

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării terenului aferent spațiului deținut de S.C.Altrans Exim S.R.L. Craiova, situat în municipiul Craiova, Piața Veche

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.07.2019;

Având în vedere referatul de aprobare nr.121919/2019, raportul nr.121956/2019 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.122359/2019 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării terenului aferent spațiului deținut de S.C.Altrans Exim S.R.L. Craiova, situat în municipiul Craiova, Piața Veche;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.417/2007 referitoare la trecerea din domeniul public, în domeniul privat al municipiului Craiova, a unui teren aferent spațiului comercial situat în municipiul Craiova, Piața Veche și vânzarea acestuia către S.C. Altrans Exim S.R.L.;

În temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării terenului aferent spațiului deținut de S.C.Altrans Exim S.R.L. Craiova, situat în municipiul Craiova, Piața Veche, în cuantum de 124.070 lei (26.296 euro), prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valorile prevăzute la alin.1 din prezenta hotărâre nu includ TVA.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Mihail GENOIU

AVIZAT,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.121919/09.07.2019

Referat de aprobare

la Proiectul de Hotărâre pentru însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește prețul de vânzare prin negociere directă a terenului în suprafață de 75,13 mp, situat în Craiova, str. Felix Aderca nr.3

Prin HCL nr.417/2007, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat vânzarea prin negociere directă către SC Caltrans Exim SRL a terenului în suprafață de 75,13mp, proprietate privată a municipiului Craiova, situat în str. Felix Aderca nr.3, teren pe care această societate comercială deține în calitate de proprietar un spațiu comercial. Conform aceleiași hotărâri, prețul de pornire al negocierii vânzării terenului va fi stabilit prin raport de evaluare ce va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Urmare a celor prezentate mai sus, este necesară și oportună dezbaterea, analizarea și aprobarea proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii directe în vederea vânzării către SC Altrans Exim SRL a terenului în suprafață de 75,13 mp, proprietate privată a municipiului Craiova, situat în str. Felix Aderca nr.3, jud. Dolj.

Primar,
Mihail GENOIU

Director executiv,
Cristian Ionuț GÂLEA

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr. 121956/ 09.07.2019

Se aprobă,

PRIMAR,
Mihail Genoiu

RAPORT,

Prin referatul de aprobare nr. 121919/2019, Primarul Municipiului Craiova a inițiat Proiectul de Hotărâre privind însușirea Raportului de Evaluare întocmit de SC AEC Consulting SRL, în vederea stabilirii vânzării prin negociere directă, către S.C. Altrans Exim S.R.L., a terenului în suprafață de 75,13 mp, situat în Piața Veche din municipiul Craiova, proprietate privată a municipiului Craiova conform HCL nr.483/2011, anexa 1A, poz.60, în vederea dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Craiova. S.C. Altrans Exim S.R.L. este proprietara spațiului comercial aferent acestui teren, spațiu dobândit prin contractul de vânzare cumpărare nr.1629/2007, potrivit celor menționate în Decizia nr. 682/2016 a Curții de Apel Craiova.

Prin Hotărârea nr. 417/2007, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1 trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Craiova a terenului în suprafață de 75,13 mp, identificat la poziția nr.4638 din anexa nr.2 a Hotărârii de Guvern nr.965/2002, situat în Piața Veche din municipiul Craiova. La articolul 2 din aceeași hotărâre, se aprobă vânzarea, prin negociere directă către S.C Altrans Exim S.R.L., a terenului identificat în condițiile art.1, iar potrivit art. 3, negocierea se efectuează pe baza raportului de evaluare întocmit în acest sens.

Potrivit sentinței nr.2267/2015 a Tribunalului Dolj, secția Contencios Administrativ și Fiscal, dosar nr.6318/63/2015, instanța de judecată admite acțiunea reclamantei SC Altrans Exim SRL Craiova, cu sediul în Craiova, str. Felix Aderca nr. 3, jud. Dolj, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Craiova prin Primar, Consiliul Local al Municipiului Craiova și Comisia de Vânzare a Spațiilor Comerciale și de Prestări Servicii-din cadrul Municipiului Craiova și obligă pe pârâtul Consiliul Local al Municipiului Craiova să vândă reclamantei terenul în suprafață de 75,13 mp, situat în Piața Veche din municipiul Craiova identificat la poziția 4638 din anexa nr.2 la HG nr.965/2002, prin negociere directă, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, stabilită potrivit art.13 alin.1 din Legea nr.550/2002.

Ulterior, Curtea de Apel Craiova Secția Contencios Administrativ și Fiscal, prin Decizia nr. 682/2016, respinge definitiv recursul declarat de pârâtul Consiliul Local al Municipiului Craiova și Municipiul Craiova prin Primar împotriva sentinței nr.2267/2015, pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr.6318/63/2015 în contradictoriu cu reclamanta SC Altrans Exim SRL Craiova și pârâta Comisia de Vânzare a Spațiilor Comerciale și de Prestări Servicii-din cadrul Municipiului Craiova, având ca obiect obligația de a face.

Față de cele prezentate și având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr. 81506/03.05.2019, în vigoare privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat evaluarea pentru stabilirea prețului de pornire al negocierii directe

în vederea vânzării pentru terenul situat în Piața Veche din municipiul Craiova, către S.C. Altrans Exim S.R.L.

În urma solicitării/comandă, înregistrată sub nr.92257 /2019, făcută de autoritatea locală către S.C. AEC Consulting SRL, membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România –ANEVAR, a fost întocmit raportul de evaluare, ce estimează prețul de pornire al negocierii directe în vederea vânzării terenului mai sus amintit, identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare înregistrat la primăria municipiului Craiova sub numărul 106972/2019 a fost stabilit prețul de vânzare al negocierii terenului de 124.070 lei(1.651 lei/mp) echivalent a 26.296 euro (350 euro/mp). Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,7182 lei pentru un euro, curs valutar din 10.06.2019, data efectivă la care a fost inspectat terenul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2018, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.417/2007, în conformitate cu referatul de aprobare nr.121919 /2019, care a considerat necesară și oportună inițierea unui proiect de hotărâre și în conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.108 , art. 129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b) , art. 139, alin.1 și alin.2 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării terenului în suprafață de 75,13 mp, aferent spațiului deținut de SC Altrans Exim SRL Craiova, teren proprietate privată a municipiului Craiova, situat în Piața Veche din Craiova, în cuantum de 124.070 lei, echivalent a 26.296 euro (valorile nu includ TVA), conform anexei la prezentul raport.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

ȘEF SERVICIU,
Lucian Mitucă

ÎNTOCMIT,
Insp.Florentina Gavrilescu

Vizat CFP,
Simona Rugeanu

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 122359/10.07.2019

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.121919/09.07.2019 și Raportul nr.121956/ 09.07.2019 ale Direcției Patrimoniu;
- Hotărârea nr. 417/2007 a Consiliului Local al Municipiului Craiova, precum și Contractul de achiziție publică de servicii nr. 81506/03.05.2019;
- Sentința nr.2267/2015 a Tribunalului Dolj, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, dosar nr.6318/63/2015, rămasă definitivă;
- Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

proponerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de pornire al negocierii vânzării terenului în suprafață de 75,13 mp., aferent spațiului deținut de SC Altrans Exim SRL Craiova, teren proprietate privată a municipiului Craiova, situat în Piața Veche din Craiova, în cuantum de 124.070 lei, echivalent a 26.296 euro (valorile nu includ TVA), conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Întocmit,
cons. jr. Nicoleta Bedelici



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN, STR. FELIX ADERCA NR. 3,
(FOST STR. KRASNOFF)
APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA, JUD. DOLJ
COMANDA NR. 92257/27.05.2019**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA
CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA
UTILIZATOR DESEMNAȚ: MUNICIPIUL CRAIOVA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențial, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. AEC CONSULTING S.R.L. Bacău, al clientului și utilizatorului desemnat.



IUNIE 2019

CUPRINS

Rezumatul faptelor principale si concluziilor	3
Declaratie de conformitate	4
CAPITOLUL 1 – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	5
1.1. Client	5
1.2. Utilizatorul desemnat	5
1.3. Obiectul evaluarii	5
1.4. Scopul evaluarii	5
1.5. Prezentarea echipei de evaluare	5
1.6. Definirea valorii si data estimarii	5
1.7. Modul de exprimare a valorii	5
1.8. Drepturile de proprietate evaluate	5
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	6
1.10. Declararea conformitatii cu SEV	7
1.11. Materiale si surse de informatii utilizate	7
1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client	7
1.11.2. Informatii colectate de evaluator	8
1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti	8
CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare	8
2.2. Identificarea proprietatii si descrierea juridica	8
2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare	9
2.4. Studiul pietei, definirea pietei si subpietei	11
2.5. Analiza pietei imobiliare din Romania	12
2.6. Aspecte economice ale municipiului Craiova	13
2.7. Piata imobiliara in municipiul Craiova	14
2.8. Piata specifica. Analiza cererii, ofertei si echilibrul pietei	15
2.8.1. Analiza cererii	15
2.8.2. Analiza ofertei	15
2.8.3. Echilibrul pietei	16
CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR SI CONCUZIILE	17
3.1. Cea mai buna utilizare	17
3.1.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber	17
3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit	17
3.2. Modul de abordare a valorii	18
3.2.1. Abordarea prin piata	18
CAPITOLUL 4 – ESTIMAREA VALORII FINALE	23
CAPITOLUL 5 – ANEXE (ACTELE EVALUARII)	24

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, situat in municipiul Craiova, jud. Dolj, str. Felix Aderca (fost Krasnoff), nr. 3, in suprafata totala de 75,13 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Craiova.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea vanzarii prin negociere directa catre S.C. ALTRANS EXIM S.R.L..
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzarea prin negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Craiova, cu sediul in Craiova, str. A.I. Cuza nr. 7, cod 200585, jud. Dolj, cod fiscal 4417214.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 81506/03.05.2019 si in conformitate cu cerintele caietului de sarcini.
Data evaluarii:	10.06.2019
Curs valutar de referinta BNR: la data evaluarii	4,7182 lei/euro
Rezultatele evaluarii:	Teren, str. Felix Aderca (fost Krasnoff), nr. 3, in suprafata totala de 75,13 mp
Valoarea de piata a terenului:	124.070 lei (1.651 lei/mp) 26.296 euro (350 euro/mp)

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general**

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR - SEV 2018 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspective in activele care fac obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatilor.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Client: MUNICIPIUL CRAIOVA

1.2. Utilizatorul desemnat: MUNICIPIUL CRAIOVA

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de clientul lucrarii care este si utilizatorul desemnat.

1.3. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, apartinand domeniului privat al mun. Craiova, amplasat in str. Felix Aderca (fost Krasnoff), nr. 3, in suprafata totala de 75,13 mp.

1.4. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estima rea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus in vederea vanzarii prin negociere directa catre S.C. ALTRANS EXIM S.R.L.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii si data estimarii

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunoștința de cauza, prudent și fara constrangere.”

Data estimarii valorii este 10.06.2019.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plati integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la baza estimari in valuta, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 10.06.2019, respectiv: 1 euro = 4,7182 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor mentionate mai sus, este deplin si apartine Municipiului Craiova. Aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, evaluatorul neverificand autenticitatea actelor juridice puse la dispozitie de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta confera titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de proprietar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale.

In cazul de față forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre proprietar copie dupa: HCL 417/30.08.2007.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Directia Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu al Consiliului Local al Municipiului Craiova, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimările continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietii;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuatii investigarii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa efecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimările continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietarul imobilului;
- Evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe acest teren, de rețele de utilități existente pe teren sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță pentru o eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2018, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri de valori
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- Ghid Metodologic de Evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

1.11. Materiale și surse de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2018, respectiv:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 104 – Tipuri de valori
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - SEV 232 – Evaluarea proprietăților imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 – Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
 - GME 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 – Evaluarea bunurilor imobile

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, planuri și relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii:

- elemente de venituri si cheltuieli aferente imobilului evaluat;
- gradul de utilizare si modul de exploatare al proprietatii imobiliare.

Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatile evaluate;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate;
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicatii si internet;
- date despre preturi, chirii, neocupare si rate de capitalizare publicate de principalii analisti de piata recunoscuti, alte analize si opinii publicate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia patrimoniului, bunuri imobile si mobile si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
- obtinerea de informatii asupra veniturilor generate de proprietati imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietatii si descrierea juridica

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 30.06.2019, fiind un teren in suprafata totala de 75,13 mp, apartinand corpului de proprietate 1/5Cc, amplasat in intravilanul orasului Craiova, pe str. Felix Aderca (fost Krasnoff), nr. 3, jud. Dolj. Zona in care este amplasata proprietatea este una centrala.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- HCL 417/30.08.2007 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aproba trecerea din domeniul public in domeniul privat al municipiului Craiova a terenului in suprafata de 75,13 mp, apartinand corpului 5 de proprietate 1/5Cc din actul de dezmembrare incheiat intre Municipiul Craiova si dna. Jiana Aura Luminita;
- extras din planul de situatie;

- sentinta civila nr. 2267/2015 in dosarul 6318/63/2015;
- sentinta civila definitiva nr. 2267/2015 in dosarul 6318/63/2015.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, Evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestuia si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 75,13 mp, cu categoria de folosinta curti – constructii, are o forma regulata, dreptunghiulara, fiind amplasat in zona centrala a mun. Craiova, pe str Felix Aderca (fost Krasnoff), jud. Dolj, in imediata vecinatate a Pietei Vechi.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – Felix Aderca, Sf. Dumitru si Calea Unirii;
- Calitatea retelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant (mediu) si superior;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta central. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.







2.4. Studiul pieței. Definirea pieții și subpieții

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – "Evaluarea proprietății imobiliare" menționează ca: „o piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale.

Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin ofertă puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețuri relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5. Analiza pieței imobiliare din România

Piața imobiliară din România a înregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii și-au intensificat activitatea în toate sectoarele imobiliare, încercând să fructifice condițiile pozitive ale pieței și cererea în creștere. Stocurile livrate au atins valori record ale ultimilor 5 ani, înregistrându-se creșteri de 11% pentru piața rezidențială, +39% pentru stocul nou de centre comerciale, în timp ce suprafața de birouri finalizată în București a fost de 4 ori mai mare față de 2015.

Raportul global EMEA Retail Market Snapshot arată că la nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce înseamnă vesti bune pentru retaileri.

Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor și a nivelului de ocupare a forței de muncă, ceea ce a dus la sporirea vanzarilor în zona de retail față de 2015 în Uniunea Europeană și zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) și România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,5%). Daniela Popescu explică pe de o parte, vanzarile înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte, aceasta funcționează ca un catalizator pentru piață. Astfel, retailerii deja prezenți vor să se extindă în continuare și dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili și pentru a acoperi atât orașe și centre comerciale mari, cât și orașe și scheme comerciale de dimensiuni mai mici. În plus, rezultatele pozitive din ultimul an au atras atenția retailerilor din regiune observându-se din ce în ce mai multe nume interesate să se dezvolte în România. Deși piața locală beneficiază de o ofertă semnificativă atunci când vine vorba de branduri, nevoia de diversificare este tot mai mare așteptându-se ca acest trend să continue pe măsura ce crește și ponderea comerțului online în consumul total. Dacă în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult și în sectorul de retail, conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăți și cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile. În aceste condiții, retailerii trebuie să își adapteze oferta pentru a răspunde nevoilor consumatorilor și pentru a accelera vanzarile. Potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Colliers International, piața terenurilor va continua să crească în acest an și în orașe precum Craiova, considerat unul din orașele poli de dezvoltare.

Piața imobiliară rezidențială din România va funcționa cu două viteze în acest an, pe fondul accentuării discrepanțelor între mediul urban și cel rural, iar cererea de locuințe în marile orașe va rămâne la un nivel ridicat, astfel că dezvoltatorii vor continua investițiile în construcția de blocuri, prețurile urmând tendința de creștere temperată marcată și în 2018.

Piața imobiliară rezidențială românească este caracterizată, în continuare, de decalajul major dintre cerere și ofertă, asta în condițiile în care deficitul de locuințe la nivel național depășește un milion de unități locative. Prețurile relativ mici ale locuințelor în comparație cu alte țări din regiune și apetitul românilor pentru proprietăți imobiliare vin să accentueze dezechilibrul dintre cerere și ofertă. Potrivit celui mai recent raport de piață realizat de Analize Imobiliare în primul trimestru al anului în curs, proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat cu 0,8% față de ultimele trei luni din 2018. Astfel, nivelul actual al prețurilor se situează la un nivel apropiat de cel consemnat la începutul lui 2010, după declinul important consemnat în primii doi ani de recesiune (mai ales în 2008). În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al patrulea trimestru din 2018, un avans anual de 4,2% atât în Uniunea Europeană, cât și în zona euro. Pentru piața locală, creșterea anuală a fost de 5,3%, corespunzând, astfel, cu cea consemnată de Analize Imobiliare pentru valorile de listare a proprietăților. Dorel Nița, Head of Data and Research în cadrul Imobiliare.ro și Project Manager al AnalizeImobiliare.ro afirmă că „Tendința de temperare a ritmului de creștere a prețurilor, identificată de Analize Imobiliare încă din a doua jumătate a anului 2017, s-a menținut și în primul trimestru din 2019.

Prețurile și-au continuat traiectoria ascendentă într-un ritm și mai redus decât anul trecut, astfel încât diferența anuală a prețurilor proprietăților rezidențiale a ajuns la +4,6%, în condițiile în care, în cele trei luni anterioare, același indicator se situa la o valoare de +5,3%.”

În concluzie, cel puțin teoretic, România este o piață foarte atractivă pentru investitori și interesul pentru investiții va fi în creștere în 2019, în contextul în care proprietățile imobiliare cu scop investițional vor continua să se tranzacționeze la prețuri mai mari, reprezentate prin randamente în scădere, sub 8%. Provoacă dezvoltatorilor este de a crea noi oportunități pe o piață care are nevoie de produse imobiliare de calitate și cu risc scăzut.

2.6. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Craiova

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podișul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Municipiul Craiova îmbina, într-un mod armonios, noul și vechiul, istoria, cultura, industria, economia, agricultura, capătând o personalitate proeminentă în special în ultimii ani după revoluție, când modernizarea și-a pus amprenta în toate domeniile de activitate.

Craiova este unul din cele mai mari centre industriale ale României, chiar și în condițiile dificile legate de tranziția la economia de piață. Există în Craiova un număr important de mari uzine și fabrici orientate spre o producție foarte variată: echipament electrotehnic, locomotive electrice, avioane, tractoare și mașini agricole, autoturisme, confecții textile, ingrasamente chimice.

Pe raza municipiului Craiova funcționează peste 600 unități cu amănuntul (din sectorul alimentar, nealimentar, universal, mixt și de alimentație publică) și 10 unități de cazare cu peste 1000 locuri, din care 7 hoteluri, 2 campinguri, un han și motel.

Populația ocupată a municipiului este de circa 110.000 persoane, iar producția industrială anuală a orașului este de aproximativ 700 miliarde lei. Locuințele existente în municipiul Craiova, de peste 100.000, au o suprafață locuibilă totală de 3400 mii mp. Lungimea totală a străzilor din municipiul nostru este de 345 km., din care 230 km sunt modernizate, fiind preocupați permanent de reducerea străzilor nemodernizate. Municipiul Craiova dispune de peste 500 km rețele apă potabilă; peste 400 km rețele de canalizare și peste 300 km conducte gaze naturale. Lungimea rețelei de tramvai este de 18,6 km cale dublă, deservită de 49 tramvaie, iar lungimea traseelor pentru autobuze este de 99,4 km, deservite de un parc de 277 autobuze. Rețeaua feroviară deservită de Regională Craiova are ca punct central municipiul Craiova, iar orașul beneficiază de serviciile unui aeroport. Învățământul de toate gradele se desfășoară în 174 unități, în procesul de învățământ fiind cuprinși peste 70.000 de elevi, circa 20.000 de studenți și aproximativ 7.200 copii înscriși în grădinițe.

În orașul Craiova se află două instituții de învățământ superior de stat: Universitatea și Universitatea de Medicină cu 16.418 studenți și trei universități particulare cu aproximativ 2300 studenți.

În Craiova se găsesc 4 spitale: Spitalul nr. 1, Spitalul nr. 2 și Spitalul nr. 3 și Spitalul C.F.R.; cu peste 3400 paturi, în aceste spitale funcționând în sectorul public 1172 de medici. Tot aici se găsesc 90 de cabinete medicale unde își desfășoară activitatea 186 de medici. Spitalul Clinic nr. 1 funcționează într-o clădire construită în 1967. În incinta spitalului funcționează o bibliotecă medicală care are un valoros fond de carte. Viața spirituală a Craiovei se reflectă în activitatea Teatrului Național, care a dus faima artei teatrale românești pe toate meridianele lumii. Alte instituții de cultură care își desfășoară activitatea în Cetatea Baniei sunt: Opera Română, Teatrul pentru Copii și Tineret "Colibri", Ansamblul Folcloric "Maria Tanase" și Filarmonica "Oltenia".

Tot în Craiova se află Muzeul "Olteniei", Palatul Jean Mihail - Muzeul de Artă și Casa Baniei. Vechiul centru urbanistic al Olteniei, municipiul Craiova reprezintă un punct de referință pe harta României de azi. Era firesc, așadar, ca orașul care i-a dat țării și lumii pe Constantin Brâncuși, Henri Coanda, Nicolae Titulescu, Gheorghe Titeica - pentru a enumera doar câteva dintre marile personalități care s-au format aici - să-și regăsească propria identitate prin ceea ce îl definește cu adevărat, dar mai ales prin mentalitățile și oamenii săi. Așezare cu bogate tradiții istorice și culturale, Craiova, orașul de peste Jiu, dispune de un real potențial economic, aflat în plin proces de restructurare. Dar, să nu uităm, în nici un caz, dificultățile create de punerea în aplicare a reformei societății românești actuale, acest pas important care trebuie să conducă la integrarea noastră europeană și euro-atlantică. În orașul Craiova există rețea de distribuție a apei cu lungime de cca. 391 km., având diferite diametre cuprinse între 50 și 800 mm.

Execuția acestuia a început în anul 1908. Materialele din care sunt executate sunt: Oțel, fontă, azbociment, premo. Conductele din fontă sunt cele mai vechi, de cca. 100 ani. În marea majoritate a cartierelor există alimentare cu apă, dar nu există acoperire totală. Procentul de acoperire este de aproximativ 60%.

Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Drumul Apelor, Catargiu, Brestei.

Sistemul de canalizare masoara aproximativ 360 km, avand diferite diametre. Principalele materiale utilizate pentru constructie sunt: beton, beton armat, azbociment, bazalt, P.V.C. Constructia sistemului de canalizare a inceput in anul 1910. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Brestei, Romanesti, Catargiu, si Brestei trebuie prevazute statii de pompare. Reteaua de iluminat public a municipiului Craiova masoara aproximativ 440 km., linii electrice aeriene 300 km. Executia primelor retele de energie dateaza din anul 1960.

Sistemul de distributie gaze naturale din municipiul Craiova, are o lungime de 530 km, din care 244 km retea cu durata de exploatare expirata. Reteaua de distributie gaze naturale acopra in proportie de 90% zona municipiului Craiova. Cele mai defavorizate cartiere sunt: Șimnic, Popoveni, Braniste, Mofleni, Facai, Drumul Apelor, Bordei.

S.C. Distrigaz-Sud Craiova Suporta din fonduri proprii numai inlocuirile de conducte de distributie gaze naturale, extinderea retelei de distributie in municipiu se realizeaza din fondurile cetatenilor.

Sursa: <http://www.primariacraiova.ro>

Craiova, metropola de azi, Bania de ieri – un spatiu european atractiv si competitiv, un puternic centru economic in industria constructiilor de masini si electrotehnica, corelat cu un mediu academic puternic traditional.

Orasul Craiova si Zona Metropolitana a Craiovei sunt amplasate in regiunea Oltenia. Astfel, Polul de crestere Craiova detine un rol deosebit de important in ceea ce priveste functiile sale economice, sociale, universitare si culturale, exercitate pe o arie foarte intinsa. In urma analizei SWOT, s-au identificat directiile generale de dezvoltare ale polului de crestere Craiova, corelate cu profilul polului acestuia, orientate catre industrie, invatamant si cultura, care sa faca din acesta un spatiu competitiv si atractiv pentru locuitori, vizitatori si investitori.

Astfel, profilul polului de crestere Craiova se defineste prin urmatoarele aspecte:

- Important **centru economic si industrial**, cu un mare potential economic, rezultat din combinatia ramurilor economice traditionale si a celor inovative (constructii de masini, energetica, electrotehnica);
- **centru universitar, academic si de cercetare** cu traditie, cu accent pe institutiile educationale si de cercetare care se axeaza pe profilul industrial si tehnologic specific polului;
- **centru cultural – istoric**, leagan al traditiilor si mostenirii istorice, care confera identitate locala si unicitatea specifica spatiului oltenesc.

2.7. Piata imobiliara in Municipiul Craiova

Al saselea oras din tara si cel mai important centru urban din Oltenia, Craiova este un important centru universitar, cu mai mult de 20.000 de studenti ce studiaza aici peste 120 de specializari – printre cele mai cautate si cu o buna reputatie fiind Facultatea de Automatica, Electronica si Computere. "Pontentialul economic al orasului nu este inca exploatat la maximum, iar forta de munca are o calificare superioara competitiva si atractiva pentru investitorii din IT&C, outsourcing, aeronautica, dar si experienta semnificativa in profesiile tehnice si industriale din aeronautica sau atomotive", estimeaza Gijs Klomp, Head of Capital Markets, CBRE Romania.

Specialisti de pe piata imobiliara estimeaza ca la nivel national, in 2019 si 2020, ar urma o stagnare a preturilor, urmata de o scadere semnificativa, analizand indicatori economici care ar conduce la scaderi de preturi pe piata imobiliara. Unul dintre specialistii de la nivel central estimeaza o scadere a preturilor cu 20-30% pana in 2021, ca urmare a stagnarii economiei, a faptului ca salariile nu vor mai creste in ritmul de anul trecut nici in mediul privat, nici in cel de stat si mai ales a faptului ca pe plan international exista temeri pentru o noua recesiune economica in viitorul apropiat. De asemenea, o limitare a programului „Prima Casa” va conduce la scaderea cererii de apartamente, iar procesul inflationist ar putea stagna cererea de apartamente scumpe, ceea ce ar conduce la o asezare a preturilor in zona imobiliara. Doar ca piata imobiliara din Craiova este atipica. Preturile au explodat, fara sa existe vreun fundament economic, fara ca in Craiova sa fi aparut mari investitii sau sa se fi dezvoltat brusc zona din punct de vedere economic. „Toti acesti factori economici pot influenta decisiv piata imobiliara, numai ca piata imobiliara nu urmareste intotdeauna realitatile economice. La Craiova piata imobiliara a urmat trendul cresterii de preturi din tara, fara sa se tina cont de conditiile economice din aceasta zona, care si in acest moment sufera de investitii economice majore. De aceea, supa cum afirma vicepresedintele ARAI se achizitioneaza la preturile care sunt in tara, insa, in acelasi timp, suntem mai saraci si suferim atunci cand achitam rate la nivelul celor din Bucuresti, Cluj, Iasi, Constanta”. De asemenea, specialistul local de pe piata imobiliara estimeaza o stagnare a preturilor pe piata imobiliara in Craiova in perioada urmatoare, argumentand ca atunci cand vor fi construite si vor incepe contractarile pentru imobile, cererea nu va fi suficient de mare sa absoarba toate acele constructii, astfel ca datorita concurentei intre dezvoltatori, va fi un impact si asupra preturilor.

La ora actuala, raportat la pretul pe metrul patrat, in Craiova, apartamentele vechi se vand cu preturi cuprinse intre 1.100 si 1.200 de euro pe metrul patrat de suprafata utila, iar cele noi ajung la 1.200 – 1.400 de euro pe metrul patrat de suprafata utila.

Stocul de spații de birouri de clasele A și B în Craiova este estimat la 30.000 de mp, chiria pentru spațiile de birouri de clasa A variind între 10 și 12 euro/mp și între 6 și 10 euro pentru cele de clasa B, rata de neocupare fiind de aprox. 20%. Sectorul financiar-bancar local, companiile de outsourcing (BPO), cele din industria auto și de servicii administrative (SSC) urmaresc extinderea activităților, de aceea, cererea lor de spații de birouri din Craiova are cea mai mare pondere.

În concluzie specialiștii în imobiliare estimează că prețurile au crescut prea rapid și fără fundamente economice prea solide și că de acum încolo mai este foarte puțin loc de creștere pe piața imobiliară în condițiile în care în Oltenia nu există creștere economică sustenabilă, nu există investiții majore.

2.8. Piața specifică. Analiza cererii, ofertei și echilibrul pieței

2.8.1. Analiza cererii

Deși piața imobiliară autohtonă a început anul cu un avant, atât din perspectiva proiectelor care se dezvoltă, cât și a apetitului de achiziție a românilor, există amenințări că aceasta se află sub un cod galben, data de presiunea scumpirilor, a creșterii puternice a ROBOR, a aprecierii euro față de leu, dar și a majorării costurilor de construcție. Piața imobiliară rezidențială din România va funcționa cu două viteze în 2019, un an plin de provocări, pe fondul accentuării discrepanțelor între mediul urban și cel rural. Piața imobiliară românească va fi caracterizată, în continuare, de un decalaj major dintre cerere și ofertă, în condițiile în care deficitul în special de locuințe, la nivel național, este de peste 1 milion de unități locative.

Caracteristicile unei piețe în care parcele se vând unor investitori-întreprinzători în anticiparea dezvoltării sunt foarte diferite decât cele dintr-o piață în care loturi libere sunt deținute de investitori speculativi. Natura cererii pentru un teren intravilan variază funcție de motivările cumpărătorilor și cei mai probabili. Întreprinzătorii sau cumpărătorii și dezvoltă imediat o proprietate sau cumpără imediat terenul în vederea dezvoltării în următorii ani.

Un astfel de investitor privește terenul ca o componentă a proprietății și care îi va aduce un profit anticipat după dezvoltarea sa. Speculatorul consideră diferit o parcelă nedezvoltată: câțiva astfel de investitori vor cumpăra terenul pentru a-l revinde cu un câștig pe termen scurt.

Speculatorii pe termen scurt sunt dependenți de evoluția pieței, ei vor obține profituri mari dacă piața terenului speculat va crește și invers. Alți speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung. Forte ce constituie cererea pentru terenuri libere intravilane interacționează în general, întrucât există un interes comun. Succesul final al investitorului întreprinzător și al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumpărătorilor finali. Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a previziona ciclurile de piață pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economică. Deși în teoria economică se sugerează că piețele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reală a cumpărătorilor, în realitate lucrează alte forte ale pieței. Fluctuațiile pieței pe termen scurt reflectă răspunsul pieței imobiliare la reglementările zonării și tendința participanților pe piață de a lua decizii pe baza informațiilor imperfecte. Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia prețurilor pe piață, deseori fiind atât de ridicate încât ele depășesc cu mult ceea ce se considera a fi un cost economic rezonabil pentru investitori-întreprinzători. Cu toate acestea, întreprinzătorii pot găsi justificare prețurilor mari ale terenurilor cât timp presiunea crescută a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea să fie fezabilă economic. Pe de altă parte, dacă presiunea cererii nu este suficientă să contribuie la un nivel ridicat al prețurilor, speculatorii mai degrabă vor reduce prețurile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investițiile întreprinzătorilor. Prin analiza cererii se constată că cererea pentru cumpărare de terenuri intravilane se situează într-un relativ echilibru pe fondul crizei financiare care a afectat și piața imobiliară în ultimii ani, precum și a lipsei creditării bancare. Din analiza pieței rezultă că terenurile în zona proprietății evaluate au valori de vânzare de 300 ÷ 400 euro/mp. Ca urmare a scăderii cererii pentru proprietăți imobiliare și implicit a cererii pentru terenuri, valoarea acestora a fost în stagnare sau chiar ușoară creștere față de perioada anterioară și se estimează aceeași tendință în perioada imediat următoare.

2.8.2. Analiza ofertei

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară pentru astfel de terenuri prezintă o evoluție în stagnare. Pe piața imobiliară terenurile libere înregistrează de câțiva ani la nivelul ofertei nivele de prețuri care urmaresc interese speculative, fără a fi luată în considerare utilizarea optimă viitoare.

În general, prețurile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate în considerare tranzacțiile încheiate.

Astfel în ultima perioadă s-au înregistrat scăderi de prețuri, în special în zonele fără utilități sau care nu prezintă un amplasament adecvat. La data evaluării există pe piață oferte de vânzare, însă nu pentru suprafețe mari, ci pentru suprafețe mici și terenuri în intravilanul localității.

Oferta de astfel de terenuri este mai mică comparativ cu dimensiunile cererii.

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret de oferta (euro / mp)	Termen de tranzactionare (luni)
1	Craiova, str. Paltinis, langa fostul Bank Post, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 328,00 mp, utilitatile zonei	320,00	oferta de vanzare
2	Craiova, zona centrala, Piata Mare, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 540,00 mp, utilitatile zonei	387,00	oferta de vanzare
3	Craiova, str. Vasile Alecsandri, nr. 92, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 400,00 mp, utilitatile zonei	395,00	oferta de vanzare

2.8.3. Echilibrul pietei

Zona care definește segmentul de piață imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel foarte bun de satisfacere a dorintelor calitative ale comercianților, însă insuficientă cantitativ, proprietățile oferite fiind în număr limitat. Chiar dacă există cerere pentru proprietăți similare în zonă, pe fondul lipsei de lichidități și a ofertei limitate, există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul devansării cererii față de ofertă.

Pe piața terenurilor, în 2017 și 2018 s-au încheiat tranzacții doar către utilizatorii finali. Aceste tranzacții, au fost însoțite de o ușoară creștere a prețurilor, ca urmare a înregistrării unui mediu economic și politic favorabil. Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator.

Andrei Sandu, manager MediaCity a spus pentru RomaniaTV.net că din punct de vedere al evoluției prețurilor se aștepta la o fluctuație de până în 5% cu trend de creștere și în perioada următoare dacă parametrii economici la nivel național vor fi pozitivi și într-o relativă stabilitate politică. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor, care sunt elemente de imediată necesitate. În prezent există un interes susținut pentru terenuri, atât pentru dezvoltare rezidențială, cât și comercială. Dezvoltatorii experimentați selectează terenurile situate în zone centrale și zone cu infrastructură bună, situație clară de urbanism și parametri buni de construire, la prețuri care reflectă posibilitățile de edificare. Prețurile vor putea crește ușor pentru astfel de terenuri, în condițiile în care și prețurile pentru spațiile rezidențiale vor crește iar vânzările se vor realiza încă din faza de proiect. Florin Nine, director în cadrul Regatta spune că „dezvoltatorii vor fi atât companii mari, locale sau străine, dar și mici antreprenori care dezvoltă proiecte de dimensiuni reduse, până la 20 de unități”.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Imobilul evaluat sunt de tip **teren intravilan**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone centrale** de tip rezidențial, zona intens populată având un grad de construire de peste 60%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** stabilizare și creștere a tranzacțiilor imobiliare.
- cotații oferte prețuri unitare de vânzare terenuri (în zonă prețul de vânzare este cuprins între **300 ÷ 400 euro/mp** în funcție de zonă, suprafața și accesul la utilități).

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării

Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona centrala a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie comerciala, cladiri aflate in starea foarte buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **comerciala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor Anevar 2018 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Craiova (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.1.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

3.1.2. Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate

Avand in vedere solicitarea pentru care se intocmeste prezentul raport de evaluare respectiv estimarea valorii terenului si a cunatumului prestatiei titularului dreptului de superficie asupra terenului supus evaluarii, Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare a terenului este cea actuala, respectiv comerciala.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

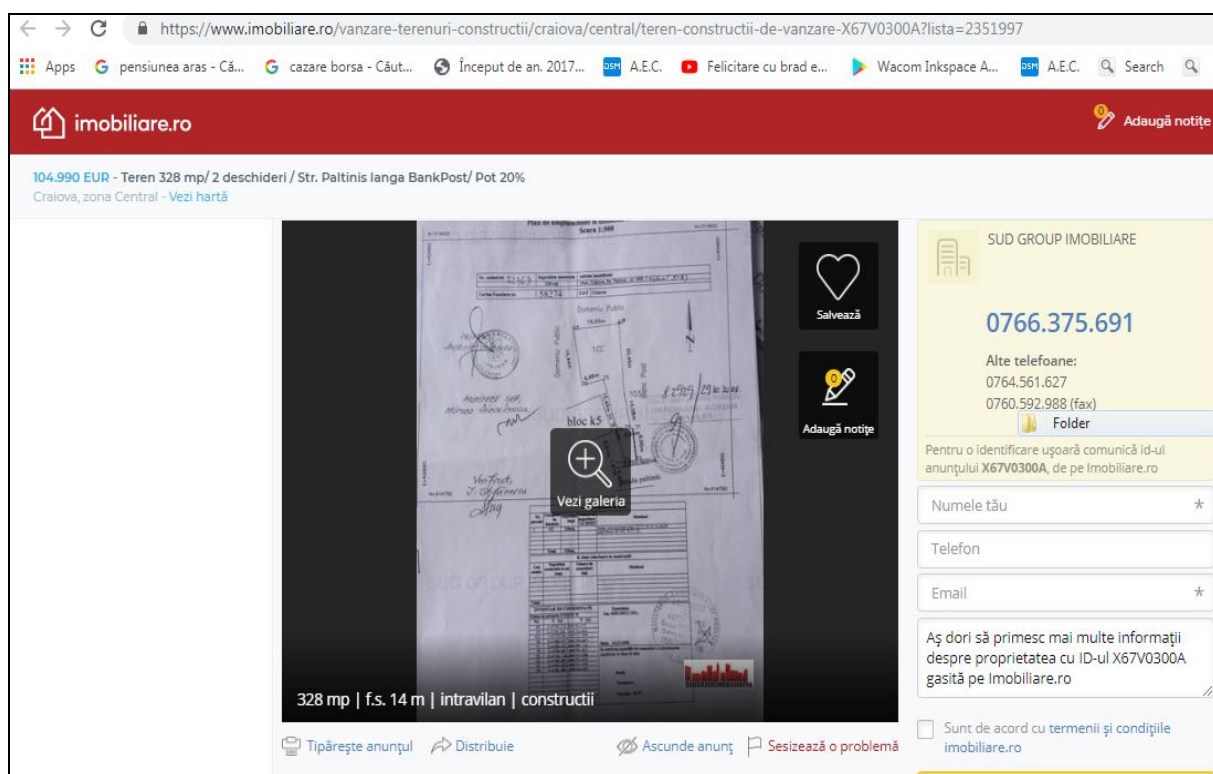
Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- ☞ drepturile de proprietate;
- ☞ condițiile de finanțare;
- ☞ condițiile de vânzare;
- ☞ condițiile impuse de piață;
- ☞ amplasament / locație;
- ☞ suprafață;
- ☞ forma terenurilor.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului ce face obiectul evaluării, funcție de suprafață, s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, str. Paltinis, lângă fostul Bank Post, jud. Dolj, în suprafață de 328,00 mp, cu o formă regulată, destinația curți-construcții, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 320,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.imobiliare.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.



104.990 EUR - Teren 328 mp / 2 deschideri / Str. Paltinis langa BankPost/ Pot 20%
Craiova, zona Central - [Vezi hartă](#)

328 mp | f.s. 14 m | intravilan | construcții

SUD GROUP IMOBILIARE
0766.375.691
Alte telefoane:
0764.561.627
0760.592.988 (fax)
[Folder](#)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X67V0300A, de pe Imobiliare.ro

Numele tău *
Telefon
Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X67V0300A, gasită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

← → ↻ <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/central/teren-constructii-de-vanzare-X67V0300A?lista=2351997>

Apps pensiunea aras - Că... cazare borsa - Căut... Început de an. 2017... A.E.C. Felicitare cu brad e... Wacom Inkspace A...

imobiliare.ro

104.990 EUR - Teren 328 mp/ 2 deschideri / Str. Paltinis langa BankPost/ Pot 20%
Craiova, zona Central - [Vezi hartă](#)

Caracteristici			
Suprafață teren:	328 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	14 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- ▶ Apa
- ▶ Canalizare
- ▶ Gaz
- ▶ Curent
- ▶ Curent trifazic

Alte detalii zonă

- ▶ Amenajare strazi: asfaltate, betonate
- ▶ Mijloace de transport
- ▶ Iluminat stradal

Vecinătăți

Stradal Paltinis / langa fostul Banc Post

← → ↻ <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/central/teren-constructii-de-vanzare-X67V0300A?lista=2351997>

Apps pensiunea aras - Că... cazare borsa - Căut... Început de an. 2017... A.E.C. Felicitare cu brad e... Wacom Inkspace A...

imobiliare.ro

104.990 EUR - Teren 328 mp/ 2 deschideri / Str. Paltinis langa BankPost/ Pot 20%
Craiova, zona Central - [Vezi hartă](#)

Alte detalii zonă

- ▶ Amenajare strazi: asfaltate, betonate
- ▶ Mijloace de transport
- ▶ Iluminat stradal

Vecinătăți

Stradal Paltinis / langa fostul Banc Post

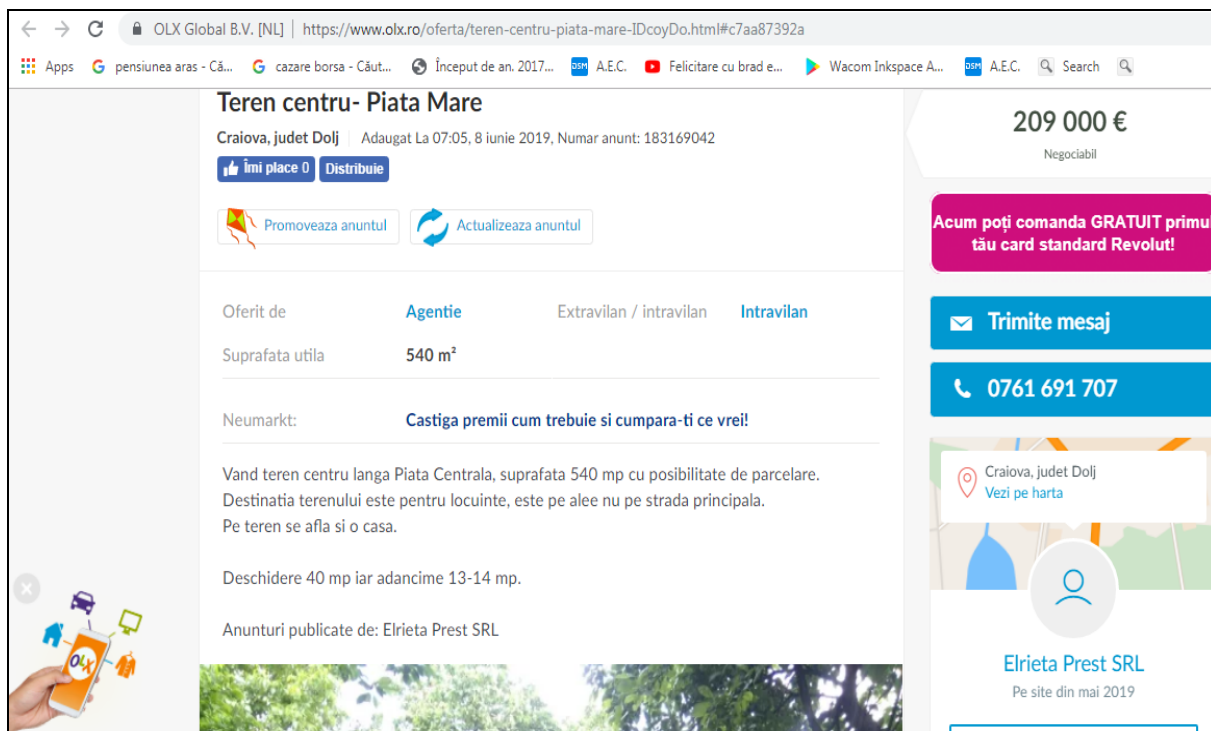
Alte detalii

Teren Intravilan in suprafata de 328 mp cu dubla deschidere : una de 14.53 ml si cealalta de 3.50 ml. Terenul este situat pe strada Paltinis, langa Bank Post.Conform C.U.Terenul este situat in zona de locuinte cu regim tehnic de inaltime de la P+3 la maxim P+10 si un Pot de 20%.Proprietarul accepta si variante.

Acte, avize

Certificat de Urbanism

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, zona centrală – Piața Mare, jud. Dolj, în suprafața de 540,00 mp, cu o formă regulată, destinația curți-construcții, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 387,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.



Teren centru- Piata Mare
Craiova, judet Dolj | Adaugat La 07:05, 8 iunie 2019, Numar anunt: 183169042

209 000 €
Negociabil

Acum poți comanda GRATUIT primul tău card standard Revolut!

Trimite mesaj
0761 691 707

Craiova, judet Dolj
Vezi pe harta

Elrieta Prest SRL
Pe site din mai 2019

Oferit de: **Agentie** Extravilan / intravilan **Intravilan**

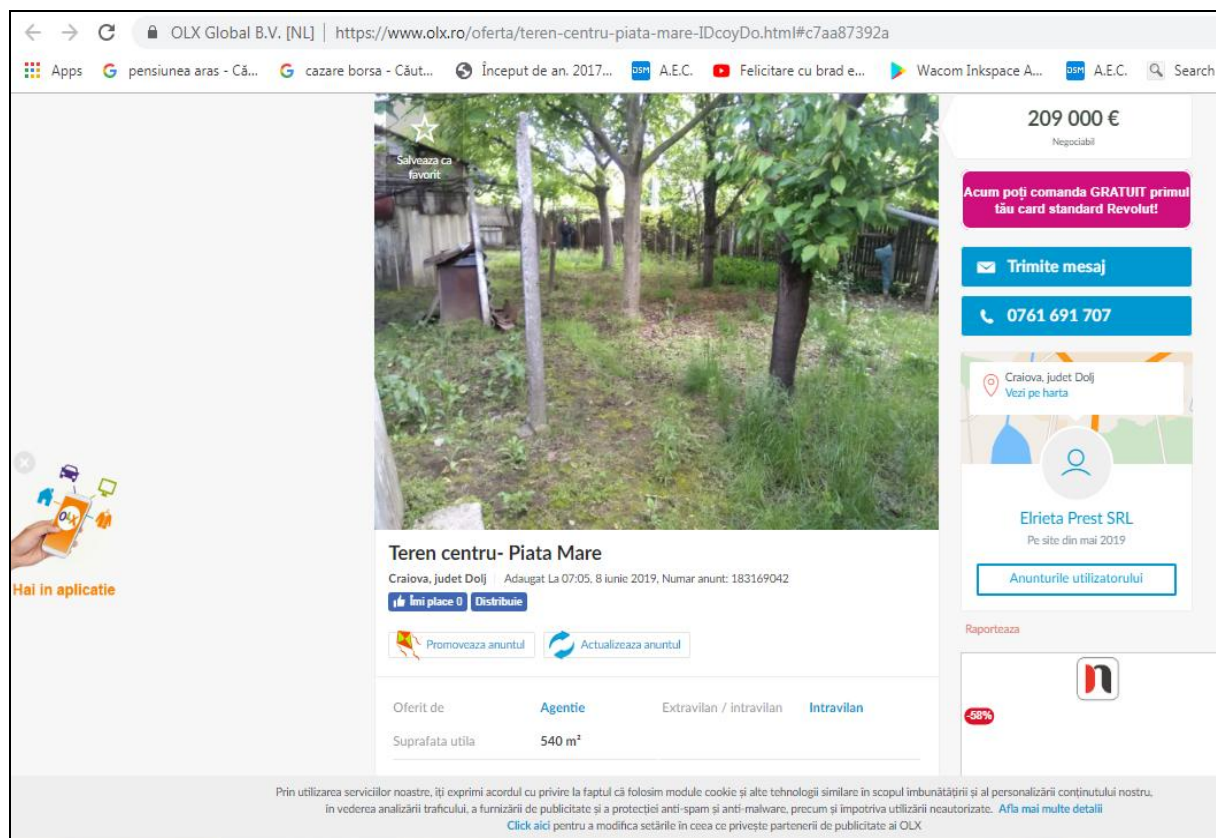
Suprafata utila: **540 m²**

Neumarkt: **Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!**

Vand teren centru langa Piata Centrala, suprafata 540 mp cu posibilitate de parcelare. Destinatia terenului este pentru locuinte, este pe alei nu pe strada principala. Pe teren se afla si o casa.

Deschidere 40 mp iar adancime 13-14 mp.

Anunturi publicate de: Elrieta Prest SRL



Teren centru- Piata Mare
Craiova, judet Dolj | Adaugat La 07:05, 8 iunie 2019, Numar anunt: 183169042

209 000 €
Negociabil

Acum poți comanda GRATUIT primul tău card standard Revolut!

Trimite mesaj
0761 691 707

Craiova, judet Dolj
Vezi pe harta

Elrieta Prest SRL
Pe site din mai 2019

Anunturile utilizatorului

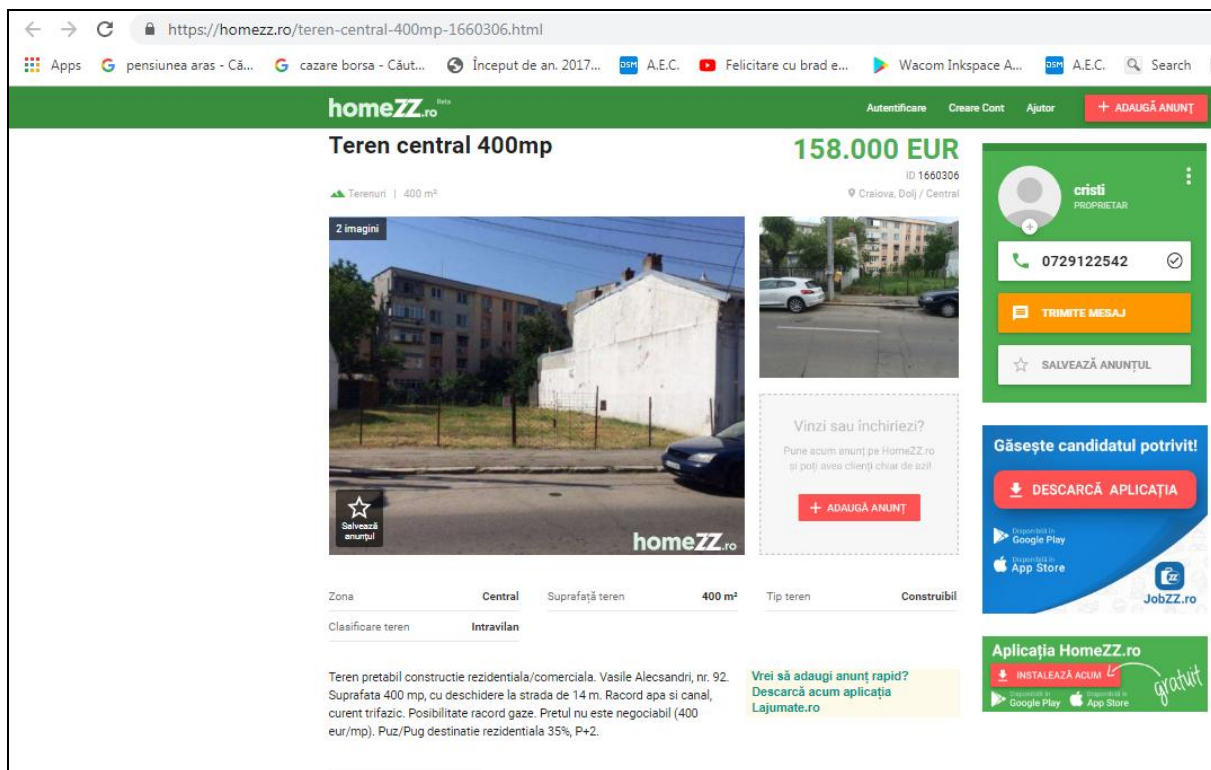
Raporteaza

Oferit de: **Agentie** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila: **540 m²**

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)
[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, str. Vasile Alecsandri, nr. 92, jud. Dolj, in suprafata de 400,00 mp, cu o forma regulata, destinatia curti-constructii, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 395,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.homezz.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.



homeZZ.ro

Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAUGĂ ANUNȚ

Teren central 400mp

158.000 EUR

ID 1660306

Craiova, Dolj / Central

2 imagini

Salvează anunțul

Vinzi sau închiriezi?
Pune acum anunț pe HomeZZ.ro și poți avea clienți chiar de azi!

+ ADAUGĂ ANUNȚ

Zona Central Suprafață teren 400 m² Tip teren Construit

Clasificare teren Intravilan

Teren pretabil construcție rezidențială/comercială. Vasile Alecsandri, nr. 92. Suprafața 400 mp, cu deschidere la strada de 14 m. Racord apă și canal, curent trifazic. Posibilitate racord gaze. Pretul nu este negociabil (400 eur/mp). Puz/Pug destinație rezidențială 35%, P+Z.

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

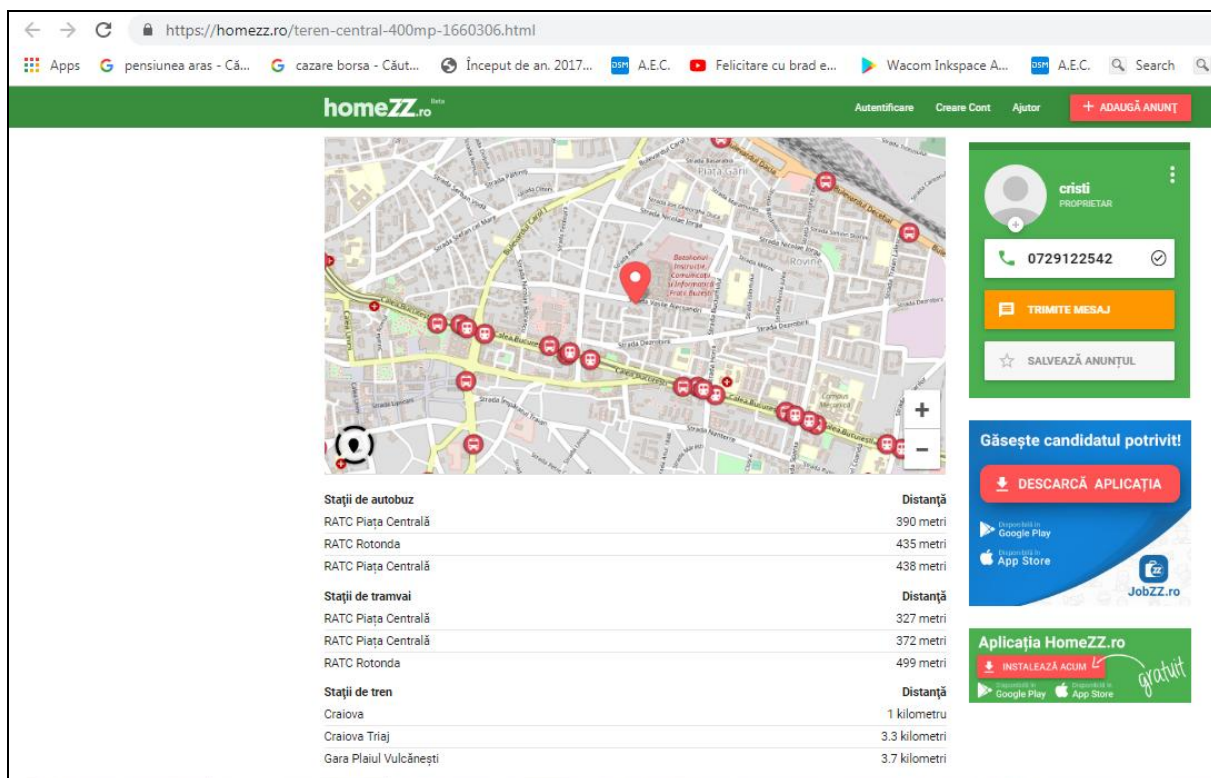
Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Google Play App Store

gratuit

JobZZ.ro



homeZZ.ro

Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAUGĂ ANUNȚ

Stații de autobuz

Stație	Distanță
RATC Piața Centrală	390 metri
RATC Rotonda	435 metri
RATC Piața Centrală	438 metri

Stații de tramvai

Stație	Distanță
RATC Piața Centrală	327 metri
RATC Piața Centrală	372 metri
RATC Rotonda	499 metri

Stații de tren

Stație	Distanță
Craiova	1 kilometru
Craiova Triaj	3.3 kilometri
Gara Plaiul Vulcanărești	3.7 kilometri

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Google Play App Store

gratuit

JobZZ.ro

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Teren intravilan, mun. Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 49, jud. Dolj	Craiova, str. Paltinis, langa fostul Bank Post, jud. Dolj	Craiova, zona centrala, Piata Mare, jud. Dolj	Craiova, str. Vasile Alecsandri, nr. 92, jud. Dolj
Provenienta informatii comparabile		www.imobiliare.ro	www.olx.ro	www.homezz.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		320,00	387,00	395,00
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret ajustat		320,00	387,00	395,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret ajustat		320,00	387,00	395,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret ajustat		288,00	348,30	355,50
Cheltuieli dupa cumparare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		288,00	348,30	355,50
Corectii pentru:				
Amplasament si acces	Subiect	mult mai slab	putin mai bun	mai bun
Corectie		20,00%	-2,00%	-3,00%
Valoare ajustare		57,60	-6,97	-10,67
Suprafata teren (mp)	526,00	328,00	540,00	400,00
Corectie		3,79	6,97	4,87
Valoare ajustare		3,79	6,97	4,87
Restrictii constructii	construibil	libera	liber	liber
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	similar	similar	similar
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Acces	bun	similar	similar	similar
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		61,39	0,01	-5,79
PRET AJUSTAT		349,39	348,31	349,71
<i>Valoare unitara teren _rotunjit</i>			350 euro/mp	
			1.651 lei/mp	
<i>Valoare totala teren _rotunjit</i>			26.296 euro	
			124.070 lei	

Explicitarea ajustarilor:

- Tranzactiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -10%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale;

- Amplasamentul afecteaza valoarea proprietatii. Pentru amplasamentul inferior aferent proprietatii comparabile 1 s-a aplicat o ajustare pozitiva de 20%, iar pentru amplasamentul superior s-a aplicat o ajustare negativa de 2% pentru comparabila 2 si 3% pentru comparabila 3;
 - Diferenta de suprafata a terenurilor afecteaza valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 100 mp, afecteaza pretul unitar cu $\pm 1,5$ euro/mp;
- Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea de piata estimată a proprietatii imobiliare **Teren intravilan situat in Craiova, Felix Aderca, nr. 3, in suprafata de 75,13 mp, aflat in domeniul privat al Municipiului Craiova**, la data de 10.06.2019 este de:

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Teren - Felix Aderca, nr. 3, S = 75,13 mp	124.070 lei	26.296 EUR
Valoare unitara / mp	1.651 lei	350 EUR

Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile la data de 10.06.2019, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste si pot constitui bază pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea vanzarii prin negociere directa catre S.C. ALTRANS EXIM S.R.L.. asupra terenului, sub rezerva limitelor mentionate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



CAPITOLUL 5. ANEXE – ACTELE EVALUARII



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I. Cuza, Nr. 7 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIULUI
SERVICIUL PATRIMONIULUI
Nr. 92254/24.05.2019

CĂTRE,
SC A.E.C. CONSULTING SRL,
Mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et.5, cam.8,
Jud. Bacău

Prin Hotărârea nr.417/30.08.2007, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Craiova a terenului în suprafață de 75,13mp aparținând corpului 5 de proprietate 1/5Cc din actul de dozmembrare încheiat între Municipiul Craiova și dna. Jianu Aura Luminița, situat în Craiova, pe str. Felix Aderca nr.3. Conform art. 2 al hotărârii menționate, se aprobă vânzarea prin negociere directă către SC Altrans Exim SRL a terenului identificat mai sus, iar potrivit art.3, negocierea se va efectua pe baza unui raport de evaluare, ce va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere **Contractul de Servicii nr.81506/03.05.2019**, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la stabilirea, printr-un raport de evaluare, a valorii terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 75,13mp, situat în str. Felix Aderca nr.3, aparținând corpului 5 de proprietate 1/5Cc, în vederea negocierii directe, în vederea ducerii la îndeplinire a HCL nr. 417/30.08.2007.

Director Executiv,
Ionuț Cristian Gălea

Șef Serviciu,
Lucian Mitucă

FG/2EX

Dosar nr. 6318/63/2015

ROMÂNIA

TRIBUNALUL DOLJ
SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Sentința Nr. 2267/2015
Ședința publică de la 26 Noiembrie 2015
Completul compus din:
PREȘEDINTE Marin Oprea
Grefier Cristina Negru

Pe rol judecarea cauzei Contencios administrativ și fiscal privind pe reclamanta S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. CRAIOVA, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA și COMISIA DE VÂNZARE A SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII - DIN CADRUL MUNICIPIULUI CRAIOVA, având ca obiect obligația de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică a răspuns Consilier Juridic Radu Ana Maria pentru reclamantă și Consilier Juridic Decă Mădălina pentru pârâții MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, lipsă fiind pârâta COMISIA DE VÂNZARE A SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII - DIN CADRUL MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier după care:

Apărătorul pârâților depune la dosar, la acest termen de judecată, copie de pe Raportul nr. 75652/16.08.2007 și HCL nr. 417/30.08.2007 a Consiliului Local al Municipiului Craiova.

În baza dispoz. art. 254 N.c.pr.civ., instanța acordă cuvântul asupra probatorilor.

Apărătorul reclamantei solicită încuviințarea probei cu înscrisurile deja depuse la dosarul cauzei.

Apărătorul pârâților solicită instanței să pună în vedere reclamantei să facă dovada că s-a adresat cu cerere de vânzare în baza HCL 417/2007 către Comisia de Vânzare a Spațiilor Comerciale și de Prestări Servicii.

Apărătorul reclamantei arată că cererea inițială a fost de concesiune a terenului, formulată în baza art. 30 din Legea 550/2002, și nu de vânzare, cerere la care pârâta a înaintat un răspuns în care se menționa că terenul nu poate fi concesiionat. De asemenea, menționează că HCL 417/2007 nu i-a fost comunicată.

În replică, apărătorul pârâților arată că, concesiunea nu s-a efectuat pentru că, până în anul 2010, nu s-a achitat plata prețului terenului. De asemenea, arată că HCL 417/2007 a fost comunicată către reclamantă, existând și dovada comunicării, cu atât mai mult cu cât această Hotărâre a fost adoptată la cererea reclamantei, înregistrată la Comisia de Vânzare a Spațiilor Comerciale și de Prestări Servicii sub nr. 3382/26.07.2007.

Instanța, constatând că proba cu înscrisurile deja depuse la dosarul cauzei, în dovedirea celor susținute în cererea formulată, solicitată de reclamant, este utilă și admisibilă și poate să ducă la soluționarea procesului, în temeiul art. 255 raportat la dispoz. art. 258 Cod proc.civ., o încuviințează.

Nemaifiind alte chestiuni prelabile de discutat, probe de administrat, instanța consideră încheiată cercetarea judecătorească și acordă cuvântul pe fond.

Apărătorul reclamantei solicită admiterea acțiunii așa cum a fost precizată și obligarea pârâților la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului, conform art. 13 din Legea 550/2002, fără cheltuieli de judecată.

Apărătorul pârâților solicită respingerea acțiunii menționând că nu s-a făcut dovada de punere în aplicare a HCL 417/2007.

INSTANȚA

Asupra cauzei de față, deliberând, constată următoarele:

La data de 14.05.2015, reclamanta SC. ALTRANS EXIM SRL, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Craiova prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Craiova, a formulat cerere de chemare în judecată prin care solicită obligarea paratelor la încheierea contractului de concesiune prin negociere directă pentru terenul în suprafața de 75,13 mp aferent spațiului comercial proprietatea reclamantei situat în Craiova - Piața Veche, sub sancțiunea aplicării amenzii prevăzute de art. 24 alin 2 din Legea 554/2004.

În fapt, arată că a cumpărat, în temeiul art. 16 din Legea 550/2002, spațiul comercial în suprafața construită de 75,13 mp, în acest sens între reclamantă și Consiliul Local al Municipiului Craiova încheindu-se contractul de vânzare-cumpărare cu plata prețului în rate nr. 1629/27.04.2007, care este achitat integral (conform ordinelor de plată anexate).

Având în vedere că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare anterior menționat terenul pe care se afla amplasat spațiul comercial făcea parte din domeniul public al Municipiului Craiova, acesta nu putea fi înstrăinat în condițiile reglementate de normele de aplicare ale Legii nr. 550/2002.

În situația dată a solicitat concesiunea acestuia, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 227/2007 fiind aprobată concesiunea terenului în suprafața de 75,13 mp prin negociere directă către societatea reclamantă, demers care nu s-a concretizat nici până în prezent din culpa pârâtelor, care nu înțeleg să pună în aplicare nici hotărârea emisă în acest sens și nici prevederile legale incidente în speța referitoare la modalitatea de atribuire a terenului.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 13 alin. 3 din Legea 550/2002 coroborat cu art. 5 alin. 1 din HG nr. 1341/2002 pentru aprobarea Normelor Metodologice de Aplicare a Legii nr. 550/2002 „terenul aferent spațiului comercial sau de prestări servicii, aflat în proprietate publică a statului sau a unității administrativ teritoriale, se atribuie direct cumpărătorului spațiului printr-un contract de concesiune. Concesiunea se face fără întocmirea unui studiu de oportunitate sau caiet de sarcini și fără nici o formă de publicitate, prin negociere directă între concedent și concesionar.”

Având în vedere că demersul privind concesiunea nu s-a concretizat a ocupat acest teren până la finele anului 2013 în baza unui contract de închiriere (nr. 1642/2009) încheiat cu administratorul terenului - SC Piețe și Târguri SRL, care în luna decembrie 2013 a înștiințat pe reclamantă că terenul nu se mai află în administrarea sa, actualmente fiind administrat de Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Ca urmare a acestei înștiințări a solicitat Consiliului Local al Municipiului Craiova prin adresa nr. 2127/08.01.2014 să procedeze la încheierea contractului de concesiune pentru terenul aferent spațiului proprietatea noastră și ca o soluție de compromis în situația în care se va respinge solicitarea privind concesiunea, să procedeze cel puțin la încheierea unui contract de închiriere pentru terenul care face parte din domeniul public al Municipiului Craiova.

Prin adresa nr. 2127/10.02.2014 Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Craiova a redirecționat cererea „spre competența soluționare” către SC Piețe și Târguri SRL, cu toate că, după cum a arătat terenul nu se mai află în administrarea acestei societăți, situația fiind și în prezent aceeași, respectiv nici nu s-a încheiat contractul de concesiune și nici un eventual contract de închiriere pentru folosința acestui teren.

Ulterior a revenit prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub numărul 102558/14.07.2014 și respectiv cererea nr. 63246/2015 cu solicitarea de concesiune a terenului în suprafața de 75,13 mp, însă de aceasta dată nu a mai primit nici un răspuns din partea paratelor din prezenta speță.

Arată că societatea are un interes legitim în soluționarea cererii, respectiv este prejudiciată în sensul că în lipsa unui act de atribuire a terenului nu poate proceda la intabularea dreptului de proprietate asupra construcției în CF, în condițiile în care dreptul de a concesiunea rezultă în mod evident atât din lege, cât și din actul administrativ emis chiar de parate în acest sens - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 227/2007 și mai mult este încălcat și un interes de drept public față de aspectul că Municipiul Craiova nu încasează contravaloarea folosinței terenului ocupat de construcția proprietatea reclamantei care s-ar constitui ca venit la bugetul local.

Apreciază că solicitarea este pe deplin justificată atât timp cât pârâtele refuza încheierea contractului de concesiune prin negociere directă deși a solicitat-o în diverse rânduri, motiv pentru care solicită admiterea acțiunii și obligarea pârâtelor la încheierea contractului de concesiune pentru terenul în suprafața de 75,13 mp aferent spațiului comercial proprietatea reclamantei.

În dovedirea cererii înțelege să solicite administrarea probei cu înscrisuri și interogatoriul paratelor.

În drept, își întemeiază cererea pe dispozițiile legii nr. 554/2004 legea 550/2002 și HG 1341/2002.

Anexează copie CUI, copie adresa nr. 2127/2014, copie răspuns adresa 2127/2014, copie adresa nr. 102558/2014, adresa nr. 63246/2015, copie HCL nr. 227/2007, copie contract de închiriere nr. 1642/2009, copie contract de vânzare cumpărare nr. 1629/2007, copii ordine de plată privind achitarea contravalorii spațiului comercial, taxa de timbru, delegație de reprezentare.

Solicită judecarea și în lipsă conform art. 411 alin. 1 pct. 2 Cod Procedura Civilă.

La data de 15.06.2015, pârâtele Consiliul Local al Municipiului Craiova și Municipiul Craiova - prin primar, în conformitate cu prevederile art. 21 alin. 2 și 3 coroborate cu dispozițiile art. 62 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată și în temeiul art. 205 și următoarele din noul Cod Procedură Civilă au formulat întâmpinare, solicitând respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată, pentru următoarele considerente:

1) Invocă excepția lipsei capacității de exercițiu a Consiliului Local al Municipiului Craiova, ca excepție de fond absolută și peremptorie întrucât acesta nu poate sta în judecată.

Potrivit dispozițiilor art. 57 N.C.P.C coroborate cu dispozițiile Legii administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova este autoritate publică locală deliberativă, fără a avea stabilit sediu și cod fiscal, având ca atribuții acelea de a aproba proiectele de hotărâre propuse de primar, viceprimar, consilieri locali sau cetățeni în ședințe ordinare sau extraordinare (art. 45 alin. 6 din Legea nr. 215/2001).

Pe cale de consecință, soluția ce se impune este aceea de respingere a acțiunii formulate în contradictoriu cu Consiliul Local al Municipiului Craiova ca fiind introdusă împotriva unei persoane lipsită de capacitate de exercițiu.

2) Un alt aspect ce trebuie supus atenției instanței de judecată este lipsa calității procesuale pasive a Consiliului Local al Municipiului Craiova, deoarece aceasta instituție nu are personalitate juridică, astfel că nu poate sta în fața instanței de judecată.

În temeiul art. 245 din Noul Cod de Procedură Civilă invocă lipsa calității procesuale pasive a Consiliului Local al Municipiului Craiova, întrucât în conformitate cu prevederile art. 21 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, unitățile administrativ-teritoriale, respectiv comunele, orașele, și municipiile sunt persoane juridice de drept public și sunt reprezentate în justiție, după caz, de primar, sau de președintele consiliului județean. Acesta poate împuternici o persoană cu studii superioare juridice de lungă durată din cadrul aparatului propriu de specialitate sau un avocat care să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale precum și ale autorităților administrației publice locale respective, în justiție.

Legea 215/2001, republicată definește și reglementează în mod expres autoritățile administrației publice locale, pornind în mod cronologic de la dispozițiile articolului 20, în temeiul căruia, comunele, orașele, municipiile și județele sunt unități administrativ-teritoriale în care se exercită autonomia locală și în care se organizează și funcționează autorități ale administrației publice locale.

Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu. Unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii.

În justiție, unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate, după caz, de primar sau de președintele consiliului județean și date fiind dispozițiile art. 21 alin 2 din Legea 215/2001, republicată, avem instituită o reprezentare legală.

În ceea ce privește distincția între autoritățile deliberative și executive dispozițiile articolului 23 din Legea administrației publice locale statuează că autoritățile administrației publice prin care se realizează autonomia locală în comune, orașe și municipii sunt consiliile locale, comunale, orașenești și municipale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive.

Prin urmare, unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, autonomia locală se realizează prin consiliile

locale, ca autorități deliberative, și primari, ca autorități executive, iar Primarul reprezintă unitatea administrativ-teritorială în relațiile cu alte autorități publice, cu persoanele fizice sau juridice române ori străine, precum și în justiție.

Astfel în Legea nr. 215/2001 privind administrație publică locală, republicată, prevederile art. 1 alin. 2 statuează următoarele:

lit. d) autorități deliberative - consiliul local, consiliul județean, Consiliul General al Municipiului București, consiliile locale ale subdiviziunilor administrativ-teritoriale ale municipiilor;

lit. e) autorități executive - primarii comunelor, orașelor, municipiilor, ai subdiviziunilor administrativ-teritoriale ale municipiilor, primarul general al municipiului București și președintele consiliului județean;

Art. 20 (1) „Comunele, orașele, municipiile și județele sunt unități administrativ-teritoriale în care se exercită autonomia locală, și în care se organizează și funcționează autorități ale administrației publice locale.”

Art. 21 alin. (2) „In justiție, unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate, după caz, de primar sau de președintele consiliului județean”.

(3) „Primarul, respectiv președintele consiliului județean, poate împuternici o persoană cu studii superioare juridice de lungă durată din cadrul aparatului de specialitate al primarului, respectiv al consiliului județean, sau un avocat care să reprezinte interesele unități administrativ-teritoriale, precum și ale autorităților administrației publice locale respective, în justiție.”

Art. 36 alin (1) „Consiliul local are inițiativă și hotărâște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.”

Art. 77 Primarul, viceprimarul, secretarul unității administrativ-teritoriale și aparatul de specialitate al primarului constituie o structură funcțională cu activitate permanentă, denumită primăria comunei, orașului sau municipiului, care duce la îndeplinire hotărârile consiliului local și dispozițiile primarului, soluționând problemele curente ale colectivității locale.

În considerarea textului de lege menționat, Consiliul Local al Municipiului Craiova nu are calitate procesuală și pe cale de consecință solicităm instanței respingerea cererii ca fiind introdusă împotriva unor persoane fără calitate procesuală.

3) De asemenea, invocă excepția nulității cererii de chemare în judecată conform prevederilor art. 176-179 coroborat cu art. 194 Noul Cod de Procedura Civilă, întrucât reclamanta nu și-a întemeiat cererea de chemare în judecată, așa cum se menționează în prevederile art. 1 - art. 4 NCPC, ceea ce atrage sancțiunea anulării cererii de chemare în judecată.

Potrivit art. 194 coroborat cu art. 22 NCPC instanța este datoră să "identifice deficiența de motivare în drept a acțiunii și de a o pune în discuția părților, pentru ca soluționarea cauzei să se desfășoare într-un cadru procesual corect stabilit”.

Cercetarea judecătorească în cauza de față pornește de la temeiul juridic material al acțiunii cu care reclamanta a înțeles să investească instanța pentru ca potrivit principiului disponibilității, a regulilor de procedură, principiilor ce guvernează procesul civil și modului de soluționare a excepțiilor invocate, instanța să adopte o soluție și în cele din urmă să pronunțe o hotărâre fundamentală juridică.

Calificarea acțiunii se va face nu după natura termenilor folosiți de reclamantă, ci după motivele de fapt ale cererii și după scopul urmărit prin promovarea acțiunii.

Alt aspect pe care îl învederăm instanței este excepția inadmisibilității, reclamanta fiind cea care stabilește cadrul procesual, iar în raport de prevederile art. 22 din Noul Cod Procedura Civilă, instanța trebuie să pună în discuție lărgirea cadrului procesual, cu părțile care se ocupa efectiv cu ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 227/2007, respectiv Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii, constituită în conformitate cu H.C.G. nr. 242/2005, în temeiul Legii nr. 550/2002 precum și Serviciul Public Administrația Piețelor și Târgurilor. Procedura contencioasă este guvernată de o serie de principii generale ale desfășurării procesului civil, între care se înscrie și principiul disponibilității, principiu în virtutea căruia părțile au dreptul de a dispune de obiectul procesului - dreptul subiectiv sau interesul născut din raportul de drept civil dedus judecării - și de mijloacele procesuale acordate de lege în acest scop. Prin principiul disponibilității se înțelege faptul că părțile pot determina nu numai existența procesului, prin declanșarea procedurii judiciare și prin libertatea de a pune capăt procesului înainte de a interveni o hotărâre pe fondul pretenției deduse judecării, ci și conținutul procesului, prin

4 -

stabilirea cadrului procesual, în privința obiectului și a participanților la proces, precum și a fazelor și etapelor pe care procesul civil le-ar putea parcurge. Dreptul părților de a determina limitele litigiului, este, în principiu, neîngrădit. Instanța nu poate introduce din oficiu o altă persoană în proces, posibilitatea de a lărgi sfera procesului având-o numai părțile: reclamanta și pârâtea, astfel instanța este obligată să se pronunțe numai cu privire la ceea ce s-a dedus judecării, în conformitate cu prevederile art. 22 din Noul Cod de Procedură Civilă.

Principiul disponibilității față de obiectul dedus judecării este reglementat în alin. (6), în baza acestui judecătorul fiind dator să se pronunțe asupra tuturor aspectelor cerute și, totodată, trebuind să se abțină să depășească limitele competențelor cu care a fost investit. Această normă, reglementată inclusiv în art. 9 NCPC, are menirea de a sublinia preeminenta principiului disponibilității față de cel al rolului activ al instanței de judecată. Chemarea în proces a tuturor părților ce au legătură cu obiectul cererii de chemare în judecată, care au legătură cu actele de proprietate ale acestora, apare ca o necesitate juridică obiectivă.

Date fiind toate aceste argumente, considerăm ca este întemeiată excepția inadmisibilității acțiunii, întrucât acțiunea formulată de S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. numai în contradictoriu cu pârții Consiliul Local al Municipiului Craiova și Municipiul Craiova - prin primar tiu îndeplinește condițiile legale.

Pe fond:

Principiul rolului activ al judecătorului are drept scop soluționarea cauzei prin stabilirea adevărului și se manifestă, pe lângă a pune din oficiu, în discuția părților, orice împrejurare de fapt sau de drept care poate ajuta la rezolvarea cauzei, și să verifice în totalitate dosarul cauzei, nelimitându-se la motivele invocate de părți.

Învederează instanței de judecată că cele inserate în acțiunea introductivă de către reclamanta nu sunt dovedite de către aceasta, care avea acesta obligație (sarcina probei incumbă reclamantei potrivit art. 249 din Cod de procedură civilă).

Legea nr. 550/2002 stabilește cadrul juridic pentru vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local.

În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a legii menționate mai sus, consiliile locale au adoptat Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 316/2002 privind aprobarea listei spațiilor comerciale sau de prestări de servicii, proprietate privată a statului, care se află în administrarea lor, precum și a celor aflate în patrimoniul regiei autonome de interes local de sub autoritatea consiliului local, spații care urmau să fie vândute potrivit dispozițiilor prezentei legi.

În consecință, procedura specială și obligatorie instituită de actul normativ menționat mai sus, presupune aprobarea includerii spațiului solicitat în lista spațiilor comerciale supuse vânzării, de către autoritatea deliberativă prin act de autoritate, respectiv Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova, urmând ca, ulterior, Comisia constituită în baza Legii nr. 550/2002 să declanșeze procedura de vânzare-cumpărare.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 13 (1) din Legea nr. 550/2002, terenul aferent spațiului comercial sau de prestări de servicii se vinde o dată cu acesta, dacă este clarificată situația sa juridică și dacă sunt îndeplinite condițiile legale, ori, nu se poate spune că este verificată situația juridică a terenului ce face obiectul cauzei.

De asemenea, consideră că instanța și-ar depăși puterea cu care a fost investită prin obligarea la vânzarea terenului, având în vedere dispozițiile exprese ale art. 13 (2) din Legea nr. 550/2002, potrivit căreia terenul a cărui situație juridică se clarifică după data vânzării spațiului comercial sau de prestări de servicii, cu excepția celor care sunt proprietate publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale, va fi vândut cumpărătorului spațiului, la cererea acestuia, prin negociere directă, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, stabilită potrivit alin. (1).

Astfel, având în vedere raportul nr. 39135 din 17.05.2007, ce are la baza cererea expresă a reclamantei nr. 1074/2007 prin care aceasta solicita concesionarea, în conformitate cu dispozițiile art. 13 alin. 3 din Legea nr. 550/2002 prin care „terenul proprietate publică, aferent spațiului care se vinde, se atribuie direct cumpărătorului, printr-un contract de concesiune”, coroborat cu prevederile art. 11 alin. 1 lit. a din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia prin care bunurile domeniului public pot fi date numai în administrare, concesionate sau închiriate, în condițiile legii, s-a propus Consiliului Local al Municipiului Craiova

-5-

adoptarea unei hotărâri privind concesionarea prin negociere directă a terenului aferent spațiului comercial situat în Piața Veche către reclamanta SC. ALTRANS EXIM S.R.L.

Astfel, în ședința ordinară din data de 31 mai 2005 a fost adoptată Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 227/2005. La art. 1 al hotărârii s-a aprobat concesionarea prin negociere directă, către S.C. ALTRANS EXIM S.R.L., a terenului aparținând domeniului public al municipiului Craiova, aferent spațiului comercial situat în Piața Veche din municipiul Craiova, în suprafața de 75.13 mp.

Fără putința de tăgadă, se observă că la art. 3 se prevede că negocierea se efectuează de către Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii, constituită în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 242/2005, în temeiul Legii nr. 550/2002, pe baza raportului de evaluare întocmit de către S.C. ING PROEV S.R.L.

Astfel, pentru punerea în aplicare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 227/2005, trebuia să se facă această solicitare către S.C. PIETȘI ȘI ȚÂRCURI S.R.L. (fostul Serviciu Public Administrația Piețelor și Târgurilor), ce are personalitate juridică, cea cu care a încheiat contractul de vânzare cumpărare a spațiului comercial nr. 1629/2007, precum și faptul că solicitarea trebuia să se facă și la Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale, așa cum se prevede în contractul de vânzare cumpărare cu plata prețului în rate nr. 1629/27.04.2007, cum de altfel inclusiv negocierea pentru cumpărarea acestui spațiu comercial s-a efectuat tot de către Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii, desemnată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 242/2005.

Deci, atâta timp cât această solicitare nu a fost făcută la părțile menționate mai sus, cât timp nu există un raport sau o adresă din partea acestor părți (S.C. PIETȘI ȘI ȚÂRCURI S.R.L., Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale), în sensul că a fost efectuată negocierea directă de către Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii, în temeiul Legii nr. 550/2002, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 227/2007 privind concesionarea terenului în suprafața de 73.13 mp nu poate fi pusă în aplicare.

Pentru toate aceste considerente, solicită respingerea acțiunii reclamantei ca inadmisibilă și neîntemeiată.

În susținerea celor afirmate, înțeleg să se folosească de proba cu înscrisuri precum și orice mijloc de probă pe care instanța îl va aprecia ca fiind concludent și pertinent în dezlegarea pricinii.

În drept, își întemeiază prezenta întâmpinare pe dispozițiile art. 205 și următoarele din noul Cod de Procedură Civilă, Legea nr. 554/2004 modificată și completată, Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală, precum și Legea nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local.

La data de 15.09.2015, reclamanta SC Altrans Exim SRL a solicitat introducerea în cauză în calitate de pârâtă, a Comisiei de vânzare a spațiilor comerciale și de prestări servicii constituite în baza Legii nr. 550/2002, iar la data de 22.10.2015, a formulat precizare a acțiunii introductive, prin care înțelege să solicite obligarea paratelor la atribuirea terenului în suprafața de 75,13 mp aferent spațiului comercial proprietatea reclamantei, situat în Craiova - Piața Veche, în condițiile art. 13 din Legea 550/2002 în principal prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare prin negociere directă având în vedere că terenul face parte din domeniul privat al Municipiului Craiova și în subsidiar prin încheierea contractului de concesiune prin negociere directă în situația schimbării regimului juridic al acestuia (trecerea terenului în domeniul public) sub sancțiunea prevăzută de art. 24 alin. 2 din legea 554/2004.

Solicitarea survine pe fondul inadvertențelor paratelor în gestionarea situației terenului proprietatea Municipiului Craiova, după cum rezulta din apărările formulate și din înscrisurile depuse ulterior reieșind că regimul juridic al terenului a fost modificat fiind trecut în domeniul privat, fiind aprobată și vânzarea acestui teren.

Acest aspect reprezintă deosebită importanță având în vedere că, beneficiind de un drept rezultat din lege, respectiv din dispozițiile art. 13 din Legea 550/2002, a fost indusă în eroare cu privire la modalitatea de valorificare a dreptului - prin concesionarea sau cumpărarea terenului.

Astfel, apreciază că, deși societatea a făcut nenumărate demersuri pentru atribuirea acestui teren, aspect ce rezulta din înscrisurile depuse la dosarul cauzei, paratele au redirecționat solicitarea către fostul administrator al terenului SC Piețe și Târguri SRL în vederea întocmirii raportului

-6-

necesar concesionarii, iar toate cererile ulterioare au rămas fără nici un răspuns, situația incertă fiind menținută și în prezent.

Apreciază ca cererea este pe deplin justificată indiferent de modalitatea de atribuire a terenului în condițiile art. 13 din legea specială, având în vedere că prin menținerea actualiei situații nu este încălcat un drept instituit prin lege, iar realizarea acestuia pe cale administrativă după cum a arătat și demonstrat nu a fost posibilă din culpa paratelor care refuza nejustificat soluționarea cererii de atribuire a terenului.

Având în vedere că în ședința de judecată din data de 08.10.2015 a reieșit din dezbateri și din înscrisurile depuse de către parate, faptul că terenul în litigiu face parte din domeniul privat al Municipiului Craiova, aspect care după cum s-a susținut nu a fost cunoscut nici de către parate și de care nici reclamanta nu a avut cunoștința, apreciază ca modificarea cererii este întemeiată și ca atare solicită admiterea cererii astfel cum a fost precizată.

Analizând actele și lucrările dosarului, Tribunalul constată că între părți s-a încheiat, în temeiul art.16 din legea nr. 550/2002, contractul de vânzare cumpărare nr. 1629/27.04.2007, contract prin care reclamanta a dobândit dreptul de proprietate asupra spațiului comercial situat în Craiova, Piața Veche, în suprafața construită de 75,13 mp, identificată conform documentației cadastrale, anexa la contract (fila 15).

Prin acțiunea introductivă, reclamanta a solicitat obligarea paratilor Consiliul Local Craiova și mun. Craiova prin Primar la încheierea contractului de concesiune prin negociere directă pentru terenul în suprafața de 75,13 mp aferent spațiului comercial dobândit prin actul juridic anterior menționat.

Acțiunea a fost ulterior precizată sub aspect obiectiv, solicitând obligarea paratelor să-i atribuiască terenul aferent spațiului comercial anterior menționat în proprietatea sa în condițiile art.13 din Legea nr. 550/2002 prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare prin negociere directă susținând că terenul din litigiu face parte din domeniul privat al UAT Craiova.

Dispozițiile legale incidente în cauză:

Art. 13 din Legea nr. 550/2002:

(1) *Terenul aferent spațiului comercial sau de prestări de servicii se vinde o dată cu acesta, dacă este clarificată situația sa juridică și dacă sunt îndeplinite condițiile legale. Prețul de vânzare al terenului aferent se determină pornind de la valoarea de circulație a terenului, determinată pe baza următoarelor criterii:*

a) *situarea terenului în localitate;*

b) *categoriile localității și zona în cadrul localității, stabilite potrivit prevederilor Legii nr. 69/1993 privind instituirea taxei pentru folosirea terenurilor proprietate de stat în alte scopuri decât pentru agricultură sau silvicultură, cu modificările ulterioare.*

(2) *Terenul a cărei situație juridică se clarifică după data vânzării spațiului comercial sau de prestări de servicii, cu excepția celor care sunt proprietate publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale, va fi vândut împreună cu spațiul, la cererea acestuia, prin negociere directă, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, stabilită potrivit alin. (1).*

(3) *Terenul proprietate publică, aferent spațiului care se vinde, se atribue direct cumpărătorului printr-un contract de concesiune. Prin derogare de la prevederile Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, concesiunea se face prin negociere directă între concedent și concesionar, fără întocmirea unui studiu de oportunitate sau a unei sarcini și fără nici o formă de publicitate.*

Raportând dispozițiile legale la speță, tribunalul reține că, din perspectiva regimului juridic al terenului aferent spațiului comercial dobândit de către reclamantă în temeiul Legii nr.550/2002, acesta se afla în domeniul public al mun. Craiova, astfel cum reiese din HCL nr. 227/31.05.2007 (fila 93).

Însă, prin HCL nr. 417/30.08.2007 același teren a fost trecut din domeniul public în domeniul privat al mun. Craiova, fiind aprobată vânzarea prin negociere directă către reclamanta (art.1).

La baza actului normativ evocat în precedent a stat Raportul nr. 75652/16.08.2007 întocmit de către Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei mun. Craiova, unde la paragraful 4 din acesta se menționează: "În data de 25.07.2007 s-a întronit comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii, constituită în conformitate cu HCL nr. 242/2005, în temeiul Legii nr.550/2002, pentru a se pune în aplicare prevederile HCL nr.227/31.05.2007. Cu această ocazie SC Altrans Exim SRL a renunțat la concesiunea terenului cerând cumpărarea acestuia, iar comisia

-7-

propune întocmirea unui proiect de hotărâre ce urmărește vânzarea acestui teren , situație relatată de S.P.A.P.T. Craiova în raportul nr. 3592/10.08.2007 "

În atare situație, tribunalul considera că sunt întrunite condițiile prevăzute de disp.art.13 alin.2 din Legea nr.550/2002 , reclamanta fiind îndreptățită la cumpararea acestuia prin negociere directă, exprimându-și voința de a-l cumpara astfel cu s-a reținut în raportul care a stat la baza HCL nr. 417/30.08.2007

În concluzie, acțiunea așa cum a fost precizată la data de 22.10.2015 , urmează a fi admisă și, pe cale de consecință , văzând și prevederile art.4 lita din Legea nr.550/2002 , va obliga pe pârâtul Consiliul Local Craiova să vândă reclamantei terenul în suprafața de 75,13 mp situat în Piața Veche din mun. Craiova , teren identificat la poziția 4638 din anexa nr.2 a HG nr. 965/2002 , prin negociere directă , având în vedere valoarea de circulație a terenului stabilită potrivit art.13 alin.1 din același act normativ

Se va lua act ca reclamanta nu solicită cheltuieli de judecată

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite acțiunea precizată de reclamanta S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Felix Aderca, nr. 3, județul Dolj, în contradictoriu cu pârâtii MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA și COMISIA DE VÂNZARE A SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII - DIN CADRUL MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Al Căza, nr. 7, județul Dolj.

Obligă pe pârâtul Consiliul Local al Municipiului Craiova să vândă reclamantei terenul în suprafață de 75,13 mp situat în Piața Veche din Municipiul Craiova, identificat la poziția 4638 din anexa nr. 2 a HG nr. 965/2002, prin negociere directă, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, stabilită potrivit art. 13 alin. 1 din Legea nr. 550/2002.

În act că reclamanta nu solicită cheltuieli de judecată.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare, cererea de recurs urmând să fie depusă la Tribunalul Dolj

Pronunțată în ședința publică de la 26 Noiembrie 2015.

Președinte,
Marin Oprea

Grefier,
Cristina Negru

Red. MO
Tehn. red. CN.
6ex/18.12.2015

- 8 -

Cod ECLI ECLI:RO:CACRV:2016:092.000682
Dosar nr. 6318/63/2015

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CRAIOVA
SECȚIA CONTENȚIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
DECIZIE Nr. 682/2016
Ședința publică de la 08 Martie 2016
Completul compus din:
PREȘEDINTE Adina Ponea
Judecător Laura Chimoiu
Judecător Gabriel Dănuț Comănescu
Grefier Mihaela Iacob

XXXXXXX

S-a luat în examinare recursul declarat de pârâțul Consiliul Local al Municipiului Craiova și Municipiul Craiova prin Primar, împotriva sentinței nr. 2267 din data de 26 noiembrie 2015 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6318/63/2015 în contradictoriu cu reclamanta S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. CRAIOVA și pârâta COMISIA DE VÂNZARE A SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII - DIN CADRUL MUNICIPIULUI CRAIOVA, având ca obiect obligația de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică a răspuns consilier juridic Radu Ana Maria pentru intimata reclamantă S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. CRAIOVA, lipsind recurentul pârât Consiliul Local al Municipiului Craiova și Municipiul Craiova prin Primar și intimata pârâta COMISIA DE VÂNZARE A SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII - DIN CADRUL MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței obiectul cauzei, stadiul judecării, modalitatea de îndeplinire a procedurii de citare, faptul că recursul a fost declarat și motivat în termenul legal, intimata reclamantă a formulat întâmpinare, după care;

Curtea, constatând că nu mai sunt alte cereri din partea părților, apreciază cauza în stare de judecată și acordă cuvântul părții prezente pentru a pune concluzii;

Consilier juridic Radu Ana Maria pentru intimata reclamantă S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. CRAIOVA solicită respingerea recursului și menținerea sentinței ca temeinică și legală, fără cheltuieli de judecată.

CURTEA

Asupra recursului de față;

Prin Sentința nr. 2267 din data de 26 noiembrie 2015 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6318/63/2015, s-a admis acțiunea precizată de reclamanta S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. CRAIOVA în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA și COMISIA DE VÂNZARE A SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII - DIN CADRUL MUNICIPIULUI CRAIOVA.

A obligat pe pârâțul Consiliul Local al Municipiului Craiova să vândă reclamantei terenul în suprafață de 75,13 mp situat în Piața Veche din Municipiul Craiova, identificat la poziția 4638 din anexa nr. 2 a HG nr. 965/2002, prin negociere directă, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, stabilită potrivit art. 13 alin. 1 din Legea nr. 550/2002.

A luat act că reclamanta nu solicită cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe a declarat recurs pârâțul Consiliul Local al Municipiului Craiova și Municipiul Craiova prin Primar, criticând-o ca netemeinică și nelegală.

În motivarea recursului s-a arătat că prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Dolj, reclamanta S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. a chemat în judecată Municipiul Craiova - prin primar și

1

- 9 -

Consiliul Local al Municipiului Craiova, solicitând instanței de judecată, ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună: obligarea paratelor la încheierea contractului de concesiune prin negociere directă pentru terenul în suprafața de 75.13 mp aferent spațiului comercial proprietatea reclamantei, situat în localitatea Craiova, Piața Veche, sub sancțiunea aplicării amenzii prevăzute de art.24 alin.2 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ. La data de 15.09.2015, reclamanta a solicitat introducerea în cauză, în calitate de parata a Comisiei de vânzare a spațiilor comerciale și de prestări servicii constituite în baza Legii nr.550/2002, iar la data de 22.10.2015, reclamanta a formulat precizare a acțiunii introductive, prin care înțelege să solicite obligarea paratelor la atribuirea terenului în suprafața de 75,13 mp aferent spațiului comercial proprietatea reclamantei, situat în Craiova, Piața Veche, în condițiile art. 13 din Legea nr.550/2002 în principal prin încheierea contractului de vânzare cumpărare prin negociere directă având în vedere că terenul face parte din domeniul privat al Municipiului Craiova și în subsidiar prin încheierea contractului de concesiune prin negociere directă în situația schimbării regimului juridic al acestuia (trecerea terenului în domeniul public), sub sancțiunea aplicării amenzii prevăzute de art.24 alin.2 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ.

Prin Sentința a cărei netemeinicie și nelegalitate o susține, recurentul arată că instanța de fond a admis acțiunea precizată de reclamantă și a obligat părătul Consiliul Local să vândă reclamantei terenul în suprafața de 75,13 situat în Piața Veche din Municipiul Craiova, identificat la poziția 4638 din anexa nr.2 a Hotărârii de Guvern nr.965/2002, prin negociere directă, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, stabilită potrivit art. 13 din Legea nr.550/2002.

A considerat că hotărârea pronunțată de instanța de fond, este lipsită de temei legal și a fost dată cu aplicarea greșită a legii, date fiind următoarele aspecte:

1. În primul rând, instanța de fond nu a luat în discuție excepția lipsei calității procesuale pasive a Consiliului Local al Municipiului Craiova și nici a lipsei capacității de exercițiu al acestuia, excepții ce au fost invocate prin întâmpinare.

A invocat excepția lipsei capacității de exercițiu a Consiliului Local al Municipiului Craiova, ca excepție de fond absolută și peremptorie întrucât acesta nu poate sta în judecată.

Potrivit dispozițiilor art. 57 N.C.P.C coroborate cu dispozițiile Legii administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova este autoritate publică locală deliberativă, fără a avea stabilit sediu și cod fiscal, având ca atribuții acelea de a aproba proiectele de hotărâre propuse de primar, viceprimar, consilieri locali sau cetățeni în ședințe ordinare sau extraordinare (art. 45 alin. 6 din Legea nr. 215/2001).

Pe cale de consecință, soluția ce se impune este aceea de respingere a acțiunii formulate în contradictoriu cu Consiliul Local al Municipiului Craiova ca fiind introdusă împotriva unei persoane lipsită de capacitate de exercițiu.

Un alt aspect supus atenției instanței de judecată este lipsa calității procesuale pasive a Consiliului Local al Municipiului Craiova, deoarece aceasta instituție nu are personalitate juridică, astfel că nu poate sta în fața instanței de judecată.

În temeiul art. 245 din Noul Cod de Procedură Civilă invocă lipsa calității procesuale pasive a Consiliului Local al Municipiului Craiova, întrucât în conformitate cu prevederile art. 21 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, unitățile administrativ teritoriale, respectiv comunele, orașele, și municipiile sunt persoane juridice de drept public și sunt reprezentate în justiție, după caz, de primar, sau de președintele consiliului județean. Acesta poate împuternici o persoană cu studii superioare juridice de lungă durată din cadrul aparatului propriu de specialitate sau un avocat care să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale, precum și ale autorităților administrației publice locale respective, în justiție.

În justiție, unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate, după caz, de primar sau de președintele consiliului județean și date fiind dispozițiile art. 21 alin 2 din Legea 215/2001, republicată, avem instituită o reprezentare legală.

În ceea ce privește distincția între autoritățile deliberative și executive dispozițiile articolului 23 din legea administrației publice locale statuează că autoritățile administrației publice prin care se realizează autonomia locală în comune, orașe și municipii sunt consiliile locale, comunale, orașenești și municipale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive.

Prin urmare, unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, autonomia locală se realizează prin consiliile locale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive, iar Primarul reprezintă unitatea administrativ-teritorială în relațiile cu alte autorități publice, cu persoanele fizice sau juridice române ori străine, precum și în justiție.

În considerarea textului de lege menționat, Consiliul Local al Municipiului Craiova nu are calitate procesuală și pe cale de consecință solicită instanței respingerea cererii ca fiind introdusă împotriva unor persoane fără calitate procesuală.

2. O altă critică de nelegalitate este obligația instanței de a-și motiva hotărârea adoptată, consacrată legislativ în dispozițiile art.425-427 din Noul Cod de Procedura Civilă. Aceasta 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.

Aceste cerințe legale sunt impuse de însăși esența înfăptuirii justiției, iar forța de convingere a unei hotărâri judecătorești rezidă din raționamentul logico-juridic clar explicit și întemeiat pe considerente de drept.

În cauză, motivarea hotărârii instanței de fond nu răspunde acestor exigente legale, deoarece nu examinează efectiv toate cererile reclamantei, așa încât, pe calea controlului judiciar, instanța de recurs să poată analiza justetea acesteia. Concluzia instanței nu este precedată de o examinare a chestiunilor de fapt și de drept ridicate care vizau obiectul acțiunii, reținându-se doar că obligă Consiliul Local al Municipiului Craiova să vândă terenul reclamantei.

Deci, atâta timp cât această solicitare, ulterioară adoptării hotărârii prin care s-a aprobat vânzarea terenului către reclamantă, nu a fost făcută la părțile menționate mai sus, cât timp nu există un raport sau o adresa din partea acestor părți (S.C. PIETE SI TÂRGURI S.R.L., Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale), în sensul că a fost efectuată negocierea directă de către Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii, în temeiul Legii nr.550/2002, Hotărârea Consiliului local al Municipiului Craiova nr.417/2007 privind vânzarea terenului în suprafața de 75.13 mp nu poate fi pusă în aplicare.

Toate aceste elemente invocate și ținând cont de prezumție absolută de legalitate a acestor acte administrative (Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.227/2007 și nr.417/2007) și dat fiind faptul că reclamanta nu a făcut dovada și nu a administrat nici o probă care să arate ca ulterior adoptării Hotărârii f Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.417/2007 a adresat solicitare de punere în aplicare a hotărârii de vânzare a terenului și dat fiind faptul că instanța de fond a soluționat procesul fără a intra în judecata fondului, cu schimbarea temeiului juridic al cererii de chemare în judecată, cu o confuzie de netolerat între instituțiile juridice stabilite în cadrul procesual, se impune în temeiul art.498 alin.2, casarea și rejudecarea cauzei dedusa judecații în fond.

A solicitat admiterea recursului, casarea sentinței în raport de art.20 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, reanalizarea tuturor aspectelor invocate de părțile litigante și pe fond respingerea acțiunii ca nefondată.

La data de 22 februarie 2016, intimata reclamantă SC ALTRANS EXIM SRL a formulat întâmpinare, solicitând respingerea recursului și menținerea sentinței ca temeinică și legală.

Analizând recursul prin prisma criticilor formulate, Curtea reține următoarele aspecte:

Un prim motiv de recurs vizează lipsa calității procesuale pasive a recurentului pârât prin prisma lipsei capacității de execuție a consiliului local.

Comunele, orașele și municipiile sunt unități administrativ-teritoriale în care funcționează autorități ale administrației publice locale, așa cum în mod explicit se arată în art.8 alin. 1 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală.

Unitățile administrativ teritoriale sunt persoane juridice (art.19 din Legea 215/2001), care au capacitate juridică iar autoritățile administrației publice sunt consiliile locale, ca autorități deliberative și primarii, ca autorități executive (art.21 alin.1).

Consiliul local și primarul funcționează ca autorități publice locale, care rezolvă treburile publice din comune și orașe (art.21 alin.2 din Legea 215/2001).

Capacitatea de folosință este aptitudinea de a dobândi și exercita drepturile, de a-și asuma și îndeplini obligațiile, iar în cazul autorităților publice locale, capacitatea de exercițiu este stabilită prin lege, așa cum s-a expus în detaliu mai sus.

Din capacitatea de exercițiu decurge și capacitatea procesuală, atât de folosință, cât și de exercițiu.

Capacitatea procesuală și calitatea procesuală sunt intrinsec legate, în sensul că în cazul calității procesuale pasive trebuie să existe identitate între persoana care este titularul obligației ce trebuie îndeplinită și persoana care va fi obligată la executarea obligației.

Așadar, calitate procesuală activă sau pasivă au atât primarul, ca autoritate executivă, cât și Consiliul Local, ca autoritate deliberativă, în funcție de obiectul cauzei.

În materia contenciosului administrativ nu se cere ca pârâtul să aibă personalitate juridică, ci doar să fie emitentul actului, care formează obiectul controlului judiciar.

Mai arătăm că nu trebuie confundată noțiunea juridică de reprezentare cu aceea a calității procesuale.

Calitatea procesuală este una din condițiile cerute de lege, pentru a fi parte într-un proces (alături de capacitatea procesuală, dreptul și interesul) și privește posibilitatea unei persoane de a lua parte ca reclamant sau ca pârât la un anumit proces. Strâns legată de noțiunea de reprezentare este aceea a capacității procesuale.

Dacă obiectul acțiunii îl constituie anularea unor acte, refuzul de a îndeplini anumite acte, obligarea de a emite/încheia anumite acte ale Consiliului Local, acesta are calitate procesuală, urmând a fi apărât în justiție de către persoane angajate sau apărător desemnat, potrivit art.79 din Legea 673/2002.

Curtea mai constată că, potrivit art. 1 din Legea nr. 550/2002 aceasta stabilește cadrul juridic pentru vânzarea spațiilor comerciale și a celor de prestări de servicii, proprietate privată a statului, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, denumite în continuare spații comerciale sau de prestări de servicii.

Curtea reține că, în conformitate cu dispozițiile art. 5 alin. (1) din lege, consiliile județene sau consiliile locale, după caz, aprobă prin hotărâre lista spațiilor comerciale sau de prestări de servicii, proprietate privată a statului, care se află în administrarea lor, iar, potrivit art. 5 alin. (3), prefectii vor veghea ca hotărârea să cuprindă toate spațiile comerciale sau de prestări de servicii care cad sub incidența legii.

Prevederile art. 4 lit. a) din lege stabilesc că prin noțiunea de "vânzător" se înțelege consiliul județean, consiliul local al comunei, orașului, municipiului, sectorului municipiului București care are în administrare spații comerciale sau de prestări de servicii iar vânzătorul încheie contractele de vânzare-cumpărare care au ca obiect imobilele prevăzute de lege în numele statului.

Așadar motivul de recurs invocat de recurent vizând lipsa calității procesuale pasive prin prisma lipsei capacității de exercițiu a Consiliului Local Craiova este nefundat.

În speță, reclamanta intimată S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. este proprietara unui spațiu comercial dobândit prin contractul de vânzare cumpărare nr. 1629/27.04. 2007 încheiat în temeiul legii și a solicitat, potrivit art.13 din Legea nr. 550/2001 inițial concesionarea iar ulterior vânzarea terenului în suprafață de 75,13 mp. aferent acestui imobil.

Prin HCL nr. 227/2007 a fost aprobată concesionarea acestei suprafețe de teren prin negociere directă iar ulterior, în condițiile în care prin HCL nr.417/2007 terenul respectiv a trecut din domeniul public în domeniul privat al municipiului Craiova, s-a dispus, prin aceeași hotărâre a Consiliului Local Craiova, la cererea reclamantei, vânzarea terenului prin negociere directă.

Este reînțeleasă critica recurentului potrivit cu care reclamanta intimată nu a solicitat ulterior emiterea HCL nr.417/2007 punerea acesteia în aplicare căci dispozițiile Legii nr.550/2001 prevăd obligativitatea solicitantului de a formula cererea de cumpărare, iar după admiterea acesteia sarcina derulării procedurii de negociere revine comisiei constituită în cadrul consiliului, contractul de vânzare-cumpărare fiind încheiat de către consiliul local.

Or, în cauză astfel cum rezultă din Referatul nr. 75625/16.08.2007 încheiat de Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Craiova (fila 138) rezultă că reclamanta a renunțat la

cererea de concesiune și a solicitat cumpărarea terenului în suprafață de 75,13 mp aferent imobilului proprietate, ulterior fiind emisă HCL nr.417/2007 prin care s-a aprobat această cerere.

În consecință, procedura ulterioară aprobării cererii constând în negocierea directă și în încheierea contractului de vânzare-cumpărare nu poate fi condiționată de solicitarea reclamantei ci aceasta se desfășoară în virtutea dispozițiilor Legii nr.550/2001.

Nefondată este și critica recurentului vizând lipsa motivării hotărârii de către instanța de fond, considerentele expuse în sentință, deși concis exprimate, sunt în măsură să lămurească pe deplin motivele de fapt și de drept care au stat la baza pronunțării acesteia, prin prisma disp. art.425 N.C.P.C.

Având în vedere argumentele expuse anterior și în temeiul disp. art.496 raportat la art.488 pct. 8 NCPC, recursul va fi respins ca nefondat.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE

Respinge recursul declarat de pârâtul Consiliul Local al Municipiului Craiova și Municipiul Craiova prin Primar, împotriva sentinței nr. 2267 din data de 26 noiembrie 2015 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6318/63/2015 în contradictoriu cu reclamanta S.C. ALTRANS EXIM S.R.L.CRAIOVA și pârâta COMISIA DE VÂNZARE A SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII - DIN CADRUL MUNICIPIULUI CRAIOVA, având ca obiect obligația de a face .

Definitivă.

Pronunțată în ședința publică de la 08 Martie 2016.

Președinte,
Adina Ponea

Judecător,
Laura Chimoiu

Judecător,
Gabriel Dănuț Comănescu

Grefier,
Mihaela Iacob

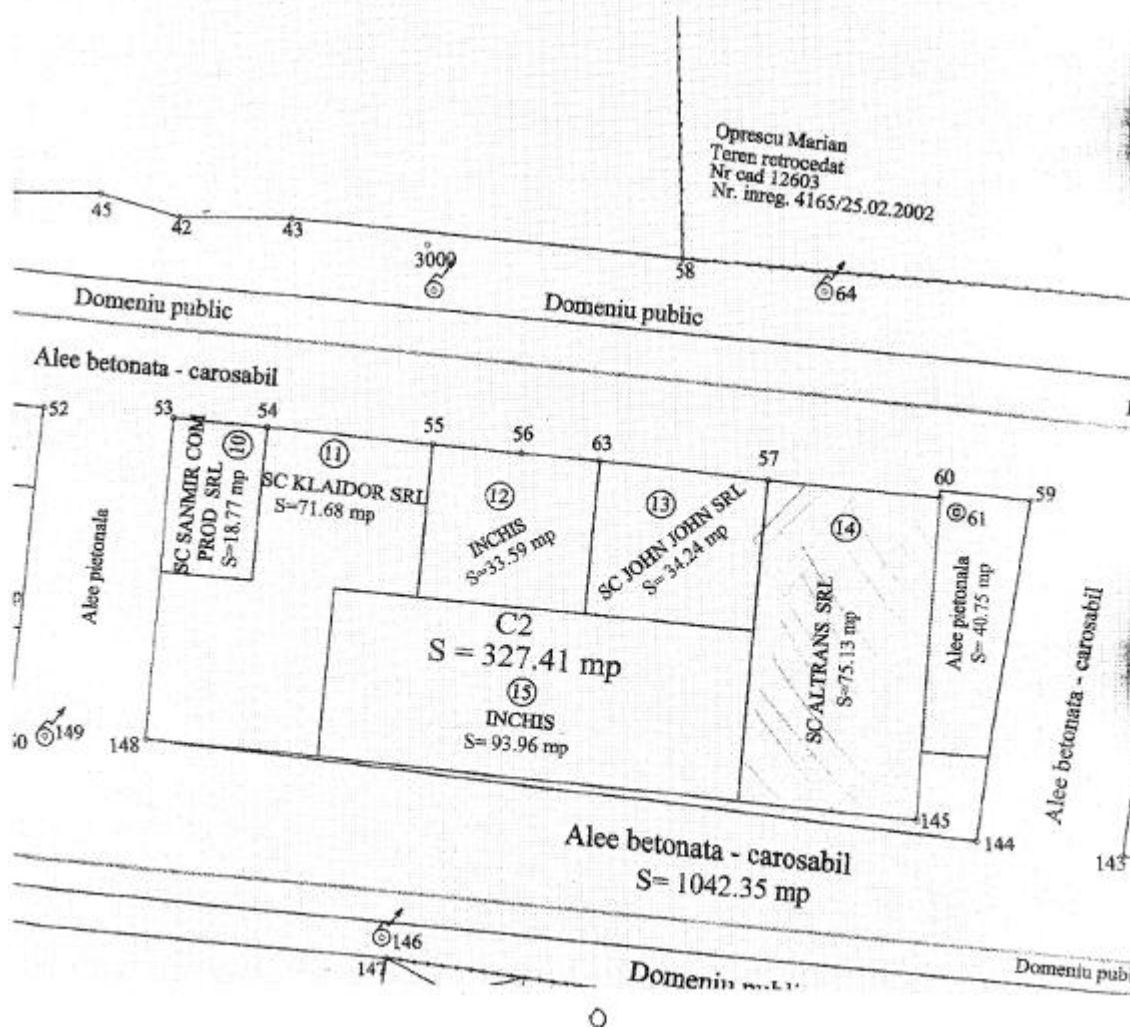
Red. A.P.
Tehn. MI
Jud. fond M.O.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DEL
A CORPULUI DE PROPRIETATE
scara 1:200
(intravilan)

OBIECTIV: PIATA VECHIE

Adresa corpului de proprietate: intravilan
Str. Felix Aderca, Nr. 3 (fost Str. Krasnoff)
Mun. Craiova, jud. Dolj



MUNICIPIUL CRAIOVA

FISA MIJLOC FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 41000716 Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: HCLTR - 353 din 31.12.2009 - Valoare de inventar: 18.915,76 Valoare de intrare: 0,01 Amortizare lunara: 0,00 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: TEREN SP COM (ALTRANS)-75,13MP Loc de folosinta: ADMIN PIETELOR PRELuate DE C.L.-D. PRIV. Accesorii: HCL DE TRECE DIN PUBLIC IN PRIVAT,CONSTATATE PLUS LA INV 2009	Grupa: 410. TERENURI - DOM PRIVAT Codul de clasificare: 4.1.0. TERENURI DOM PRIVAT Data darii in folosinta: Luna: Decembrie - Anul: 2009 Data amortizarii complete: Luna: Decembrie - Anul: 2059 Durata normala de functionare: 600 luni Cota de amortizare: 0,0000 %
---	--

NrCrt	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	353 / 31.12.2009	Valoare achizite	1	0,01	0,00
2	28 / 27.01.2011	Diferenta modernizare 2011	1	209.585,63	0,00
3	72 / 30.06.2011	Diferenta reevaluare 2011	1	0,00	188.792,08
4	7725.5 / 25.07.2011	DIFERENTA REEVALUARE ADMIN PIETELOR	1	0,00	4.024,56
5	251 / 30.12.2012	Proces reevaluare Dom. Privat	1	853,54	0,00
6	10048 / 30.12.2015	Proces reevaluare Dom. Privat Terenuri	1	232,62	0,00
7	251 / 31.12.2018	Proces reevaluare Dom. Privat - TERENURI	1	1.060,60	0,00
Total rulaje				211.732,40	192.816,64
Sold				18.915,76	

HOTĂRÂREA NR. 417

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de - 30.08.2007.

Având în vedere rapoartele nr.75652/2007 al Direcției Patrimoniu și nr.77250/2007 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune trecerea din domeniul public, în domeniul privat al municipiului Craiova, a unui teren aferent spațiului comercial situat în municipiul Craiova, Piața Veche și vânzarea acestuia către S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.361, 362, 363, 366, 367/2007;

În conformitate cu prevederile Legii nr.550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, Hotărârii Guvernului nr.1341/2002 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a acesteia și Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.509/2005;

În temeiul art. 36 alin.2 lit. c coroborat cu alin.5 lit. b, art.123 și art. 45 alin.3 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă trecerea din domeniul public, în domeniul privat al municipiului Craiova, a terenului în suprafață de 75,13 mp., identificat la poziția nr.4638 din anexa nr.2 a Hotărârii de Guvern nr.965/2002, situat în Piața Veche din municipiul Craiova, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2. Se aprobă vânzarea prin negociere directă, către S.C. ALTRANS EXIM S.R.L., a terenului identificat în condițiile art.1.
- Art.3. Negocierea se efectuează de către Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii, constituită în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.242/2005, în temeiul Legii nr.550/2002, pe baza raportului de evaluare care va fi întocmit de către S.C. ING PROEV S.R.L.
- Art.4. Pe data prezentei hotărâri, își încetează efectele Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.227/2007.
- Art.5. Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico - Financiară, Serviciul Public Administrația Piețelor și Târgurilor, Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii și S.C. ALTRANS EXIM S.R.L., vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gheor

CON

Nicc

HOTĂRÂREA NR. 483

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 22.12.2011.

Având în vedere raportul nr.181896/2011 întocmit de Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Patrimoniu prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.188, 189, 190, 191, 192 și 193/2011;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin.1 din Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar, modificată și completată și Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii;

În temeiul art.10, art.36 alin.2 lit. c, art.45 alin. 3 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, după cum urmează:

- a) se completează cu bunurile prevăzute în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;
- b) se anulează bunurile identificate în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. 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.

Art.3. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Patrimoniu și Direcția Economico – Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian VASILE

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

FISA MIJLOC FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 41000716 Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: HCLTR - 353 din 31.12.2009 - Valoare de inventar: 18.915,76 Valoare de intrare: 0,01 Amortizare lunara: 0,00 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: TEREN SP COM (ALTRANS)-75,13MP Loc de folosinta: ADMIN PIETELOR PRELUATE DE C.L.-D. PRIV. Accesorii: HCL DE TRECE DIN PUBLIC IN PRIVAT,CONSTATATE PLUS LA INV 2009	Grupa: 410. TERENURI - DOM PRIVAT Codul de clasificare: 4.1.0. TERENURI DOM PRIVAT Data darii in folosinta: Luna: Decembrie - Anul: 2009 Data amortizarii complete: Luna: Decembrie - Anul: 2059 Durata normala de functionare: 600 luni Cota de amortizare: 0,0000 %
---	--

NrCrt	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	353 / 31.12.2009	Valoare achizitie	1	0,01	0,00
2	28 / 27.01.2011	Diferenta modernizare 2011	1	209.585,63	0,00
3	72 / 30.06.2011	Diferenta reevaluare 2011	1	0,00	188.792,08
4	7725.5 / 25.07.2011	DIFERENTA REEVALUARE ADMIN PIETELOR	1	0,00	4.024,56
5	251 / 30.12.2012	Proces reevaluare Dom. Privat	1	853,54	0,00
6	10048 / 30.12.2015	Proces reevaluare Dom. Privat Terenuri	1	232,62	0,00
7	251 / 31.12.2018	Proces reevaluare Dom. Privat - TERENURI	1	1.060,60	0,00
Total rulaje				211.732,40	192.816,64
Sold				18.915,76	

ROMÂNIA

TRIBUNALUL DOLJ
SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Sentința Nr. 2267/2015

Ședința publică de la 26 Noiembrie 2015

Completul compus din:
PREȘEDINTE Marin Oprea
Grefier Cristina Negru

Pe rol judecarea cauzei Contencios administrativ și fiscal privind pe reclamanta S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. CRAIOVA, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA și COMISIA DE VÂNZARE A SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII - DIN CADRUL MUNICIPIULUI CRAIOVA, având ca obiect obligația de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică a răspuns Consilier Juridic Radu Ana Maria pentru reclamantă și Consilier Juridic Decă Mădălina pentru pârâții MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, lipsă fiind pârâta COMISIA DE VÂNZARE A SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII - DIN CADRUL MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier după care:

Apărătorul pârâților depune la dosar, la acest termen de judecată, copie de pe Raportul nr. 75652/16.08.2007 și HCL nr. 417/30.08.2007 a Consiliului Local al Municipiului Craiova.

În baza dispoz. art. 254 N.c.pr.civ., instanța acordă cuvântul asupra probatoriilor.

Apărătorul reclamantei solicită încuviințarea probei cu înscrisurile deja depuse la dosarul cauzei.

Apărătorul pârâților solicită instanței să pună în vedere reclamantei să facă dovada că s-a adresat cu cerere de vânzare în baza HCL 417/2007 către Comisia de Vânzare a Spațiilor Comerciale și de Prestări Servicii.

Apărătorul reclamantei arată că cererea inițială a fost de concesiune a terenului, formulată în baza art. 30 din Legea 550/2002, și nu de vânzare, cerere la care pârâta a înaintat un răspuns în care se menționa că terenul nu poate fi concesiunat. De asemenea, menționează că HCL 417/2007 nu i-a fost comunicată.

În replică, apărătorul pârâtelor arată că, concesiunea nu s-a efectuat pentru că, până în anul 2010, nu s-a achitat plata prețului terenului. De asemenea, arată că HCL 417/2007 a fost comunicată către reclamantă, existând și dovada comunicării, cu atât mai mult cu cât această Hotărâre a fost adoptată la cererea reclamantei, înregistrată la Comisia de Vânzare a Spațiilor Comerciale și de Prestări Servicii sub nr. 3382/26.07.2007.

Instanța, constatând că proba cu înscrisurile deja depuse la dosarul cauzei, în dovedirea celor susținute în cererea formulată, solicitată de reclamant, este utilă și admisibilă și poate să ducă la soluționarea procesului, în temeiul art. 255 raportat la dispoz. art. 258 Cod proc.civ., o încuviințează.

Nemaifiind alte chestiuni prealabile de discutat, probe de administrat, instanța consideră încheiată cercetarea judecătorească și acordă cuvântul pe fond.

Apărătorul reclamantei solicită admiterea acțiunii așa cum a fost precizată și obligarea pârâtelor la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului, conform art. 13 din Legea 550/2002, fără cheltuieli de judecată.

Apărătorul pârâtelor solicită respingerea acțiunii menționând că nu s-a făcut dovada de punere în aplicare a HCL 417/2007.

INSTANȚA

Asupra cauzei de față, deliberând, constată următoarele:

La data de 14.05.2015, reclamanta SC. ALTRANS EXIM SRL, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Craiova prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Craiova, a formulat cerere de chemare în judecată prin care solicită obligarea paratelor la încheierea contractului de concesiune prin negociere directă pentru terenul în suprafața de 75,13 mp aferent spațiului comercial proprietatea reclamantei situat în Craiova - Piața Veche, sub sancțiunea aplicării amenzii prevăzute de art. 24 alin 2 din Legea 554/2004.

În fapt, arată că a cumpărat, în temeiul art. 16 din Legea 550/2002, spațiul comercial în suprafața construită de 75,13 mp, în acest sens între reclamantă și Consiliul Local al Municipiului Craiova încheindu-se contractul de vânzare-cumpărare cu plata prețului în rate nr. 1629/27.04.2007, care este achitat integral (conform ordinelor de plată anexate).

Având în vedere că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare anterior menționat terenul pe care se afla amplasat spațiul comercial făcea parte din domeniul public al Municipiului Craiova, acesta nu putea fi înstrăinat în condițiile reglementate de normele de aplicare ale Legii nr. 550/2002.

În situația dată a solicitat concesiunea acestuia, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 227/2007 fiind aprobată concesiunea terenului în suprafața de 75,13 mp prin negociere directă către societatea reclamantă, demers care nu s-a concretizat nici până în prezent din culpa pârâtelor, care nu înțeleg să pună în aplicare nici hotărârea emisă în acest sens și nici prevederile legale incidente în speța referitoare la modalitatea de atribuire a terenului.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 13 alin. 3 din Legea 550/2002 coroborat cu art. 5 alin. 1 din HG nr. 1341/2002 pentru aprobarea Normelor Metodologice de Aplicare a Legii nr. 550/2002 „terenul aferent spațiului comercial sau de prestări servicii, aflat în proprietate publică a statului sau a unității administrativ teritoriale, se atribuie direct cumpărătorului spațiului printr-un contract de concesiune. Concesiunea se face fără întocmirea unui studiu de oportunitate sau caiet de sarcini și fără nici o formă de publicitate, prin negociere directă între concedent și concesionar.”

Având în vedere că demersul privind concesiunea nu s-a concretizat a ocupat acest teren până la finele anului 2013 în baza unui contract de închiriere (nr. 1642/2009) încheiat cu administratorul terenului - SC Piețe și Târguri SRL, care în luna decembrie 2013 a înștiințat pe reclamantă că terenul nu se mai află în administrarea sa, actualmente fiind administrat de Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Ca urmare a acestei înștiințări a solicitat Consiliul Local al Municipiului Craiova prin adresa nr. 2127/08.01.2014 să procedeze la încheierea contractului de concesiune pentru terenul aferent spațiului proprietatea noastră și ca o soluție de compromis în situația în care se va respinge solicitarea privind concesiunea, să procedeze cel puțin la încheierea unui contract de închiriere pentru terenul care face parte din domeniul public al Municipiului Craiova.

Prin adresa nr. 2127/10.02.2014 Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Craiova a redirecționat cererea „spre competența soluționare” către SC Piețe și Târguri SRL, cu toate că, după cum a arătat terenul nu se mai află în administrarea acestei societăți, situația fiind și în prezent aceeași, respectiv nici nu s-a încheiat contractul de concesiune și nici un eventual contract de închiriere pentru folosința acestui teren.

Ulterior a revenit prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub numărul 102558/14.07.2014 și respectiv cererea nr. 63246/2015 cu solicitarea de concesiune a terenului în suprafața de 75,13 mp, însă de aceasta dată nu a mai primit nici un răspuns din partea paratelor din prezenta speță.

Arată că societatea are un interes legitim în soluționarea cererii, respectiv este prejudiciată în sensul că în lipsa unui act de atribuire a terenului nu poate proceda la intabularea dreptului de proprietate asupra construcției în CF, în condițiile în care dreptul de a concesiona rezultă în mod evident atât din lege, cât și din actul administrativ emis chiar de parate în acest sens - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 227/2007 și mai mult este încălcat și un interes de drept public față de aspectul că Municipiul Craiova nu încasează contravaloarea folosinței terenului ocupat de construcția proprietatea reclamantei care s-ar constitui ca venit la bugetul local.

Apreciază că solicitarea este pe deplin justificată atât timp cât pârâtele refuza încheierea contractului de concesiune prin negociere directă deși a solicitat-o în diverse rânduri, motiv pentru care solicită admiterea acțiunii și obligarea pârâtelor la încheierea contractului de concesiune pentru terenul în suprafața de 75,13 mp aferent spațiului comercial proprietatea reclamantei.

În dovedirea cererii înțelege să solicite administrarea probei cu înscrisuri și interogatoriul paratelor.

În drept, își întemeiază cererea pe dispozițiile legii nr. 554/2004 legea 550/2002 și HG 1341/2002.

Anexează copie CUI, copie adresa nr. 2127/2014, copie răspuns adresa 2127/2014, copie adresa nr. 102558/2014, adresa nr. 63246/2015, copie HCL nr. 227/2007, copie contract de închiriere nr. 1642/2009, copie contract de vânzare cumpărare nr. 1629/2007, copii ordine de plată privind achitarea contravalorii spațiului comercial, taxa de timbru, delegație de reprezentare.

Solicită judecarea și în lipsă conform art. 411 alin. 1 pct. 2 Cod Procedura Civilă.

La data de 15.06.2015, pârâtele Consiliul Local al Municipiului Craiova și Municipiul Craiova - prin primar, în conformitate cu prevederile art. 21 alin. 2 și 3 coroborate cu dispozițiile art. 62 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată și în temeiul art. 205 și următoarele din noul Cod Procedură Civilă au formulat întâmpinare, solicitând respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată, pentru următoarele considerente:

1) Invocă excepția lipsei capacității de exercițiu a Consiliului Local al Municipiului Craiova, ca excepție de fond absolută și peremptorie întrucât acesta nu poate sta în judecată.

Potrivit dispozițiilor art. 57 N.C.P.C coroborate cu dispozițiile Legii administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova este autoritate publică locală deliberativă, fără a avea stabilit sediu și cod fiscal, având ca atribuții acelea de a aproba proiectele de hotărâre propuse de primar, viceprimar, consilieri locali sau cetățeni în ședințe ordinare sau extraordinare (art. 45 alin. 6 din Legea nr. 215/2001).

Pe cale de consecință, soluția ce se impune este aceea de respingere a acțiunii formulate în contradictoriu cu Consiliului Local al Municipiului Craiova ca fiind introdusă împotriva unei persoane lipsită de capacitate de exercițiu.

2) Un alt aspect ce trebuie supus atenției instanței de judecată este lipsa calității procesuale pasive a Consiliului Local al Municipiului Craiova, deoarece aceasta instituție nu are personalitate juridică, astfel că nu poate sta în fața instanței de judecată.

În temeiul art. 245 din Noul Cod de Procedură Civilă invocă lipsa calității procesuale pasive a Consiliului Local al Municipiului Craiova, întrucât în conformitate cu prevederile art. 21 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001. republicată, unitățile administrativ teritoriale, respectiv comunele, orașele, și municipiile sunt persoane juridice de drept public și sunt reprezentate în justiție, după caz, de primar, sau de președintele consiliului județean. Acesta poate împuternici o persoană cu studii superioare juridice de lungă durată din cadrul aparatului propriu de specialitate sau un avocat care să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale precum și ale autorităților administrației publice locale respective, în justiție.

Legea 215/2001. republicată definește și reglementează în mod expres autoritățile administrației publice locale, pornind în mod cronologic de la dispozițiile articolului 20, în temeiul căruia, comunele, orașele, municipiile și județele sunt unități administrativ-teritoriale în care se exercita autonomia locală și în care se organizează și funcționează autorități ale administrației publice locale.

Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu. Unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii.

În justiție, unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate, după caz, de primar sau de președintele consiliului județean și date fiind dispozițiile art. 21 alin 2 din Legea 215/2001. republicată, avem instituită o reprezentare legală.

În ceea ce privește distincția între autoritățile deliberative și executive dispozițiile articolului 23 din Legea administrației publice locale statuează că autoritățile administrației publice prin care se realizează autonomia locală în comune, orașe și municipii sunt consiliile locale, comunale, orașenești și municipale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive.

Prin urmare, unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, autonomia locală se realizează prin consiliile

locale, ca autorități deliberative, și primari, ca autorități executive, iar Primarul reprezintă unitatea administrativ-teritorială în relațiile cu alte autorități publice, cu persoanele fizice sau juridice române ori străine, precum și în justiție.

Astfel în Legea nr. 215/2001 privind administrație publică locală, republicată, prevederile art. 1 alin. 2 statuează următoarele:

lit. d) autorități deliberative - consiliul local, consiliul județean, Consiliul General al Municipiului București, consiliile locale ale subdiviziunilor administrativ-teritoriale ale municipiilor;

lit. e) autorități executive - primarii comunelor, orașelor, municipiilor, ai subdiviziunilor administrativ-teritoriale ale municipiilor, primarul general al municipiului București și președintele consiliului județean;

Art. 20 (1) „Comunele, orașele, municipiile și județele sunt unități administrativ-teritoriale în care se exercită autonomia locală, și în care se organizează și funcționează autorități ale administrației publice locale.”

Art. 21 alin. (2) „Injustiție, unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate, după caz, de primar sau de președintele consiliului județean”.

(3) „Primarul, respectiv președintele consiliului județean, poate împuternici o persoană cu studii superioare juridice de lungă durată din cadrul aparatului de specialitate al primarului, respectiv al consiliului județean, sau un avocat care să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale, precum și ale autorităților administrației publice locale respective, în justiție.”

Art. 36 alin (1) „Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.”

Art. 77 Primarul, viceprimarul, secretarul unității administrativ-teritoriale și aparatul de specialitate al primarului constituie o structură funcțională cu activitate permanentă, denumită primăria comunei, orașului sau municipiului, care duce la îndeplinire hotărârile consiliului local și dispozițiile primarului, soluționând problemele curente ale colectivității locale.

În considerarea textului de lege menționat, Consiliul Local al Municipiului Craiova nu are calitate procesuală și pe cale de consecință solicităm instanței respingerea cererii ca fiind introdusă împotriva unor persoane fără calitate procesuală.

3) De asemenea, invocă excepția nulității cererii de chemare în judecată conform prevederilor art. 176-179 coroborat cu art. 194 Noul Cod de Procedura Civilă, întrucât reclamanta nu și-a întemeiat cererea de chemare în judecată, așa cum se menționează în prevederile art. 1 - art. 4 NCPC, ceea ce atrage sancțiunea anularii cererii de chemare în judecată.

Potrivit art. 194 coroborat cu art. 22 NCPC instanța este datorată să "identifice deficiența de motivare în drept a acțiunii și de a o pune în discuția părților, pentru ca soluționarea cauzei să se desfășoare într-un cadru procesual corect stabilit”.

Cercetarea judecătorească în cauza de față pornește de la temeiul juridic material al acțiunii cu care reclamanta a înțeles să investească instanța pentru ca potrivit principiului disponibilității, a regulilor de procedură, principiilor ce guvernează procesul civil și modului de soluționare a excepțiilor invocate, instanța să adopte o soluție și în cele din urmă să pronunțe o hotărâre fundamentală-juridic.

Calificarea acțiunii se va face nu după natura termenilor folosiți de reclamantă, ci după motivele de fapt ale cererii și după scopul urmărit prin promovarea acțiunii.

Alt aspect pe care îl învederăm instanței este excepția inadmisibilității, reclamanta fiind cea care stabilește cadrul procesual, iar în raport de prevederile art. 22 din Noul Cod Procedura Civilă, instanța trebuie să pună în discuție lărgirea cadrului procesual, cu părțile care se ocupa efectiv cu ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 227/2007, respectiv Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii, constituită în conformitate cu H.C. nr. 242/2005, în temeiul Legii nr. 550/2002 precum și Serviciul Public Administrația Piețelor și Târgurilor. Procedura contencioasă este guvernată de o serie de principii generale ale desfășurării procesului civil, între care se înscrie și principiul disponibilității, principiu în virtutea cărui părțile au dreptul de a dispune de obiectul procesului - dreptul subiectiv sau interesul născut din raportul de drept civil dedus judecății - și de mijloacele procesuale acordate de lege în acest scop. Prin principiul disponibilității se înțelege faptul că părțile pot determina nu numai existența procesului, prin declanșarea procedurii judiciare și prin libertatea de a pune capăt procesului înainte de a interveni o hotărâre pe fondul pretenției deduse judecății, ci și conținutul procesului, prin

stabilirea cadrului procesual, în privința obiectului și a participanților la proces, precum și a fazelor și etapelor pe care procesul civil le-ar putea parcurge. Dreptul părților de a determina limitele litigiului, este, în principiu, neîngrădit. Instanța nu poate introduce din oficiu o altă persoană în proces, posibilitatea de a lărgi sfera procesului având-o numai părțile: reclamanta și pârâtele, astfel instanța este obligată să se pronunțe numai cu privire la ceea ce s-a dedus judecării, în conformitate cu prevederile art. 22 din Noul Cod de Procedura Civilă.

Principiul disponibilității față de obiectul dedus judecării este reglementat în alin. (6), în baza acestuia judecătorul fiind dator să se pronunțe asupra tuturor aspectelor cerute și, totodată, trebuind să se abțină să depășească limitele competențelor cu care a fost investit. Această normă, reglementată inclusiv în art. 9 NCPC, are menirea de a sublinia preeminenta principiului disponibilității față de cel al rolului activ al instanței de judecată. Chemarea în proces a tuturor părților ce au legătura cu obiectul cererii de chemare în judecată, care au legătura cu actele de proprietate ale acestora, apare ca o necesitate juridică obiectivă.

Date fiind toate aceste argumente, considerăm ca este întemeiată excepția inadmisibilității acțiunii, întrucât acțiunea formulată de S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. numai în contradictoriu cu pârâtii Consiliul Local al Municipiului Craiova și Municipiul Craiova - prin primar tiu îndeplinește condițiile legale.

Pe fond:

Principiul rolului activ al judecătorului are drept scop soluționarea cauzei prin stabilirea adevărului și se manifestă, pe lângă a pune din oficiu, în discuția părților, orice împrejurare de fapt sau de drept care poate ajuta la rezolvarea cauzei, și să verifice în totalitate dosarul cauzei, nelimitându-se la motivele invocate de părți.

Învederează instanței de judecată că cele inserate în acțiunea introductivă de către reclamanta nu sunt dovedite de către aceasta, care avea acesta obligație (sarcina probei incumbă reclamantei potrivit art. 249 din Cod de procedură civilă).

Legea nr. 550/2002 stabilește cadrul juridic pentru vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local.

În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a legii menționate mai sus, consiliile locale au adoptat Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 316/2002 privind aprobarea listei spațiilor comerciale sau de prestări de servicii, proprietate privată a statului, care se află în administrarea lor, precum și a celor aflate în patrimoniul regiei autonome de interes local de sub autoritatea consiliului local, spații care urmau să fie vândute potrivit dispozițiilor prezentei legi.

În consecință, procedura specială și obligatorie instituită de actul normativ menționat mai sus, presupune aprobarea includerii spațiului solicitat în lista spațiilor comerciale supuse vânzării, de către autoritatea deliberativă prin act de autoritate, respectiv Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova, urmând ca, ulterior, Comisia constituită în baza Legii nr. 550/2002 să declanșeze procedura de vânzare-cumpărare.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 13 (1) din Legea nr. 550/2002, terenul aferent spațiului comercial sau de prestări de servicii se vinde o dată cu acesta, dacă este clarificată situația sa juridică și dacă sunt îndeplinite condițiile legale, ori, nu se poate spune că este verificată situația juridică a terenului ce face obiectul cauzei.

De asemenea, consideră că instanța și-ar depăși puterea cu care a fost investită prin obligarea la vânzarea terenului, având în vedere dispozițiile exprese ale art. 13 (2) din Legea nr. 550/2002. potrivit căreia terenul a cărui situație juridică se clarifică după data vânzării spațiului comercial sau de prestări de servicii, cu excepția celor care sunt proprietate publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale, va fi vândut cumpărătorului spațiului, la cererea acestuia, prin negociere directă, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, stabilită potrivit alin. (1).

Astfel, având în vedere raportul nr. 39135 din 17.05.2007, ce are la baza cererea expresă a reclamantei nr. 1074/2007 prin care aceasta solicită concesionarea, în conformitate cu dispozițiile art. 13 alin. 3 din Legea nr. 550/2002 prin care „terenul proprietate publică, aferent spațiului care se vinde, se atribuie direct cumpărătorului, printr-un contract de concesiune”, coroborat cu prevederile art. 11 alin. 1 lit. a din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia prin care bunurile domeniului public pot fi date numai în administrare, concesionate sau închiriate, în condițiile legii, s-a propus Consiliului Local al Municipiului Craiova

adoptarea unei hotărâri privind concesionarea prin negociere directă a terenului aferent spațiului comercial situat în Piața Veche către reclamanta SC. ALTRANS EXIM S.R.L.

Astfel, în ședința ordinară din data de 31 mai 2005 a fost adoptată Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 227/2005. La art. 1 al hotărârii s-a aprobat concesionarea prin negociere directă, către S.C. ALTRANS EXIM S.R.L., a terenului aparținând domeniului public al municipiului Craiova, aferent spațiului comercial situat în Piața Veche din municipiul Craiova, în suprafața de 75.13 mp.

Fără putința de tăgadă, se observă că la art. 3 se prevede că negocierea se efectuează de către Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii, constituită în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 242/2005, în temeiul Legii nr. 550/2002, pe baza raportului de evaluare întocmit de către S.C. ING PROEV S.R.L.

Astfel, pentru punerea în aplicare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 227/2005, trebuia să se facă această solicitare către S.C. PIEȚE SI ȚÂRGURI S.R.L. (fostul Serviciu Public Administrația Piețelor și Târgurilor), ce are personalitate juridică, cea cu care a încheiat contractul de vânzare cumpărare a spațiului comercial nr. 1629/2007, precum și faptul că solicitarea trebuia să se facă și la Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale, așa cum se prevede în contractul de vânzare cumpărare cu plata prețului în rate nr. 1629/27.04.2007, cum de altfel inclusiv negocierea pentru cumpărarea acestui spațiu comercial s-a efectuat tot de către Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii, desemnata prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 242/2005.

Deci, atâta timp cât această solicitare nu a fost făcută la părțile menționate mai sus, cât timp nu există un raport sau o adresă din partea acestor părți (S.C. PIEȚE SI ȚÂRGURI S.R.L., Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale), în sensul că a fost efectuată negocierea directă de către Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii, în temeiul Legii nr. 550/2002, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 227/2007 privind concesionarea terenului în suprafața de 73.13 mp nu poate fi pusă în aplicare.

Pentru toate aceste considerente, solicită respingerea acțiunii reclamantei ca inadmisibilă și neîntemeiată.

În susținerea celor afirmate, înțeleg să se folosească de proba cu înscrisuri precum și orice mijloc de probă pe care instanța îl va aprecia ca fiind concludent și pertinent în dezlegarea pricinii.

În drept, își întemeiază prezenta întâmpinare pe dispozițiile art. 205 și următoarele din noul Cod de Procedură Civilă, Legea nr. 554/2004 modificată și completată, Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală, precum și Legea nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local.

La data de 15.09.2015, reclamanta SC Altrans Exim SRL a solicitat introducerea în cauză în calitate de pârâtă, a Comisiei de vânzare a spațiilor comerciale și de prestări servicii constituite în baza Legii nr. 550/2002, iar la data de 22.10.2015, a formulat precizare a acțiunii introductive, prin care înțelege să solicite obligarea paratelor la atribuirea terenului în suprafața de 75,13 mp aferent spațiului comercial proprietatea reclamantei, situat în Craiova - Piața Veche, în condițiile art. 13 din Legea 550/2002 în principal **prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare prin negociere directă** având în vedere că terenul face parte din domeniul privat al Municipiului Craiova și în subsidiar prin încheierea contractului de concesiune prin negociere directă în situația schimbării regimului juridic al acestuia (trecerea terenului în domeniul public) sub sancțiunea prevăzută de art. 24 alin. 2 din legea 554/2004.

Solicitarea survine pe fondul inadvertențelor paratelor în gestionarea situației terenului proprietatea Municipiului Craiova, după cum rezulta din apărările formulate și din înscrisurile depuse ulterior reieșind că regimul juridic al terenului a fost modificat fiind trecut în domeniul privat, fiind aprobată și vânzarea acestui teren.

Acest aspect reprezintă deosebită importanță având în vedere că, beneficiind de un drept rezultat din lege, respectiv din dispozițiile art. 13 din Legea 550/2002, a fost indusă în eroare cu privire la modalitatea de valorificare a dreptului - prin concesionarea sau cumpărarea terenului.

Astfel, apreciază că, deși societatea a făcut nenumărate demersuri pentru atribuirea acestui teren, aspect ce rezulta din înscrisurile depuse la dosarul cauzei, paratele au redirecționat solicitarea către fostul administrator al terenului SC Piețe și Târguri SRL în vederea întocmirii raportului

necesar concesionarii, iar toate cererile ulterioare au rămas fără nici un răspuns, situația incertă fiind menținută și în prezent.

Apreciază ca cererea este pe deplin justificată indiferent de modalitatea de atribuire a terenului în condițiile art. 13 din legea specială, având în vedere că prin menținerea actualiei situații ne este încălcat un drept instituit prin lege, iar realizarea acestuia pe cale administrativă după cum a arătat și demonstrat nu a fost posibilă din culpa paratelor care refuza nejustificat soluționarea cererii de atribuire a terenului.

Având în vedere că în ședința de judecată din data de 08.10.2015 a reieșit din dezbateri și din înscrisurile depuse de către parate, faptul că terenul în litigiu face parte din domeniul privat al Municipiului Craiova, aspect care după cum s-a susținut nu a fost cunoscut nici de către parate și de care nici reclamanta nu a avut cunoștința, apreciază că modificarea cererii este întemeiată și ca atare solicită admiterea cererii astfel cum a fost precizată

Analizând actele și lucrările dosarului, Tribunalul constată că între părți s-a încheiat, în temeiul art.16 din legea nr. 550/2002, contractul de vânzare cumpărare nr. 1629/27.04.2007, contract prin care reclamanta a dobândit dreptul de proprietate asupra spațiului comercial situat în Craiova, Piața Veche, în suprafața construită de 75,13 mp, identificată conform documentației cadastrale, anexa la contract (fila 15)

Prin acțiunea introductivă, reclamanta a solicitat obligarea paratilor Consiliul Local Craiova și mun. Craiova prin Primar la încheierea contractului de concesiune prin negociere directă pentru terenul în suprafața de 75,13 mp aferent spațiului comercial dobândit prin actul juridic anterior menționat.

Acțiunea a fost ulterior precizată sub aspect obiectiv, solicitând obligarea paratelor să-i atribuie terenul aferent spațiului comercial anterior menționat în proprietatea sa în condițiile art.13 din Legea nr. 550/2002 prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare prin negociere directă susținând că terenul din litigiu face parte din domeniul privat al UAT Craiova

Dispozițiile legale incidente în cauza :

Art. 13 din Legea nr. 550/2002 :

(1) *Terenul aferent spațiului comercial sau de prestări de servicii se vinde o dată cu acesta, dacă este clarificată situația sa juridică și dacă sunt îndeplinite condițiile legale. Prețul de vânzare al terenului aferent se determină pornind de la valoarea de circulație a terenului, determinată pe baza următoarelor criterii:*

a) *situarea terenului în localitate;*

b) *categoria localității și zona în cadrul localității, stabilite potrivit prevederilor Legii nr. 69/1993 privind instituirea taxei pentru folosirea terenurilor proprietate de stat în alte scopuri decât pentru agricultură sau silvicultură, cu modificările ulterioare.*

(2) *Terenul a cărui situație juridică se clarifică după data vânzării spațiului comercial sau de prestări de servicii, cu excepția celor care sunt proprietate publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale, va fi vândut cumpărătorului spațiului, la cererea acestuia, prin negociere directă, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, stabilită potrivit alin. (1).*

(3) *Terenul proprietate publică, aferent spațiului care se vinde, se atribuie direct cumpărătorului printr-un contract de concesiune. Prin derogare de la prevederile Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, concesiunea se face prin negociere directă între concedent și concesionar, fără întocmirea unui studiu de oportunitate sau caiet de sarcini și fără nici o formă de publicitate.*

Raportând dispozițiile legale la speță, tribunalul reține că, din perspectiva regimului juridic al terenului aferent spațiului comercial dobândit de către reclamantă în temeiul Legii nr.550/2002, acesta se afla în domeniul public al mun. Craiova, astfel cum reiese din HCL nr. 227/31.05.2007 (fila 93)

Însă, prin HCL nr. 417/30.08.2007 același teren a fost trecut din domeniul public în domeniul privat al mun. Craiova, fiind aprobată vânzarea prin negociere directă către reclamanta (art.1)

La baza actului normativ evocat în precedent a stat Raportul nr. 75652/16.08.2007 întocmit de către Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei mun. Craiova, unde la paragraful 4 din acesta se menționează : " În data de 25.07.2007 s-a încheiat comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii, constituită în conformitate cu HCL nr. 242/2005, în temeiul Legii nr.550/2002, pentru a se pune în aplicare prevederile HCL nr.227/31.05.2007. Cu această ocazie SC Altrans Exim SRL a renunțat la concesiunea terenului cerând cumpărarea acestuia, iar comisia

propune întocmirea unui proiect de hotărâre ce urmărește vânzarea acestui teren , situație relatată de S.P.A.P.T. Craiova în raportul nr. 3592/10.08.2007 "

În atare situație, tribunalul considera că sunt întrunite condițiile prevăzute de disp.art.13 alin.2 din Legea nr.550/2002 , reclamanta fiind îndreptățită la cumpararea acestuia prin negociere directă, exprimându-și voința de a-l cumpara astfel cu s-a reținut în raportul care a stat la baza HCL nr. 417/30.08.2007

În concluzie, acțiunea așa cum a fost precizată la data de 22.10.2015 , urmează a fi admisă și, pe cale de consecință , văzând și prevederile art.4 lit.a din Legea nr.550/2002 , va obliga pe pârâțul Consiliul Local Craiova să vândă reclamantei terenul în suprafața de 75,13 mp situat în Piața Veche din mun. Craiova , teren identificat la poziția 4638 din anexa nr.2 a HG nr. 965/2002 , prin negociere directă , având în vedere valoarea de circulație a terenului stabilită potrivit art.13 alin.1 din același act normativ

Se va lua act ca reclamanta nu solicită cheltuieli de judecată

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

Admite acțiunea precizată de reclamanta S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Felix Aderca, nr. 3, județul Dolj, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA și COMISIA DE VÂNZARE A SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII - DIN CADRUL MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Al Cuza, nr. 7, județul Dolj.

Obligă pe pârâțul Consiliul Local al Municipiului Craiova să vândă reclamantei terenul în suprafață de 75,13 mp situat în Piața Veche din Municipiul Craiova, identificat la poziția 4638 din anexa nr. 2 a HG nr. 965/2002, prin negociere directă, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, stabilită potrivit art. 13 alin. 1 din Legea nr. 550/2002.

În act că reclamanta nu solicită cheltuieli de judecată.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare, cererea de recurs urmând să fie depusă la Tribunalul Dolj

Pronunțată în ședința publică de la 26 Noiembrie 2015.

Președinte,
Marin Oprea

Grefier,
Cristina Negru

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CRAIOVA
SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV SI FISCAL
DECIZIE Nr. 682/2016
Ședința publică de la 08 Martie 2016
Completul compus din:
PREȘEDINTE Adina Ponea
Judecător Laura Chimoiu
Judecător Gabriel Dănuț Comănescu
Grefier Mihaela Iacob

XXXXXXX

S-a luat în examinare recursul declarat de pârâțul Consiliul Local al Municipiului Craiova și Municipiul Craiova prin Primar, împotriva sentinței nr. 2267 din data de 26 noiembrie 2015 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6318/63/2015 în contradictoriu cu reclamanta S.C. ALTRANS EXIM S.R.L.CRAIOVA și pârâta COMISIA DE VÂNZARE A SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII - DIN CADRUL MUNICIPIULUI CRAIOVA, având ca obiect obligația de a face .

La apelul nominal făcut în ședința publică a răspuns consilier juridic Radu Ana Maria pentru intimata reclamantă S.C. ALTRANS EXIM S.R.L.CRAIOVA, lipsind recurentul pârât Consiliul Local al Municipiului Craiova și Municipiul Craiova prin Primar și intimata pârâta COMISIA DE VÂNZARE A SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII - DIN CADRUL MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței obiectul cauzei, stadiul judecății, modalitatea de îndeplinire a procedurii de citare, faptul că recursul a fost declarat și motivat în termenul legal, intimata reclamantă a formulat întâmpinare, după care;

Curtea, constatând că nu mai sunt alte cereri din partea părților, apreciază cauza în stare de judecată și acordă cuvântul părții prezente pentru a pune concluzii:

Consilier juridic Radu Ana Maria pentru intimata reclamantă S.C. ALTRANS EXIM S.R.L.CRAIOVA solicită respingerea recursului și menținerea sentinței ca temeinică și legală, fără cheltuieli de judecată.

CURTEA

Asupra recursului de față;

Prin Sentința nr. 2267 din data de 26 noiembrie 2015 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6318/63/2015, s-a admis acțiunea precizată de reclamanta S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. CRAIOVA în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA și COMISIA DE VÂNZARE A SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII - DIN CADRUL MUNICIPIULUI CRAIOVA.

A obligat pe pârâțul Consiliul Local al Municipiului Craiova să vândă reclamantei terenul în suprafață de 75,13 mp situat în Piața Veche din Municipiul Craiova, identificat la poziția 4638 din anexa nr. 2 a HG nr. 965/2002, prin negociere directă, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, stabilită potrivit art. 13 alin. 1 din Legea nr. 550/2002.

A luat act că reclamanta nu solicită cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe a declarat recurs pârâțul Consiliul Local al Municipiului Craiova și Municipiul Craiova prin Primar, criticând-o ca netemeinică și nelegală.

În motivarea recursului s-a arătat că prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Dolj, reclamanta S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. a chemat în judecată Municipiul Craiova - prin primar si

Consiliul Local al Municipiului Craiova, solicitând instanței de judecată, ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună: obligarea paratelor la încheierea contractului de concesiune prin negociere directă pentru terenul în suprafața de 75.13 mp aferent spațiului comercial proprietatea reclamantei, situat în localitatea Craiova, Piața Veche, sub sancțiunea aplicării amenzii prevăzute de art.24 alin.2 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ. La data de 15.09.2015, reclamanta a solicitat introducerea în cauză, în calitate de parata a Comisiei de vânzare a spațiilor comerciale și de prestări servicii constituite în baza Legii nr.550/2002, iar la data de 22.10.2015, reclamanta a formulat precizare a acțiunii introductive, prin care înțelege să solicite obligarea paratelor la atribuirea terenului în suprafața de 75,13 mp aferent spațiului comercial proprietatea reclamantei, situat în Craiova, Piața Veche, în condițiile art. 13 din Legea nr.550/2002 în principal prin încheierea contractului de vânzare cumpărare prin negociere directă având în vedere că terenul face parte din domeniul privat al Municipiului Craiova și în subsidiar prin încheierea contractului de concesiune prin negociere directă în situația schimbării regimului juridic al acestuia (trecerea terenului în domeniul public), sub sancțiunea aplicării amenzii prevăzute de art.24 alin.2 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ.

Prin Sentința a cărei netemeinicie și nelegalitate o susține, recurentul arată că instanța de fond a admis acțiunea precizată de reclamantă și a obligat pârâtul Consiliul Local să vândă reclamantei terenul în suprafața de 75,13 situat în Piața Veche din Municipiul Craiova, identificat la poziția 4638 din anexa nr.2 a Hotărârii de Guvern nr.965/2002, prin negociere directă, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului, stabilită potrivit art. 13 din Legea nr.550/2002.

A considerat că hotărârea pronunțată de instanța de fond, este lipsită de temei legal și a fost dată cu aplicarea greșită a legii, date fiind următoarele aspecte:

1. în primul rând, instanța de fond nu a luat în discuție excepția lipsei calității procesuale pasive a Consiliului Local al Municipiului Craiova și nici a lipsei capacității de exercițiu al acestuia, excepții ce au fost invocate prin întâmpinare.

A invocat excepția lipsei capacității de exercițiu a Consiliului Local al Municipiului Craiova, ca excepție de fond absolută și peremptorie întrucât acesta nu poate sta în judecată.

Potrivit dispozițiilor art. 57 N.C.P.C coroborate cu dispozițiile Legii administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova este autoritate publică locală deliberativă, fără a avea stabilit sediu și cod fiscal, având ca atribuții acelea de a aproba proiectele de hotărâre propuse de primar, viceprimar, consilieri locali sau cetățeni în ședințe ordinare sau extraordinare (art. 45 alin. 6 din Legea nr. 215/2001).

Pe cale de consecință, soluția ce se impune este aceea de respingere a acțiunii formulată în contradictoriu cu Consiliului Local al Municipiului Craiova ca fiind introdusă împotriva unei persoane lipsită de capacitate de exercițiu.

Un alt aspect supus atenției instanței de judecată este lipsa calității procesuale pasive a Consiliului Local al Municipiului Craiova, deoarece aceasta instituție nu are personalitate juridică, astfel că nu poate sta în fața instanței de judecată.

În temeiul art. 245 din Noul Cod de Procedură Civilă invocă lipsa calității procesuale pasive a Consiliului Local al Municipiului Craiova, întrucât în conformitate cu prevederile art. 21 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, unitățile administrativ teritoriale, respectiv comunele, orașele, și municipiile sunt persoane juridice de drept public și sunt reprezentate în justiție, după caz, de primar, sau de președintele consiliului județean. Acesta poate împuternici o persoană cu studii superioare juridice de lungă durată din cadrul aparatului propriu de specialitate sau un avocat care să reprezinte interesele unității administrativ-teritoriale, precum și ale autorităților administrației publice locale respective, în justiție.

În justiție, unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate, după caz, de primar sau de președintele consiliului județean și date fiind dispozițiile art. 21 alin 2 din Legea 215/2001, republicată, avem instituită o reprezentare legală.

În ceea ce privește distincția între autoritățile deliberative și executive dispozițiile articolului 23 din legea administrației publice locale statuează că autoritățile administrației publice prin care se realizează autonomia locală în comune, orașe și municipii sunt consiliile locale, comunale, orașenești și municipale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive.

Prin urmare, unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, autonomia locală se realizează prin consiliile locale, ca autorități deliberative, și primari, ca autorități executive, iar Primarul reprezintă unitatea administrativ-teritorială în relațiile cu alte autorități publice, cu persoanele fizice sau juridice române ori străine, precum și în justiție.

În considerarea textului de lege menționat, Consiliul Local al Municipiului Craiova nu are calitate procesuală și pe cale de consecință solicită instanței respingerea cererii ca fiind introdusă împotriva unor persoane fără calitate procesuală.

2. O altă critică de nelegalitate este obligația instanței de a-și motiva hotărârea adoptată, consacrată legislativ în dispozițiile art.425-427 din Noul Cod de Procedura Civilă. Aceasta 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.

Aceste cerințe legale sunt impuse de însăși esența înfăptuirii justiției, iar forța de convingere a unei hotărâri judecătorești rezidă din raționamentul logico-juridic clar explicit și întemeiat pe considerente de drept.

În cauză, motivarea hotărârii instanței de fond nu răspunde acestor exigente legale, deoarece nu examinează efectiv toate cererile reclamantei, așa încât, pe calea controlului judiciar, instanța de recurs să poată analiza justetea acesteia. Concluzia instanței nu este precedată de o examinare a chestiunilor de fapt și de drept ridicate care vizează obiectul acțiunii, reținându-se doar că obligă Consiliul Local al Municipiului Craiova să vândă terenul reclamantei.

Deci, atâta timp cât această solicitare, ulterioară adoptării hotărârii prin care s-a aprobat vânzarea terenului către reclamantă, nu a fost făcută la părțile menționate mai sus, cât timp nu există un raport sau o adresa din partea acestor părți (S.C. PIETE SI TÂRGURI S.R.L., Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale), în sensul că a fost efectuată negocierea directă de către Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii, în temeiul Legii nr.550/2002, Hotărârea Consiliului local al Municipiului Craiova nr.417/2007 privind vânzarea terenului în suprafața de 75.13 mp nu poate fi pusă în aplicare.

Toate aceste elemente invocate și ținând cont de prezumție absolută de legalitate a acestor acte administrative (Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.227/2007 și nr.417/2007) și dat fiind faptul că reclamanta nu a făcut I dovada și nu a administrat nici o probă care să arate ca ulterior adoptării Hotărârii f Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.417/2007 a adresat solicitare de punere în aplicare a hotărârii de vânzare a terenului și dat fiind faptul că instanța de fond a soluționat procesul fără a intra în judecata fondului, cu schimbarea temeiului juridic al cererii de chemare în judecată, cu o confuzie de netolerat între instituțiile juridice stabilite în cadrul procesual, se impune în temeiul art.498 alin.2, casarea și rejudecarea cauzei dedusa judecării în fond.

A solicitat admiterea recursului, casarea sentinței în raport de art.20 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, reanalizarea tuturor aspectelor invocate de părțile litigante și pe fond respingerea acțiunii ca nefondată.

La data de 22 februarie 2016, intimata reclamantă SC ALTRANS EXIM SRL a formulat întâmpinare, solicitând respingerea recursului și menținerea sentinței ca temeinică și legală.

Analizând recursul prin prisma criticilor formulate, Curtea reține următoarele aspecte:

Un prim motiv de recurs vizează lipsa calității procesuale pasive a recurentului pârât prin prisma lipsei capacității de execuție a consiliului local.

Comunele, orașele și municipiile sunt unități administrativ-teritoriale în care funcționează autorități ale administrației publice locale, așa cum în mod explicit se arată în art.8 alin. 1 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală.

Unitățile administrativ teritoriale sunt persoane juridice (art.19 din Legea 215/2001), care au capacitate juridică iar autoritățile administrației publice sunt consiliile locale, ca autorități deliberative și primarii, ca autorități executive (art.21 alin.1).

Consiliul local și primarul funcționează ca autorități publice locale, care rezolvă treburile publice din comune și orașe (art.21 alin.2 din Legea 215/2001).

Capacitatea de folosință este aptitudinea de a dobândi și exercita drepturile, de a-și asuma și îndeplini obligațiile, iar în cazul autorităților publice locale, capacitatea de exercițiu este stabilită prin lege, așa cum s-a expus în detaliu mai sus.

Din capacitatea de exercițiu decurge și capacitatea procesuală, atât de folosință, cât și de exercițiu.

Capacitatea procesuală și calitatea procesuală sunt intrinsec legate, în sensul că în cazul calității procesuale pasive trebuie să existe identitate între persoana care este titularul obligației ce trebuie îndeplinite și persoana care va fi obligată la executarea obligației.

Așadar, calitate procesuală activă sau pasivă au atât primarul, ca autoritate executivă, cât și Consiliul Local, ca autoritate deliberativă, în funcție de obiectul cauzei.

În materia contenciosului administrativ nu se cere ca pârâtul să aibă personalitate juridică, ci doar să fie emitentul actului, care formează obiectul controlului judiciar.

Mai arătăm că nu trebuie confundată noțiunea juridică de reprezentare cu aceea a calității procesuale.

Calitatea procesuală este una din condițiile cerute de lege, pentru a fi parte într-un proces (alături de capacitatea procesuală, dreptul și interesul) și privește posibilitatea unei persoane de a lua parte ca reclamant sau ca pârât la un anumit proces. Strâns legată de noțiunea de reprezentare este aceea a capacității procesuale.

Dacă obiectul acțiunii îl constituie anularea unor acte, refuzul de a îndeplini anumite acte, obligarea de a emite/încheia anumite acte ale Consiliului Local, acesta are calitate procesuală, urmând a fi apărât în justiție de către persoane angajate sau apărător desemnat, potrivit art.79 din Legea 673/2002.

Curtea mai constată că, potrivit art. 1 din Legea nr. 550/2002 aceasta stabilește cadrul juridic pentru vânzarea spațiilor comerciale și a celor de prestări de servicii, proprietate privată a statului, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, denumite în continuare spații comerciale sau de prestări de servicii.

Curtea reține că, în conformitate cu dispozițiile art. 5 alin. (1) din lege, consiliile județene sau consiliile locale, după caz, aprobă prin hotărâre lista spațiilor comerciale sau de prestări de servicii, proprietate privată a statului, care se află în administrarea lor, iar, potrivit art. 5 alin. (3), prefectii vor veghea ca hotărârea să cuprindă toate spațiile comerciale sau de prestări de servicii care cad sub incidența legii.

Prevederile art. 4 lit. a) din lege stabilesc că prin noțiunea de "vânzător" se înțelege consiliul județean, consiliul local al comunei, orașului, municipiului, sectorului municipiului București care are în administrare spații comerciale sau de prestări de servicii iar vânzătorul încheie contractele de vânzare-cumpărare care au ca obiect imobilele prevăzute de lege în numele statului.

Așadar motivul de recurs invocat de recurent vizând lipsa calității procesuale pasive prin prisma lipsei capacității de exercițiu a Consiliului Local Craiova este nefundat.

În speță, reclamanta intimată S.C. ALTRANS EXIM S.R.L. este proprietara unui spațiu comercial dobândit prin contractul de vânzare cumpărare nr. 1629/27.04. 2007 încheiat în temeiul legii și a solicitat, potrivit art.13 din Legea nr. 550/2001 inițial concesionarea iar ulterior vânzarea terenului în suprafață de 75,13 mp. aferent acestui imobil.

Prin HCL nr. 227/2007 a fost aprobată concesionarea acestei suprafețe de teren prin negociere directă iar ulterior, în condițiile în care prin HCL nr.417/2007 terenul respectiv a trecut din domeniul public în domeniul privat al municipiului Craiova, s-a dispus, prin aceeași hotărâre a Consiliului Local Craiova, la cererea reclamantei, vânzarea terenului prin negociere directă.

Este neîntemeiată critica recurentului potrivit cu care reclamanta intimată nu a solicitat ulterior emiterii HCL nr.417/2007 punerea acesteia în aplicare căci dispozițiile Legii nr.550/2001 prevăd obligativitatea solicitantului de a formula cererea de cumpărare, iar după admiterea acesteia sarcina derulării procedurii de negociere revine comisiei constituită în cadrul consiliului, contractul de vânzare-cumpărare fiind încheiat de către consiliul local.

Or, în cauză astfel cum rezultă din Referatul nr. 75625/16.08.2007 încheiat de Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Craiova(fila 138) rezultă că reclamanta a renunțat la

cererea de concesiune și a solicitat cumpărarea terenului în suprafață de 75,13 mp aferent imobilului proprietate, ulterior fiind emisă HCL nr.417/2007 prin care s-a aprobat această cerere.

În consecință, procedura ulterioară aprobării cererii constând în negocierea directă și în încheierea contractului de vânzare-cumpărare nu poate fi condiționată de solicitarea reclamantei ci aceasta se desfășoară în virtutea dispozițiilor Legii nr.550/2001.

Nefondată este și critica recurentului vizând lipsa motivării hotărârii de către instanța de fond, considerentele expuse în sentință, deși concis exprimate, sunt în măsură să lămurească pe deplin motivele de fapt și de drept care au stat la baza pronunțării acesteia, prin prisma disp. art.425 N.C.P.C.

Având în vedere argumentele expuse anterior și în temeiul disp. art.496 raportat la art.488 pct. 8 NCPC, recursul va fi respins ca nefondat.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE

Respinge recursul declarat de pârâtul Consiliul Local al Municipiului Craiova și Municipiul Craiova prin Primar, împotriva sentinței nr. 2267 din data de 26 noiembrie 2015 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6318/63/2015 în contradictoriu cu reclamanta S.C. ALTRANS EXIM S.R.L.CRAIOVA și pârâta COMISIA DE VÂNZARE A SPAȚIILOR COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII - DIN CADRUL MUNICIPIULUI CRAIOVA, având ca obiect obligația de a face .

Definitivă.

Pronunțată în ședința publică de la 08 Martie 2016.

Președinte,
Adina Ponea

Judecător,
Laura Chimoiu

Judecător,
Gabriel Dănuț Comănescu

Grefier,
Mihaela Iacob

Red. A.P.
Tehn. MI
Jud. fond M.O.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1:200

Nr. cadastral	Supraf. masurata(mp)	Adresa imobilului	
	698	Craiova, Str. Spania Nr.35A , Jud. Dolj	
Cartea Funciara nr.		UAT	Craiova

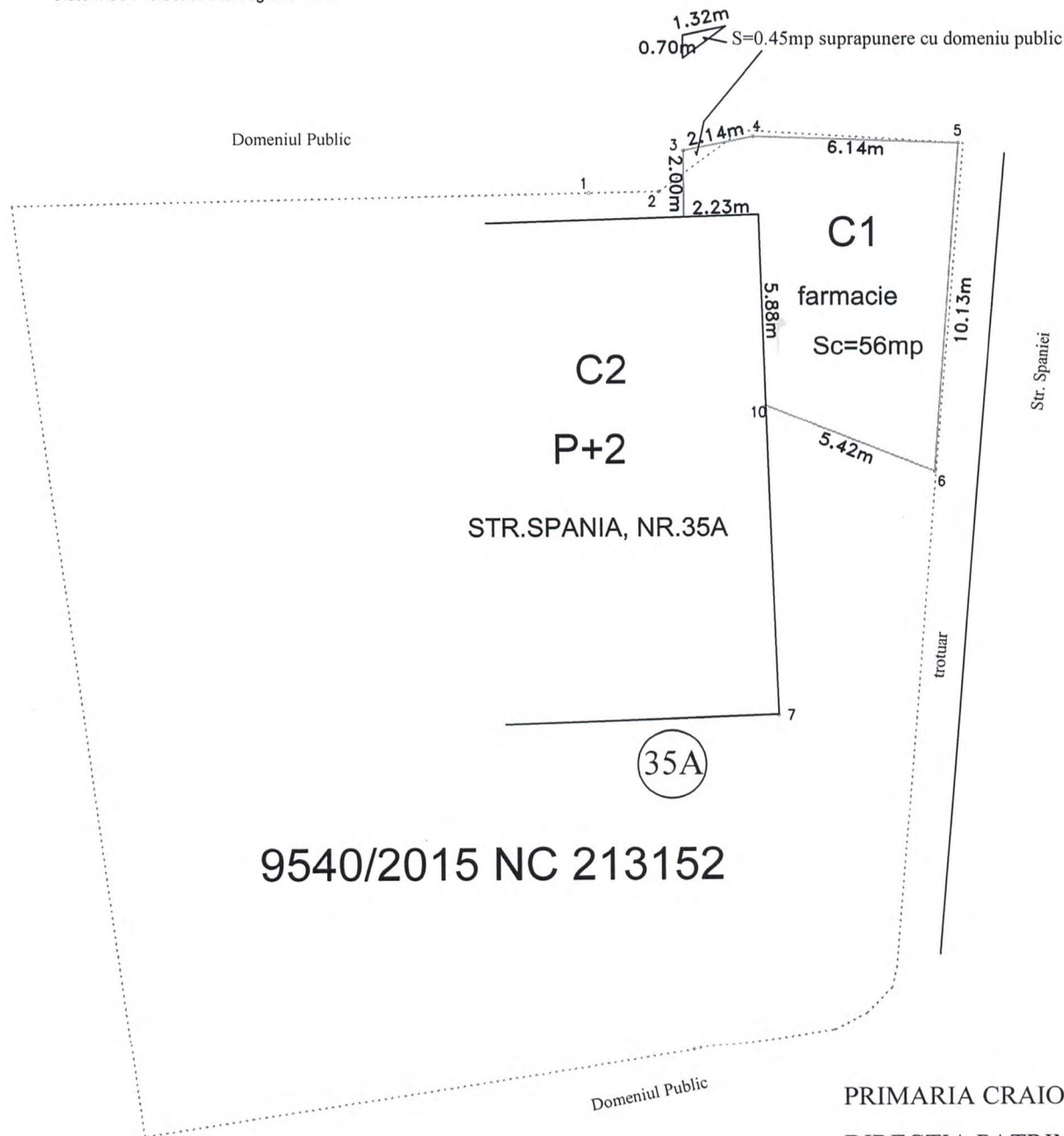
A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratori(mp)	Mentuni
ICC	CC	698	Imprejmuire hotar constructie pe toate laturile .
Total		698	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod Constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CIE	56	Constructia C1 este o farmacie.
Total		56	

Sistem de Proiectie: Stereografic 1970



Legenda :

- Contur nr. cadastral 213152
- Contur constructie farmacie

PRIMARIA CRAIOVA
DIRECTIA PATRIMONIULUI
SERVICIUL PATRIMONIULUI
Întocmit: ILIESCU Dumitru

PLAN DE AMPLASAMENT SI DEL
A CORPULUI DE PROPRIETATE

scara 1:200
(intravilan)

OBIECTIV: PIATA VECHIE

Adresa corpului de proprietate: intravilan
Str. Felix Aderca, Nr. 3 (fost Str. Krasnoff)
Mun. Craiova, jud. Dolj

