

**HOTĂRÂREA NR. _____
privind luare act de Sentința Civilă nr. 1391/2023, pronunțată de Judecătoria
Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia
Civilă nr. 132/2024 a Curții de Apel Craiova**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.04.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.148488/2024, raportul nr.149912/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.151337/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune luare act de Sentința Civilă nr.1391/2023, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr.132/2024 a Curții de Apel Craiova;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.2, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se ia act de Sentința Civilă nr. 1391/2023, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 132/2024 a Curții de Apel Craiova.
- Art.2.** Se aprobă vânzarea, către Matei Dumitru Pantelimon, a locuinței situată în municipiul Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu, nr.2, bl.M15A, sc.1, et.1, ap.1, compusă din două camere și dependințe, cu suprafața utilă de 57,50 mp., plus două balcoane, în suprafață de 21,40 mp, la prețul de 234.533,00 lei, conform Sentinței Civile nr.1391/2023 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr.132/2024, pronunțată de Curtea de Apel Craiova.
- Art.3.** Cheltuielile ocazionate de realizarea documentației cadastrale, de încheierea contractului de vânzare, în formă autentică, la notarul public, precum și cheltuielile de publicitate imobiliară la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj, pentru imobilul identificat la art.2, vor fi suportate de către Matei Dumitru Pantelimon.
- Art.4.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării contractului de vânzare și îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj.

- Art.5.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, cu modificările și completările ulterioare.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și Matei Dumitru Pantelimon vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Referat de aprobare

a proiectului de hotărâre privind punerea în aplicare a Sentinței Civile nr.1391/17.02.2023 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr.132/2024 pronunțată de Curtea de Apel Craiova.

Având în vedere:

Dispozițiile Sentinței Civile nr.1391/17.02.2023 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr.132/2024, pronunțată de Curtea de Apel Craiova, prin care Municipiul Craiova este obligat să vândă domnului Matei Dumitru-Pantelimon locuința situată în Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu, nr.2, bl.M15A, sc.1, et.1, ap.1, compusă din două camere și dependințe, cu suprafața utilă de 57,50 mp plus două balcoane în suprafață de 21,40 mp, la prețul de 234.533,00 lei, conform concluziilor raportului de expertiză întocmit de exp. Păpală Ionel;

Adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 113839/14.03.2024, prin care dl. Matei Dumitru-Pantelimon a solicitat punerea în executare a Sentinței Civile nr.1391/17.02.2023 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia Civile nr.132/2024 pronunțată de Curtea de Apel Craiova, în sensul vânzării către acesta a locuinței situată în Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu, nr.2, bl.M15A, sc.1, et.1, ap.1, compusă din două camere și dependințe, cu suprafața utilă de 57,50 mp plus două balcoane în suprafață de 21,40 mp, la prețul de 234.533,00 lei;

Prevederile art. 108 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căruia „Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:**a)** date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;**b)** concesionate;**c)** închiriate;**d)** date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;**e)** valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.”;

Și ținând de faptul că locuința situată în Municipiul Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu, nr.2, bl.M15A, sc.1, et.1, ap.1, aparține domeniului privat al municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 anexa 2A poz.184, cu modificările și completările ulterioare;

Propunem promovarea proiectului de hotărâre privind punerea în aplicare a Sentinței Civile nr.1391/17.02.2023 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia Civile nr.132/2024 pronunțată de Curtea de Apel Craiova.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Întocmit,
Director Executiv,
Cristian Ionț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data:
Semnătura:

Raport privind punerea în aplicare a Sentinței Civile nr.1391/17.02.2023 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr.132/2024 pronunțată de Curtea de Apel Craiova.

Prin referatul de aprobare nr.148488/2024, al Primarului Municipiului Craiova, se propune adoptarea unei hotărâri privin punerea în aplicare a Sentinței Civile nr.1391/17.02.2023 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr.132/2024 pronunțată de Curtea de Apel Craiova.

Prin dispozițiile Sentinței Civile nr.1391/17.02.2023 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr.132/2024, pronunțată de Curtea de Apel Craiova, Municipiul Craiova este obligat să vândă domnului Matei Dumitru-Pantelimon locuința situată în Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu, nr.2, bl.M15A, sc.1, et.1, ap.1, compusă din două camere și dependințe, cu suprafața utilă de 57,50 mp plus două balcoane în suprafață de 21,40 mp, la prețul de 234.533,00 lei, conform concluziilor raportului de expertiză întocmit de exp. Păpală Ionel.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 113839/14.03.2024, dl. Matei Dumitru-Pantelimon a solicitat punerea în executare a Sentinței Civile nr.1391/17.02.2023 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr.132/2024 pronunțată de Curtea de Apel Craiova, în sensul vânzării către acesta a locuinței situată în Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu, nr.2, bl.M15A, sc.1, et.1, ap.1, compusă din două camere și dependințe, cu suprafața utilă de 57,50 mp plus două balcoane în suprafață de 21,40 mp, la prețul de 234.533,00 lei.

Locuința situată în Municipiul Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu, nr.2, bl.M15A, sc.1, et.1, ap.1, aparține domeniului privat al municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 anexa 2A poz.184, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit art. 108 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în [partea a V-a](#) a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:**a)** date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;**b)** concesionate;**c)** închiriate;**d)** date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;**e)** valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.”

Față de cele prezentate în conformitate cu prevederile art.108, art. 129 alin 2 lit.c coroborat cu alin 6 lit. b, art. 139 alin2 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Sentinței Civile nr.1391/17.02.2023 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr.132/2024 pronunțată de Curtea de Apel Craiova, supunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1-Să ia act de Sentința Civilă nr.1391/17.02.2023 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr.132/2024 pronunțată de Curtea de Apel Craiova, prin care Municipiul Craiova a fost obligat să-i vândă domnului Matei Dumitru-Pantelimon locuința situată în Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu, nr.2, bl.M15A, sc.1, et.1, ap.1, compusă din două camere și dependințe, cu suprafața utilă de 57,50 mp plus două balcoane în suprafață de 21,40 mp, la prețul de 234.533,00 lei, conform concluziilor raportului de

expertiză întocmit de exp. Păpală Ionel.

2-Vânzarea către Matei Dumitru-Pantelimon a locuinței situată în Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu, nr.2, bl.M15A, sc.1, et.1, ap.1, compusă din două camere și dependințe, cu suprafața utilă de 57,50 mp plus două balcoane în suprafață de 21,40 mp, la prețul de 234.533,00 lei, conform Sentinței Civile nr.1391/17.02.2023 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr.132/2024, pronunțată de Curtea de Apel Craiova.

3-Cheltuielile ocazionate de realizarea documentației cadastrale, de încheierea contractului de vânzare, în formă autentică la notarul public, precum și cheltuielile de publicitate imobiliară la OCPI Dolj, pentru imobilul menționat la pct. 2 din prezentul raport, vor fi suportate de domnul Matei Dumitru-Pantelimon.

4-Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării contractului de vânzare și îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege la OCPI Dolj;

5-Modificarea în mod corespunzător a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 522/2007.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în
solidar cu întocmitorul înscrisului*
Data: 09.04.2024
Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și
legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*
Data: 09.04.2024
Semnătura:

Întocmit,
Insp. Daniela Duțu

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 09.04.2024
Semnătura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 151337/10.04.2024

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr.148488/2024 și Raportul nr.149912/2024 al Direcției Patrimoniu;
- în conformitate cu prevederile art.108, art. 129 alin 2 lit.c coroborat cu alin 6 lit. b, art. 139 alin2 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

Propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1-Să ia act de Sentința civilă nr.1391/17.02.2023 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr.132/2024 pronunțată de Curtea de Apel Craiova, prin care Municipiul Craiova a fost obligat să-i vândă domnului Matei Dumitru-Pantelimon locuința situată în Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu, nr.2, bl.M15A, sc.1, et.1, ap.1, compusă din două camere și dependințe, cu suprafața utilă de 57,50 mp plus două balcoane în suprafață de 21,40 mp, la prețul de 234.533,00 lei, conform concluziilor raportului de expertiză întocmit de exp. Păpălă Ionel.

2-Vânzarea către Matei Dumitru-Pantelimon a locuinței situată în Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu, nr.2, bl.M15A, sc.1, et.1, ap.1, compusă din două camere și dependințe, cu suprafața utilă de 57,50 mp plus două balcoane în suprafață de 21,40 mp, la prețul de 234.533,00 lei, conform Sentinței Civile nr.1391/17.02.2023 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr.132/2024, pronunțată de Curtea de Apel Craiova.

3-Cheltuielile ocazionate de realizarea documentației cadastrale, de încheierea contractului de vânzare, în formă autentică la notarul public, precum și cheltuielile de publicitate imobiliară la OCPI Dolj, pentru imobilul menționat la pct. 2 din prezentul raport, vor fi suportate de domnul Matei Dumitru-Pantelimon.

4-Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării contractului de vânzare și îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege la OCPI Dolj;

5-Modificarea, în mod corespunzător, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 522/2007.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
si legalitatea in solidar cu intocmitorul in scrisului

Semnatura:

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ

Semnatura:

F.L.
15.03.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C.-6
Nr. 13838
Ziua 14 Luna 03 Anul 2024
Adresa

CĂTRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
REGIA AUTONOMA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI FONDULUI
LOCATIV CRAIOVA

Subsemnatul MATEI DUMITRU PANTELIMON, cu domiciliul în
, formulez prezenta :

CERERE

Prin care solicit sa dispuneti punerea in aplicare a sentintei civile nr. 1391 /17 .
02.2023 a Judecatoriei Craiova, ramasa definitiva prin respingerea apelului si
recursului ,in sensul vinderii care subsemnatul a locuintei situata in
Craiova, str.Aleea N.Balcescu, nr.2, bl.M15A, sc.1, ap.1, la pretul de 234533 lei
conform raportului de expertiza intocmit in prezenta cauza.
Atasez sentinta civila nr. 1391/17.02.2023 a Judecatoriei Craiova in original.

Redirectionare Petru Miron
15.03.2024.

M. Miron
19.03.24
do. tut
20324

2025 / 18-03 km.



JUDECĂTORIA CRAIOVA

Secția I civilă

Cod ECLI ECLI:RO:JDCRV:2023:028.001391

Dosar nr. 3754/215/2022

**ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CRAIOVA**

SECȚIA I CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ NR. 1391/2023

Ședința publică din data de 17 februarie 2023

Instanța constituită din:

Președinte: Constantin Florydana

Grefier: Rapcea Luciana

Pe rol se află pronunțarea în cauza civilă privind pe reclamantul MATEI DUMITRU PANTELIMON și pe pârâții MUNICIPIUL CRAIOVA prin PRIMAR - DIRECȚIA PATRIMONIULUI, REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI A FONDULUI LOCATIV CRAIOVA, având ca obiect obligație de a face.

Dezbaterile asupra cauzei de față au avut loc în ședința publică din data de 26.01.2023, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, în temeiul art. 396 alin. 1 din Codul de Procedură Civilă, a amânat pronunțarea la data de 10.02.2023 și mai apoi la această dată.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, instanța constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătoriei Craiova la data de 11.02.2022, sub nr. 3754/215/2022, reclamantul Matei Dumitru Pantelimon a chemat în judecata pe paratii Municipiul Craiova prin Primar-Directia Patrimoniu și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ, solicitand ca prin sentinta ce se va pronunta să dispună obligarea pârâtelor la încheierea contractului de vânzare -cumpărare a imobilului situat în Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu nr. 2, bl. M 15 A, sc. 1, ap. 1, jud. Dolj .

În motivarea în fapt a cererii, reclamantul a arătat că a încheiat cu RAADPFL Craiova, în calitate de locator, contractul de contractul de închiriere nr. 1656/10.12.2020 ce are ca obiect imobilul situat in Craiova, Aleea Nicolae Balcescu,nr.2, bl.M15A,sc.1,ap.1, compus din doua camere si dependințe .

Amenționat că, incepand cu anul 1989 bunica acestuia, MATEI GHEORGHITA, in prezent decedata a deținut contract de închiriere cu privire la acest imobil. In anul 2015 el s-a mutat in locuința bunicii mele situație in care aceasta a formulat o cerere către R.A.A.D.P.F.L.Craiova prin care a solicitat să fie introdus in contractul de închiriere.

Astfel că, prin actul adițional la contractul de închiriere nr. 963/10.09.2015 s-a dispus modificarea anexei nr. 1 din contract in sensul ca la punctul B „, Titularul contractului si membrii care locuiesc împreuna cu acesta, a fost introdus in calitate de membru .

In aceasta calitate a locuit in prezentul imobil pana la data decesului bunicii sale, respectiv 18.02.2019 iar ulterior in data de 01.03.2019 a încheiat in calitate de locator contractul de inchiriere nr. 1423/01.03.2019. In cursul anului 2021 ,in calitate de locator am solicitat Primăriei Mun.Craiova cumpărarea locuinței.

A precizat că aceasta cerere i-a fost respinsă motivat de faptul ca locuința aparține domeniului privat al Mun.Craiova conform H.C.L.nr. 522/2007,Anexa 2A,pozitia 184 cu modificările si completările ulterioare si se afla in administrarea RAADPFL Craiova,iar in condițiile unui fond redus de locuințe aflate la dispoziția autorității locale si pe care aceasta il exploatează si tinand cont de numărul mare de cereri aflate in evidenta ,precum si de faptul ca

repartizarea locuințelor se face doar dacă acestea devin vacante, diminuarea și mai mult a acestui fond ca urmare a vânzării de locuințe nu este oportuna.

Reclamantul a arătat că această locuință a fost edificată anterior anului 1990 fiind atribuită bunicii mele în anul 1989, astfel că această locuință nu face parte din categoria locuințelor sociale invocând art.1 din Legea nr. 85/1992 modificată prevede: „locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere cu plata integrală sau în rate a prețului în condițiile Decretului -Lege nr. 62/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi, art.7 din același act normativ prevede: „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 61/1990 și ale prezentei legi, iar regimul juridic al locuințelor construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat rămâne cel reglementat de Legea nr. 85/1992, legea fiind aplicabilă în rem cu privire la bunurile imobiliare pe care legiuitorul le-a avut în vedere.

Reclamantul consideră că HCL nr. 522/2007, precum și O.U.nr. 57/2019 invocate de către parata Primăria Mun.Craiova nu pot fi avute în vedere în condițiile în care regimul juridic al imobilului nu este acela de locuință socială.

Cum prin Decizia nr. 5/2008 a I.C.C.J.s-a statuat că obligația de a vinde intervine atunci când sunt întrunite cumulativ următoarele condiții: locuințele să fie construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat până la intrarea în vigoare a legii; solicitantul să fie titularul contractului de închiriere; locuințele să nu facă parte din categoria celor de intervenție în sensul art.7 alin.7 din Legea nr. 85/1992 modificată.

Astfel că, parata nu poate invoca hotărâri ale consiliului local prin care s-a stabilit că imobilul face parte din categoria locuințelor din fondul destinat închirierii astfel încât nu poate fi vândut întrucât aceste hotărâri sunt în contradicție cu disp. Legii nr. 85/1992 fiindu-i ingradit dreptul de a cumpăra locuința pe care o dețin în calitate de locatar.

În drept, a invocat disp. art.1 și art. 7 din Legea nr. 85/1992 modificată, Decretul -Lege 61/1990.

În dovedire, a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, precum și proba cu expertiză tehnică judiciară.

La data de 01.03.2022 reclamantul a depus **precizare la acțiune** prin care a arătat că nu i se poate elibera un certificat fiscal cu valoare de impozitare. Totodată arată că imobilul ce face obiectul prezentei cauzei a fost construit din fondurile statului anterior anului 1990, astfel că vânzare se face în condițiile Decretului -Lege 61/1990 iar valoarea stabilită conform decretului -lege pentru un imobil cu două camere în suprafața de 36 mp de 88.300 lei vechi iar la acest pret se aplică coeficienți de corecție pentru uzura de timp pentru o perioadă cuprinsă între 30-35 ani, coeficientul de corecție este de 0,73.

Cererea a fost legal timbrată cu taxa judiciară de timbru în cuantum total de 5842,56 lei conform chitanțelor atașate la dosar.

La data de 01.04.2022 pârâta RAADPFL a depus **întâmpinare** prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată iar pe cale de excepție a invocat lipsa calității procesual -pasive a sa având în vedere faptul doar că are un drept de administrare asupra locuinței situat în Craiova str.Aleea Nicolae Bășcescu nr.2, bl.M 15 A, sc.1, ap.1, Jud.Dolj, iar în baza HCL nr. 144/2012 titular al dreptului de proprietate poate fi Municipiul Craiova.

Astfel, titularul dreptului de administrare poate să posedă, să folosească bunul și să dispună de acesta, în condițiile actului prin care bunul i-a fost dat în administrare.

Pârâta a arătat că textele legale incidente nu se referă însă și nu pot fi interpretate în sensul că beneficiarii dreptului de administrare ar avea dreptul de dispoziție juridică asupra bunurilor primite în administrare, un asemenea atribut avându-l doar titularul dreptului de proprietate, fiind exclus că titularul unui drept de administrare să aibă aceleași prerogative ca și titularul dreptului de proprietate, drept în temeiul căruia se naște și există dreptul de

administrare. Astfel că, nu are competente în atribuirea/vânzarea unor imobile asupra cărora nu are calitatea de proprietar. Mai mult asupra acestui aspect a fost statuat în mod definitiv prin S.C: nr. 11444/12.10.2016 pronunțată de Judecătoria Craiova, menținută prin D.C. nr. 725/12.04.2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în apel și D.C. nr. 656/27.09.2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova în dosarul nr. 25748/215/2015 în recurs, reținându-se lipsa calității procesual-pasive a regiei în cauzele ce au ca obiect obligarea la vânzarea în temeiul Lg. nr. 85/1992 și a D.L. nr. 61/1990, a locuințelor din fondul locativ de stat aflate în administrarea subscrisei.

Pârâta a invocat art. 431 alin. 2 Cod Procedura Civilă și apreciază că în cauza operează prezumția legală de lucru judecat, care reprezintă manifestarea pozitivă a autorității de lucru judecat, aceasta fiind la îndemâna oricărei părți în sensul opunerii lucrului anterior judecat într-un alt litigiu, dacă are legătura cu soluționarea ultimului litigiu.

Asa cum s-a subliniat în mod judicios, în acest caz nu este necesar a fi întrunită tripla identitate, ci este suficient ca în judecata ulterioară să fie adusă în discuție o chestiune litigioasă în legătura cu ceea ce s-a soluționat anterior fie prin dispozitiv, fie prin considerente, fie prin dispozitiv și considerente; aceasta judecata fiind deja făcută, ea nu mai poate fi contrazisă.

De asemenea în sarcina sa nu poate fi reținută obligația de a vinde, așa cum solicită reclamanta, având în vedere faptul că regia are doar calitatea de administrator al imobilului care face obiectul prezentei cauze iar, în exercitarea atribuțiilor conferite, subscrisa doar încheie contracte de închiriere.

În drept, a întemeiat întâmpinarea pe dispozițiile art. 205 C.pro.civ.

În dovedire, a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, precum și orice alte probe ar rezulta ca necesare din dezbateri, depunând: sc nr.11444/2016 și HCL nr.144/2012.

La data de 22.03.2022 pârâta Municipiu Craiova prin Primar a depus **întâmpinare** prin care a solicitat respingerea acțiunii formulate de reclamant.

A menționat că locuința din litigiu a fost repartizată reclamantului încheindu-se contractul de închiriere nr. 1656/10.12.2020, între RAADPFL. Craiova, în calitate de locator și Matei Dumitru Pantelimon, în calitate de locatar, ce a avut ca obiect închirierea locuinței situată în Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu, nr. 2, bl. M15A. sc.l, ap.l, jud. Dolj, și stabilită o valabilitate a contractului până la apariția ordonanței privind durata contractelor de închir pentru suprafețe locative cu destinația de locuință.

A menționat că obligația civilă este un raport de drept, o legătură stabilită între cel puțin doi subiecți, disetincți. În virtutea căruia unul dintre subiecți datorează ceva concret celuilalt.

Din perspectiva activității pe care UAT Municipiul Craiova trebuie să o desfășoare, obligație pe care reclamantii doresc să o instituie în sarcina pârâtului, se concretizează într- prestație de a face ceva, respectiv de a dispune de bunul său în sensul vânzării unui bun către reclamantii.

Prin urmare, proprietar este UAT a Municipiului Craiova iar dreptul de proprietate al - acestuia scoate în evidență prerogativele pe care acesta le conferă titularului său, respectiv: posesia, folosința, dispoziția.

Pârâta a invocat dispozițiile art. 555 Cod civil, proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

În concluzie, dreptul de proprietate este acel drept subiectiv care dă expresie aproprierii unui bun, drept care permite titularului său. În speță, UAT a Municipiului Craiova, să posede, să folosească și să dispună de bunul său în putere proprie și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea legislației existente.

Față de cele arătate a considerat că acțiunea reclamantului este neîntemeiată. Din definiția actului juridic-manifestarea de voință săvârșită cu intenția de a produce efecte juridice rezultă că voința juridică reprezintă un element fundamental al acestuia. Voința este

așadar un fenomen complex din punct de vedere juridic, deoarece reunește în structura sa două elemente: consimțământul și cauza.

Cum codul civil consacră două principii care stau la baza voinței juridice- principiul libertății actelor juridice, numit și principiul autonomiei de voință, respectiv principiul voinței reale denumit și principiul voinței interne.

Această libertate de fond a voinței contractuale este țărmuită doar de bunele moravuri: de ordinea publică. Voința psihologică este ingredientul de facto al voinței juridice, libertate contractuală fiind consecința esențială a autonomiei de voință, iar voința reală (internă) este ce care dă naștere dreptului.

Exteriorizarea voinței este o condiție firească a nașterii contractului. Atâta timp ci rămâne închisă în sine, voința nu poate să-și dezvăluie valențele generatoare de drept.

Obligarea pârâtului la dispunerea de bunul ce face obiectul prezentei cauze, în sensul încheierii unui eventual contract de vânzare-cumpărare, încalcă principiul libertății contractuale, produs al autonomiei de voință, care își găsește valoare și care nu poate: cenzurat de reclamanți, prin investirea instanței cu pronunțarea unei astfel de hotărâri.

În cauza dedusă judecării își găsește aplicabilitate principiul libertății contractuale, unul din efectele juridice ale autonomiei de voință fiind tocmai recunoașterea libertății contractuale.

A precizat că, diminuarea și mai mult a acestui fond ca urmare a vânzării de locuințe nu este oportună, astfel că, până la identificarea altor posibilități de majorare a actualului fond de locuințe, autoritatea locală nu a avizat favorabil cererile privind cumpărarea locuințelor deținute de proprietate privată de către actualii chiriași. Consideră că UAT Municipiul Craiova are dreptul, libertatea de a încheia sau nu un contract concret pentru locuința din litigiu și nimeni nu poate să forțeze proprietarul să intre în raporturi contractuale, cum, de altfel nimeni nu are dreptul să-l împiedice să încheie un anumit contract.

În drept, a invocat dispozițiile art. 205 C.proc.civ. și art. 451 și urm. C.proc.civ.

În dovedire, a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

În ședința din data de 02.06.2022, instanța a admis excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtei RAADPFL Craiova, urmând ca finalitatea excepției să fie dată prin hotărârea finală.

Instanța a încuviințat și administrat proba cu înscrisurile depuse de către părți, precum și proba cu expertiza specialitatea construcției civile. De asemenea, a dispus emiterea unei adrese către UAT Craiova și către Direcția Județeană de Pază și Servicii Dolj, relațiile solicitate fiind atașate la filele 81-90; 92-93. Raportul de expertiză a fost depus la data de 18.01.2023.

Analizând ansamblul materialului probator administrat în cauză, instanța reține următoarele :

Cu titlu prealabil, având în vedere că în ședința din data de 02.06.2022, instanța a admis excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtei RAADPFL Craiova, cu motivarea că, *aceasta are calitatea de administrator, astfel cum rezultă din hotărârea consiliul local nr. 144. Astfel, în ceea ce o privește, instanța constată, că nu sunt îndeplinite cond. art. 36 C.pro.civ., respectiv, nu există identitate între subiectul raportului juridic și cel care are calitatea de parte, contractul de vânzare-cumpărare se încheie între vânzător în calitate de proprietar, și cumpărător. În speță, proprietar este doar Municipiul Craiova, chiar dacă pârâta RAADPFL are un drept de administrare sau alte raporturi juridice ce decurg din această calitate, însă, în eventualitatea unei vânzări către reclamant, doar proprietarului îi incumbă obligația de a transmite proprietatea și de a preda bunul vândut*, instanța va respinge acțiunea formulată de reclamantul Matei Dumitru - Pantelimon, în contradictoriu cu pârâta Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

În fapt la data de 01.03.2019 între reclamantul Matei Dumitru - Pantelimon în calitate de locatar și RAADPFL Craiova, în calitate de locator, s-a încheiat contractul de închiriere nr. 1423 având ca obiect închiriere locuință situată în Aleea Nicolae Bălcescu nr. 2, bl. M15A, sc.1, et.1 ap.1, jud. Dolj, compusă din două camere în suprafață de 34,44 mp și și dependințe în suprafață de 23,56 mp, contract valabil până la data de 27.06.2019, filele 14-21. Ulterior la data de 10.12.2020 a fost încheiat contractul de închiriere nr. 1656 cu privire la același bun imobil, termenul închirierii fiind stabilit, conform art. 7 din contract, până la data apariției Ordonanței de Guvern privind durata contractelor de închiriere pentru suprafețele locative cu destinație de locuință (f.7-13).

Anterior, imobilul mentionat a făcut obiectul altor contracte de închiriere, încheiate între RAADPFL Craiova și bunica reclamantului, numita Matei Gheorghiuța -fila 22.

Reclamantul a formulat cerere către pârâta Mun. Craiova în vederea aprobării cumpărării imobilului care face obiectul contractului menționat, solicitare respinsă, conform adresei 177621/04.11.2021 atașată la fila 33

În drept, instanța reține că art. 1 din Legea nr. 85/1992 instituie situația conform căreia locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație.

Sunt exceptate de la prevederile alin. 1 locuințele care depășesc suprafețele maxime prevăzute în actele normative în baza cărora s-au executat locuințele din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat, cele care prezintă, la data vânzării, finisaje superioare, echivalente unor lucrări de artă sau ornamentale deosebite, sau care beneficiază de dotări speciale cum ar fi: piscină, saună, seră, cramă, bar-vinotecă, camera frigorifică sau altele asemenea, precum și locuințele de protocol care au servit sau servesc demnitarilor sau altor persoane alese sau numite în funcții drept locuințe pe durata exercitării funcției, chiar dacă acestea sunt scoase ulterior din evidența locuințelor de protocol.

Legea nr. 85/1992 prin art. 7 alin. 7 arată că locuințele de intervenție sunt cele destinate cazării personalului unităților economice sau bugetare care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții care necesită prezența, permanentă sau în caz de urgență, în cadrul unităților. De asemenea, se prevede expres că aceste tipuri de locuințe nu se vând.

Având în vedere și dispozițiile Deciziei nr. 564/07.06.2007 a Curții Constituționale, prin care s-a respins excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 7 alin. 1 din Legea nr. 85/1992, instanța reține că textul de lege enunțat mai sus este aplicabil și în cazul contractelor de închiriere încheiate după data intrării în vigoare a acestui act normativ.

De asemenea, vor fi vândute la cerere, în condițiile prevederilor alin. 1 și cu respectarea dispozițiilor art. 1 alin. 3, titularilor de contracte de închiriere și locuințele care înainte de 6 martie 1945 au aparținut regiilor autonome, instituțiilor și societăților cu capital de stat, mixt sau privat, care și-au încetat existența după această dată sau, după caz, au devenit, prin reorganizare, unități economice sau bugetare de stat."

Prin urmare, legea nu impune decât condițiile existenței unui contract de închiriere și formulării unei cereri de cumpărare din partea chiriașului, iar imobilul să nu fie exceptat de la vânzare, conform prevederilor legale.

Instanța reține că prima condiție este îndeplinită față de contractul nr. 1656/10.12.2020, filele 7-14 dosar.

Instanța reține că și condiția privind destinația locuinței este respectată, având în vedere procesul-verbal de predare-primire a locuinței încheiat odată cu semnarea Contractului de închiriere-f. 12, hotărârile consiliului local nr. 144 și 150 și anexelor acestora, conform cărora imobilul care face obiectul litigiului este încadrat la categoria locuință (f.82-88), precum și din fișa tehnică de calcul la prețul de vânzare a locuinței construită din fondurile statului, în baza Decretului -Lege nr. 61 din 7 februarie 1990 (f.93).

Conform raportului de expertiză- specialitatea construcții civile întocmit de expert Păpălă Ionel, imobil apartament este situat în mun. Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu nr. 2, bl.

M15A, sc.1, et.1 ap.1, jud. Dolj, compusă din două camere și dependințe, cu suprafață utilă de 57,50 mp+ 2 balcoane în suprafață de 21.40 mp și valoarea este de 234533 lei, evaluare realizată în raport de preț al pieței (f.102-105).

Expertul la determinarea valorii imobilului pentru care s-a pornit acțiunea a avut în vedere dispozițiile Decretului-Lege nr. 61/199 și ale Legii nr. 85/1992, astfel cum au fost modificate prin dispozițiile Legii nr. 244/2011, respectiv: art. I - 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, în care " valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."

Față de cele menționate, instanța concluzionează că sunt îndeplinite cerințele impuse de art. 7 din Legea nr. 85/1992, reclamantul a făcut dovada calității de titular al contractului de închiriere, locuința a fost construită din fondurile statului până la intrarea în vigoare a Legii 85/1992, iar regimul juridic în concret, este cel de locuință, motive pentru care va admite acțiunea formulată în contradictoriu cu municipiul Craiova, prin primar și va obliga pârâtul să vândă reclamantului locuința situată în mun. Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu nr. 2, bl. M15A, sc.1, et.1 ap.1, jud. Dolj, compusă din două camere și dependințe, cu suprafață utilă de 57,50 mp+ 2 balcoane în suprafață de 21.40 mp, la prețul de 234533 lei, conform concluziilor raportului de expertiză întocmit de exp. Păpală Ionel.

Instanța va lua că reclamantul nu a solicitat cheltuieli de judecată.

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

Respinge acțiunea formulată de reclamantul Matei Dumitru - Pantelimon, CNP

jud. Dolj și cu domiciliu procesual ales la cab. de av. Andrei Gina în mun. Craiova, str. România Muncitoare, nr. 17-19, et. 1, jud. Dolj, în contradictoriu cu pârâta Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, cu sediul în mun. Craiova, str. Brestei nr. 129A, jud. Dolj, CUI RO7403230, ORC J16/752/1995, ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

Admite acțiunea formulată de reclamantul Matei Dumitru în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Craiova, prin Primar, cu sediul în mun. Craiova, str. Târgului nr. 26, jud. Dolj.

Obligă pârâtul să vândă reclamantului locuința situată în mun. Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu nr. 2, bl. M15A, sc.1, et.1 ap.1, jud. Dolj, compusă din două camere și dependințe, cu suprafață utilă de 57,50 mp+ 2 balcoane în suprafață de 21.40 mp, la prețul de 234533 lei, conform concluziilor raportului de expertiză întocmit de exp. Păpală Ionel.

Ia act că reclamantul nu solicită cheltuieli de judecată.

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

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților, prin intermediul grefei instanței, azi 17.02.2023.

**Președinte,
Constantin Florydana**

**Grefier,
Luciana Rapcea**

GREFA JUDECĂTORIEI CRAIOVA JUDEȚUL DOLJ

Prezenta copie fiind conformă cu originalul s.c.1391/17.02.2023 stată în dosarul nr.3754/215/2022 al Judecătoriei Craiova, rămasă definitivă prin respingerea apelului conform d.c.1160/11.09.2023 pronunțată în dosarul nr.3754/215/2022 al Tribunalului Dolj și prin respingerea recursului conform d.c. nr.132/27.02.2024 pronunțată în dosarul nr.3754/215/2022 al Curții de Apel Craiova , se atestă de noi.

Grefier,
Ciuculeta Ionel



ROMANIA
CURTEA DE APEL CRAIOVA
STR. C. BRÂNCUȘI NR. 5A
CRAIOVA
SECȚIA I CIVILĂ



*de proces +
Al Boles*

Destinatar:
MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN
PRIMAR-DIRECȚIA PATRIMONIU
CRAIOVA, STR TÂRGULUI, nr. 26,
județul DOLJ

DO SARUL NR. 3754/215/2022
Materia: Civil
Stadiul procesual al dosarului: Recurs
Obiectul dosarului: obligație de a face
Complet: c3civ

*de referență
25.02.2024
buta*

**COMUNICARE
HOTĂRÂRE CIVILĂ**
NR. 132/2024 DIN DATA DE 27 Februarie 2024

doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 132/2024, pronunțată la data de 27 Februarie 2024, de către CURTEA DE APEL CRAIOVA SECȚIA I CIVILĂ.

L.S. PRESEDINTE
(stampila)

Pentru informatii despre dosare apelati 0351403100,

R.B. 19.02.2024 11:35:02 nr. comunicata 10115

3231/22 03.2024

R O M Ȃ N I A

CURTEA DE APEL CRAIOVA
SECȚIA I CIVILĂ

DECIZIE Nr. 132/2024

Ședința publică de la 27 Februarie 2024

Instanța constituită din:

Președinte: Cristina Muncioiu

Judecător: Liliana Alexandru

Judecător: Emilia Bălțeanu

Grefier: Robert Claudiu Bălțoi

Pe rol judecarea recursului declarat de recurentul - pârât MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR-DIRECȚIA PATRIMONIU împotriva Deciziei Civile nr. 1160/11.09.2023 pronunțată de Tribunalul Dolj – Secția I Civilă în dosarul nr. 3754/215/2022, în contradictoriu cu intimatul - reclamant MATEI DUMITRU PANTELIMON și intimata – pârâtă REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI A FONDULUI LOCATIV CRAIOVA, având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică au răspuns recurentul – pârât Municipiul Craiova prin Primar – Direcția Patrimoniu reprezentat de cj. Boșoteanu Dana – Mihaela care depune delegație la dosar și intimatul – reclamant Matei Dumitru Pantelimon prin av. Andrei Gina care depune delegație la dosar, lipsă fiind intimata – pârâtă Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și a Fondului Locativ Craiova.

Procedura de citare legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care,

Curtea, pune în dezbaterea contradictorie a părților excepția nulității recursului invocată prin întâmpinare de către intimatul – reclamant Matei Dumitru Pantelimon.

Având cuvântul, intimatul – reclamant Matei Dumitru Pantelimon prin av. Andrei Gina solicită admiterea excepției nulității recursului conform motivelor din întâmpinare.

Recurentul – pârât Municipiul Craiova prin Primar – Direcția Patrimoniu reprezentat de cj. Boșoteanu Dana – Mihaela solicită respingerea excepției nulității recursului apreciind că în memoriul de recurs sunt încadrate motivele, și în dispozițiile legale, iar criticile formulate se circumscriu cazurilor precizate, prin urmare nu sunt îndeplinite condițiile de nulitate a recursului.

Deliberând în condițiile art. 489 alin. 2 Cod procedură civilă, Curtea respinge excepția nulității recursului reținând că, cel puțin parțial, criticile dezvoltate în memoriul de recurs permit încadrarea în cazurile expres și limitativ prevăzute de legiuitor în art. 488 alin. 1 Cod procedură civilă, încadrare pe care Curtea o va face prin Decizia de dezinvestire.

Nemaifiind alte cereri prealabile de formulat sau excepții de invocat, Curtea constată dezbaterile închise și acordă cuvântul părților asupra cererii de recurs.

Având cuvântul, recurentul – pârât Municipiul Craiova prin Primar – Direcția Patrimoniu reprezentat de cj. Boșoteanu Dana – Mihaela solicită admiterea recursului astfel cum a fost formulat și motivat, precum și să se modifice hotărârea pronunțată de instanța de apel iar prin urmare să fie respinsă acțiunea reclamantului Matei Dumitru Pantelimon pentru motivele expuse pe larg în cererea de recurs.

Intimatul – reclamant Matei Dumitru Pantelimon prin av. Andrei Gina solicită respingerea recursului ca nefondat, fără cheltuieli de judecată, arătând că așa cum au reținut și

cele două instanțe, practic regimul juridic al acestei locuințe ce face obiectul prezentei cauze nu este acela de locuință socială potrivit contractului de închiriere încheiat, în speță fiind aplicabil Decretul - Lege nr. 61/1990 și Legea 85/1992 pentru că această locuință este construită din fondurile statului anterior anului 1990.

A mai arătat intimatul – reclamant Matei Dumitru Pantelimon prin av. Andrei Gina că așa cum a prevăzut și Înalta Curte de Casație și Justiție, chiriașii acestor locuințe au dreptul de a le cumpăra în condițiile Decretului Lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992 respectiv trebuie să întrunească cumulativ condițiile iar în speța de față aceste condiții sunt întrunite cumulativ așa cum au reținut și cele două instanțe, practic intimatul – reclamant are calitatea de chiriaș, locuința este construită din fondurile statului anterior anului 1990 și nu face parte din categoria celor de intervenție în sensul art. 7 din Legea 85/1992.

CURTEA

Deliberând asupra recursului dedus judecării, reține următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătoriei Craiova la data de 11.02.2022, sub nr. 3754/215/2022, reclamantul Matei Dumitru Pantelimon a chemat în judecata pe pârâții Municipiul Craiova prin Primar-Direcția Patrimoniu și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ, solicitând ca prin sentința ce se va pronunța să dispună obligarea pârâtelor la încheierea contractului de vânzare -cumpărare a imobilului situat în Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu nr. 2, bl. M 15 A, sc. 1, ap. 1, jud. Dolj .

Prin Sentința civilă nr. 1391/ 17 februarie 2023, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 3754/215/2022, a fost respinsă acțiunea formulată de reclamantul Matei Dumitru - Pantelimon, în contradictoriu cu pârâta Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

A admis acțiunea formulată de reclamantul Matei Dumitru în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Craiova prin Primar.

A fost obligat pârâțul să vândă reclamantului locuința situată în mun. Craiova, Aleea Nicolae Bălcescu nr. 2, bl. M15A, sc.1, et.1 ap.1, jud. Dolj, compusă din două camere și dependințe, cu suprafața utilă de 57,50 mp+ 2 balcoane în suprafața de 21.40 mp, la prețul de 234533 lei, conform concluziilor raportului de expertiză întocmit de exp. Păpălă Ionel.

S-a luat act că reclamantul nu solicită cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel pârâțul Municipiul Craiova prin Primar, criticând-o pentru netemeinicie și nelegalitate.

Prin Decizia Civilă nr. 1160/11.09.2023 pronunțată de Tribunalul Dolj – Secția I Civilă în dosarul nr. 3754/215/2022 a fost respins apelul formulat de apelantul-pârât Municipiul Craiova prin Primar- Direcția Patrimoniu împotriva sentinței civile nr. 1391/17 februarie 2023 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 3754/215/2022 în contradictoriu cu intimatul-reclamant Matei Dumitru - Pantelimon și intimata-pârâta Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova.

Pentru a se pronunța astfel, Tribunalul Dolj a reținut următoarele:

În esență, potrivit primului motiv de apel, apelanta a apreciat că soluția instanței de fond, de obligare la vânzarea apartamentului către reclamant este nelegală deoarece, în cauza dedusă judecării își găsește aplicabilitate principiul libertății contractuale, unul din efectele juridice ale autonomiei de voință fiind tocmai recunoașterea libertății contractuale.

În acest context, s-a arătat că UAT Municipiul Craiova are dreptul de a dispune liber de dreptul său de proprietate și acestuia, în calitate de proprietar, trebuind să îi fie recunoscută și neîngrădită libertate contractuală.

În realitate, instanța de fond a reținut corect faptul că legea nu impune decât condițiile existenței unui contract de închiriere și formulării unei cereri de cumpărare din partea chiriașului, iar imobilul să nu fie exceptat de la vânzare, conform prevederilor legale.

Instanța de fond a constatat că sunt îndeplinite cerințele impuse de art. 7 din Legea nr. 85/1992 și a admis acțiunea reclamantului.

Maniera de interpretare a Legii nr. 85/1992 de către apelantă nu corespunde nici unei interpretări literale a textului, cu atât mai puțin unei interpretări sistematice sau teleologice, scopul legii fiind acela de a da posibilitatea chiriașului de a cumpăra apartamentul dacă imobilul nu e exceptat de la vânzare. În privința proprietarului – unitatea administrativ teritorială -, aceasta nu poate face un calcul de oportunitate, nu poate refuza vânzarea pe considerente care să înfrângă sau să se opună voinței chiriașului.

Mai mult, prin Decizia nr. 5/2008 I.C.C.J s-a statuat faptul ca obligația de a vinde intervine atunci când sunt întrunite cumulativ următoarele condiții: locuințele sa fie construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat până la intrarea în vigoare a legii; solicitantul sa fie titularul contractului de închiriere; locuința sa nu facă parte din categoria celor de intervenție în sensul art. 7 din Legea nr. 85/1992 modificata.

Aceste condiții sunt îndeplinite, astfel ca hotărârea instanței de fond este una legala.

Al doilea motiv de apel este derivat din primul și vizează faptul ca, în condițiile unui fond redus de locuințe aflat la dispoziția autorităților locale, apelanta-pârâtă nu poate fi obligată la vânzarea prezentului imobil, având libertatea de a încheia sau nu un contract în acest sens.

S-a mai invocat faptul ca prezentul imobil are destinația de locuința sociala, iar conform disp. art. 16 din contractul de închiriere, in cazul schimbării regimului juridic al imobilului închiriat, contractul de închiriere încetează de drept.

Regimul juridic al locuințelor construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat rămâne cel reglementat de Legea 85/1992, legea fiind aplicabila cu privire la bunurile imobile pe care legiuitorul le-a avut în vedere.

Prin Legea nr. 85/1992, precum și prin Decretul-Lege nr. 61/1990 s-a conferit titularilor contractelor de închiriere dreptul de a cumpăra la cerere locuințele construite din fondurile statului și ale unităților economice sau bugetare de stat.

Or, regimul juridic al imobilului nu este acela de locuință socială, câtă vreme în contractul de închiriere nr. 1656/10.12.2020 nu se specifica faptul ca aceasta locuință face parte din categoria locuințelor sociale.

Faptul că reclamantul deține o locuință în Târgu Jiu iarăși nu e un argument pentru refuzul vânzării, ca urmare a faptului că nu e în discuție regimul vânzării unei locuințe sociale.

Pentru aceste considerente, a fost respins ca nefondat apelul formulat de apelantul-pârât Municipiul Craiova prin Primar- Direcția Patrimoniu împotriva sentinței civile nr. 1391/17 februarie 2023 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 3754/215/2022 în contradictoriu cu intimatul-reclamant Matei Dumitru – Pantelimon și intimata-pârâtă Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ (RAADPFL) Craiova.

Împotriva Deciziei civile nr. 1160/11.09.2023 pronunțate de Tribunalul Dolj în cauza ce a format obiectul dosarului nr. 3754/215/2022, la data de 21.11.2023 recurentul – pârât Municipiul Craiova prin Primar **a declarat recurs**, considerând-o nelegală. solicitând ca prin hotararea ce se va pronunța să se dispună admiterea recursului, casarea deciziei recurate si rejudecand cauza sa se respingă cererea de chemare în judecată ca neîntemeiată.

Astfel, după expunerea aspectelor reținute atât de instanța de fond cât și de instanța de apel, recurentul – pârât a arătat că hotărârea Tribunalului Dolj este nelegală si dată cu încălcarea și aplicarea greșită a legii, astfel încadrându-se în motivele de nelegalitate prevăzute de art. 488 pct. 8 din C.P.C considerând că hotărârea pronunțată de catre instanța de

apel cu privire la respingerea apelului este lipsită de temei legal fiind dată cu aplicarea greșită a legii.

O critică de nelegalitate adusă hotărârii recurate este aceea că este nemotivată și cu interpretare și aplicarea greșită a legii apreciind că instanța de apel nu a aplicat corect normele de drept material incidente situației de fapt deduse judecării, fiind întrunite condițiile reglementate de art. 488 pct. 6 Cod procedură civilă.

Totodată, a mai arătat recurentul - pârât ca au fost adoptate o serie de măsuri de protecție a chiriașilor aflați în folosința fondului locativ de stat iar statul a edictat o serie de măsuri de protecție a acestor categorii de chiriași, printre care și prevederea din art. 1 alin. 1 din Legea nr. 85/1992, acordându-le dreptul să cumpere locuințele la un preț preferențial, sub nivelul practicat pe piața liberă iar din conținutul acestor norme legale rezultă că, prin reglementarea obligativității vânzării imobilelor ce intră sub incidența lor, se instituie o limitare a principiului autonomiei de voință a părților.

A mai arătat că obligația de a vinde intervine doar atunci când sunt îndeplinite cumulativ condițiile prevăzute de lege iar obligația de vânzare a acestor imobile este una în rem, în raport cu natura obiectului și nu o obligație în personam, derivată din calitatea de chiriaș la data intrării în vigoare a legii, astfel cum rezultă din Deciza RIL nr.5/2008 publicată în M. Of. nr. 673/30 sept. 2008.

Astfel, a mai susținut că prin aceste texte de lege, statul a urmărit realizarea unui interes general de ordin social-economic, care vizează transferul dreptului de proprietate asupra anumitor categorii de imobile către chiriași, ca o măsură de protecție a acestora. Proprietarii acestor categorii de locuințe trebuie să respecte modul cum statul a conceput imperativele interesului general și să procedeze la vânzarea lor către chiriași, potrivit legislației în vigoare. .

De asemenea, a mai învederat recurentul – pârât că legislația trebuie coroborată cu situația existentă faptic la nivelul unității administrative, astfel ca, în condițiile unui fond redus de locuințe la dispoziția autorităților locale, aflat doar în faza de exploatare și ținând cont de numărul foarte mare de cereri aflate în evidență, soluționarea problemelor de această natură pe raza Municipiului Craiova presupune repartizarea doar a unor locuințe devenite vacante din acest fond, ca urmare a predării voluntare, părăsirii locuinței, decesului chiriașului persoană singură sau ca urmare a evacuării, drept consecință a neîndeplinirii unor obligații contractuale.

În această situație, diminuarea și mai mult a acestui fond ca urmare a vânzării de locuințe nu este oportună, astfel că, până la identificarea altor posibilități de majorare a actualului fond de locuințe, autoritatea locală nu a avizat favorabil cererile privind cumpărarea locuințelor deținute în proprietate privată de către actualii chiriași.

A mai arătat că nimeni nu poate să forțeze proprietarul să intre în raporturi contractuale, cum, de altfel, nimeni nu are dreptul să-l împiedice să încheie un anumit contract.

Astfel, cenzurarea conduitei proprietarului în justiție și obligarea acestuia de a se conforma voinței legiuitorului nu poate fi considerată ca reprezentând o încălcare a principiului libertății contractuale și nicio depășire a atributelor puterii judecătorești, câtă vreme statul român a adoptat o politică în materie în virtutea dreptului său de a dispune de o marjă de apreciere în ceea ce privește definirea interesului public, cât și în alegerea modalității concrete de realizare a acestuia.

De asemenea, a mai susținut recurentul – pârât că legiuitorul are în vedere ocrotirea unor valori politice, sociale sau juridice deosebite, în considerarea cărora stabilește dimensiuni și limite, iar prin raportare la cazul dedus judecării în speță, trebuie menționată obligația statului de a crea condițiile necesare pentru creșterea calității vieții, stabilită de Constituție și, mai ales, de a lua măsuri de protecție socială, de natura să asigure cetățenilor un

nivel de trai decent, or, prin art. 1 alin. 1 din Legea nr. 85/1992 legiuitorul realizează o măsură în acest sens.

Pentru aceste considerente a apreciat că instanța de apel a nesocotit normele de drept material incidente în cauză și s-a rezumat doar la aplicabilitatea unei dispoziții legale și impersonale fără a extrage esența aplicării la un caz concret întrucât obligația instanței de a-și motiva hotărârea adoptată, consacrată legislativ în dispozițiile art. 425 Cod procedură civilă are în vedere stabilirea în considerentele hotărârii a situației de fapt expusă în detaliu. încadrarea în drept, examinarea argumentelor părților și punctul de vedere al instanței față de fiecare argument relevant, și, nu în ultimul rând, raționamentul logico-juridic care a fundamentat soluția adoptată, lucru care, în situația de față nu a avut loc.

În continuare, a mai arătat recurentul – pârât că așa cum a fost interpretată în doctrină dispoziția legală prevăzută la pct. 6 art. 488 Cod proc. civilă, ea este aplicabilă și constituie temei de modificare a hotărârii atacate și atunci când „lipsește motivarea soluției sau aceasta este superficială”.

În dovedirea celor menționate a învederat că înțelege să se folosească de proba cu înscrisurile existente la dosarul cauzei.

În drept, a întemeiat motivele de recurs pe dispozițiile art. 483, art.488 alin. 1 pct. 6 și pct. 8 Cod procedură civilă.

La data de 19.12.2023, intimatul - reclamant Matei Dumitru Pantelimon a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea recursului formulat de recurentul – pârât Municipiul Craiova prin Primar ca fiind nul și să fie menținută ca fiind temeinică și legală Decizia nr. 1160/11.09.2023 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 3754/215/2022.

În susținerea excepției nulității recursului, intimatul – reclamant a arătat faptul că deși s-au invocat motivele de casare prevăzute de dispozițiile art. 488 alin. 1 pct.6 și 8 Cod procedură civilă, recurentul – pârât nu a formulat critici care să se poată circumscrie în motivele de casare expres și limitativ prevăzute de lege, recurentul - pârât practic expunând situația de fapt a litigiului prin reiterarea motivelor din apel, fără a indica în concret normele de drept material ce nu au fost aplicate corect de către instanța de apel.

În ceea ce privește fondul cauzei, a solicitat intimatul - reclamant respingerea recursului ca nefondat și pe cale de consecință să fie menținută decizia atacată ca fiind temeinică și legală având în vedere că imobilul ce face obiectul prezentei cauze nu are destinația de locuință socială așa cum în mod voit recurentul – pârât a invocat ci a fost construit din fondurile statului anterior anului 1990 întrucât regimul juridic al locuințelor construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat rămâne cel reglementat de Legea nr. 85/1992, legea fiind aplicabilă în rem cu privire la bunurile imobile pe care legiuitorul le-a avut în vedere.

Recursul nu este fondat, pentru considerentele ce succed:

În esență, prin cererea de recurs dedusă judecății, recurentul-pârât pretinde existența unor vicii de legalitate a deciziei din apel circumscrise punctelor 6 și 8 ale art. 488 alin. 1 Cod procedură civilă.

Alegațiile părții nu se confirmă în circumstanțele cauzei pendinte.

Astfel, în raport de susținerile recurentului, Curtea reține că motivul de nelegalitate ce sancționează calitatea motivării hotărârii, prevăzut de pct. 6 al art. 488, are în vedere lipsa totală a argumentelor instanței, contrarietatea acestora sau caracterul total străin de natura cauzei.

Or, prin critica recurentului potrivit căreia argumentele folosite de tribunal nu ar examina într-o manieră concretă, reală și efectivă cadrul normativ ce reglementează raportul juridic litigios, nu se conturează incidența niciuneia dintre ipotezele arătate mai sus.

Interpretarea și evaluarea probelor reprezintă atributul exclusiv al instanțelor de fond iar puterea de convingere a fiecărui mijloc de probă ține exclusiv de aprecierea judecătorului care le-a administrat nemijlocit.

Această putere relativă de convingere a mijloacelor de probă administrate pentru dovedirea faptelor pretinse de părți, nu poate fi supusă cenzurii în recurs, deoarece nu este permisă instanței de control judiciar o nouă evaluare a temeiniciei situației de fapt stabilite deja, examenul fiind circumscris exclusiv chestiunilor de interpretare și aplicare a normelor de drept material.

De altfel, contrar opiniei recurentului, decizia contestată este motivată în acord cu exigențele art. 425 alin. 1 lit. b Cod procedură civilă, sens în care se constată că raționamentul expus de instanța de apel este coerent, răspunzând în egală măsură atât pretențiilor reclamantului, cât și apărărilor esențiale ridicate de pârât. În dezacord cu recurentul, Curtea reține că, așa cum s-a statuat printr-o jurisprudență constantă a instanței de contencios european, motivarea hotărârii judecătorești nu semnifică un răspuns individual pentru fiecare argument formulat de parte, ci înseamnă că instanța a identificat corect și a dat o rezolvare specifică acelor apărări esențiale, apte să influențeze în mod decisiv soluția pronunțată în cauză. Or, sub acest aspect, decizia instanței de apel cuprinde coordonatele procesuale determinante ale litigiului, fiind identificate circumstanțele factuale esențiale ale diferendului existent între părți, iar împrejurarea că soluția finală nu corespunde așteptărilor pârâtului nu poate fi echivalată unei lipse totale a motivării, așa cum se pretinde.

Dimpotrivă, Curtea constată că instanța de apel a examinat apărările pârâtului apreciate esențiale, pe care în final le-a înlăturat, considerând că „*regimul juridic al imobilului nu este acela de locuință socială, câtă vreme în contractul de închiriere nr. 1656/10.12.2020 nu se specifică faptul că această locuință face parte din categoria locuințelor sociale*”. Aceasta nu semnifică însă că apărările pârâtului în procesul pendinte ar fi fost ignorate, așa cum se afirmă, ci doar că nu au fost considerate demonstrate de către instanța de apel.

De altfel, acest argument determinant al soluției pronunțate de instanțele de fond - admiterea cererii de chemare în judecată fundamentându-se pe considerentul că imobilul în litigiu nu are regimul de locuință socială - nu a mai fost contestat în niciun fel în recurs de către pârât, acesta fiind partea interesată în demonstrarea destinației speciale a imobilului, astfel că, această chestiune a intrat în efectul lucrului judecat și nu mai poate fi contrazisă.

În contextul dat, nu poate fi validată nici critica vizând o pretinsă aplicare greșită a dispozițiilor de drept material, subsumată punctului 8 al art. 488 Cod procedură civilă.

În susținerea acestei critici de nelegalitate, singura trimitere indirectă realizată de către recurent la cadrul legal incident vizează Decizia ÎCCJ nr. 5/2008, pronunțată în recurs în interesul legii.

Or, citarea în cuprinsul memoriului de recurs a considerentelor Deciziei nr. 5/2008, în condițiile în care soluția tribunalului din apel respectă întru-totul dezlegările obligatorii date de ÎCCJ, nu este aptă, în sine, să reflecte o aplicare greșită a legii substanțiale, circumscrisă cazului de casare pretins de parte.

În consecință, pentru considerentele expuse, nefiind probate motive justificate de reformare a deciziei recurate, în temeiul art. 496 alin. 1 Cod procedură civilă, recursul promovat de pârât urmează să fie respins ca nefondat.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE

Respinge recursul formulat de recurentul - pârât MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR-DIRECȚIA PATRIMONIU cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj,

împotriva Deciziei Civile nr. 1160/11.09.2023 pronunțată de Tribunalul Dolj – Secția I Civilă în dosarul nr. 3754/215/2022, în contradictoriu cu intimatul - reclamant MATEI DUMITRU PANTELIMON cu domiciliul procesual ales la Cabinet Avocat Andrei Gina din Craiova. str. România Muncitoare, nr. 17 – 19, et. 1, județul Dolj și intimata – pârâtă REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI A FONDULUI LOCATIV CRAIOVA cu sediul în Craiova, str. Brestei, nr. 129 A, județul Dolj, ca nefondat.

Definitivă.

Pronunțată, 27.02.2024, prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte,
Cristina Muncioiu

Judecător,
Liliana Alexandru

Judecător,
Emilia Bălțeanu



Red. Jud. C.M/18.03.2024
Tehnored_gref_RCB/ 5 ex.
j.apel/ CGCaian/A.Bărbulescu
j.fond/F.Constantin