiul Timișoara prin Primar, solicitând admiterea apelului și anularea hotărârii atacate, în senul respingerii acțiunii ca neîntemeiate.

În cuprinsul motivelor de apel, apelantul-părât a arătat că prin HCL nr. 416/16.10.2015 s-a suspendat activitatea de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat, considerând prin urmare că Judecătoria Timișoara a pronunțat o hotărâre netemeinică și nelegală, fără a ține cont de prevederile legale mai sus invocate și de faptul că o astfel de acțiune este inadmisibilă, de vreme ce instituția părâtă nu poate fi obligată la încheierea unor contracte fără a exista un acord de voință al unității administrativ teritoriale.

Așa cum a învederat și instanței investită cu judecarea fondului cauzei, apelantul-părât a considerat că acțiunea reclamantului este inadmisibilă, de vreme ce instituția părâtă nu poate fi obligată la încheierea unor contracte fără a exista un acord de voință din partea unității administrativ teritoriale.

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

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

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

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

În consecință, apelantul-părât a considerat că instanța de judecată nu îl poate obliga la încheierea unui contract având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor, în lipsa unui acord de voință din partea Municipiului Timișoara.

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

Mai mult decât atât, potrivit prevederilor art. 36 alin. 1, alin.2 lit. c) din Legea nr. 215/2001, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale

DOSAR NR: 15180/325/2018

sau centrale, exercitând atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

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

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

În continuare, apelantul-pârât a menționat că din evidențele acestuia, rezultă că imobilul în cauză figurează în fișa mijloacelor fixe, considerând că în cauza dedusă judecătii, aplicabilitate au prevederile legale cuprinse în Legea nr. 244 din 05.12.2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

Articolul I prevede că articolul 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 264 din 15 iulie 1998, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins: Articolul 16: Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.

Articolul II: Locuințele ce fac obiectul Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru care la data intrării în vigoare a prezentei legi sunt în curs de derulare procedurile de vânzare, se vând la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare.

Art. 1 din Hotărârea Consiliului Local Timișoara 416/16.10.2015 privind suspendarea activității de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat prevede următoarele: „se aprobă suspendarea activității de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat, până la finalizarea procedurilor administrative, precum și până la finalizarea cercetărilor și măsurilor ce trebuiesc luate în urma controlului efectuat de organele de control abilitate. Fac excepție solicitările de cumpărare a locuințelor care au făcut obiectul unor procese în instanță, la dosare fiind emise sentințe judecătorești investite cu formulă executorie, sentințe în baza cărora instituția noastră este obligată să procedeze la vânzare. În cazul acestora, valoarea de vânzare a locuinței va fi calculată, conform prevederilor legale aflate în vigoare, de către un expert autorizat.”

În drept, apelantul-pârât a invocat dispozițiile art. 466 și urm. C. pr. civ.

Intimații-reclamanți Angheluță Valentin și Angheluță Elena au formulat întâmpinare în calea de atac, prin intermediul căreia au solicitat respingerea apelului ca nefondat, fără cheltuieli de judecată.

În motivarea întâmpinării, intimații-reclamanți au arătat că, în fapt, sunt chiriași în contractul de închiriere nr. 2448/04.05.2001, înregistrat la Primăria Municipiului Timișoara sub nr. SC2001-6260/23.04.2001 (contract inițial 497/01-07-1994).

Prin hotărârea pronunțată, prima instanță „obligă pârâtul să încheie cu reclamanții contractul de vânzare-cumpărare a imobilului situat în loc. Timișoara, Calea Șagului, nr. 83, bl. B9, sc. B, ap. 35, jud. Timiș, obiect al contractului de închiriere nr. 2448/04.05.2001, înregistrat la Primăria Municipiului Timișoara sub nr. SC2001-6260/23.04.2001, calculul valorii apartamentului urmând a fi efectuat cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului.”

Astfel, intimații-reclamanți au considerat că instanța de fond nu a făcut altceva decât să dea eficiență dispozițiilor legale în vigoare, obligând pârâtul să se conformeze legii. Pârâtul a refuzat să

DOSAR NR: 15180/325/2018

facă demersurile pe care legea îl obligă în vederea încheierii, (tot în baza legii) a contractului de vânzare-cumpărare. Calculul prețului de vânzare se va face în conformitate cu dispozițiile egale în vigoare la momentul semnării contractului.

Instanța de fond a observat că pârâtul are la dispoziție toate mijloacele și sunt îndeplinite toate condițiile legale pentru a trece la încheierea contractului dar, cu toate acestea pârâtul a refuzat. În aceste condiții, instanța de fond a obligat pârâtul la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, nu trecând peste dispozițiile legale, ci tocmai dând eficiență acestor dispoziții, pe care cu rea credință pârâtul a refuzat a le aplica.

În continuare, intimații au arătat că din înscrisurile depuse la dosarul cauzei reiese că au inițiat demersurile pentru a beneficia de prevederile legale, anterior emiterii Hotărârii Consiliului Local Timișoara 416/16.10.2015, prima solicitare fiind făcută în data de 06.04.2015, rămasă fără răspuns. La adresa din 07.05.2018, li s-a răspuns intimaților că activitatea de vânzare a imobilelor din fondul locativ de stat este suspendată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 416/16.10.2015, cu excepția solicitărilor de cumpărare a locuințelor care au făcut obiectul unor procese în instanță.

Prin urmare, intimații-reclamanți au solicitat să se observe că pârâta a invocat propria culpă, dar și un act administrativ emis de către pârâtă prin care își creează o poziție procesuală privilegiată prin care tinde, în baza acestui act emis de ea însăși la respingerea acțiunii.

Tot prin acest act administrativ, pârâta urmărește eludarea legii, deoarece nu se prevede un orizont de timp până la care este suspendată vânzarea locuințelor sau ce măsuri se vor lua pe perioada suspendării. Mai mult, nu este permis ca o hotărâre de consiliu local să lipsească de efecte o lege, pentru că în concret aceste sunt consecințele acestei hotărâri.

În concluzie, intimații-reclamanți au opinat că prin hotărârea pronunțată instanța de fond nu a făcut altceva decât să observe că sunt întrunite toate condițiile legale pentru a încheia contractul de vânzare-cumpărarea dintre pârâtă și reclamanți și să oblige pârâta la respectarea legii și încheierea contractului de vânzare-cumpărarea.

În drept, intimații-reclamanți au invocat dispozițiile Decretului-lege 61/1990, Legea 85/1992, Legea 244/201 și Legea 114/1996, iar în probațiune au înțeles să se prevaleze de proba cu înscrisuri.

Pârțile nu au solicitat încuviințarea și administrarea unor probe noi în apel, însă instanța a dispus din oficiu efectuarea unor adrese către Primăria Municipiului Timișoara și către OCPI Timișoara, pentru a comunica situația juridică a imobilului și actele care au stat la baza intabulării dreptului de proprietate al Statului Român.

Deliberând asupra apelului, atât prin prisma motivelor invocate, cât și din perspectiva art. 476-479 C.pr.civ., tribunalul apreciază că acesta este neîntemeiat.

Potrivit art. 7 alin. 1 din Legea 85/1992, „Locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrala sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi.”

În speță, după cum rezultă din relațiile furnizate de către Primăria Municipiului Timișoara prin adresa SJ2020-22308/06.11.2020 (fila 54 apel), apartamentul nr. 35 situat în Timișoara, Calea Șagului, nr. 83, bl.9, sc. B, intabulat în CF 418815-C1-U28 Timișoara face parte dintr-un bloc edificat pe un teren expropriat, înseși Primăria Municipiului Timișoara arătând, prin adresa menționată, că cererea de vânzare a locuinței este guvernată de dispozițiile Legii 61/1990.

Apărățile apelantei în sensul că apartamentul nu poate fi vândut solicitanților întrucât, prin HCLMT 416/16.10.2015 a fost suspendată activitatea de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat până la finalizarea verificărilor efectuate de către organele de control abilitate, cu excepția solicitărilor de cumpărare a locuințelor care au făcut obiectul unor procese, nu pot fi primite. Aceasta întrucât, pe de-o parte, însăși apelanta arată că sunt exceptate de la măsura adoptată prin HCLMT 416/16.10.2015 înstrăinările de locuințe făcute în baza unei hotărâri judecătorești, iar pe de altă parte întrucât reclamanții au depus cererea de cumpărare încă din anul 2014, anterior deciziei adoptării HCLMT 416/16.10.2015.

DOSAR NR: 15180/325/2018

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare în baza art. 7 alin. 1 din Legea 85/1992 este la latitudinea titularului contractului de închiriere, care poate formula cererea de cumpărare, obligația cor relativă a autorității publice fiind de a vinde, atunci când sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții: 1) să fie vorba despre o locuință construită din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a Legii 85/1992, alta decât o locuință de intervenție; 2) solicitantul să fie titular al unui contract de închiriere. Odată întrunite aceste condiții și formulată cererea de cumpărare, autoritatea publică locală are obligația legală de a vinde, valoarea de vânzare calculându-se raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, potrivit art. 16 din Legea 85/1992, neputând invoca principiul libertății contractuale și autonomia de voință în a încheia sau nu contractul.

În speță, după cum rezultă din adresa SJ2020-22308/06.11.2020 a Primăriei Municipiul Timișoara, apartamentul nr. 35 situat în Timișoara, Calea Șagului, nr. 83, bl.9, sc. B, intabulat în CF 418815-C1-U28 Timișoara a fost construit din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a Legii 85/1992, nefiind o locuință de intervenție.

Reclamantul Angheluță Valentin este titularul contractului de închiriere 2448/04.05.2001, prelungit din contractul 497/01.07.1994, folosind locuința împreună cu soția sa, reclamanta Angheluță Elena.

Chiar dacă la momentul intrării în vigoare a Legii 85/1992 reclamantul nu avea contract de închiriere, prin hotărârea numărul 5/2008 pronunțată de ÎCCJ în recursul în interesul legii s-a statuat că au dreptul să cumpere locuințele în baza Legii 85/1992 și chiriașii care nu dețineau contracte de închiriere la momentul intrării în vigoare a acestui act normativ.

Având în vedere aceste considerente, în baza art. 480 C.pr.civ., tribunalul va respinge apelul ca nefondat.

În baza art. 453 C.pr.civ., va fi respinsă cererea apelantului, aflat în culpă procesuală, privind acordarea cheltuielilor de judecată în apel.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE:

Respinge apelul declarat de apelantul-pârât Municipiul Timișoara prin Primar, cu sediul în Timișoara, B-dul C. D. Loga, nr. 1, județul Timiș împotriva sentinței civile 7887/13.06.2019, pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul 15180/325/2018, în contradictoriu cu intimații-reclamanți Angheluță Valentin și Angheluță Elena, ambii cu domiciliul în Timișoara, Calea Șagului, nr. 83, bl. 9, sc. B, ap. 35, județul Timiș.

Respinge cererea apelantului privind acordarea cheltuielilor de judecată în apel.

Cu recurs în 30 de zile de la comunicare, calea de atac urmând a fi depusă la Tribunalul Timiș.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, azi, 14.12.2020.

PREȘEDINTE,
Mihaela Roibu

JUDECĂTOR,
Alina Crăiniceanu



Red. MR/ Tehnored. MR/LDA
5 ex./ 3 com./ 2 sm/ 11.03.2021
Prima instanță: Judecătoria Timișoara
Judecător: Adriana Laura Dimitriu

Cod ECLI ECLI:RO:JDTIM:2019:001.007887

ROMANIA
JUDECĂTORIA TIMIȘOARA
SECȚIA I CIVILĂ

Dosar nr. 15180/325/2019

SENTINTA CIVILA NR. 7887
Ședința publică din 13.06.2019
Completul compus din:
PREȘEDINTE ADRIANA LAURA DIMITRIU
GREFIER FELICIA TODORAN

Pe rol se află judecarea cererii formulată de reclamantii ANGHELUTA VALENTIN și ANGHELUTA ELENA în contradictoriu cu pârâta PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică lipsește părțile.

Procedura este legal îndeplinită, fiind dată fără citarea părților.

Mersul dezbaterilor și concluziile orale ale părților au fost consemnate în încheierea de ședința din 14.05.2019, ce face parte integrantă din prezenta sentință, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera și pentru a da posibilitatea părților să depună la dosar concluzii scrise, a amânat pronunțarea pentru azi.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată sub nr. 15180/325/2019 la data de 13.06.2018 reclamantii ANGHELUTA VALENTIN și ANGHELUTA ELENA în contradictoriu cu pârâta PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, în temeiul art.1 alin. 1 și art. 7 alin. 1 din Legea nr. 85/1992, republicată au solicitat instanței să dispună obligarea paratei, Primăria Timișoara, la vânzarea/încheierea unui Contract de Vânzare Cumpărare având ca obiect imobilul situat în loc. Timișoara, Calea Sagului, nr.83, bl.9, sc.B, ap.35, jud.Timis cu chirieșii Angheluta Valentin și Angheluta Elena, fără cheltuieli de judecată.

În fapt, reclamantii au arătat că, la data de 01.07.1994, au încheiat un contract de închiriere cu Primăria Timișoara - Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse - Biroul Locuințe, pentru imobilul situat în loc. Timișoara, Calea Sagului, nr.83, bl.9, sc.B, ap.35, jud.Timis. Ulterior pentru același imobil a fost încheiat la data de 04.05.2011 contractul de închiriere nr.2448, înregistrat în evidentele paratei sub nr. SC20016260 din data de 23.04.2001 (contract inițial nr. 497 din data de 01.07.1994).

Potrivit art. 7 alin. 1 din Legea nr. 85/1992 republicată în anul 1998, locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrală sau în rate a prețului, în

condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi. Conform art. 7 alin. 4 prevede că evaluarea și vânzarea locuințelor prevăzute la alin. 1 și 2 și la art. 1 alin. 1, pentru care nu s-au încheiat contracte de vânzare-cumpărare până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor face în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi, completate cu prevederile referitoare la coeficienții de uzură din Decretul nr. 93/1977, la un preț indexat, în funcție de creșterea salariului minim brut pe țară la data cumpărării, față de cel existent la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992. Din economia textelor de lege cuprinse în Legea nr. 85/1992, nașterea raportului juridic este la latitudinea titularului contractului de închiriere, care, fără a fi legat de vreun termen, poate formula cerere de cumpărare. De asemenea, obligația de a vinde intervine atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

1. locuința sa fie construită din fondurile unităților economice sau bugetare de stat conform Legii nr. 85/1992;
2. solicitantul sa fie titular al contractului de închiriere, putând fi sau nu angajat al unității proprietare;
3. locuința sa nu facă parte din categoria celor de intervenție, în sensul dispozițiilor art. 7 alin. 7 din Legea nr. 85/1992.

Legea nu condiționează obligativitatea vânzării de existența unui contract de închiriere valabil încheiat la data intrării sale în vigoare, de acest moment fiind condiționată doar situația locuințelor, care, potrivit dispozițiilor art. 7 alin. 1 din lege, au fost "construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a legii".

Așadar, obligația de vânzare a acestor imobile este una în rem, în raport cu natura obiectului (locuința construită din fondurile unităților economice sau bugetare, până la data intrării în vigoare a legii) și nu o obligație în personam, derivată din calitatea de chirieș la data intrării în vigoare a legii.

Ca urmare, pentru a beneficia de dispozițiile Legii nr. 85/1992, solicitantul trebuie să aibă calitatea de chirieș în momentul realizării acordului de voință, respectiv data la care chirieșul și-a exprimat opțiunea de cumpărare și nu la data intrării în vigoare a legii. În speță fiind dovedit faptul că reclamantul avea această calitate de chirieș inclusiv la apariția actului normativ menționat.

În anul 2014 arată că au solicitat către Primăria Municipiului Timișoara- Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse - Biroul Locuințe, cumpărarea imobilului situat în loc. Timișoara, Calea Sagului, nr.83, bl.9, sc.B, ap.35, jud.Timis, iar în data de 03.12.2014, purta le-a comunicat prin adresa nr.CT2014-006008 faptul că s-a luat decizia de a sista toate vânzările de imobile aflate în proprietatea Statului Român.

În data de 06.04.2015, au solicitat către Primăria Municipiului Timișoara prin adresa nr.141 dacă procedura de vânzare a imobilelor s-a reluat. Urmare acestei adrese parată le-a comunicat faptul că prin Hotărârea Consiliului Local nr.416/16.10.2015 s-a sistat vânzarea de imobile aflate în proprietatea Statului Român.

În data de 07.05.2018, au solicitat iar către Primăria Municipiului Timișoara- Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse - Biroul Locuințe, cumpărarea imobilului situat în loc. Timișoara, Calea Sagului, nr.83, bl.9, sc.B, ap.35, jud.Timis, însă prin adresa nr. CT2018-2122 din data de 16.05.2018, aceasta îi informează faptul că activitatea de vânzare a imobilelor din fondul locativ de stat este suspendată prin Hotărârea Consiliului Local nr.416/16.10.2015, cu excepția solicitărilor de cumpărare a locuințelor care au făcut obiectul unor procese în instanță.

Consideră că sunt îndeplinite condițiile legale de a cumpăra acest imobil în care sunt chirieși de peste 20 de ani și motivele de sistare/suspendare a vânzării de imobile, conținute prin HCL nr.416/16.10.2015 urmare a investigațiilor efectuate de către organele de cercetare abilitate, nu le sunt imputabile și astfel se consideră prejudiciați în realizarea unui drept real, legal recunoscut și stabilit de legislația în vigoare.

În drept, art 194 NCPC și următoarele, prevederile Decretului-lege nr. 61/1990, Legea nr. 85/1992, Legea nr.244/2011, Legea locuinței nr. 114/1996

În dovedire solicită încuviințarea probei cu înscrisuri.

La dosar s-a depus Contractul de închiriere nr. 497 din data de 01.07.1994, Contractul de închiriere nr. 2448 din data de 04.05.2001;Cl. reclamanți:Adresa nr.CT2014-006008/03.12.2014;Adresa nr. 141/06.04.2015;Adresa nr. CT2018-2122 din data de 16.05.2018.

Pârâții au formulat întâmpinare prin care arată că imobilul în cauză figurează în fișa mijloacelor fixe.

Consideră că în cauza dedusă judecării, aplicabile sunt au prevederile legale cuprinse în Legea Nr.244 din 05.12.2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat. Articolul 1 prevede că Articolul 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 264 din 15 iulie 1998, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins:Articolul 16: Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat. În condițiile legii, Articolul 16:Locuințele ce fac obiectul Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru care la data intrării în vigoare a prezentei legi sunt în curs de derulare procedurile de vânzare, se vând la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare. Așadar, se impune efectuarea unei expertize de specialitate în acord cu reglementările legale mai sus evocate pentru stabilirea prețului de piață al imobilului, în sarcina reclamanților.

Art. 1 din Hotărârea Consiliului Local Timișoara 416/16.10.2015 privind suspendarea activității de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat prevede următoarele: "se aprobă suspendarea activității de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat, până la finalizarea procedurilor administrative, precum și până la finalizarea cercetărilor și măsurilor ce trebuie luate în urma controlului efectuat de organele de control abilitate. Fac excepție solicitările de cumpărare a locuințelor care au făcut obiectul unor procese în instanță, la dosare fiind emise sentințe judecătorești investite cu formulă executorie, sentințe în baza cărora instituția noastră este obligată să procedeze la vânzare. În cazul acestora, valoarea de vânzare a locuinței va fi calculată, conform prevederilor legale aflate în vigoare.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța a reținut următoarele:

La data de 01.07.1994, reclamanții au încheiat un contract de închiriere cu Primăria Timișoara - Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse - Biroul Locuințe, pentru imobilul situat în loc. Timișoara, Calea Sagului, nr.83, bl.9, sc.B, ap.35, jud.Timis. Ulterior pentru același imobil a fost încheiat la data de 04.05.2011 contractul de închiriere nr.2448, înregistrat în evidențele paratei sub nr. SC20016260 din data de 23.04.2001 (contract inițial nr. 497 din data de 01.07.1994).

În data de 06.04.2015 și, respectiv 07.05.2018, reclamanții au solicitat către Primăria Municipiului Timișoara la care, drept răspuns, li s-a comunicat ca activitatea de vânzare a imobilelor din fondul locativ de stat este suspendată prin Hotărârea Consiliului Local nr.416/16.10.2015, cu excepția solicitărilor de cumpărare a locuințelor care au făcut obiectul unor procese în instanță.

Instanța reține că, potrivit art. 1 din Hotărârea Consiliului Local Timișoara 416/16.10.2015 privind suspendarea activității de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat prevede următoarele: "se aprobă suspendarea activității de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat, până la finalizarea procedurilor administrative, precum

și până la finalizarea cercetărilor și măsurilor ce trebuie luate în urma controlului efectuat de organele de control abilitate. Fără excepție solicitările de cumpărare a locuințelor care au făcut obiectul unor procese în instanță, la dosare fiind emise sentințe judecătorești investite cu formulă executorie, sentințe în baza cărora instituția noastră este obligată să procedeze la vânzare. În cazul acestora, valoarea de vânzare a locuinței va fi calculată, conform prevederilor legale aflate în vigoare”.

Instanța constată ca reclamantul întrunește condițiile legale pentru a cumpăra imobilul care face obiectul prezentei cauze, ținând cont de disp.art. 7 alin. 1 din Legea nr. 85/1992 republicată în anul 1998, potrivit căruia locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora.

În consecință, instanța va admite acțiunea formulată și va obliga părătul să încheie cu reclamantul contractul de vânzare-cumpărare a imobilului situat în loc. Timișoara, Calea Sagului, nr.83, bl.B9, sc.B, ap.35, jud.Timis, obiect al contractului de închiriere nr.2448/04.05.2001, înregistrat la Primăria Municipiului Timișoara sub nr.SC2001-6260/23.04.2001, calculul valorii apartamentului urmând a fi efectuat cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului.

Instanța va lua act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

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

Admite acțiunea civilă formulată de reclamantul ANGHELUTA VALENTIN CNP 15509243454728 și ANGHELUTA ELENA, CNP 2590418354738 și domiciliul în Timișoara Cl. Sagului nr. 83, bl. 9, sc. B, ap. 35, județul Timiș în contradictoriu cu părătul MUNICIPIUL TIMIȘOARA - PRIN PRIMAR, cu sediul în Timișoara str. C.D. Logn nr. 1, județul Timiș și în consecință:

Obliga părătul să încheie cu reclamantul contractul de vânzare-cumpărare a imobilului situat în loc. Timișoara, Calea Sagului, nr.83, bl.B9, sc.B, ap.35, jud.Timis, obiect al contractului de închiriere nr.2448/04.05.2001, înregistrat la Primăria Municipiului Timișoara sub nr.SC2001-6260/23.04.2001, calculul valorii apartamentului urmând a fi efectuat cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului.

Fără cheltuieli de judecată

Cu drept de apel, în 30 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică azi, 13.06.2019.

PREȘEDINTE,
ADRIANA LAURA DIMITRIU

GREFIER,
FELICIA TODORAN



Red. A.L.D./FT
ex/smf/ com
Sm/4 com
Operator date 2881



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

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE
CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCİARĂ NR. 418815-C1-U28 COPIE

Carte Funciară Nr. 418815-C1-U28 Timisoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6371/A/Chisoda

Adresa: Loc. Timisoara, Zona Steaua-Bujorilor Calea Sagului, Bl. B9 Scara B, Sc. B, Et. VIII, Ap. 35, Jud. Timis
Părți comune: fundatii, fatade, acoperisul tip terasa sarpana, trotuarul de protectie, usile de intrare, casa scarilor, scarile, uscatoria, subsolul tehnic, instalatiile de incalzire centrala, bransament apa, racord canal, bransament electric

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2235/XXXV	-	-			2 camere cu dependinte cu 2,65% pci si 12/470 parti din teren in folosinta

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14865 / 27/06/1996		
Act nr. 0 (expropriere nr 15593/1993);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6371/A/Chisoda)	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Certe Funciară Nr. 418815-C1-U28 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Timisoara, Zona Steaua-Bujorilor Calea Sagului, Bl. B9 Scara B, Sc. B, Et. VIII, Ap. 35, Jud. Timis

Părți comune: fundatii, fatade, acoperisul tip terasa sarpanta, trotuarul de protectie, usile de intrare, casa scariilor, scarile, uscatoria, subsolul tehnic, instalatiile de incalzire centrala, bransament apa, racord canal, bransament electric

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2235/XXXV	-	-	-	-	2 camere cu dependinte cu 2,65% pci si 12/470 parti din teren in folosinta

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 577/2001.

Pagina 2 din 2

Extrase pentru informare on-line la adresa spay.anepi.ro

Formular versiunea 1.1

Înregistrat la PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
Nr. 18.2021-4483 din 18.02.2021

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință

Nr. 04 din 07.01.2021

Între **STATUL ROMÂN** în calitate de proprietar, prin Municipiul Timișoara reprezentat prin PRIMAR, dl. DOMINIC FRITZ, cu sediul în Timișoara, b-dul. C.D. Loga nr.1,
și **ANGHELUȚĂ VALENTIN** cu domiciliul în Timișoara, Cal. Șagului nr. 83, bl. 9, sc. B, et. 8 ap. 35, județ Timiș, telefon 0729842051, email _____ legitimat cu buletin/carte de identitate seria TM nr. 854107 eliberat la data de 24.09.2010 de **SPCLEP Timișoara**, a intervenit prezentul contract de închiriere, în baza repartiției nr. 1393 din 07.05.1991, 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 poziția 7 modificări din 09.09.2020 – radiere fiică majoră.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII.

Primul, în calitate de proprietar închiriază, iar al doilea în calitate de chiriaș (titular) ia cu chirie locuința din **TIMIȘOARA, Cal.Șagului (fost zona Steaua) nr.83,bl.9, sc.B, et. (nivel) 8, ap.35**, 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	20,20	da	-
2	cameră	14,18	da	-
3	antreu	7,10	da	-
4	bucătărie	8,05	da	-
5	sas	1,98	da	-
6	cămară de alimente	2,00	da	-
7	baie	4,28	da	-
8	balcon	12,68	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	Angheluță Valentin	titular	1550924354728
2	Angheluță Elena	soție	2590418354738

Locuința descrisă la cap.I 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.

Redactat
Referent,
Avramescu Simona



Anexa nr. 3 – Contract de prestări servicii

CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII

Nr. 10086 din data de 28.01.2018

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 in Dumbravita, str. Cervantes nr. 22, CIF 33793891, cont RO33 BACX 0000 0012 5511 9001 deschis la UNICREDIT TIRIAC BANK S.A., in calitate de prestator, s-a incheiat 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 plătit 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 intelege activitatile ce intra in sarcina unui expert tehnic judiciar: consultarea dosarului in arhivele instantelor judecatoresti sau arhiva primariei, participarea la inspectia proprietatilor ce fac obiectul expertizei, participarea sau daca este cazul intocmirea 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, plătit de prestatorul 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 TIMISOARA,
PRIMAR
NICOLAE ROBU

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR
STELIANA STANCIU

SERVICIUL JURIDIC,
SEF SERVICIU,
CAIUS SULLI



PRESTATOR,
Goron Vasile - Expert Tehnic Judiciar



Prezentul raport este valabil doar în cazul în care
data este 05.05.2018

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



MINISTERUL JUSTIȚIEI

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

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

