

HOTĂRÂREA NR. _____

privind luare act de Sentința Civilă nr. 1169/2019 a Judecătoriei Craiova, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1192/2020 a Tribunalului Dolj, pronunțată în dosarul nr. 17866/215/2017

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.02.2021;

Având în vedere referatul de aprobare nr.22035/2021, raportul nr.22044/2021 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.26166/2021 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune luare act de Sentința Civilă nr. 1169/2019 a Judecătoriei Craiova, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1192/2020 a Tribunalului Dolj, pronunțată în dosarul nr. 17866/215/2017;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.2, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a, art.287 lit.b și art.297 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se ia act de Sentința Civilă nr.1169/2019 a Judecătoriei Craiova, rămasă definitivă prin Decizia nr.1192/2020 a Tribunalului Dolj-Secția I Civilă, pronunțată în dosarul nr. 17866/215/2017, prin care obligă Municipiul Craiova să vândă locuința aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situată în str.Cpt.Nicolae Vulovici, nr.2, bl.D18, sc.1, et.4, ap.20, la prețul de 182.000 lei, cu plata în 120 de rate lunare, către Peța Veronica și Peța Augustin Ionuț.
- Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.3.** Cheltuielile ocazionate de perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de către Peța Veronica și Peța Augustin Ionuț.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Peța Veronica și Peța Augustin Ionuț vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare a proiectului de hotărâre,
prin care se ia act de Sentința Civilă nr. 1169/2019 a Judecătoriei,
care obligă Municipiul Craiova la vânzarea imobilului
situat în Craiova str. Cpt. Nicolae Vulcovici nr.2 bl. D18 sc.1 et 4 ap.20

Prin Sentința Civilă nr. 1169/2019 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr.17866/215/2017, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1192/2020 pronunțată de Tribunalul Dolj – Secția I Civilă în dosarul nr. 17866/215/201, Municipiul Craiova prin Primarul Municipiului Craiova este obligat să vândă reclamantilor Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț cu plata în 120 rate lunare, locuința reprezentată de imobilul apartament nr.20 situată în Craiova str. Cpt Nicolae Vulcovici nr.2 bl. D18 sc1 et.4 compusă din două camera și dependințe, astfel cum a fost identificat în raportul de expertiză întocmit de expertul Mitrachioiu Gabriela Mihaela în condițiile Decretului Lege 61/1990 ale Legii 85/1992 și ale Legii 244/2011, la prețul de 182.000 lei. Având în vedere cele menționate mai sus, și conform prevederilor art.108 lit. e, art. 129 alin. (6) lit.b, art. 139 alin (2) si alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbaterea, analizarea și respectiv aprobarea unui proiect de hotărâre pentru a se lua act de Sentința Civilă nr. 1169/2019.

Primar,
Lia – Olguța Vasilescu

Director executiv,
Cristian Ionuț Gălea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

Raport pentru adoptarea unei hotărâri
prin care se ia act de Sentința Civilă nr. 1169/2019 a Judecătoria Craiova
care obligă Municipiul Craiova la vânzarea imobilului
situat în Craiova str. Cpt. Nicolae Vulovici nr.2 bl. D18 sc.1 et 4 ap.20

Prin Sentința Civilă nr. 1169/2019 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr.17866/215/2017, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1192/2020 pronunțată de Tribunalul Dolj – Secția I Civilă în dosarul nr. 17866/215/2017, se obligă Municipiul Craiova, prin Primarul Municipiului Craiova, să vândă în condițiile Decretului Lege 61/1990 ale Legii nr. 85/1992 și ale Legii 244/2011 reclamanților Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț, cu plata în 120 rate lunare, locuința reprezentată de imobilul apartament nr.20 situată în Craiova str. Cpt Nicolae Vulovici nr.2 bl. D18 sc1 et.4, compusă din două camera și dependințe, la prețul de 182.000 lei astfel cum a fost identificat în raportul de expertiză întocmit de expertul Mitrachioiu Gabriela Mihaela și care se găsește la dosarul cauzei..

Conform celor reținute de instanță, în cuprinsul raportului de expertiză s-a aratat că din analiza prețurilor de piață calculate prin metoda costului standard și metoda comparației, a rezultat că prețul de piață cel mai apropiat de pretul apartamentelor din zona respectivă este de 38900 euro și anume echivalent în lei 182000lei.

Locuința ce a fost construită din fondurile locative de stat, este situată în Craiova str. Cpt Nicolae Vulovici nr.2 bl. D18 sc1 et.4, aparține domeniului privat al municipiului Craiova și se află în administrarea RAADPFL Craiova conform HCL nr. 144/2012.

Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț au deținut în calitate de chiriași locuința ce urmează a fi vândută conform contractului de închiriere nr.925/2015 încheiat cu RAADPFL Craiova în calitate de administrator al imobilului. Conform celor menționate de Asociația de proprietari nr.12 Brazda lui Novac în adresa nr. 326/20.11.2020, Peța Veronica și Peța Augustin aveau achitate integral cheltuielile de întreținere la data de 20 noiembrie 2020. De asemenea, conform chitanței nr.123800/09.11.2020, aceștia au achitat la RAADPFL Craiova chiria inclusive pentru luna octombrie 2020.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art.108 lit. e, art. 129 alin. (2) lit.c, art. 139 alin (1) si alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în conformitate cu Sentința Civilă nr. 1169/2019 pronunțată de Judecătoria Craiova, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1192/2020 pronunțată de Tribunalul Dolj, propunem Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. Să ia act de cu Sentința Civilă nr. 1169/2019 pronunțată de Judecătoria Craiova, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1192/2020 a Tribunalului Dolj pronunțată în dosarul nr. 17866/215/2017, și să aprobe vânzarea la prețul de 182 000 lei cu plata în 120 de rate

lunare a locuinței aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova, situată în Craiova str. Cpt. Nicolae Vulovici nr.2 bl. D18 sc.1 et 4 ap.20, către Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț.

2- Să aprobe împuternicirea Primarului Municipiului Craiova pentru reprezentarea Municipiului Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege privind vânzarea.

3- Cumpărătorii vor suporta cheltuielile ocazionate de perfectarea actelor notariale și de efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data:

Semnătura:

Întocmit,
Exp Madlen Chiriac

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

Data:

Semnătura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 26166/10.02.2021

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 22035/03.02.2021,
- Raportul nr. 22044/03.02.2021 al Directiei Patrimoniu;
- În conformitate cu prevederile art.108 lit. e, art. 129 alin. (6) lit.b, art. 139 alin (2) si alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în conformitate cu Sentința Civilă nr. 1169/2019 pronunțată de Judecătoria Craiova, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1192/2020 pronunțată de Tribunalul Dolj. pronunțate în dosarul nr.17866/215/2017.
- Potrivit Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova :

- Să ia act de Sentința Civilă nr. 1169/2019 pronunțată de Judecătoria Craiova, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1192/2020 a Tribunalului Dolj, pronunțate în dosarul nr.17866/215/2017 și să aprobe vânzarea la preț de 182 000 lei, cu plata în 120 de rate lunare, a locuinței aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova, situată în Craiova, str. Cpt. Nicolae Vulovici nr.2, bl. D18, sc.1, et 4, ap.20, către Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț.
- Să aprobe împuternicirea Primarului Municipiului Craiova pentru reprezentarea Municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării si îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege privind vânzarea.
- Cumpărătorii vor suporta cheltuielile ocazionate de perfectarea actelor notariale si de efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

Directiv,
Ovidiu Chianu

Întit,
cons. jr. Bed Nicoleta

Primăria Municipiului Craiova

Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ

Nr. 171983/24.11.2020

St. Mihail
25.11.20
Ana Kolllek
25.11.2020

Către,
Direcția Patrimoniu

Prin dosarul înregistrat pe rolul Judecătoriei Craiova sub nr. 17866/215/2017, având ca reclamanți pe doamna Peța Veronica Gina și domnul Peța Augustin Ionuț și pârâți Municipiul Craiova prin Primar și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, reclamanții au solicitat instanței de judecată să fie obligați pârâții să vândă imobilul situat în Craiova, str. Cpt. Nicolae Vulovici, nr. 2, bloc D18, sc. 1, etaj 4, jud. Dolj.

Prin Sentința Civilă nr. 1169/2019, Judecătoria Craiova a admis acțiunea formulată și a obligat pârâțul Municipiul Craiova prin Primar la vânzarea imobilului cu plata în 120 de rate lunare, dar și la plata cheltuielilor de judecată constând în taxă de timbru în cuantum de 4745 lei și onorariu expert în cuantum de 1000 lei.

Împotriva acestei Sentințe, Municipiul Craiova a formulat apel, iar Tribunalul Dolj a respins apelul, menținând ca legală și temeinică hotărârea instanței de fond.

Pe cale de consecință, vă comunicăm copia Hotărârii Civile pronunțate de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 17866/215/2017, în vederea punerii acesteia în executare.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Întocmit,
c.j. Iulia Lavinia Def
[Signature]

26054/24.11.20

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CRAIOVA
SECȚIA CIVILĂ

Sentința civilă Nr. 11694

Ședința publică de la 04 Noiembrie 2019

Completul compus din:

PREȘEDINTE Aurelia Irina Grejdeanu

Grefier Camelia Elena Oțel

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamantii PEȚA VERONICA GINA, PEȚA AUGUSTIN IONUȚ, și pe pârât MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR, având ca obiect obligație de a face.

Dezbaterile în fond au avut loc în ședința publică din data de 21.10.2019, și au fost consemnate în încheierea de ședință de la aceea data, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța a amânat pronunțarea la data de 04.11.2019, având nevoie de timp pentru a delibera.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Craiova la data de 16.06.2017, sub numărul unic de înregistrare dosar 17866/215/2019 reclamantii PEȚA VERONICA GINA, PEȚA AUGUSTIN IONUȚ, au chemat în judecată pe pârâții MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR și REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISRTERARE A DOMENILUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV, solicitând instanței ca prin hotărârea ce se va pronunța să dispună obligarea pârâților să vândă reclamanților în condiții decretului lege 61/1990 și ale Legii 85/1992, cu plata în rate a prețului, locuința situată în Craiova, str. Cpt. Nicolae Vulcovici, nr. 2, bl D18, sc.1, et.4, ap. 20, județul Dolj.

În motivarea a cererii, a arătat că reclamantii au calitatea de chiriași ai locuinței situate în Craiova, str. Cpt Nicolae Vulcovici, nr. 2, bl D18, sc. 1, et.4, ap. 20, județul Dolj, în baza contractului de închiriere nr. 925/17.02.2015 încheiat cu parata REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISRTERARE A DOMENILUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV, cu termen valabilitate 27.06.2019. Aceasta locuința ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, a fost construită din fondurile unităților de stat anterior intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992 și a fost închiriat inițial numitului Peța Gheorghe(autorul reclamanților) încă din anul 1976 conform contractului de închiriere nr. 284/07.08.1976 în calitate de titular și membrii familiei sale în calitate de membri ai familiei, iar după decesul acestuia, (7 martie 2009) au fost încheiate contractele de închiriere nr. 513/16.11.2012 și nr. 919/27.01.2015 între Peța Florinel Laurențiu,(fiul defunctului Gheorghe) în calitate de titular și în care numiții Peța Veronica Gina (soție) și Peța Ionuț Augustin (fiu) , aveau calitatea de membri ai familiei.

Precizează că după decesul numitului Peța Florinel Laurențiu, survenit în data de 02.02.2015 s-a încheiat contractul de închiriere nr. 925/17.02.2015 cu termen de valabilitate cu pârâtul REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISRTERARE A DOMENILUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV, în calitate de locator și reclamantii în calitate de locatari, cu termen valabilitate 27.06.2019.

Întrucât la momentul apariției Legii 85/1995 autorul nu a dispus de fondurile bănești, necesare pentru achiziționarea locuinței și cun începând din anul 1976 reclamantii au locuit în mod neîntrerupt în calitate de chiriași în aceasta locuința care se circumscrie sferei de aplicabilitate a Legii 85/1992 prin cererea înregistrată sub numărul 177957/08.11.2016, s-au adresat proprietarului Municipiul Craiova, cu solicitarea de le vinde aceasta locuință, în care locuiesc în calitate de chiriași, încă din anul 1976.

Prin răspunsul înregistrată sub nr. 177957/23.11.2016, li s-a comunicat refuzul proprietarului de a proceda la vânzarea locuinței către chiriași, astfel încât singura cale deschisă a reclamanților o reprezintă acțiunea în justiție.

Mai arată că potrivit art. 7 alin 1 din Legea 85/1992, republicată în 1998 locuințele construite din fondul unităților economice sau bugetare de stat, până la intrare în vigoare a legii, altele decât locuințe de intervenție vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere la cererea acestora, cu plata integrală sau în rate a prețului în condițiile decretului lege nr. 61/1990 și a acestei legi. Din acest articol de lege rezulta ca nașterea raportului juridic este la altitudinea titularului contractului de închiriere care fără a fi legat de vreun termen poate formula cerere de cumpărare, așadar legea nu condiționează obligativitatea vânzării de existența unui contract de închiriere valabil încheiat de la data intrării în vigoare de acest moment fiind condiționată doar situația locuințelor care potrivit dispozițiilor legale au fost construite din fondul unităților economice sau bugetare de stat, până la intrarea în vigoare a legii, altele decât locuințele de intervenție.

Rezultă astfel că obligația de vânzare cumpărare acestor locuințe este un in rem, în raport cu natura obiectului și nu o obligație în personam derivată din calitatea de chiriași la data intrării în vigoare a legii, a se vedea și Decizia în interesul legii 5/2008 a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Ca urmare, pentru a beneficia de dispozițiile legii 85/1992, solicitanții trebuie să aibă calitatea de chiriași, în momentul realizării acordului de voință respectiv la data la care chiriașul și-a exprimat obținerea de cumpărare (23.11.2016) și nu neapărat și la momentul intrării în vigoare a legii.

Cum reclamanții au făcut dovada că îndeplinesc condițiile pentru a putea fi beneficiari ai dispozițiilor Legii 85/1992 și cum pârâții refuza nejustificat să dea eficiența dispozițiilor legale și să permită acestora cumpărarea locuinței cu plata prețului în rate, singura posibilitate de a valorifica aceste drepturi subiective recunoscute de legea specială rămâne prezenta acțiune.

În drept au invocat prevederile art.85/1992 rep., legea nr.114/1996 și decretul Lege 61/1990, decizia în interesul legii 5/2018 a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

În dovedirea cererii a solicitat proba cu înscrisuri și proba cu expertiza tehnică specialitatea construcții civile având ca obiective: identificarea locuinței și evaluarea acesteia în raport cu criteriile de evaluare prevăzute în decretul de lege nr.61/1990 raportat la art. 7 din Legea 85/1992.

Cererea a fost legal timbrată cu taxa judiciară de timbru în cuantum de 4745 lei, din care suma de 3085 lei achitată inițial, ulterior, conform concluziilor raportului de expertiză refăcut, taxa judiciară de timbru fiind completă cu suma de 1658 lei.

La data de 01.08.2019, pârâta REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV, a formulat întâmpinare, în conformitate cu disp.art.201 alin.1 și art.205-208 NCPC prin care a solicitat respingerea acțiunii formulate de reclamanți, în principal, ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesual pasivă și în subsidiar ca neîntemeiată.

A arătat că REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISRTARE A DOMENILUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV, deține calitatea de administrator al spațiului menționat, motiv pentru care au invocat lipsa calității procesul pasivă a regiei, precizând că, în calitate de administrator, a procedat la încheierea contractului de închiriere nr. 925/17.02.2015 cu reclamanții ce are ca obiect închirierea locuinței, situată în Craiova, str. Cpt. Nicolae Vulcovici, nr. 2, bl D18, sc.1, et.4, ap. 20, județul Dolj.

Prin cererea înregistrată la regie, sub nr.16860/04.10.2016, reclamanții au solicitat în baza Legii 112/1995 cumpărarea locuinței. Iar la data de 06.10.2016, REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISRTARE A DOMENILUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV a răspuns solicitării reclamanților în sensul că potrivit HCL nr.140/2012, Municipiul Craiova a aprobat regulamentul de vânzare a locuințelor proprietatea statului, dar nu a stabilit data când se va proceda efectiv la vânzarea acestora. Mai arată că regia are mandat de reprezentare a Municipiului Craiova, în ceea ce privește avizare cererilor privind îndeplinirea condițiilor

necesare cumpărării dar numai după ce Municipiul Craiova, va stabili data la care se va proceda efectiv la vânzarea locuințelor.

Consideră că REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV în calitate de administrator al locuinței, a făcut toate demersurile necesare privind solicitarea reclamanților dar dreptul de dispoziție aparține Municipiului Craiova, care este proprietarul acestor locuințe.

În apărare au solicitat proba cu înscrisuri, și anexează în copie HCL nr.144/2016, adresa nr.16860/06.10.2016, adresa nr.16860/04.10.2016 și practică judiciară, solicitând totodată și judecarea cauzei în lipsă conform art. 411 alin 2 Cpc.

La data de 27.07.2017, a fost depusă întâmpinare și de către pârâta MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR, prin care a solicitat ca prin hotărârea ce veți pronunța, să respingeți cererea ce formează obiectul dosarului nr.17866/215/2017 ca neîntemeiată.

În fapt, prin cererea de chemare în judecată, înregistrată re rolul Judecătoriei Craiova reclamanții Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Craiova prin Primar și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ, solicitând obligarea pârâților să vândă reclamanților, în condițiile Decretului Lege 61/1990 și ale Legii 85/1992, cu plata prețului în rate, locuința situată în Craiova, str. Cpt. Nicolae Vulcovici nr.2, bl. D18. sc.1, et. 4. ap. 20, jud. Dolj.

În motivarea acțiunii se arată că locuința aparține domeniului privat al Municipiului Craiova și că a fost închiriată inițial numitului Peța Gheorghe, din anul 1976, conform contractului de închiriere nr. 284/07.08.1976, ulterior au fost încheiate contractele de închiriere nr. 513/16.11.2012 și nr. 919/27.01.2015.

În prezent, între numiții Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț și RAADPFL Craiova există contractul de închiriere nr. 925/17.02.2015. cu termen de valabilitate 27.06.2019.

Prin răspunsul la cererea înregistrată sub nr. 177957/08.11.2016 la Primăria Municipiului Craiova, respectiv nr.177957/23.11.2016 li s-a comunicat refuzul proprietarului de a proceda la vânzarea locuinței către chiriași.

În drept, reclamanții își întemeiază acțiunea pe dispozițiile Legii nr.85/1992 republicată. Legea nr.114/1996, Decretul Lege nr.61/1990 și Decizia în Interesul Legii nr. 5/2008 a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Apreciază pârâta că acțiunea este neîntemeiată și solicită respingerea acesteia, invocând excepția nulității cererii de chemare în judecată, întrucât potrivit art.194 lit. c NCPC, cererea de chemare în judecată va cuprinde obiectul cererii și valoarea lui, iar în cazul imobilelor se vor arata localitatea și județul, strada și numărul, etajul și apartamentul.

Imobilul ce face obiectul prezentei acțiuni este situat în Craiova. str. Cpt. Nicolae Vulcovici nr. 2, bl. D1 8, sc. 1, et. 4, ap. 20, jud. Dolj, însă din documentele atașate cererii de chemare în judecată, rezultă că imobilul ce a făcut obiectul contractelor de închiriere menționate de reclamanți este situat în str.Brazda lui Novac sau str.Cpt. Nicolae Vulovici.

Potrivit art. 249 NCPC, cel care face o susținere în cursul procesului trebuie să o dovedească, în afară de cazurile anume prevăzute de lege.

În speță, era în sarcina reclamanților să probeze concordanța imobilului ce face obiectul prezentei cereri, însă nu există di vezi în acest sens.

Cercetarea judecătorească în cauza pornește de la obiectul acțiunii cu care reclamantul 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 fundamentată juridic.

Nu se pot face apărări generice fără ca obiectul cererii de chemare în judecată să fie precizat și bine determinat în limitele investirii instanței, încălcându-se astfel dispozițiile art.194 litera c teza 1 noul cod procedură civil, iar lipsa identificării clare a obiectului cererii de chemare în judecată duce la nulitatea acesteia.

De asemenea a invocat excepția netimbrării cererii de chemare în judecată raportat la dispozițiile Legii nr.OUG 80/2013 privind taxele judiciare de timbru care prevăd obligativitatea timbrării cererii la valoarea solicitată, având în vedere că reclamanta nu a făcut dovada timbrării.

Astfel, pornind de la prevederile art. 148 alin 6 NCPC "cererile adresate instanțelor de judecată se timbrează, dacă legea nu prevede altfel".

În ceea ce privește cererea de chemare în judecată se poate observa, pe baza înscrisurilor comunicate, lipsa dovezii achitării taxei judiciare de timbru și a timbrului judiciar în condițiile expres prevăzute de lege.

Raportându-se la art. 197 NCPC - în cazul în care cererea este supusă timbrării dovada achitării taxelor datorate se atașează cererii, iar față de cele expuse netimbrarea sau timbrarea insuficientă atrage anularea cererii de chemare în judecată.

Pe fondul cauzei, arată că reclamantul, prin cererea de chemare în judecată formulată, solicită obligarea părților Municipiul Craiova prin Primar și RAADPFL Craiova, la vânzarea către aceștia, cu plata prețului în rate, a imobilului situat în Craiova, str. Cpt. Nicolae Vulcovici nr. 2, bl. D18, sc.l. et. 4, ap. 20, jud. Dolj. Acțiunea reclamantilor, îndreptată împotriva Municipiului Craiova se concretizează într-o obligație de a face, adică într-o îngrădire juridică efectivă, într-o limitare circumstanțială exact de sursa obligației, reclamantul încercând să oblige Municipiul Craiova la facere.

Obligația civilă este un raport de drept, o legătură stabilită între cel puțin doi subiecți de drept, distincți, în virtutea căruia unul dintre subiecți datorează ceva concret celuilalt.

Din perspectiva activității pe care Municipiul Craiova trebuie să o desfășoare, obligație pe care reclamantul dorește să o instituie în sarcina părâtului, se concretizează într-o prestație de a face ceva, respectiv de a dispune de bunul său în sensul vânzării propriului său bun către reclamant.

Imobilul situat în Craiova, str. Brazda lui Novac, bld 18, sc.l. ap.20, jud. Dolj aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, Anexa 2, poziția 137. Prin urmare, proprietar este Municipiul Craiova, iar dreptul de proprietate al acestuia scoate în evidență prerogativele pe care acesta le conferă titularului său respectiv: posesia, folosința, dispoziția.

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

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

Municipiul Craiova are dreptul, libertatea de a încheia sau nu un contract concret privind locuința situată în Craiova, str. Brazda lui Novac, bl. D 18, sc.l. ap.20. jud. Dolj. Nimeni nu poate să forțeze proprietarul să intre în raporturi contractuale, cum, de altfel, nimeni nu are dreptul să-l împiedice să încheie un anumit contract.

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

Exteriorizarea voinței este o condiție firească a nașterii contractului. Atâta timp cât rămâne închisă în sine, voința nu poate să-și dezvăluie valențele generatoare de drept. Obligarea părâtului Municipiul Craiova la dispunerea de bunul ce face obiectul prezentei cauze, în sensul încheierii unui eventual contract are vânzare-cumpărare, încalcă principiul libertății contractuale, produs al autonomiei de voință, care își găsește valoare și care nu poate fi cenzurat de reclamant, prin învestirea instanței cu pronunțarea unei astfel de hotărâri.

În cauza dedusă judecării își găsește aplicabilitate principiul libertății contractuale, unul din efectele juridice ale autonomiei de voință fiind tocmai recunoașterea libertății contractuale. Municipiul Craiova are dreptul de a dispune liber de dreptul său de proprietate și acestuia, în calitate de proprietar, trebuie să îi fie recunoscută și neîngrădită libertatea contractuală.

În ceea ce privește susținerile reclamantilor referitoare la continuitatea, ocupării, în calitate de chiriași a imobilului mai sus menționat, facem precizarea că în perioada în care locuința a fost administrată de Municipiul Craiova, respectiv, aprilie 2010 (HCL 168/2010) -

septembrie 2012 (HCL 144/2012), ocuparea locuinței de către numiții Peța Florinei Laurențiu, Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț, s-a făcut în baza unui titlu valabil doar timp de două luni și o zi, și anume de la 26.7.2012. astfel cum rezultă din contractul de închiriere nr. 108030/23.08.2012. și până la data de 27.09.2012 (data revocării administrării conform HCL 144/2012). în restul perioadei, ocupanții locuinței nu au dat curs notificării nr. 67922/26.04.2011, prin care se solicita documente ce atestă achitarea la zi a chiriei și a cheltuielilor de întreținere, în vederea încheierii contractului de închiriere.

Mai mult decât atât, reclamanții consideră că pârâții refuză în mod nejustificat să le permită acestora cumpărarea locuinței cu plata prețului în rate, în ciuda faptului că prin adresa nr. 177957/23.11.2016, Direcția Fond Locativ și Control Asociații de Proprietari - Serviciul Administrare Locuințe a comunicat acestora situația cererilor înregistrate în evidențele Comisiei Sociale, motiv pentru care nu se poate reține refuzul nejustificat invocat de reclamanți.

La nivelul Municipiului Craiova a fost constituită o Comisie Socială, în temeiul HCL nr. 26/2012, cu atribuții privind repartizarea locuințelor proprietatea Municipiului Craiova, care a hotărât menținerea unui fond de locuințe destinate închirierii, având în vedere atât numărul mare de cereri de locuințe aflate în evidențele Municipiului Craiova, cât și dispozițiile art. 15 din OUG nr. 40/1999, așa cum a fost modificat prin OUG nr. 68/2006. potrivit cărora locuințele din fondul destinat închirierii, aflate în proprietatea unităților administrativ teritoriale, devenite vacante pe perioada exploatării, se repartizează de către Consiliul Local cu prioritate persoanelor și/sau familiilor evacuate din locuințele retrocedate în natură foștilor proprietari.

Astfel, potrivit adresei nr. 97030/19.07.2017 a Direcției Fond Locativ și Control Asociații de Proprietari, Serviciul Administrare Locuințe, în evidența acestuia se află nesoluționate un număr de 2783 de dosare de locuință, dintre care 87 de dosare sunt constituite în baza OUG 68/2006 și 74/2007 de persoane /familii evacuate sau în curs de evacuare din imobile retrocedate în natură foștilor proprietari, 1853 de dosare constituite în baza Legii nr. 114/1996 republicată, de persoane/ familii ci domiciliul sau locul de muncă în Municipiul Craiova, în vederea repartizării cu chirie a unei locuințe sociale sau din fondul locativ de stat.

Soluționarea cererilor de locuințe sociale destinate familiilor evacuate sau de locuințe sociale / din fondul de stat, în înțelesul Legii nr. 114/1996 este condiționată de un fond locativ constant, cu grad de ocupare 100%, singurele modalități de vacantare a unei locuințe fiind evacuarea chiriașului pentru nerespectarea obligațiilor contractuale, decesul chiriașului sau abandonarea locuinței de către chiriașul-persoană singură.

În aceste condiții, Comisia Socială constituită la nivelul Municipiului Craiova, cu atribuții în repartizarea locuințelor proprietatea Municipiului Craiova, a hotărât în ședința din data de 11.12.2013 menținerea la dispoziția autorității locale a fondului de locuințe și așa insuficient pentru satisfacerea cerințelor de acordare a locuințelor, hotărâre susținută și de către serviciul specializat de la nivelul autorității publice locale.

Pe cale de consecință, apreciază că acțiunea reclamanților este neîntemeiată și solicită instanței de judecată admiterea excepțiilor invocate și respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În dovedirea motivelor invocate, au solicitat admiterea probei cu înscrisuri, precum și orice mijloc de probă pe care instanța îl va aprecia ca fiind pertinent, concludent și util cauzei.

În drept, și-au întemeiat prezenta pe dispozițiile art. 205 Cod de procedură civilă, art. 555 Cod civil.

Prin încheierea de ședință din data de 14 mai 2018 instanța a respins excepția de netimbrare a cererii de chemare în judecată și a admis excepția lipsei calității procesual pasive a pârâtei Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova invocată prin întâmpinare, pentru motivele de fapt și de drept reținute în cuprinsul încheierii de la acea dată.

Instanța a încuviințat tot prin aceeași încheiere și proba cu înscrisuri și expertiza tehnică imobiliară având ca obiective: identificarea imobilului locuință situat în Craiova, strada Cpt. Nicolae Vulcovici nr.2, bloc D18, scara 1, etaj 4, apartamentul 20, județul Dolj, precum și evaluarea locuinței în raport de criteriile de evaluare prevăzute în Decretul Lege nr.61/1990 raportat la art.7 din Legea nr.85/1992 (obiectivele expertizei propuse de reclamanți) și calcularea

valorii imobilului în litigiu, conform dispozițiilor Legii nr. 244/2011 (obiectiv stabilit de instanță din oficiu), fiind desemnat expert în cauză conform art. 331 NCPC, din aplicația BLET Dolj de pe listele comunicate de BLET, pe doamna expert Mitrăchioiu Gabriela Mihaela.

De asemenea instanța a dispus prin încheierea din data de 14.05.2019, emiterea unei adrese către Primăria Municipiului Craiova pentru a comunica regimul juridic al imobilului în litigiu situat în Craiova, precum și actul sau hotărârea prin care imobilul a trecut în proprietatea publică sau privată a Municipiului Craiova, răspuns ce a fost depus la dosar la data de 04.10.2018.

La data de 14.01.2019, expertul desemnat de instanță, Mitrăchioiu Gabriela Mihaela, a depus la dosarul cauzei raportul de expertiză specialitatea evaluare bunuri imobile.

În ședința publică din data de 11.03.2019, reclamantii au formulat obiecțiuni la raportul de expertiză depunându-le în scris la dosarul cauzei, obiecțiuni ce au fost admise de instanță.

La data de 01.07.2019, expertul desemnat de instanță, Mitrăchioiu Gabriela Mihaela, a depus la dosarul cauzei răspunsul la obiecțiunile formulate de către reclamantii la raportul de expertiză specialitatea evaluarea proprietății imobiliare.

La termenul de judecată din data de 21.10.2019 reclamantii au depus la dosarul cauzei o cerere precizatoare prin care au arătat că solicită în teză principală omologarea raportului de expertiză în varianta 1 și să se dispună obligarea părților să le vândă imobilul ce face obiectul cauzei în condițiile decretului lege 61/1990 și ale Legii 85/1992, cu plata integrală a prețului de 35.563 lei locuința situată în Craiova, str.Cpt.BNicolae Vulcovici nr.12, bloc D18, sc.-1, etaj 4, ap.20, județul Dolj, iar în teză subsidiară a solicitat omologarea raportului de expertiză în varianta 2 și obligarea părților să vândă reclamantilor în condițiile Decretului Lege 61/1990 și ale Legii 85/1992, cu plata în 120 de rate a prețului de 182.000 lei, locuința descrisă mai sus.

Analizând actele și lucrările dosarului, prin prisma probatoriului administrat în cauză și a dispozițiilor legale incidente instanța constată următoarele:

Instanța reține că reclamantii Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț, dețin apartamentul nr.20 din imobilul situat în Craiova, cartier Brazda lui Novac, str.Cpt.Nicolae Vulcovici, nr.2, bloc D18, sc.1, etaj 4, jud. Dolj, în calitate de chiriași, de la data de 17.02.2015, conform contractului de închiriere nr.925/17.02.2015 încheiat cu pârâțul Municipiul Craiova (prin R.A.A.D.P.F.L. Craiova în calitate de administrator al patrimoniului Municipiului), cu termen de valabilitate 27.06.2019.

Din înscrisurile evidențiate la filele 11-13 din dosar, rezultă că reclamantii s-au adresat pârâților Municipiul Craiova prin Primar și Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, cu mai multe cereri în vederea cumpărării imobilului sus menționat, iar în urma demersurilor efectuate i s-a adus la cunoștință prin adresa aflată la fila 13 (verso) din dosar, faptul că prin Hotărârea nr. 140/27.09.2012 a Consiliul Local al Municipiului Craiova s-a aprobat regulamentul de vânzare a locuințelor construite prin ANL, precum și a locuințelor proprietate privată a municipiului, dar în până în prezent Comisia Socială nu a stabilit data de la care se va proceda efectiv la vânzarea locuințelor către chiriași care solicită acest lucru.

Instanța mai reține că imobilul situat în Craiova, cartier Brazda lui Novac, str.Cpt.Nicolae Vulcovici, nr.2, bloc D18, sc.1, etaj 4, jud. Dolj, aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 144 din data de 27.09.2012 privind darea în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova a unor bunuri care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, anexa nr. 1, poziția 115.

De asemenea, conform adresei nr.145674/02.10.2018 emisă de către Primăria Municipiului Craiova – Direcția patrimoniu – Serviciul patrimoniu, imobilul apartament nr.20 situat la adresa descrisă mai sus a fost identificat ca fiind evidențiat în inventarul domeniului privat al Municipiului Craiova având denumirea de "LOC.BR.NOVA, BLOC D18, sc.1, ap.20, 2c-51,35 m.p. conform HCL 522/2007 anexa 2A, poz 137.

Totodată, instanța reține că imobilul situat în str.Cpt.Nicolae Vulcovici, nr.2, bloc D18, sc.1, etaj 4, jud. Dolj a fost construit din fondurile locative de stat, până la intrarea în vigoare a Decretului – Lege nr. 61/1990 și Legea nr. 85/1992.

Potrivit art. 1 din Legea nr. 85/1992 prevede ca locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi.

Conform art.7 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi.

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

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

Prin urmare, legea nu impune decât condițiile existenței unui contract de închiriere și formulării unei cereri de cumpărare din partea chiriașului, care sunt îndeplinite în cauză, așa cum rezultă din înscrisurile aflate la filele 12-13 din dosar.

Totodată, instanța reține și aspectul potrivit căruia ca demersul inițiat de către reclamantii Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț de a cumpăra locuința pe care o folosesc în calitate de chiriaș, a început încă din anul 2016, iar până la data investirii instanței cu cererea de chemare în judecată, intimații pârâți nu i-au comunicat acestuia un refuz cert în ceea ce privește vânzarea imobilului.

În cauză a fost efectuată expertiza tehnică imobiliară de către doamna expert Mitrăchioiu Gabriela Mihaela, iar expertul s-a conformat dispozițiilor stabilite de către instanța, ca la determinarea valorii imobilului pentru care s-a pornit acțiunea să se facă conform prevederilor Decretului-Lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, sens în care s-a apreciat un preț de vânzare de 35.563 lei, în funcție de creșterea salariului minim brut pe țară la data cumpărării, față de cel existent la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992, dar s-a procedat la stabilirea valorii imobilului și prin prisma dispozițiilor Legii nr. 244/2011, respectiv: art. I - articolul 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 264 din 15 iulie 1998, cu modificările și completările ulterioare, în care " valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."

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

Cât privește prețul imobilului apartament nr.20 în litigiu, relativ la solicitarea reclamantilor de a face aplicarea Decretului Lege 61/1990 și ale Legii 85/1992, instanța reține că în speță sunt incidente dispozițiile Legii nr. 244/05.12.2011, care prevede la art. I referitor la modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 că "Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.", iar la art. II că "Locuințele ce fac obiectul Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru care la data intrării în vigoare a prezentei legi sunt în curs de derulare procedurile de vânzare, se vând la prețul stabilit de

reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare.", instanța va face aplicarea art.II din Legea nr.244/2011 însușindu-și, așadar, prima modalitate de evaluare, în care prețul locuinței reprezentată de apartamentul nr.20 – situat în blocul D18, scara 1 etaj 4, strada Cpt.Nicolae Vulcovici, din Cartierul Brazda lui Novac, localitatea Craiova, județul Dolj a fost stabilit la suma de 182.000 lei.

Pentru a hotărî astfel, instanța pleacă de la redactarea anterioară a art.16, anterior modificării, care prevedea că "Anexa nr. 1 la Decretul-lege nr. 61/1990 se completează cu prețurile de vânzare ale locuințelor cu confort redus, prevăzute în anexă, care face parte integrantă din prezenta lege.", articol care, în prezent, are conținutul mai sus-expus.

Instanța observă că la art. II din Legea nr. 244/2011, așezat topografic în textul legii nr. 85/1992, fără a fi integrat în conținutul art. 16, se prevede că "Locuințele ce fac obiectul Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru care la data intrării în vigoare a prezentei legi sunt în curs de derulare procedurile de vânzare, se vând la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare."

Apare ca evident faptul că, modificarea în sensul evaluării locuințelor la prețul pieței, exceptează locuințele și spațiile cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat pentru care la data intrării în vigoare a prezentei legi – publicată în M. Of. 884 nr. din 14 decembrie 2011, în lipsa unei dispoziții exprese contrare - sunt în curs de derulare procedurile de vânzare, se vând la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare.

În speță, procedura de vânzare a început la data de 16.06.2017 întrucât declanșarea procedurii este dată de momentul promovării cererii de chemare în judecată prin care s-a solicitat obligarea pârâtului Municipiul Craiova prin Primar la înstrăinarea imobilului, moment ce se situează în plan temporal ulterior datei de 17.12.2011, a intrării în vigoare a Legii nr. 244/2011, astfel încât nu poate fi avută în vedere prima modalitate de evaluare a imobilului solicitată de reclamant.

În consecință, prețul trebuie stabilit în raport de dispozițiile în vigoare la data declanșării procedurii, deci în raport de art.II din Legea nr.244/2011, astfel încât nu poate fi avută în vedere prima modalitate de evaluare a imobilului solicitată de reclamant.

Sunt incidente în speta prev. Legii nr. 244/2011 cu privire la evaluarea locuinței la prețul pieței fata de împrejurarea ca, la data intrării în vigoare a acestei legi, nu era în curs de derulare procedura de vânzare, reclamantul din speță efectuând abia ulterior încheierii contractului de închiriere din data de 17.02.2015, după cum s-a arătat în cele ce preced, sens în care apartamentul închiriat trebuie să se vândă la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare, anume: Legea nr. 244/2011, completată prin actele normative ce stabilesc criteriile de evaluare. Examinând în acest context cererea reclamantului de cumpărare a locuinței deținute cu titlu de închiriere în imobilul mai sus menționat, instanța constată că aceasta îndeplinește toate cerințele legale impuse cele două acte normative care reglementează vânzarea de locuințe construite din fondurile statului, respectiv Legea nr.85/1992, Decretul-Lege nr.61/1991, dar și ale Legii 244/2011 – art.II.

Reținând că, prin Decizia nr. 5 din 21 ianuarie 2008 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție - Secțiunile Unite în soluționarea recursului în interesul legii, s-a instituit obligativitatea vânzării locuințelor ce intră sub incidența Legii nr. 85/1992, ca o limitare a principiului autonomiei de voință a părților, aratându-se ca, sub acest aspect, consimțământul, care stă de regulă la baza contractului, trebuie să se circumscrie necesității de ordin juridic, astfel cum este ea precizată de dispozițiile Legii nr. 85/1992, instanța apreciază ca pretențiile reclamantilor cu privire la opțiunea de cumpărare a locuinței închiriate sunt fondate.

Într-adevăr, prevederile Legii nr. 82/1992, completate prin Decretul-lege nr. 61/1990, confera titularilor contractelor de închiriere dreptul de a cumpăra, la cerere, locuințele sau spațiile cu altă destinație construite din fondurile statului sau ale unităților economice ori bugetare de stat, cu excepția locuințelor de intervenție, ceea ce nu este cazul în speță, locuința ce face obiectul litigiului nefiind exceptată de lege de la vânzare.

În acest sens, a reținut instanța supremă ca, în cuprinsul art. 1 alin. 1 și art. 7 alin. 1 din Legea nr. 85/1992, făcându-se referire la locuințele construite din fondurile statului, se stabilește că acestea "pot fi cumpărate" sau "vor fi vândute", ceea ce subliniază că nașterea raportului juridic este la latitudinea titularului contractului de închiriere, care, fără a fi legat de vreun termen, poate formula cerere de cumpărare. Ori, de la data acestei cereri de cumpărare, procedura de vânzare este în derulare, luând naștere raportul juridic obligational prevăzut de lege, în cadrul caruia chiriașul locuinței are calitatea de creditor față de unitatea ce are în proprietate locuința închiriată.

Tocmai pe acest considerent, se face de către instanța de judecată, în cele ce preced, aplicarea prev. art. II din Legea nr. 244/2011 și s-a stabilit ca prețul imobilului este de 182.000 lei.

În baza celor expuse, instanța reține că, pentru realizarea operațiunii de vânzare trebuie îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții: locuințele să fie construite din fondurile statului sau ale unităților economice ori bugetare de stat până la legii, solicitantul să fie titular al contractului de închiriere, putând fi sau nu angajat al unității proprietare, locuințele să nu facă parte din categoria celor exceptate de lege. În speță, toate aceste trei condiții sunt îndeplinite, după cum rezulta din probatoriul cu înregistrări administrate și a fost prezentat de către instanța în cele ce preced.

În cuprinsul raportului de expertiză efectuat de către expertul Mitrăchioiu Gabriela Mihaela, s-a reținut că din analiza prețurilor de piață calculate prin metoda costului standard și metoda comparației a rezultat că prețul de piață cel mai apropiat de prețul real practicat pe piața apartamentelor din Craiova, zona Brazda lui Novac este de 38900 Euro (echivalent în lei 182.000 lei).

În consecință, față de aspectele anterior evocate, instanța va admite acțiunea formulată și precizată în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Craiova prin primar și va obliga pârâțul să încheie contract de vânzare-cumpărare cu reclamantul prin care să vândă reclamantilor, în 120 de rate lunare, locuința situată în Craiova, str. Cpt. Nicolae Vulcovici, nr.2, bloc D18, sc.1, etaj 4, jud. Dolj, compusă din două camere și dependințe, împreună cu părțile indivize comune aferente pentru prețul de 182.000 lei, conform concluziilor raportului de expertiză întocmit de doamna expert Mitrăchioiu Gabriela Mihaela.

În ceea ce privește cererea reclamantilor privind obligarea pârâțului Municipiul Craiova prin Primar la plata cheltuielilor de judecată, instanța constată că acestea constau în taxa judiciară de timbru de 4745 lei și onorariul de expert așa cum a fost majorat -1000 lei, sens în care având în vedere soluția de admitere a cererii, instanța urmează să admită și cererea reclamantilor de obligarea pârâței la plata cheltuielilor de judecată, sens în care va obliga pârâțul la plata către reclamanti a sumei de 5745 lei reprezentând cheltuieli de judecată.

Sub acest aspect, sunt avute în vedere prevederile art. 453 alin. 1 Cod procedură civilă, care stipulează că *"partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească acesteia cheltuieli de judecată"*.

În ceea ce privește pe pârâta REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV CRAIOVA, ținând sama de soluția pronunțată de instanță prin încheierea din data de 14.05.2018, cererea de chemare în judecată va fi respinsă față de această pârâta ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Respinge acțiunea formulată de reclamantii Peța Veronica Gina (CNP _____) și Peța Augustin Ionuț, (CNP 1 _____), ambii domiciliați în Craiova, str. _____, județul Dolj, și cu domiciliul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură la Cabinetul de avocat Gruia Aurel cu sediul în Craiova, bd. Dacia nr.104, bloc D13, sc.3, ap.2, județul Dolj, în contradictoriu cu pârâta REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV

CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Brestei, nr.129 A, județul Dolj, ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

Admite în parte acțiunea civilă precizată formulată de reclamantii Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Craiova prin Primar, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 7, județul Dolj.

Obligă pârâțul să vândă reclamantilor, cu plata în 120 rate lunare, locuința reprezentată de imobilul apartament nr.20 situată în Craiova, strada Cpt.Nicolae Vulovici nr.2, bloc D18, sc.1, etaj 4, jud. Dolj, compusă din două camere și dependințe, astfel cum a fost identificat în raportul de expertiză întocmit de expertul Mitrachioiu Gabriela Mihaela, în condițiile Decretului Lege 61/1990, ale Legii 85/1992 și ale Legii 244/2011, la prețul de 182.000 lei.

Obligă pârâțul Municipiul Craiova prin Primar la plata către reclamantii a sumei de 5745 lei reprezentând cheltuieli de judecată constând în taxa judiciară de timbru – 4745 lei și onorariu expert – 1000 lei.

Cu drept de apel în termen de 30 zile de la comunicare la Tribunalul Dolj, apel ce se va depune la Judecătoria Craiova, sub sancțiunea nulității.

Pronunțată azi, 04.11.2019, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței cf.art.396 alin.2 NCPC

PREȘEDINTE,
Aurelia Irina Grejdeanu

GREFIER,
Camelia Elena Oțel

Operator de date cu caracter personal 2995
Red. jud. A.I.G./16.12.2019
Tehnored. gref. C.E.O
4 ex/

ROMÂNIA
TRIBUNALUL DOLJ
Str. Brestei nr.12
Craiova
SECȚIA I CIVILĂ

Destinatar:
PETĂ VERONICA GINA

DOSARUL NR. 17866/215/2017
Materia: Civil
Stadiul procesual al dosarului: Apel
Obiectul dosarului: obligație de a face
Complet: c10a(tostc1a mf)

**COMUNICARE
HOTARÂRE CIVILĂ**
NR. 1192/2020 DIN DATA DE 22 Septembrie 2020

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 1192/2020, pronunțată la data de 22 Septembrie 2020, de către TRIBUNALUL DOLJ SECȚIA I CIVILĂ.

PARAFA ȘEFULUI INSTANȚEI



A.B. 22.10.2020 13:16:46, nr. comunicare: 5 din 5

R O M Â N I A

TRIBUNALUL DOLJ
SECȚIA I CIVILĂ

DECIZIE CIVILĂ Nr. 1192/2020
Ședința publică de la 22 Septembrie 2020

Completul compus din:

PREȘEDINTE Adi Bărbulescu

Judecător Gabriela Catrinel Filimon

Grefier Adrian Barbu

Pe rol, pronunțarea asupra dezbaterilor ce au avut loc în ședința publică din data de 15 septembrie 2020, consemnate în încheierea de ședință de la acea dată și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, având ca obiect soluționarea apelului civil declarat de pârâțul Municipiul Craiova Prin Primar împotriva sentinței civile nr 11694/04.11.2019 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 17866/215/2017, în contradictoriu cu reclamanții: Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț, și cu pârâta Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ, având ca obiect obligație de a face.

TRIBUNALUL

Asupra apelului civil de față:

Prin sentința civilă nr 11694/04.11.2019 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 17866/215/2017, a fost respinsă acțiunea formulată de reclamanții Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț, în contradictoriu cu pârâta REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV CRAIOVA, ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

A fost admisă în parte acțiunea civilă precizată formulată de reclamanții Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Craiova prin Primar.

A fost obligat pârâțul să vândă reclamanților, cu plata în 120 rate lunare, locuința reprezentată de imobilul apartament nr.20 situată în Craiova, strada Cpt.Nicolae Vulovici nr.2, bloc D18, sc.1, etaj 4, jud. Dolj, compusă din două camere și dependințe, astfel cum a fost identificat în raportul de expertiză întocmit de expertul Mitrachioiu Gabriela Mihaela, în condițiile Decretului Lege 61/1990, ale Legii 85/1992 și ale Legii 244/2011, la prețul de 182.000 lei.

A fost obligat pârâțul Municipiul Craiova prin Primar la plata către reclamanți a sumei de 5745 lei reprezentând cheltuieli de judecată constând în taxa judiciară de timbru – 4745 lei și onorariu expert – 1000 lei.

Pentru a se pronunța astfel, instanța a reținut că reclamanții Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț dețin apartamentul nr.20 din imobilul situat în Craiova, cartier Brazda lui Novac, str.Cpt.Nicolae Vulcovici, nr.2, bloc D18, sc.1, etaj 4, jud. Dolj, în calitate de chiriași, de la data de 17.02.2015, conform contractului de închiriere nr.925/17.02.2015 încheiat cu pârâțul Municipiul Craiova (prin R.A.A.D.P.F.L. Craiova în calitate de administrator al patrimoniului Municipiului), cu termen de valabilitate 27.06.2019.

Din înscrisurile evidențiate la filele 11-13 din dosar a rezultat că reclamanții s-au adresat pârâților Municipiul Craiova prin Primar și Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, cu mai multe cereri în vederea cumpărării imobilului sus menționat, iar în urma demersurilor efectuate i s-a adus la cunoștință prin adresa aflată la fila 13 (verso) din dosar, faptul că prin Hotărârea nr. 140/27.09.2012 a Consiliul Local al Municipiului Craiova s-a aprobat regulamentul de vânzare a locuințelor

construite prin ANL, precum și a locuințelor proprietate privată a municipiului, dar în până în prezent Comisia Socială nu a stabilit data de la care se va proceda efectiv la vânzarea locuințelor către chiriașii care solicită acest lucru.

Instanța a mai reținut că imobilul situat în Craiova, cartier Brazda lui Novac, str.Cpt.Nicolae Vulcovici, nr.2, bloc D18, sc.1, etaj 4, jud. Dolj, aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 144 din data de 27.09.2012 privind darea în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova a unor bunuri care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, anexa nr. 1, poziția 115.

De asemenea, conform adresei nr.145674/02.10.2018 emisă de către Primăria Municipiului Craiova – Direcția patrimoniu – Serviciul patrimoniu, imobilul apartament nr.20 situat la adresa descrisă mai sus a fost identificat ca fiind evidențiat în inventarul domeniului privat al Municipiului Craiova având denumirea de "LOC.BR.NOVA, BLOC D18, sc.1, ap.20, 2c-51,35 m.p. conform HCL 522/2007 anexa 2A, poz 137.

Totodată, instanța a reținut că imobilul situat în str.Cpt.Nicolae Vulcovici, nr.2, bloc D18, sc.1, etaj 4, jud. Dolj a fost construit din fondurile locative de stat, până la intrarea în vigoare a Decretului – Lege nr. 61/1990 și Legea nr. 85/1992.

Potrivit art. 1 din Legea nr. 85/1992 prevede ca locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi.

Conform art.7 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi.

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

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

Prin urmare, legea nu impune decât condițiile existenței unui contract de închiriere și formulării unei cereri de cumpărare din partea chiriașului, care sunt îndeplinite în cauză, așa cum rezultă din înscrisurile aflate la filele 12-13 din dosar.

Totodată, instanța a reținut și aspectul potrivit căruia ca demersul inițiat de către reclamantii Peța Veronica Gina și Peța Augustin Ionuț de a cumpăra locuința pe care o folosesc în calitate de chiriaș, a început încă din anul 2016, iar până la data investirii instanței cu cererea de chemare în judecată, intimații părții nu i-au comunicat acestuia un refuz cert în ceea ce privește vânzarea imobilului.

În cauză a fost efectuată expertiza tehnică imobiliară de către doamna expert Mitrăchioiu Gabriela Mihaela, iar expertul s-a conformat dispozițiilor stabilite de către instanța, ca la determinarea valorii imobilului pentru care s-a pornit acțiunea să se facă conform prevederilor Decretului-Lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, sens în care s-a apreciat un preț de vânzare de 35.563 lei, în funcție de creșterea salariului minim brut pe țară la data cumpărării, față de cel existent la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992, dar s-a procedat la stabilirea valorii imobilului și prin prisma dispozițiilor Legii nr. 244/2011, respectiv: art. I - articolul 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau

în care apartamentul închiriat trebuie să se vândă la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare, anume: Legea nr. 244/2011, completată prin actele normative ce stabilesc criteriile de evaluare. Examinând în acest context cererea reclamantului de cumpărare a locuinței deținute cu titlu de închiriere în imobilul mai sus menționat, instanța constată că aceasta îndeplinește toate cerințele legale impuse cele două acte normative care reglementează vânzarea de locuințe construite din fondurile statului, respectiv Legea nr.85/1992, Decretul-Lege nr.61/1991, dar și ale Legii 244/2011 – art.II.

Reținând că, prin Decizia nr. 5 din 21 ianuarie 2008 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție - Secțiunile Unite în soluționarea recursului în interesul legii, s-a instituit obligativitatea vânzării locuințelor ce intră sub incidența Legii nr. 85/1992, ca o limitare a principiului autonomiei de voință a părților, arătându-se că, sub acest aspect, consimțământul, care stă de regulă la baza contractului, trebuie să se circumscrie necesității de ordin juridic, astfel cum este ea precizată de dispozițiile Legii nr. 85/1992, instanța a apreciat ca pretențiile reclamantilor cu privire la opțiunea de cumpărare a locuinței închiriate sunt fondate.

Într-adevăr, prevederile Legii nr. 82/1992, completate prin Decretul-lege nr. 61/1990, conferă titularilor contractelor de închiriere dreptul de a cumpăra, la cerere, locuințele sau spațiile cu altă destinație construite din fondurile statului sau ale unităților economice ori bugetare de stat, cu excepția locuințelor de intervenție, ceea ce nu este cazul în speță, locuința ce face obiectul litigiului nefiind exceptată de lege de la vânzare.

În acest sens, a reținut instanța supremă că, în cuprinsul art. 1 alin. 1 și art. 7 alin. 1 din Legea nr. 85/1992, făcându-se referire la locuințele construite din fondurile statului, se stabilește că acestea "pot fi cumpărate" sau "vor fi vândute", ceea ce subliniază că nașterea raportului juridic este la latitudinea titularului contractului de închiriere, care, fără a fi legat de vreun termen, poate formula cerere de cumpărare. Ori, de la data acestei cereri de cumpărare, procedura de vânzare este în derulare, luând naștere raportul juridic obligational prevăzut de lege, în cadrul căruia chiriașul locuinței are calitatea de creditor fata de unitatea ce are în proprietate locuința închiriată.

Tocmai pe acest considerent, se face de către instanța de judecată, în cele ce preced, aplicarea prev. art. II din Legea nr. 244/2011 și s-a stabilit ca prețul imobilului este de 182.000 lei.

În baza celor expuse, instanța a reținut că, pentru realizarea operațiunii de vânzare trebuie îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții: locuințele să fie construite din fondurile statului sau ale unităților economice ori bugetare de stat până la legii, solicitantul să fie titular al contractului de închiriere, putând fi sau nu angajat al unității proprietare, locuințele să nu facă parte din categoria celor exceptate de lege. În speță, toate aceste trei condiții sunt îndeplinite, după cum rezulta din probatoriul cu înscrisuri administrat și a fost prezentat de către instanța în cele ce preced.

În cuprinsul raportului de expertiză efectuat de către expertul Mitrăchioiu Gabriela Mihaela, s-a reținut că din analiza prețurilor de piață calculate prin metoda costului standard și metoda comparației a rezultat că prețul de piață cel mai apropiat de prețul real practicat pe piața apartamentelor din Craiova, zona Brazda lui Novac este de 38900 Euro (echivalent în lei 182.000 lei).

În consecință, față de aspectele anterior evocate, instanța a admis acțiunea formulată și precizată în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Craiova prin primar și va obliga pârâțul să încheie contract de vânzare-cumpărare cu reclamantii prin care să vândă reclamantilor, în 120 de rate lunare, locuința situată în Craiova, str. Cpt. Nicolae Vulcovici, nr.2, bloc D18, sc.1, etaj 4, jud. Dolj, compusă din două camere și dependințe, împreună cu părțile indivize comune aferente pentru prețul de 182.000 lei, conform concluziilor raportului de expertiză întocmit de doamna expert Mitrăchioiu Gabriela Mihaela.

În ceea ce privește cererea reclamantilor privind obligarea pârâțului Municipiul Craiova prin Primar la plata cheltuielilor de judecată, instanța a constatat că acestea constau în taxa judiciară de timbru de 4745 lei și onorariul de expert așa cum a fost majorat -1000 lei, sens în care având în vedere soluția de admitere a cererii, instanța a admis și cererea

reclamanților de obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată, sens în care a obligat pârâtul la plata către reclamanți a sumei de 5745 lei reprezentând cheltuieli de judecată.

Sub acest aspect, sunt avute în vedere prevederile art. 453 alin. 1 Cod procedură civilă, care stipulează că „partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească acesteia cheltuieli de judecată”.

În ceea ce privește pe pârâta Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, ținând sama de soluția pronunțată de instanță prin încheierea din data de 14.05.2018, cererea de chemare în judecată a fost respinsă față de această pârâtă ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

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

Apelantul arată că la pronunțarea sentinței au fost nesocotite normele de drept procesual dar și de drept substanțial ce erau aplicabile speței deduse judecării date fiind următoarele aspecte pe care cronologic le expunem:

Mai arată că motivarea hotărârii instanței de fond nu răspunde exigențelor legale, așa încât, pe calea controlului judiciar, instanța de apel 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, astfel încât soluția instanței de judecată nu este corectă, nu a dat o dezlegare juridică în concret a cauzei. Dispozițiile art.425 alin.1 lit.b din NCPC stabilesc ca hotărârea judecătorească trebuie să cuprindă considerentele, în care se vor arata obiectul cererii și susținerile pe scurt ale părților, expunerea situației de fapt reținută de instanța pe baza probelor administrate, motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază soluția, arătându-se atât motivele pentru care s-au admis cât și cele pentru care s-au înlăturat cererile părților.

Apelanta apreciază ca instanța de fond a efectuat o analiza teoretică a acțiunii deduse judecării fără a analiza toate apărările invocate de către pârât în cadrul întâmpinării deduse în dosarul de instanță, încălcându-se dreptul la apărare și la un proces echitabil, principii fundamentale ale procesului civil.

Instanța de fond trebuia să arate în concret în raport de probe administrate care este situația de fapt reținută, care sunt normele de drept incidente la situația de fapt reținută și care sunt argumentele pentru care apărările invocate de către parat prin întâmpinare nu sunt întemeiate. Exigențele avute în vedere de disp. alin 1 lit. b din art. 425 NCPC care să confere efectivitate la un proces echitabil din perspectiva obligației instanței de a răspunde printr-o motivare ce poate permite realizarea unui control public al administrării justiției, în cauza de față apreciază ca nu au fost îndeplinite pe deplin.

Neanalizarea tuturor apărărilor invocate de către pârât constituie o încălcare a dispozițiilor art. 425 alin. 1 lit.b NCPC din perspectiva încălcării dreptului la un proces echitabil.

Dreptul la un proces echitabil impune ca motivarea hotărârilor judecătorești să răspundă la circumstanțele concrete ale cauzei “justiția a fost servită”. Exigența unei astfel de motivări este esențială în administrarea adecvată a justiției în condițiile în care este necesar să se soluționeze cererea în limitele cu care a investit instanța de judecată. Aceeași concluzie se desprinde și din jurisprudența deja consacrată a CEDO referitoare la dreptul la un proces echitabil. Astfel, Curtea arată ca dreptul la un proces echitabil garantat de art. 6 par. 1 din Convenție, înglobează între altele dreptul părților unui proces de a-și prezenta observațiile pe care le apreciază ca fiind pertinente cauzei lor. Întrucât Convenția nu vizează garantarea unor drepturi teoretice sau iluzorii, ci drepturi concrete și efective, acest drept nu poate fi considerat ca fiind efectiv decât dacă, aceste observații sunt cu adevărat “ascultate”, adică examinate propriu zis de către instanța sesizată.

Obligația instanței de a răspunde prin motivare la argumentele prezentate de parti este esențială, întrucât “numai prin pronunțarea unei hotărâri motivate poate fi realizat un control public al administrării justiției”.Astfel respectarea dispozițiilor art. 425 NCPC privind

motivarea impune ca instanța sa răspundă efectiv argumentelor pe care părțile le supun judecății.

Apelanta susține că instanța de fond nu a exercitat rolul activ în judecarea pricinii în condițiile impuse de art. 22 din Noul Cod de procedură civilă.

Astfel, reclamantii prin cererea de chemare în judecată formulată au solicitat obligarea pârâților să vândă reclamanților, în condițiile Decretului Lege 61/1990 și ale Legii 85/1992, cu plata prețului în rate, locuința situată în Craiova, str. Cpt. Nicolae Vulcovici nr. 2, bl. D18, sc.l, et. 4, ap. 20, jud. Dolj.

Acțiunea reclamanților se concretizează într-o obligație de a face, adică într-o îngrădire juridică efectivă, într-o limitare circumstanțiată exact de sursa obligației, reclamanții încercând să oblige pârâtul Municipiul Craiova prin Primar la facere.

Așadar obligația civilă este un raport de drept, o legătură stabilită între cel puțin doi subiecți de drept distincți, în virtutea căruia unul dintre subiecți datorează ceva concret celuilalt.

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

Imobilul situat în Craiova, str. Cpt. Nicolae Vulcovici nr. 2, bl. D18, sc.l, et. 4, ap. 20, jud. Dolj, aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, potrivit HCL nr. 144/2012, anexa 1, poziția 155, a fost identificat ca fiind evidențiat în inventarul domeniului privat al Municipiului Craiova având denumirea de " Loc. Br. Lui Novac , bloc D18, sc.l, ap.20, 2c-51,35 mp conform HCL 522/2007 anexa 2A, poziția 137.

Prin urmare proprietar este Municipiul Craiova, dreptul de proprietate al acestuia scoate în evidență atributele pe care acesta le conferă titularului său: posesia, folosința și dispoziția.

Conform art. 480 Cod civil „proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege.”

Conform art. 555 Cod civil, proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nimeni nu poate să forțeze proprietarul să intre în raporturi contractuale, cum, de altfel, nimeni nu are dreptul să-l împiedice să încheie un anumit contract.

Dreptul de proprietate este acel drept subiectiv care dă expresie apropiierii unui bun, drept care permite titularului său, în speță, Municipiul Craiova, să posede, să folosească și să dispună de bunul său în putere proprie și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea legislației existente.

Dreptul de proprietate este acel drept subiectiv care dă expresie apropiierii unui bun, drept care permite titularului său, în speță Municipiul Craiova să posede, să folosească și să dispună de bunul său în putere proprie și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea legislației existente.

Municipiul Craiova are dreptul, libertatea de a încheia sau nu un contract concret privind locuința situată în Craiova, str. Cpt. Nicolae Vulcovici nr. 2, bl. D18, sc.l, et. 4, ap. 20, jud. Dolj.

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

Această libertate de fond a contractului este țărmuită doar de bunele moravuri și de ordinea publică. Voința psihologică este ingredientul de facto al voinței juridice, libertatea contractuală este consecința esențială a autonomiei de voință, voința reală (internă) fiind cea care dă naștere dreptului. Exteriorizarea voinței este o condiție firească a nașterii contractului. Atâta timp cât rămâne închisă în sine, voința nu poate să-și dezvăluie valențele generatoare de drept.

Obligarea pârâtului Municipiul Craiova la dispunerea de bunul ce face obiectul cauzei, în sensul încheierii unui contract de vânzare-cumpărare încalcă principiul libertății

contractuale, produs al autonomiei de voință, produs care-și găsește valoare și care nu poate fi cenzurat de reclamantă prin pronunțarea unei astfel de hotărâri.

În cauza dedusă judecătii își găsește aplicabilitate principiul libertății contractuale, unul din efectele juridice ale autonomiei de voință este tocmai recunoașterea libertății contractuale. Municipiul Craiova are dreptul de a dispune liber de dreptul său de proprietate și acestuia în calitate de proprietar trebuie să îi fie recunoscută și neîngrădită libertatea contractuală.

Apelantul arată că hotărârea cu privire la vânzarea unui bun aparține în exclusivitate proprietarului, iar instanța de judecată nu se poate substitui în drepturile acestuia în sensul de a-l obliga pe acesta să dispună de bunul său propriu. În momentul în care proprietarul va lua decizia vânzării va aduce aceasta la cunoștință chiriașului, cu prioritate.

De asemenea, instanța de judecată nu a analizat nici susținerile Direcției de Fond Locativ și Control Asociației de Proprietari, Serviciul Administrare Locuințe, susțineri potrivit cărora a fost comunicata reclamanților situația cererilor înregistrate în evidențele Comisiei Sociale, comisie constituită cu atribuții privind repartizarea locuințelor proprietatea Municipiului Craiova, care a hotărât menținerea unui fond de locuințe destinate închirierii, având în vedere atât numărul mare de cereri de locuințe aflate în evidențele Municipiului Craiova, cât și dispozițiile art. 15 din OUG nr. 40/1999, așa cum a fost modificat prin OUG nr. 68/2006, potrivit cărora locuințele din fondul destinat închirierii, aflate în proprietatea unităților administrativ teritoriale, devenite vacante pe perioada exploatării, se repartizează de către Consiliul Local cu prioritate persoanelor și/sau familiilor evacuate din locuințele retrocedate în natură foștilor proprietari.

În aceste condiții, Comisia Socială constituită la nivelul Municipiului Craiova, cu atribuții în repartizarea locuințelor proprietatea Municipiului Craiova, a hotărât în ședința din data de 11.12.2013 menținerea la dispoziția autorității locale a fondului de locuințe și așa insuficient pentru satisfacerea cerințelor de acordare a locuințelor, hotărâre susținută și de către serviciul specializat de la nivelul autorității publice locale.

Astfel, având în vedere principiul autonomiei de voință și principiul libertății contractuale, doar autoritatea publică poate aprecia asupra oportunității înstrăinării bunului ce face parte din domeniul public sau privat al Municipiului Craiova, dată fiind utilitatea acestor bunuri, anume faptul că sunt atribuite unei/unor categorii de persoane vulnerabile.

Instanța de judecată nu e evaluat argumentele oferite prin întâmpinare, în hotărâre regăsindu-se în exclusivitate chestiunile antamate de către reclamanți, rezumându-se doar la a consfinți obligarea la vânzarea imobilului la suma propusă prin raportul de expertiză.

În ceea ce privește obligarea părâtului la plata sumei de 5745 lei reprezentând cheltuieli de judecată (taxa judiciară de timbru- 4745 lei și 1000 lei onorariu expert) menționează că, în cauză instituirea unei astfel de obligații în sarcina Municipiului Craiova, nu este justificată, deoarece hotărârea pronunțată nu are la bază ideea de culpă procesuală a părții căzute în pretenții.

Acest fundament al culpei procesuale nu se regăsește în cuprinsul hotărârii, câtă vreme întreaga hotărâre nu este întemeiată pe un raționament logico-juridic din care să reiasă culpa procesuală a părții căzută în pretenții.

Prin urmare aplicarea normelor procesuale la care se face referire în hotărâre nu se justifică, în condițiile în care ele nu funcționează ca un automatism procesual, ci sunt sau nu incidente în raport de situația de fapt dedusă judecătii și de modul în care ea este tranșată.

Prin urmare, având în vedere natura juridică a cauzei, precum și normele juridice ce guvernează această materie, pe baza motivelor invocate, solicită admiterea apelului, schimbarea în totalitate a hotărârii judecătorești atacate în sensul respingerii cererii de chemare în judecată a reclamanților.

În drept, apelul este întemeiat pe dispozițiile art. 466 și următoarele din Noul Cod de procedură civilă.

Examinând sentința atacată, conform art. 476 și urm. N.C.proc.civ., prin prisma motivelor de apel și a dispozițiilor legale aplicabile, Tribunalul constată că acesta este nefondat, urmând a fi respins, pentru următoarele considerente:

Unul dintre principiile care limitează regula caracterului devolutiv al apelului este tantum devolutum quantum appellatum, care este o cerință a principiului disponibilității aplicabil procesului civil, principiu ce se impune și în fața instanțelor de control judiciar, așadar și a instanței de apel.

Ca atare, conform principiului enunțat, instanța de apel, ca instanță de reformare, este chemată să cerceteze cauza doar prin raportare la motivele invocate în cererea de apel, neputându-se pronunța asupra altor motive de reformare neindicate în conținutul motivelor de apel, cu excepția motivelor de ordine publică.

În speță, Tribunalul nu a identificat existența unor motive de ordine publică și analizând motivul de apel privind încălcarea dreptului la apărare și la un proces echitabil prin neanalizarea de către prima instanță a apărărilor pe care le-a formulat și nesocotirea disp. art. 425 lit. b N.C.proc.civ., se constată că nu sunt fondate.

Astfel, motivarea unei hotărâri judecătorești este înțeleasă ca un silogism juridic, de natură a explica inteligibil hotărârea luată, ceea ce nu înseamnă un răspuns exhaustiv al tuturor argumentelor aduse de parte, dar nici ignorarea lor, ci un răspuns al argumentelor fundamentale, al acelor care sunt susceptibile, prin conținutul lor, să influențeze soluția.

În speță, hotărârea apelată îndeplinește cerințele impuse de art. art. 425 alin. 1 lit. b C.proc.civ., întrucât, instanța de fond a expus raționamentul care a determinat-o să aprecieze că apărățile pârâtului Municipiul Craiova nu pot fi reținute.

Instanța nu trebuie să răspundă fiecărui argument în mod separat, fiecărei interpretări date de părți normelor legale pe care acestea și-au întemeiat cererile și apărățile. În condițiile în care instanța de fond și-a prezentat argumentele pentru care a considerat că nu pot fi primite apărățile pârâtului nu se poate reține absența unei motivări care să mențină soluția pronunțată. Faptul că instanța interpretează elementele bazei factuale într-o altă manieră decât cea agreată de parte, relevanța acestora nu echivalează cu o nemotivare. Motivarea unei hotărâri este o chestiune de esență, de conținut, nu de volum, aceasta trebuind să fie clară, concisă și concretă.

Cu privire la motivul de apel vizând netemeinicia sentinței apelate, referitor la încălcarea dreptului său de proprietate și a libertății de a contracta, prin nesocotirea dreptului său de dispoziție, se constată că este nefondat.

Așa cum a statuat Înalta Curte de Casație și Justiție, prin decizia civilă nr. 5 din 21 ianuarie 2008 pronunțată în recurs în interesul legii, obligatorie pentru instanțe, nașterea raportului juridic este la latitudinea titularului contractului de închiriere, care, fără a fi legat de vreun termen, poate formula cerere de cumpărare. Obligația de a vinde intervine atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: locuința să fie construită din fondurile unităților economice sau bugetare de stat până la intrarea în vigoare a Legii nr. 85/1992; solicitantul să fie titular al contractului de închiriere, putând fi sau nu angajat al unității proprietare; locuința să nu facă parte din categoria celor de intervenție, în sensul dispozițiilor art. 7 alin. 7 din Legea nr. 85/1992.

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

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

Ca urmare, pentru a beneficia de dispozițiile Legii nr. 85/1992, solicitantul trebuie să aibă calitatea de chirieș în momentul realizării acordului de voință (data înaintării cererii de cumpărare). Ceea ce este esențial este că imobilul în litigiu s-a construit din fondurile statului.

aspect necontestat de apelantă, ba chiar recunoscut în cuprinsul întâmpinării (f. 52 dosar fond) și a apelului declarat, unde se invocă trecerea bunului din proprietate de stat în proprietate privată.

Calitatea de chiriaș a reclamanților intimați, la data formulării cererii de cumpărare – în cursul anului 2016 și la data de 16.06.2017, nu a fost contestată de apelantă prin prezentul apel și nici în fața instanței de fond.

În mod corect prima instanță a constatat că în cauză sunt îndeplinite cumulativ toate cele 3 condiții necesare nașterii obligației de a vinde. Astfel, în mod legal s-a reținut că imobilul s-a constituit din fondurile statului, nu face parte din categoria locuințelor de intervenție, iar reclamanții au calitatea de chiriaș la momentul la care și-au exprimat voința de a cumpăra.

Nu se poate reține încălcarea dreptului de proprietate al pârâtului apelant urmare a instituirii obligației de a vinde, deoarece o asemenea obligație rezultă din Legea nr. 85/1992, adoptată în scopul de a crea posibilitatea ca oricare chiriaș al unei locuințe construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat să devină proprietar al locuinței respective, prin cumpărare, în anumite condiții de preț și creditare.

Chiar dacă dispozițiile art. 7 alin. 1 și 4 din Legea nr. 85/1992 instituie o limitare a exercitiului dreptului de proprietate al actualilor proprietari asupra acestor locuințe, Curtea a reținut că o atare limitare este conformă prevederilor constituționale ale art. 44, fiind justificată din punct de vedere juridic, social și moral, limitare ce a fost preluată odată cu actele normative ulterioare.

În ceea ce privește limitarea principiilor invocate de apelantul pârât, respectiv al autonomiei de voință și al prerogativei dispoziției juridice asupra bunurilor aflate în proprietate, prin jurisprudența sa constantă, Curtea Constituțională a statuat că dispozițiile art. 7 alin. 1, 4 și 5 din Legea nr. 85/1992, republicată, "nu prevăd o expropriere și nicio naționalizare sau orice altă măsură de trecere silită a locuințelor în proprietatea publică a statului" (Decizia Curții Constituționale nr. 814 din 21 iulie 2008). Textele de lege menționate nu instituie o confiscare, ci o transmitere în proprietatea deținătorilor de locuințe (foști chiriași ai acestora) a locuințelor și terenurilor aferente acestora dobândite prin cumpărare de la unitățile economice sau bugetare de stat, nefiind încălcate dispozițiile art. 44 alin. (8) din Constituție.

Prin deciziile de respingere a excepțiilor de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 7 din Legea nr. 85/1992, instanța constituțională a reținut că acest text de lege consacră o normă de justiție socială, întrucât dă posibilitatea chiriașilor să cumpere locuințele la construirea cărora au contribuit direct sau indirect în vechiul sistem statal-juridic. Curtea Constituțională a mai reținut că, deși în proprietatea societăților comerciale, a regiilor autonome sau unităților administrativ teritoriale au intrat și locuințele construite din fondurile proprii, legiferarea, ulterior adoptării Constituției, a posibilității ca fiecare chiriaș al unei asemenea locuințe să devină proprietar nu poate fi primită decât ca o limitare legală a dreptului de proprietate al persoanelor juridice respective. Nu a fost reținută nici contrarietatea textului de lege prevăzut la art. 7 din Legea nr. 85/1992, republicată - cu dispozițiile art. 44 din Constituție, deoarece, textul Legii nr. 85/1992, republicată, dă posibilitatea chiriașilor să cumpere locuințele la construirea cărora au contribuit direct sau indirect în vechiul sistem, acest fapt neechivalând cu o restrângere a liberei inițiative.

Nu poate fi primită nici critica referitoare la modul de soluționare a cererii accesorii având ca obiect plata cheltuielilor de judecată, instanța de fond reținând în mod corect că apelantului pârât îi aparține cupla procesuală. Astfel, după cum corect a reținut și instanța de fond, fundamentul plății cheltuielilor de judecată îl reprezintă culpa procesuală dovedită prin faptul pierderii procesului, interesând pentru aplicarea dispoziției legale, în egală măsură, atât rezultatul procesului, dar și conduita părților manifestată anterior litigiului ori pe parcursul acestuia. Aceasta întrucât, ca regulă generală, deși o persoană poate fi în culpă pentru declanșarea/purtarea unui proces, legea îngăduie totuși exonerarea sa de la plata cheltuielilor de judecată în condițiile unei manifestări procesuale calificate, respectiv prin recunoașterea

pretențiilor până la primul termen la care părțile sunt legal citate (dacă pârâtul nu a fost pus anterior în întârziere ori dacă acesta nu se afla de drept în întârziere) - art. 454 din Codul de procedură civilă.

Or, atât timp cât, potrivit art. 453 alin. (1) din Codul de procedură civilă, cel ținut de plata cheltuielilor de judecată este "partea care pierde procesul", se înțelege că, în economia reglementării destinate acordării cheltuielilor de judecată (art. 451-455 din Codul de procedură civilă), o situație de admitere a acțiunii reclamantului și de respingere a cererii accesorii de plată a cheltuielilor de judecată (de către pârât) nu este îngăduită și posibilă, în ipoteza subînțeleasă a dovedirii lor decât în limitele procesuale date de dispozițiile art. 454 din Codul de procedură civilă.

Tribunalul reține că prin întâmpinarea formulată în fața instanței de fond apelantul pârât a solicitat respingerea acțiunii și că anterior promovării prezentei acțiuni reclamantii au formulat o cerere către pârât solicitând cumpărarea locuinței în litigiu, cerere ce a fost respinsă (adresa nr. 177957/23.11.2016).

Față de cele arătate mai sus, în temeiul art. 480 N.C.proc.civ., Tribunalul va respinge apelul ca nefondat, menținând sentința atacată ca fiind legală și temeinică.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
D E C I D E:

Respinge apelul declarat de apelantul-pârât Municipiul Craiova Prin Primar, cu sediul în mun. Craiova, str. A.I.Cuza, nr.7, județul Dolj, cod de înregistrare fiscală 4417214, cont bancar R007TREZZ29124510220XXXXX Trezoreria Craiova, împotriva sentinței civile nr 11694/04.11.2019 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr 17866/215/2017, în contradictoriu cu reclamantii Peța Veronica Gina, CNP [redacted] și Peța Augustin Ionuț, CNP [redacted] ambii domiciliați în Craiova, str.

[redacted] Dolj, și cu domiciliul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură la Cabinetul de avocat Gruia Aurel cu sediul în Craiova, bd. Dacia nr.104, bloc D13, sc.3, ap.2, județul Dolj și cu pârâta Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ, cu sediul în Craiova, str. Brestei, nr.129 A, județul Dolj.

Definitivă.

Pronunțată în ședința publică de la 22 Septembrie 2020.

Președinte,
Adi Bărbulescu

Judecător,
Gabriela Catrinel Filimon



Red.jud.G.C.Filimon/22.10.2020
Tehnored.F.M./6 ex.
Judecător fond A.I. Grejdeanu

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI NR. 12 BRAZDA LUI NOVAC
Craiova, bld. Dacia nr. 94, bl. D17, sc. 3, et. 4, uscătorie
CUI 4516862
Telefon : 0351441944

Nr. 326 / 20.11.2020

ADEVERINȚĂ

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI NR. 12 BRAZDA LUI NOVAC cu sediul în Craiova, bld. Dacia nr. 94, bl. D17, sc. 3, et. 4, uscătorie, COD FISCAL 4516862, prin reprezentanții săi legali: **Doru Lavinia Mihaela** președinte și **Dumitrescu Ionelia** administrator, se adevereste prin prezența ca D-1/D-na. PETA VERONICA - GÎNĂ și PETA AUGUSTIN - IONUȚ

- are achitate la zi cheltuielile care îi revin în cadrul asociației de proprietari,
- nu are achitate la zi cheltuielile care îi revin în cadrul asociației, având de plătit datorii în sumă de

Prezentele datorii, valabile până la data de 20.11.2020, rezultă din evidențele contabile ale asociației de proprietari.

Am eliberat prezenta spre a-i servi la Notariat pentru înstrăinarea apartamentului situat în: CRAIOVA, str. Cpt. Nicolae Vulovici nr. 2 bl. DAS sc. 1 ap. 20 azi, data de 20.11.2020

Prezenta adeverință este valabilă 30 (treizeci) zile de la data eliberării.

PRESEDINTE
(nume în clar și semnatura)

Doru Lavinia Mihaela

ADMINISTRATOR
(nume în clar și semnatura)

Dumitrescu Ionelia





Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ
Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK
e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com

Biroul Contracte Fond Locativ și Spații cu Alta Destinație

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 919/27.01.2015

pentru suprafețe cu destinație de locuințe

CAPITOLUL I – PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) **R.A.A.D.P.F.L. Craiova**, cu sediul în Craiova, **str. Brestei nr. 129**, în calitate de locator, reprezentată prin **Director General – Filip Aurelia**, numita prin **Dispoziția Primarului Municipiului Craiova nr. 5650/19.09.2014**
Și

b) **Peta Florinel Laurentiu**, cu domiciliul în **Craiova**,
jud. Dolj, posesor al **BI/CI** seria I
în calitate de locatar.

În temeiul Legii 114/1996 republicată, O.G. nr. 69/1994, Legea nr. 135/1994 republicată, H.G. 446/1997, O.G. 40/1999 modificată prin H.G. 310/2007, OUG nr. 44/2009, OUG 43/2014, prevederile în materie locativă din noul Cod Civil, și contractul de închiriere nr. **513/16.11.2012**, a intervenit prezentul contract.

CAPITOLUL II – OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art. 2. **R.A.A.D.P.F.L. Craiova**, în calitate de locator, închiriază locatarului **Peta Florinel Laurentiu** locuința situată în **Craiova, str. Cpt. Nicolae Vulovici, nr. 2, bl. D18, sc. 1, ap. 20** compusă din: **2 camere** în suprafață de **29,39 mp**, dependințe în suprafață de **20,87 mp**, alte dependințe în suprafața de - **mp** și - **mp** curte (grădină) folosite în exclusivitate și - **mp** teren curte folosit în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de locatar și membrii săi de familie conform Anexei nr. 1 la contract.

Locuința se predă conform procesului-verbal de predare-primire încheiat între locator și locatar conform Anexei 2, parte integrantă a contractului de închiriere.

Art. 3. Chiria lunară pentru suprafața utilă este de **108,68 lei + TVA**, iar pentru curtea aferentă este de --- lei/mp, conform Anexei 3 la contract - fișa de calcul a chiriei.

Chiria se datorează începând cu data de **27.01.2015** când se întocmește procesul-verbal de predare-primire a locuinței și se achită în numerar la casieria regiei sau în contul **nr. RO58CECEDJ0152RON0525452** deschis la **CEC Craiova**, până la finele lunii următoare.

Orice modificare ulterioară survenită la O.G. nr. 40/1999 privind stabilirea nivelului chiriei va opera de drept, după înștiințarea prealabilă a chiriașilor.

Art. 4 Tariful de bază lunar și chiria (lei/ mp.), se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin HG până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

Art. 5 Orice modificare a venitului net lunar pe membru de familie se comunică regiei în termen de 30 de zile, în funcție de care se va proceda la recalcularea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului.

Art. 6 Neplata în termen a chiriei stabilită în contract atrage o penalizare de 0,5 % asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia la care suma a devenit exigibilă, fără ca penalizarea să poată depăși totalul chiriei.

Art. 7 Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși 25 % din venitul mediu net lunar pe familie, în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie.

CAPITOLUL III – DURATA CONTRACTULUI

Art. 8 Termenul închirierii este până la data de **27.06.2019** conform OUG nr.43/2014.

CAPITOLUL IV – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 9 Obligațiile locatarului:

- a) să predea locatarului locuința în stare normală de folosință;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitatea pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului pe durata locațiunii;

Art. 10 Obligațiile locatarului:

- a) să achite chiria în cuantumul și termenul stabilit în art. 3
- b) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- c) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- d) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- e) să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului;
- f) se obligă să suporte cheltuielile comune de întreținere datorate Asociației de Locatari/Proprietari, cheltuielile cu energia electrică, energia termică, apă canal, asigurarea spațiului, precum și a altor utilități, fără ca acestea să fie solicitate la plată locatarului, ori să diminueze cuantumul chiriei. În acest sens, locatarul are obligația să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități;
- g) să depună o copie a contractului de închiriere la direcția impozite și taxe, în vederea stabilirii sarcinii fiscale pentru locuința ocupată care reprezintă obligația locatarului;
- h) să predea imobilul închiriat la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere;
- i) are obligația să respecte normele speciale în vigoare privind protecția muncii și P.S. I., instalațiile electrice și de gaze privind protecția consumatorului, protecția mediului, norme sanitare veterinare, etc.

Art. 11 La încheierea contractului de închiriere locatarul poate constitui un depozit de garanție care se va depune în contul nr. RO58CECEDJ0152RON0525452 deschis la CEC Craiova.

Sumele stabilite ca depozit de garanție pentru executarea obligațiilor locative ale locatarului nu pot depăși chiria aferentă pentru o perioadă de 3 luni la nivelul anului respectiv.

Art. 12. Depozitul de garanție se restituie într-un interval maxim de 3 luni, începând cu data restituirii cheilor de către locatar.

Art. 13. Sumele ce pot fi reținute de locator din depozitul de garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

- a) chiria neachitată de locatar la termen;
- b) reparația sau înlocuirea obiectelor sanitare, precum și pentru lucrările de construcții care sunt în sarcina locatarului;
- c) alte servicii realizate în folosul locatarului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat;

Art. 14. Locatarul are obligația de a nu subînchiria în tot sau în parte imobilul închiriat.

CAPITOLUL V – NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 15. Sunt nule de drept clauzele impuse în contract, care:

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina locatorului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a locatarilor, în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.IV, art.9, așa cum sunt acestea formulate;
- impun locatarilor să facă asigurări de daune cu un asigurator impus de locator;
- exonerează locatarul de obligațiile ce-i revin potrivit prevederilor legale;
- prevăd că locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimă fără contraprestație echivalentă, prestațiile la care s-a obligat prin contract;

Art. 16. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- a) la cererea locatorului atunci când:
 - locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - locatarul sau membrii familiei acestuia sau alte persoane cărora acesta le-a îngăduit folosirea, deținerea sau accesul în locuință au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței, fapte stabilite de organele de drept (asociația de locatari, proprietari, poliție, etc.);
- b) la cererea asociației de proprietari sau de locatari, atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune de întreținere pe o perioadă de 3 luni;
- c) la cererea chirieșului, cu condiția notificării prealabile în termen de minim 60 de zile.

Art. 17. În cazul schimbării regimului juridic al imobilului închiriat (înstrăinare, retrocedare imobil, schimbarea destinației de către proprietarul Municipiul Craiova) contractul de închiriere încetează la data notificării încetării de către locator.

Art. 18. Evacuarea locatarului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data executării efective a hotărârii de evacuare, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la această dată.

Art. 19. Încetarea din orice cauză a contractului de închiriere precum și hotărârea judecătorească de evacuare a locatarului sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu locatarul.

Art. 20. Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat continuarea închirierii.

CAPITOLUL VI – CLAUZE SPECIALE

Art. 21. Îmbunătățirile efectuate de locatar asupra locuinței rămân în patrimoniul locatorului la încetarea contractului, contravaloarea acestora fiind supusă regimului stabilit de noul cod civil.

Art. 22. Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul părților sau în conformitate cu legislația în vigoare.

Art. 23 Contractul poate înceteta prin acordul părților, înainte de expirarea termenului închirierii, cu notificarea intenției de denunțare a contractului cu 60 de zile în prealabil.

Art. 24 Eventualele litigii rezultate din interpretarea și executarea prezentului contract care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă sau prin procedura medierii vor fi supuse soluționării instanțelor de judecată de drept comun.

Art. 25 Prezentul contract s-a încheiat astăzi **27.01.2015**, în 2 exemplare câte un exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR,
R.A.A.D.P.F.L. Craiova

LOCATAR,

DIRECTOR GENERAL
Filip Aurelia

CONTABIL ȘI
Ec. Popescu, Iuliana

SEF BIROU CONTRĂCTE FOND LOCATIV
SI SPATII CU ALTA DESTINATIE,
Ing.Dobre-Mazilu Viorel-Dragos

SEF BIROU JURIDIC, EXECUTARI SILITE,
RECUPERARI
Cj. Radu Ana-Maria

ÎNTOCMIT,
Groza Mariana

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de locatarul Peta Florinel Laurentiu , Craiova, str.Cpt. Nicolae Vulovici, nr.2, bl.D18, sc.1, ap.20.

Nr. Crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Supraf. (mp.)	Zona	Tarif (lei/ mp.)	Valoare
	Suprafața utilă la tariful de bază		A		
1.	Suprafața locuibilă	29,39		0,84	24,68
2.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, coridor, marchiză)	16,07		0,34	5,46
3.	Alte dependențe: terasă acoperită, logia, boxă, pivniță, beciuri, spălătorie și alte dependențe în folosință exclusivă.	4,80		0,19	0,91
4.	TOTAL I (rândurile 1 + 2 + 3)				31,05
5.	Reducere 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața loc. a camerelor situate la subsol și mansarde situație direct pe acoperiș				
6.	Reducere 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața loc. a loc. lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai una dintre ele.				
7.	Reducere 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața loc. a locuințelor construite din materiale inferioare: faianță, chirpici, lemn.				
8.	TOTAL II (rândul 4-rândurile 5+6+7)				
9.	Curte și grădină aferente (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal).				
10.	TOTAL III (rândurile 8 + 9)				
11.	Majorare conform art. 27 alin. 2 OUG nr. 40/1999 (tariful de bază lunar al chiriei (lei/ mp.)), se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin hotărâre de guvern până la data de 31 ian. a fiecărui an.	3,5			
12.	TOTAL CHIRIE				108,68 lei
13.	Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele prevăzute la art. 26 din ordonanță, nu poate depăși 15% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul mediu net lunar/ membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie. Dacă venitul net lunar/ membru familie se situează între venitul net lunar pe economie și dublul acestuia nivelul maxim al chiriei va fi de 25% din venitul net lunar pe familie.				
	Venit net pe familie				- lei
	Chirie de plata				108,68 lei +T.V.A.

Locator,
Groza Mariana

Locatar,

FIȘA SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN

Craiova, str.Cpt. Nicolae Vulovici, nr.2, bl.D18, sc.1, ap.20, încălzirea DA, apa curentă DA, canalizare DA, inst. Electrică DA construite din materiale inferioare NU

A. DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. Crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața (mp.)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1	Dormitor	16,20	16,20	-
2	Dormitor	13,19	13,19	-
3	Bucatarie	4,10	4,10	-
4	Debara	2,00	2,00	-
5	Camara	1,59	1,59	-
6	Vestibul	6,54	6,54	-
7	Terasa	4,80	4,80	-
8	Oficiu	1,84	1,84	-

B. TITULARUL CONTRACTULUI ȘI MEMBRII DE FAMILIE CARE LOCUIESC ÎMPREUNĂ CU ACESTA h)

Nr. Crt.	Numele și Prenumele	Calitatea i)	An Naștere	Loc Muncă	Adresa Loc Muncă	Ven. Net./ lună
1	Peta Florinel Laurentiu	titular		-	-	-
2	Peta Veronica Gina	membru		-	-	-
3	Peta Augustin Ionut	membru		-	-	-

a) subsol, etaj, mansarda, alte venituri ; b) centrală, sobe cu gaze, alte mijloace de încălzire ; c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă ; d) da sau nu ; f) da sau nu ; h) se trec membrii familiei ; g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxa, magazie, șură, etc. ; i) soț, soție, fiu, fiică și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, socru, soacră).

Locator,
Groza Mariana

Locatar,

PROCES VERBAL

DE PREDARE-PRIMIRE A LOCUINȚEI DIN

Craiova, str.Cpt. Nicolae Vulovici, nr.2, bl.D18, sc.1, ap.20, județul DOLJ.

1. În conformitate cu contractul de închiriere sub nr. 919 din 27.01.2015, se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între **R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA** în calitate de **locator** prin reprezentantul sau **Groza Mariana** și **Peta Florinel Laurentiu** în calitate de **locatar**, care primește în folosință locuința având încăperile de locuit, dependințele, curtea și grădina, în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința, sunt următoarele :

a. - pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.)

In stare buna

b.- ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.)

In stare buna

c.- instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele, etc.)

In stare buna

d.- instalația de încălzire (radiatoarele, convectoarele, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.)

In stare buna

e.- instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, scaune și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.)

In stare buna

f.- altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit, etc.)

3. Acest proces verbal s-a întocmit astăzi **27.01.2015** în dublu exemplar, din care unul a fost predat **locatarului**.

**AM PREDAT,
LOCATOR
Groza Mariana**

**AM PRIMIT,
LOCATAR**