

HOTĂRÂREA NR. ____
privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de închiriere a
spațiului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în
str.A.I.Cuza, nr.6

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.03.2021;

Având în vedere referatul de aprobare nr.40280/2021, raportul nr.40306/2021 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.43570/2021 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect prețul de închiriere a spațiului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.A.I.Cuza, nr.6 ;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.165/2020 prin care s-a luat act de Sentința Civilă nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de închiriere al spațiului în suprafață de 51,01 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I. Cuza nr.6, în cuantum de 32.772 lei anual (642, 47 lei/mp/an), echivalent a 6.733 euro anual (132, 00 euro/mp/an), respectiv în cuantum de 2.731 lei lunar (53,54 lei/mp/lună), echivalent a 561 euro lunar (11,00 euro/mp/lună), prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de închiriere al spațiului care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A.I.Cuza nr.6

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.165/28.05.2020 privind luare act de Sentința Civilă nr. 1927/2018, pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr.6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova, Consiliul Local al Municipiului Craiova, la art.1 a aprobat următoarele: „ Se ia act de Sentința Civilă nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova și se aprobă închirierea, fără licitație, a spațiului care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I Cuza, nr.6, în suprafață de 51,01 mp, către Marinescu Gheorghe. ”

Conform art.2 din aceeași Hotărâre: „ Prețul de închiriere al spațiului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.”

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.81999/11.06.2020, în vigoare, pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.87939/2020 evaluarea pentru stabilirea prețului de închiriere al spațiului ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova potrivit Hotărârii Consiliului Local nr. 501/2017, anexa nr.2, poz.4.

Astfel valoarea chiriei obținută prin închiriere se constituie venit la bugetul local.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr.165/2020 este necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de închiriere a spațiului în suprafață de 51,01 mp, situat în Craiova, str. A. I Cuza, nr.6, către Marinescu Gheorghe.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Director Executiv,
Ionuț Cristian Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.40306/03.03.2021

RAPORT,

pentru aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Craiova a Proiectului de Hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de închiriere al spațiului care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I. Cuza nr.6

Prin referatul de aprobare nr.40280/03.03.2021, Primarul Municipiului Craiova a aprobat inițierea Proiectului de Hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de închiriere al spațiului care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I. Cuza nr.6 .

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.165/2020, la art.1, se ia act de Sentința Civilă nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova și se aprobă închirierea, fără licitație, a spațiului care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I. Cuza, nr.6, în suprafață de 51,01 mp, către Marinescu Gheorghe.

La art.2. al aceleiași hotărâri, se precizează că prețul de închiriere al spațiului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Acest spațiu aparține domeniului privat al Municipiului Craiova potrivit Hotărârii Consiliului Local nr. 501/2017, identificat în anexa nr.2, poziția 4.

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.81999/11.06.2020, în vigoare, pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.87939/2020, evaluarea pentru stabilirea prețului de închiriere al spațiului ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, în suprafață de 51,01 mp, situat în str. A. I. Cuza nr.6.

În urma solicitării/comandă, înregistrată sub nr.87939/2020, făcută de autoritatea locală către P.F.A. Blănariu Mihai Dumitru, membru corporatist al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, a fost întocmit raportul de evaluare ce stabilește valoarea de piață estimată a chiriei pentru spațiul care face obiectul evaluării, identificat în anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare, înregistrat la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 162686/2020, a fost stabilită valoarea de piață estimată a chiriei pentru spațiul ce face obiectul evaluării anume: valoarea de piață a chiriei anuale este 32.772 lei echivalent a 6.733 euro (642,47 lei/mp/an echivalent a 132,00 euro/mp/an), iar valoarea de piață a chiriei lunare este 2.731 lei/lună echivalent a 561 euro/ lună (53,54 lei/mp/lună echivalent a 11,00 euro/mp/lună). Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 4,8672 lei pentru un euro, curs valutar din 04.11.2020, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - ed. Iroval-București - 2020, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.165/2020, în conformitate cu referatul de aprobare nr. 179305/2020 și în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), art. 139, alin.1 și alin.3 lit. g) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de închiriere al spațiului în suprafață de 51,01 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I. Cuza nr.6 din Craiova, în cuantum de 32.772 lei anual (642,47 lei/mp/an) echivalent 6.733 euro anual (132,00 euro/mp/an), respectiv în cuantum de 2.731 lei lunar (53,54 lei/mp/lună) echivalent a 561 euro lunar (11,00 euro/mp/lună) – valorile nu includ T.V.A. – conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilăscu

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

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.40280/03.03.2021 și Raportul nr.40306/03.03.2021 ale Direcției Patrimoniu;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.165/2020, prevederile art.108, art.129 alin.1 și alin.2, lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.1 și alin. 3, lit.g, art.154, alin.1 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

proponerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de închiriere al spațiului în suprafață de 51,01 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I. Cuza nr.6 din Craiova, în cuantum de 32.772 lei anual (642,47 lei/mp/an) echivalent 6.733 euro anual (132,00 euro/mp/an), respectiv în cuantum de 2.731 lei lunar (53,54 lei/mp/lună) echivalent a 561 euro lunar (11,00 euro/mp/lună) – valorile nu includ T.V.A. – conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu
Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
și legalitatea în solidar cu înlocuitorul înscrisului

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici
Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ

— ANEXA —

PFA BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A
STRADA NANTERRE, NR.11M BL.C8, SC.2, AP.4
CRAIOVA, DOLJ



Către
Primăria Municipiului Craiova
În atenția Direcției Patrimoniu

Vă transmitem alăturat raportul de evaluare al imobilului ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova situat în strada A.I.Cuza nr. 6, în suprafață de 51,01 mp.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizație ANEVAR nr. 10737
-2020-

2 5809/06.11.20.

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2020110501	din	05.11.2020

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATI IMOBILIARE -

Inchiriere spatiul care apartine domeniului privat al Municipiul Craiova,
situat în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, judetul Dolj, in
suprafata de 51.01 mp, catre Marinescu Gheorghe



Amplasare. Imobilul se află la în Municipiul Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 6, judetul Dolj

Proprietar: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Utilizator: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 87939 din 02.11.2020, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 05.11.2020.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspectia imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

Independența Evaluatorului (Consultantului) constă în desfășurarea activității pe baza cunoștințelor și abilităților profesionale și emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influență sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relația comercială a acesteia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la închirierea, fara licitatie, a spatiului care apartine domeniului privat al Municipiul Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, judetul Dolj, in suprafata de 51.01 mp, catre Marinescu Gheorghe.

De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidențiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în conținutul acestuia:

- Scopul evaluării este asistarea proprietarului în vederea închirierii, fara licitatie, a spatiului care apartine domeniului privat al Municipiul Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, judetul Dolj, in suprafata de 51.01 mp, catre Marinescu Gheorghe, estimându-se valoarea de piață a chiriei, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020;
- Pentru determinarea valorii de piață a chiriei s-a utilizat abordarea prin piata - metoda comparatiei directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 – ed. Iroval – București;
- Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului proprietarului;
- Localizarea proprietatii s-a efectuat pe baza documentelor si indicatiilor puse la dispozitia evaluatorului;

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Valoarea de piață estimată a chiriei, obținută prin abordarea prin piață – metoda comparației directe este:

Suprafața utilă totală	Valoare de piață a chiriei anuale	
	32.772 lei echivalent a	6.733 euro (642,47 lei/mp/an echivalent a 132,00 euro/mp/an)
51,01 mp	Valoare de piață a chiriei lunare	
	2.731 lei/lună echivalent a	561 euro/lună (53,54 lei/mp/lună echivalent a 11,00 euro/mp/lună)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



Cuprins

Instructiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	9
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	9
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	9
1.3. <i>Amplasare</i>	9
1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	9
1.5. <i>Proprietar</i>	9
1.6. <i>Solicitantul raportului</i>	9
1.7. <i>Beneficiarul raportului</i>	9
1.8. <i>Destinatarul raportului</i>	9
1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	10
1.10. <i>Data evaluării</i>	10
1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	10
1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	10
1.13. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	11
1.14. <i>Ipoteze restrictive și condiții limitative</i>	11
1.15. <i>Sursele de informare</i>	11
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	12
1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>	12
1.18. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	13
Capitolul 2 Considerații generale despre evaluarea proprietății	14
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	14
2.2. <i>Analiza pieței</i>	14
Capitolul 3 Prezentarea datelor	17
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	17
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	19
4.1. <i>Abordarea prin piață - Metoda comparațiilor directe</i>	19
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	21
Anexe	22

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a chiriei în vederea închirierii acestuia.

În prezentul capitol sunt prezentate elemente generale ale evaluării, inclusiv certificarea, ipotezele limitative și rezervele, toate acestea trebuie verificate de specialiștii dvs. Elemente descriptive și detalii privind proprietatea și interesele evaluate sunt detaliate în prezentul raport de evaluare.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

Prezentarea evaluatorului

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. are sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, fiind reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru.

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezervă, certificăm următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății iar conformitatea față de respectarea procedurilor interne este verificată de celelalte persoane semnate. Menționăm că în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terte părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎN ÎNTRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certificăm faptul că deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională ca membru titular ANEVAR la AON Allianz-Tiriac Asigurari.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Evaluatorul proprietății



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

Obiectul evaluării este format din:

- spatiul care apartine domeniului privat al Municipiul Craiova, in suprafata de 51.01 mp, catre Marinescu Gheorghe.

Amplasare. Imobilul se află în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării în vederea închirierii, fara licitatie, a spatiului care apartine domeniului privat al Municipiul Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, județul Dolj, in suprafata de 51.01 mp, catre Marinescu Gheorghe, estimându-se valoarea de piață a chiriei, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

Valoarea estimata pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri.

Proprietar: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Solicitantul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Beneficiarul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Destinatarul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Inspekția bunurilor la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **04.11.2020**.

Data evaluării proprietății este **04.11.2020**.

Data raportului de evaluare este **05.11.2020**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada august-noiembrie 2020, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Abordarea participativă a fost factorul de bază pentru elaborarea raportului, utilizându-se informații de încredere.

Valoarea estimată este valoarea de chiriei in vederea inchirierii spatiului cu destinatie de cabinet stomatologic.

Pentru determinarea chiriei de piata a imobilului s-a utilizat abordarea prin piata - metoda comparatiei directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 – ed. Iroval – București

“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere

***adecvare, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere*.”(SEV 230, C9)**

“Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției *chiriei de piață*. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea *chiriei de piață* ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)

“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV230, GEV630.

Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

In urma analizelor si calculelor efectuate, s-au obtinut urmatoarele valori:

Suprafata utila totala	Valoare de piata a chiriei anuale			
	32.772 lei echivalent a	6.733 euro	(642,47 lei/mp/an	echivalent a 132,00 euro/mp/an)
51,01 mp	Valoare de piata a chiriei lunare			
	2.731 lei/luna echivalent a	561 euro/luna	(53,54 lei/mp/luna	echivalent a 11,00 euro/mp/luna)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Orice imprecizie rezultată la analizarea raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Blăr



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- spațiul care aparține domeniului privat al Municipiul Craiova, în suprafața de 51.01 mp, către Marinescu Gheorghe.

1.3. Amplasare:

Imobilul se află în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, județul Dolj.

Imobilul ce face obiectul evaluării au fost identificat și inspectat în prezența reprezentantului proprietarului.

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării în vederea închirierii, fara licitație, a spațiului care aparține domeniului privat al Municipiul Craiova, situat în Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, județul Dolj, în suprafața de 51.01 mp, către Marinescu Gheorghe, estimându-se valoarea de piață a chiriei, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri.

1.5. Proprietar

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.6. Solicitantul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.7. Beneficiarul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.8. Destinatarul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.9. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

Pentru determinarea chiriei de piață a imobilului s-a utilizat abordarea prin piață - metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 – ed. Iroval – București

“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”. (SEV 230, C9)

“Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărima chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)

“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV230, GEV630.

Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Estimarea chiriei de piață în vederea închirierii, este detaliată în anexele prezentului raport.

1.10. Data evaluării

Data inspecției:	04.11.2020
Data evaluării:	04.11.2020
Data raportului:	05.11.2020

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei august-noiembrie 2020, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

1.11. Forma de exprimare a valorii

Valoarea estimată va fi exprimată cash, în moneda națională (lei), și în valută (euro), la cererea clientului.

Curs valutar BNR la data de 04.11.2020 este 1 Euro = 4,8672 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în patrimoniul privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Beneficiarul prezentului raport de evaluare a pus la dispoziție următoarele documente:

- HOTARAREA nr. 165 din 28.05.2020 privind luare act de Sentinta Civila nr. 1927/2018 pronuntata de Tribunalul Dolj in dosarul nr. 6257/63/2017*, ramasa definitiva prin Decizia nr. 3976/2018 pronuntata de Curtea de Apel Craiova;
- Anexa nr. 2 la Hotarare nr. Modificarea inventarului domeniului privat;
- Fisa mijlocului fix;
- Relevee.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a făcut în ipoteza în care acesta este liber de sarcini.

1.13. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

În prezentul raport de evaluare s-a ținut cont de prevederile SEV100 Cadru general (IVS Cadrul general), SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Implementare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA 8), GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze**:

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul proprietarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către proprietar și se presupune că bunul imobil poate fi închiriat, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilelor evaluate, ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Chiria a fost estimată considerând proprietatea în cea mai bună utilizare a sa, ținând cont de tipul/categoria sa;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspectia și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența proprietarului.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiții generale limitative**:

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune.

1.15. Sursele de informare

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

Pentru a compensa parțial elemente de incertitudine legate de piața netransparentă, ne-am securizat un număr de instrumente specifice disponibile pe piața locală și regională printre care:

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

Tipic evaluărilor realizate în România, folosim, și informațiile colectate de la terți, cum ar fi: alți brokeri, presa, site-uri, proprietari sau analize financiare (surse publice).

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, intrat în vigoare în data de 05.07.2019 cu modificările și competențele ulterioare, OUG 57/2019 privind Codul Administrativ; Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 20 din 30.01.2020).

1.16. Riscul evaluării

Părerea noastră asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, susținută de cunoașterea pieței derivate din experiența în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Având în vedere starea actuală a pieței, ne-am bazat într-o măsură mai mare pe judecata și experiența noastră referitor la evaluarea pieței, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piața tranzacțiilor.

Este necesar ca evaluatorul să facă raționamente logice și adecvate dar acestea pot diferi de cele făcute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzător într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, chirie și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

1.17. Clauze de confidențialitate

Evaluarea noastră este confidențială și este adresată doar beneficiarului, numai pentru uzul dumneavoastră și pentru scopul menționat. Nu vom accepta nici o responsabilitate către terți referitor la conținutul prezentului raport.

1.18. Dezvaluire si publicare de date

Beneficiarul nu va putea dezvalui conținutul prezentului raport catre terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei și conținutului dezvăluirii informațiilor.

Beneficiarul va trebui sa obțină acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se menționează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanți.

Nu vom fi de acord cu dezvaluirea în cazul în care nu se menționează suficient de clar ipotezele speciale sau abaterile de la standarde pe care le-am făcut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

CAPITOLUL 2

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. Cea mai bună utilizare

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală în condițiile stării tehnice existente la data evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru scopul de închiriere este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – spațiu închiriat - se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea în alte scopuri.

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiata specifică analizată, se observă ca alternativă care îndeplinește toate testele este ca spațiu cu destinație comercială.

Aceasta este:

- permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism;
- fizic posibilă: în cazul utilizării ca imobil închiriat, posibilitatea fizică este evidentă;
- fezabilitatea financiară și maximă productivitate: în zonă nu există proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate cu spațiu destinație de cabinet stomatologic închiriat. Pentru imobilul analizat nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca spațiu cu destinație comercială.

Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale.

Segmentul cel mai probabil de cumpărători este reprezentat de persoane fizice și juridice care doresc să închirieze spații comerciale pentru a fi folosite în diferite activități medicale.

2.2. Analiza pieței

2.2.1. Definiția pieței

O piață este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip spațiu cu destinație de cabinet stomatologic închiriat.

2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din

satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craiovești și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

Numele orașului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „națiune sau ținut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioadă de timp. Ca multe alte orașe ale României, Craiova este un oraș cu o istorie pe cât de bogată și interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o așezare romană (Pelendava) cu câteva secole î.Hr., numele actual a fost pus în folosință abia de la sfârșitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost și este cel mai important centru cultural, istoric și economic din zonă. Populația a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

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

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Craiova se ridică la 269.506 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 302.601 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,03%). Pentru 8,11% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Dupa datele INSSE, populația cu domiciliul stabil în Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

2.2.3. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru închirierea de imobile de tipul celui evaluat.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru închirierea de imobile de tipul celui evaluat.

Potențialii chiriasi pentru imobilele prezentate în acest studiu sunt persoane fizice, patroni sau asociați la diferite firme private române, mixte sau străine.

În lunile august – noiembrie 2020 pe piața închirierilor proprietatilor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un blocaj instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

Efectele crizei economice există și în prezent, piața chiriilor de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „cedentului (cel care închiriază)”, cu un număr redus de contracte, al căror chirii este dictat de cerere, care înregistrează un nivel foarte scăzut. De asemenea cererea este dictată

și de trendul de expansiune a firmelor mari de a-și consolida pozițiile pe piață prin achiziționarea de spații sau închirierea acestora.

Întreaga zonă este caracterizată de un declin determinat de criza economică și de slaba dinamică a pieții imobiliare, motiv pentru care deprecierea economică este mare.

Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt cu o stagnare a cererii, ducând chiar la o scădere a acesteia.

2.2.4. Analiza ofertei

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor evaluate și de la analiza posibilității ca aceștia să închirieze aceste proprietăți.

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de imobile de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca aceștia să închirieze aceste proprietăți.

Oferta de închirieri de imobile de tipul celui evaluat este inferioară cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare.

2.2.5. Echilibrul pieței

Piața închirierii de spații comerciale, se caracterizează în prezent printr-o stagnare, un blocaj, datorat scăderii accentuate a cererii, înregistrând o scădere a numărului de tranzacții și o cădere a prețurilor, datorate în special înăsprirea condițiilor de acordare a creditelor și a influenței crizei economice mondiale.

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

se poate vorbi despre un echilibru relativ al pieței imobiliare de tipul celui evaluat, fiind caracterizată mai mult de o saturare, datorită faptului că oferta depășește cu mult cererea, aceasta putând fi numită « piața chiriei ».

CAPITOLUL 3

Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține domeniului public de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 04.11.2020, în prezența reprezentantului proprietarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona centrala a Municipiului Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, judetul Dolj



<i>Zona de amplasare</i>	În zona centrală a Municipiului Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Str. A.I. Cuza Auto: Str. A.I. Cuza
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Utilități edilitare</i>	Tipul zonei: rezidențială-comercială Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corepunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

3.1.2. Descrierea construcției de bază

<i>Anul P.I.F.</i>	Estimat înainte 1977
<i>Nr. nivele</i>	S+P+E
<i>Caracteristici</i>	Structura: cărămidă Închideri perimetrale: cărămidă Compartimentări: cărămidă Finisaje: medii. Necesită operații de reparații curente
<i>Stare tehnică</i>	Satisfăcătoare

3.1.3. Descrierea spațiului

<i>Amplasament</i>	La subsolul și parterul constructive de bază
<i>Suprafețe</i>	Suprafața utilă = 51,01 mp
<i>Caracteristici</i>	Finisaje neterminate zugrăveli cletuite, pardoseli din ciment mozaicat Tamplărie exterioară: PVC cu geam termopan, Tamplăria interioară PVC cu geam termopan
<i>Utilități</i>	Energie electrică: da, neracordate la rețeaua edilitară a orașului. Instalații electrice în curs de montare Instalații sanitare: nu Instalații de căldură: nu
<i>Stare tehnică</i>	Satisfăcătoare. Necesită cheltuieli de terminare a finisajelor, demontare a instalațiilor electrice și de căldură.

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020.

Astfel pentru estimarea valorii de piață a chiriei a utilizat o abordare: abordarea piața – metoda comparațiilor directe.

4.1. Abordarea prin piața - Metoda comparațiilor directe

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

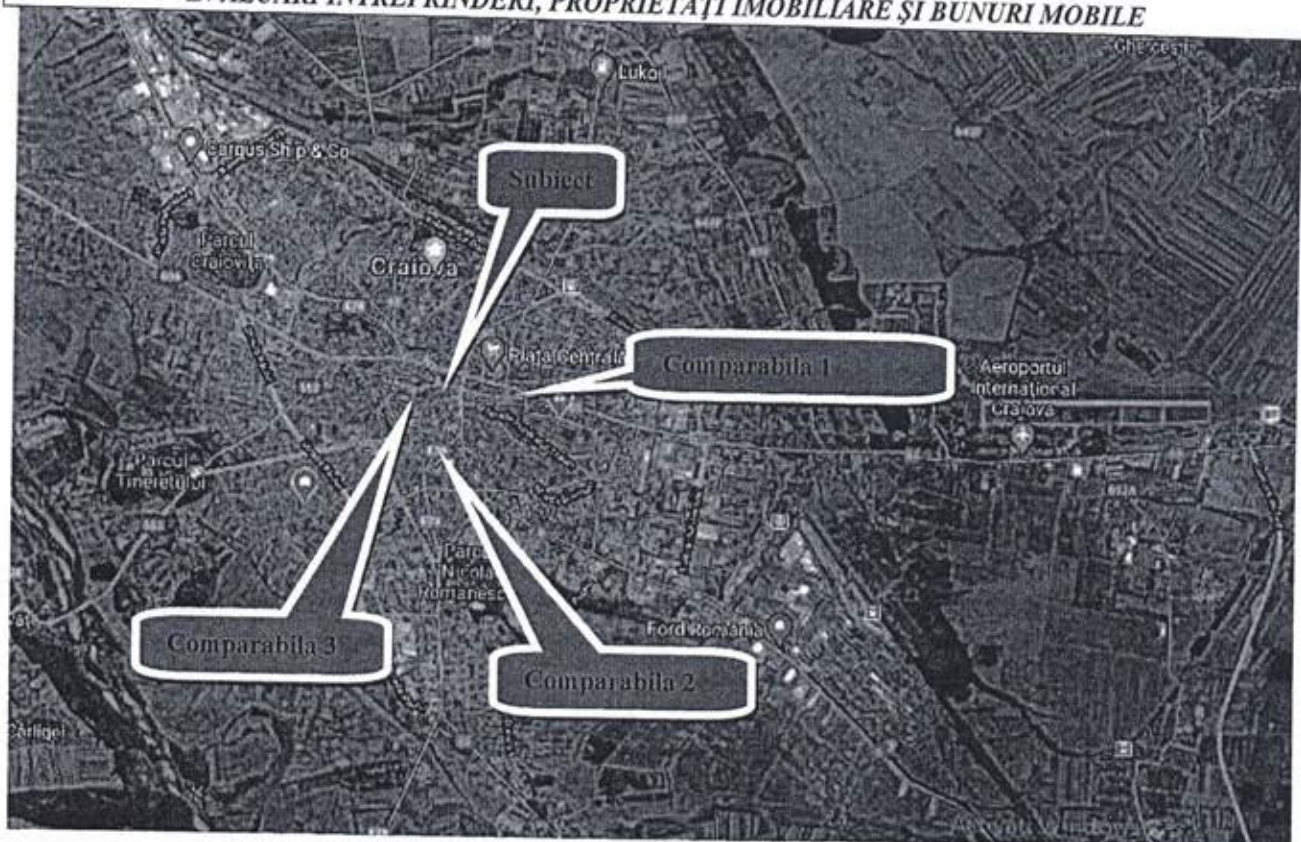
Premisa majoră a metodei prin comparația vânzărilor este aceea că valoarea de piața a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparații acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piața care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorii analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcata in culoare albastra, ofertele analizate sunt prezentate in culoare rosie. Grila de piata este prezentata in Anexa 1.1. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 1 (are cea mai mica ajustare totala bruta). Avand in vedere aceste ajustari si detaliile de calcul din Anexa 1.1. din aceasta sectiune, estimam ca valoarea de piata a chiriei spatiului este:

Suprafata utila totala	Valoare de piata a chiriei anuale	
	32.772 lei echivalent a	6.733 euro (642,47 lei/mp/an echivalent a 132,00 euro/mp/an)
51,01 mp	Valoare de piata a chiriei lunare	
	2.731 lei/luna echivalent a	561 euro/luna (53,54 lei/mp/luna echivalent a 11,00 euro/mp/luna)

CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dorit să precizăm câteva aspecte, astfel :

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață a chiriei este concept fundamental în practica evaluării.

Chiria de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției chiriei de piață.

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezenta lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020:

- Abordarea prin piață - Metoda comparațiilor directe.

În urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele valori:

Suprafața utilă totală	Valoare de piață a chiriei anuale		
	32.772 lei echivalent a	6.733 euro	(642,47 lei/mp/an echivalent a 132,00 euro/mp/an)
51,01 mp	Valoare de piață a chiriei lunare		
	2.731 lei/lună echivalent a	561 euro/lună	(53,54 lei/mp/lună echivalent a 11,00 euro/mp/lună)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea nu conține T.V.A.;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Această estimare punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația în vigoare.

BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

- Anexa 1 Calcule
- Anexa 2 Fotografii
- Anexa 3 Oferte
- Anexa 4 Documente de proprietate.

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Abordarea prin piața - Metoda comparațiilor directe

ANEXA 1.1.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Chirie ofertata (EUR/mp)	?	13,0	12,5	14,0
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-0,7	-0,6	-0,7
Preț ajustat (EUR/mp)		12,4	11,9	13,3
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		12,4	11,9	13,3
<i>Restricții de utilizare</i>	<i>Fara</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		12,4	11,9	13,3
<i>Condiții de finanțare</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>	<i>La piață</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		12,4	11,9	13,3
<i>Condiții de vanzare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		12,4	11,9	13,3
<i>Condiții de piață</i>	<i>oct.20</i>	<i>oct.20</i>	<i>oct.20</i>	<i>oct.20</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		12,4	11,9	13,3
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
<i>Localizare</i>	<i>Municipiul Craiova, str. A.I. Cuza nr. 6, judetul Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, zona McDonalds, judetul Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, str. Fratii Buzesti, judetul Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, Lipscani, judetul Dolj</i>
Ajustare (%)		0%	5%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,6	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		12,4	12,5	13,3
<i>Suprafata (mp)</i>	51,01	50	36	100
Ajustare (%)		0%	0%	5%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,7
Pret ajustat (EURO)		12,4	12,5	14,0
<i>Utilitati</i>	<i>Curent</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>	<i>Toate</i>
Ajustare (%)		-2%	-2%	-2%
Ajustare (EUR/mp)		-0,2	-0,2	-0,3
Pret ajustat (EUR/mp)		12,1	12,2	13,7

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

<i>Utilizare</i>	<i>Comerciala</i>	<i>Comerciala</i>	<i>Comerciala</i>	<i>Comerciala</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		12,1	12,2	13,7
Finisaje	Satisfacatoare	Medii	Medii	Medii
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-1,2	-1,2	-1,4
Pret ajustat (EUR/mp)		11,00	11,00	12,00
ajustare totală netă (EUR/mp)		-1,5	-0,9	-1,0
ajustare totală netă (%)		-11%	-7%	-7%
ajustare totală brută (EUR/mp)		1,46	2,07	2,31
ajustare totală brută (%)		11%	17%	17%

Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)

VALOARE DE PIATA UNITARA	11,00	EUR/mp
	53,54	LEI/mp
VALOARE DE PIATA TOTALA	561	EUR
	2.730	LEI

1 EUR= 4,8672

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎN ÎNTRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piață

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșare variază pe piață

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-5%	-5%	-5%

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Drepturi de proprietate transmise

La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este în diviziune în

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Restricții de utilizare

Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de finanțare

Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de vânzare

Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării,

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	similar	mai slabă	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare pozitivă	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	5%	0%

S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare

Suprafața (mp)

În cazul suprafețelor mari de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	similară	similară	mai mare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	0%	0%	5%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe

Utilități

Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți

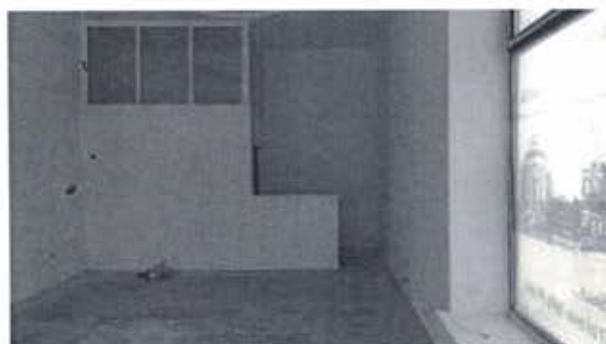
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	superioare	superioare	superioare
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-2%	-2%	-2%

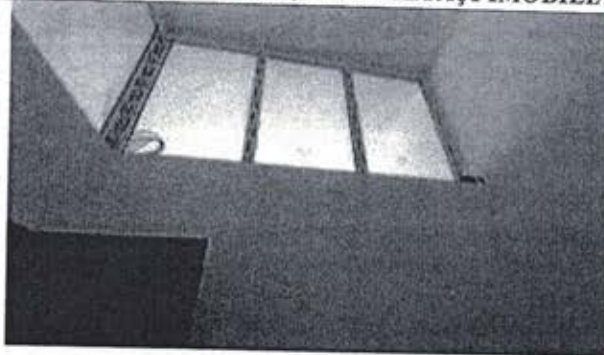
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Utilizare			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a			
Finisaje			
In functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	existenta	existenta	existenta
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
	-10%	-10%	-10%
Ajustarile au fost estimate tinand cont de diferentele de amenajari existente pe teren dintre proprietatea subiect si			

Anexa 2 Fotografii





Anexa 3 Oferte COMPARABILE CHIRII COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-central-zona-mcdonalds-IDecVOR.html#f9f1d0bd72>

Inchiriez spatiu comercial central, zona
Mcdonalds



650 €

☐ PROMOVAȚIA ANUNȚULUI ☐ ACTIVAȚIA ANUNȚULUI

PLING Cu ipotecă 7 ani și 7 ani de rate fixe.
Debitare între 4,7% și 5,8% pe an.

Descriere

Inchiriez spatiu comercial zona McDonalds, suprafata 50 mp

Ne amintim de prima noastră prezentare, 4 m.
deplasarea pentru a vedea 50.

COMPARABILA 2

<https://lajumate.ro/inchiriere-spatii-birouri-craiova-str-fratii-buzesti-10544812.html>

Spatii comerciale - Birouri
Bucuresti
Județul Dâmbovitza
Craiova
Craiova
Pitesti
Bucuresti
Lasi
Galati
Bucuresti
Bucuresti
Bucuresti

Itai la cumpara cu cele mai
mai oferte

Abonează-te la newsletter

ABONARE

20%

50%

Inchiriere spatii birouri, Craiova, str. Fratii Buzesti

Craiova, Dâmbovitza

450 EUR

1/2



Inchiriere spatii birouri in imobil ultra-central, pe str. Fratii Buzesti, nr. 28
birou 36 mp - 450 euro
birou 26 mp - 350 euro
Imobilul este dedicat spatii de birouri si dispune si de spatii comune de
working si pentru petrecerea timpului liber.

Suprafata totala: 40 mp
An finalizare constructie: 2018
Stadiu constructie: Finalizat
Tip imobil: Casa/Vila

Publicat prin [lajumate.ro](#), vezi anunțul complet [aici](#)

Cristian Cioclu
Craiova

0749019910

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

PROMA

Dispozitiv de lucru 192 X 3

SALVEAZĂ ANUNȚUL

PROMA

Dispozitiv de lucru 192 X 3

<https://lajumate.ro/spatiu-comercial-str-lipscani-craiova-12274442.html>

Pagina 30

Anexa 4 Documente de proprietate

- HOTARAREA nr. 165 din 28.05.2020 privind luare act de Sentinta Civila nr. 1927/2018 pronuntata de Tribunalul Dolj in dosarul nr. 6257/63/2017*, ramasa definitiva prin Decizia nr. 3976/2018 pronuntata de Curtea de Apel Craiova;
- Anexa nr. 2 la Hotarare nr. Modificarea inventarului domeniului privat;
- Fisa mijlocului fix;
- Relevee.

MUNICIPIUL CRAIOVA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 165

**privind luare act de Sentința Civilă nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj
în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018
pronunțată de Curtea de Apel Craiova**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2020;

Având în vedere referatul de aprobare nr.68468/2020, raportul nr.69015/2020 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.69351/2020 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune luare act de Sentința Civilă nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova și avizele nr.157/2020 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.163/2020 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești și nr.165/2020 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile Sentinței Civile nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova ;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.3 lit.g, 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. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova și se aprobă închirierea, fără licitație, a spațiului care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I Cuza, nr.6, în suprafață de 51,01 mp, către Marinescu Gheorghe.
- Art.2.** Prețul de închiriere al spațiului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Marinescu Gheorghe vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Stelian BĂRĂGAN

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA NR.2 la Hotărârea nr.

Modificarea inventarului domeniului privat

Nr. Crt.	Denumirea bunului	mp	poziția din inventar, anexa, HCL	Nr inv.	Valoare Inv/lei.	poziția, anexa, HCL administrate
1	Locuință str. Unirii nr.31(fost 55) -27.63mp	27.63	354-2A-522/2007; 16-1A-183/2009; 340-1A-226/2010	11000697	28806,08	246-A-282/2008; 86-1A-225/2010
2	Teren str M.V. Frunze nr.10, actual str. Gral Dragalina nr. 12 -1484mp	1485	658-2A-522/2007	41000207	1159755.30	531-A-282/2008
3	Teren str.Calea Severinului nr.20 . aferent bl. 402A -414mp	414		41001149	160542	
4	Spațiu A. I. Cuza nr.6 -128.1mp(subsol 19.27mp cu 62.17mp, parter 4866mp)	128,1	377-2A-522/2007; 14-1A-183/2009; 356-1A-226/2010	11000237	318194	266-A-282/2008; 102-1A-225/2010

Președinte de ședință.

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. -
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

MUNICIPIUL CRAIOVA

FISA MIJLOC FIX

Nr. inventar: 11000237	Cod: 14-2-2
Fel, serie, nr. data doc. proveniența: • din • inventar 2006	Grupa: 110. CONSTRUCTII -DOMENIUL PRIVAT
Valoare de inventar: 126.706,74	Codul de clasificare: 1.5.2 Clădiri comerciale pt
Valoare de achiziție: 8,70	Data dării în folosință: Luna: Decembrie • Anul: 2006
Amortizare lunară: 313,58	Data amortizării complete: Luna: Decembrie • Anul: 2046
Denumire mijloc fix și caracteristici tehnice: SPATIU A.I CUZA NR.6-51.01MP	Durata normală de funcționare: 480 luni
Loc de folosință: Spații cu destinație specială D.Priv.	Cota de amortizare: 8,2475 %
Accesori:	

Nr.Crt	Documentul (Data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii Mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	01.12.2006	Valoare achiziție	1		
2	19.12.2012	Proces reevaluare Dom. Privat	1	8,70	0,00
3	19.12.2012	Reevaluare 2012 - eliminare valoare amortizată	1	125.048,72	0,00
4	30.12.2015	Proces reevaluare Dom. Privat - Constructii	1	0,00	1,42
Sold				1.650,74	0,00
				126.706,74	

Se modifică denumirea, suprafața și valoarea de inventar, după cum urmează:

- Denumirea de "spațiu A.I. Cuza, nr. 6" se modifică în spațiu compus din 2 camere subsol, 2 m suprafață de 19,27 mp și 62,17 mp și parter în suprafață de 46,66 mp;
- Se mărește valoarea de inventar de la 126.706,74 lei la 318.194,44 lei.

$$126.706,74 : 51,01 = 2483,95 \text{ lei/mp}$$

$$19,27 + 62,17 + 46,66 = 128,1 \text{ total suprafață}$$

$$128,1 - 51,01 = 77,09 \text{ mp}$$

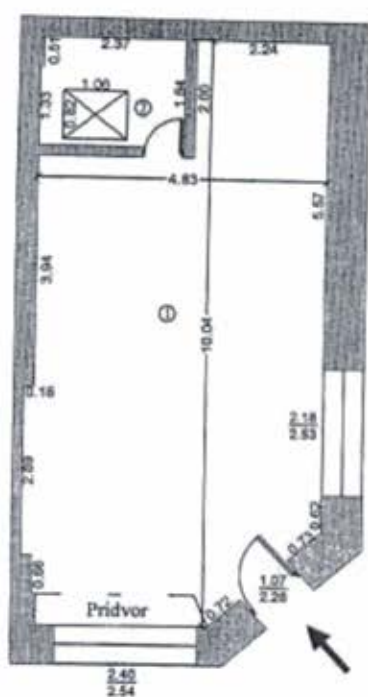
$$77,09 \times 2483,95 = 191.487,70 \text{ lei}$$

$$126.706,74 + 191.487,70 = 318.194,44 \text{ lei}$$

RELEVU C1-Parter

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata utila	Adresa imobilului	
	46.66mp	Craiova, str. A. I. Cuza, nr.6, Parter	
Carta Funciara Colectiva nr.		UAT	CRAIOVA
Cod unitate individuala(UI)		CF individuala	



Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	42.22
2	Grup Sanitar	4.44
Suprafata utila= 46.66mp		
Suprafata totala= 46.66mp		

DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

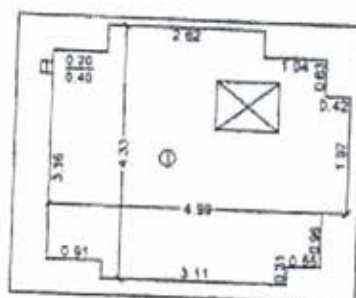
Intocmit:
Stefanescu Anca

Data: 03.07.2017

RELEVU C1-Subsol

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata utila	Adresa imobilului
	19.27mp	Craiova, str. A.I. Cuza, nr 6, Subsol
Cartea Funciara Colectiva nr.	UAT	CRAIOVA
Cod unitate individuala(Ui)	CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Subsol	19.27
Suprafata utila= 19.27mp		
Suprafata totala= 19.27mp		

DIRECTIA PATRIMONTU
SERVICIUL PATRIMONTU

Intocmit:
Stefanescu Knea

Data: 03.07.2017





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



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

Nr. 84 939/ 2020

CĂTRE,
BLĂNARIU MIHAI DUMITRU

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.165/2020, se ia act de Sentința Civilă nr. 1927/2018, pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018, pronunțată de Curtea de Apel Craiova și se aprobă închirierea, fără licitație, a spațiului care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I. Cuza, nr.6, în suprafață de 51,01 mp, către Marinescu Gheorghe, iar la art.2 se precizează că prețul de închiriere al spațiului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de Servicii nr.81999/11.06.2020 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la stabilirea prețului de închiriere al spațiului situat în Craiova, str.A. I Cuza, nr.6, în suprafață de 51,01 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, potrivit HCL nr. 226/2010, anexa 1A, poz. 356, pentru ducerea la îndeplinire prevederilor HCL nr.165/2020.

Director Ex
Ionuț Cristia



Șef Serviciu,
Lucian Mitucă

FISA MIJLOC FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 11002038 Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: MFDF, 237 - din - 01.01.2019 Valoare de inventar: 318194,00 Valoare de intrare: 318194,00 Amortizare lunara: 27809,69 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: SPATIU A.I CUZA NR.6-51.01MP Loc de folosinta: Spatii cu destinatie speciala D.Priv. Accesorii: REPUS -11000237	Grupa: 110. CONSTRUCTII -DOMENIUL PRIVAT
	Codul de clasificare: 1.5.2 Cladiri comerciale pt depozitare-comercializare si distributie.
	Data darii in folosinta: Luna: ianuarie - Anul: 2019 Data amortizarii complete: Luna: Martie - Anul: 2047
	Durata normala de functionare: 338 luni Cota de amortizare: 8,7399 %

Nr. Crt	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	237/01.01.2019	Intrare in evidenta	1	318194,00	0,00
Total rulaje				318194,00	0,00
Sold				318.194,00	

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 165

privind luare act de Sentința Civilă nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2020;

Având în vedere referatul de aprobare nr.68468/2020, raportul nr.69015/2020 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.69351/2020 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune luare act de Sentința Civilă nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova și avizele nr.157/2020 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.163/2020 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești și nr.165/2020 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile Sentinței Civile nr. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.3 lit.g, 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. 1927/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova și se aprobă închirierea, fără licitație, a spațiului care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în str. A. I. Cuza, nr.6, în suprafață de 51,01 mp, către Marinescu Gheorghe.

Art.2. Prețul de închiriere al spațiului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Art.3. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Marinescu Gheorghe vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Stelian BĂRĂGAN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,

Nicoleta MULESCU

ROMÂNIA

TRIBUNALUL DOLJ
SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

SENTINȚA Nr. 1281/2019

Ședința publică de la 27 Septembrie 2019

Completul compus din:
PREȘEDINTE Jana Scurtu
Grefier Răzvan Ghiță

Pe rol judecarea cauzei privind pe reclamantul MARINESCU GHEORGHE, în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, având ca obiect anulare act administrativ - Rejudecare.

La apelul nominal făcut în ședința publică au răspuns mandatar Marinescu Dorel pentru reclamant, și consilier juridic Decă Mădălina, pentru pârât.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

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

Mandatar Marinescu Dorel-Cosmin, pentru reclamant, a solicitat efectuarea unei adrese către pârât, pentru a preciza stadiul punerii în executare a sentinței civile nr. 1927/2018, rămase definitivă.

Consilier juridic Decă Mădălina, pentru pârât, învederează că nu se opune.

Instanța apreciază că nu se impune efectuarea unei astfel de adrese, față de probele existente la dosar.

Mandatarul reclamantului depune la dosar practică judiciară.

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

Mandatarul reclamantului solicită admiterea acțiunii și anularea parțială a HCL nr. 202/25.05.2017, în ceea ce privește art. 2 referitor la repartizarea spațiului cu altă destinație în vederea înființării unui centru de informare turistică, fără cheltuieli de judecată.

Reprezentanta pârâtului solicită respingerea acțiunii, ca neîntemeiată, pentru motivele invocate în întâmpinare, ținându-se cont și de HCL nr. 242/2017 și de înscrisurile depuse la dosar, prin care s-au aprobat documentele obligatorii pentru constituirea dosarelor persoanelor îndreptățite potrivit Legii nr. 341/2004, a criteriilor și punctajelor aferente acestora, în vederea repartizării unui spațiu cu altă destinație decât locuință.

Totodată, învederează că reclamantul, ca și revoluționar avea dreptul la un spațiu, dar nu un anumit spațiu, așa cum a solicitat acesta.

În replică, mandatarul reclamantului învederează că cererile trebuie rezolvate în ordine cronologică, solicitarea având loc înaintea litației.

INSTANȚA

Asupra cauzei de față, deliberând, constată următoarele:

La data de 15.11.2017, reclamantul Marinescu Gheorghe, în temeiul dispozițiilor legii 554/2001, în contradictoriu cu pârâtul Consiliu Local al Municipiului Craiova, a formulat cerere de chemare în judecată, solicitând ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună anularea parțială a hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 202 din data de 25.05.2017, respectiv anularea articolul 2 al hotărârii ce are următorul conținut: "Art. 2 - Se aprobă repartizarea spațiului cu altă destinație situat în municipiul Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 6, în vederea înființării unui centru de informare turistică", pentru următoarele motive:

În fapt, arată că a solicitat autorității pârâte revocarea art. 2 al HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA nr. 202/25.05.2017, însă până în acest moment nu s-a răspuns la adresă.

Prin adresele nr. 71861/25.04.2017 și nr. 179/2017, înregistrate la Primăria Craiova și Consiliului Local al Municipiului Craiova în ziua de 25.05.2017, a solicitat să fie scos de pe ordinea de zi a Ședinței Ordinare a Consiliului Local al Municipiului Craiova din data de 25.05.2017 punctul 35, având ca obiect această hotărâre și în subsidiar, să nu fie adoptat punctul 35 de pe ordinea de zi a Ședinței Ordinare a Consiliului Local al Municipiului Craiova din data de 25.05.2017, având ca obiect această hotărâre, și a depus la aceste solicitări și înscrisuri în dovedirea celor arătate, însă Consiliul Local al Municipiului Craiova nu a ținut cont de solicitarea sa și a adoptat această hotărâre.

Apreciază că HCL nr. 202 din data 25.05.2017, având ca obiect preluarea din administrarea RAADPFL Craiova a spațiului comercial situat la adresa Craiova, str. A. I. Cuza nr 6, parter, e nelegală, în ceea ce privește articolul 2, având în vedere că asupra acestui spațiu există un litigiu pe rolul Tribunalului Dolj ce face obiectul dosarului 6257/63/2017, ce are ca obiect obligarea pârâtelor municipiul Craiova, prin Primar, Primăria Municipiului Craiova, Consiliul Local al Municipiului Craiova și R.A.A.D.F.L. Craiova la a-i concesiona, închiria sau vinde prin negociere directă, cu prioritate în fața oricăror cereri ori părți, spațiul comercial situat la adresa str. A. I. Cuza nr 6, parter și până la soluționarea acestui litigiu, nu putea fi adoptată o hotărâre cu acest conținut.

Acest spațiu comercial a fost solicitat în temeiul dispozițiilor Legii 341/2004 (art. 5, alin. 1, lit. k) în principal să fie vândut și în subsidiar să fie închiriat sau concesionat prin negociere directă, cu prioritate în fața oricăror cereri ori părți.

Arată că spațiul comercial este liber, are o suprafață de aprox. 62 mp (până la 100 mp) și face parte din domeniul privat al municipiului Craiova, și astfel se încadrează în categoria spațiilor prevăzute de lege pentru a urma procedura prevăzută de Legea 341/2004 la art. 5 alin. 1 lit. k.

În acest sens, s-a pronunțat și Tribunalul Dolj prin Sentința nr. 3333 din 17 noiembrie 2016 și Curtea de Apel Craiova, care au considerat că acest spațiu se încadrează în categoria spațiilor prevăzute de lege pentru a urma procedura prevăzută de Legea 341/2004 la art. 5 alin 1 lit. k, singurul impediment fiind acela că la momentul respectiv nu era liber.

Prin cererile adresate instanței, a solicitat de asemenea, încetarea oricăror demersuri privind scoaterea la licitație în vederea închirierii sau de schimbare a destinației spațiului, până la soluționarea litigiului ce face obiectul dosarului 6257/63/2017, înregistrat la Tribunalul Dolj, cu privire la obligarea pârâtelor la concesionarea, închirierea sau vinderea prin negociere directă, cu prioritate în fața oricăror cereri ori părți, spațiul comercial, până la soluționarea cererii, însă hotărârea a cărei revocare o solicită, nu a ținut cont nici de acestea.

Legea 341/2004 la art. 5 alin. 1 lit. k prevede clar că: "persoanele ce au calitatea de Luptător cu rol determinant pentru Victoria Revoluției din 1989 au dreptul la cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat, a unui spațiu comercial sau de prestări servicii corespunzător, cu o suprafață utilă de până la 100 mp, inclusiv în indiviziune sau concesionarea sau închirierea, cu prioritate, a unei suprafețe de teren de până la 100 mp din domeniul public sau privat pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări servicii", iar reclamantul arată că nu a beneficiat până în acest moment de această prevedere a legii și nu a primit un asemenea spațiu sau teren.

Articolul 2 al HCL nr. 202 din data de 25.05.2017 având ca obiect repartizarea spațiului cu altă destinație i-a fraudat interesele și a sustras acest spațiu de la aplicarea prevederilor legale prevăzute de Legea 341/2004 la art. 5 alin. 1 lit. k.

Atașează copie CI și adrese CLM Craiova și Primăria Municipiului Craiova.

La data de 05.01.2018, pârâul Consiliul Local al Municipiului Craiova, prin primar în calitate de reprezentant al unității administrativ-teritoriale, conform art. 21 alin 2 și 3 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, în temeiul art. 205 și următoarele raportat la art. 193 și art. 245 din noul Cod Procedură Civilă a formulat **întâmpinare**, solicitând respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată, pentru următoarele considerente:

Arată că reclamantul, potrivit certificatului seria LRM - MNR nr. 00131, are calitatea de luptător pentru victoria Revoluției Române din decembrie 1989 - luptător remarcat prin fapte deosebite. În această calitate, prin diverse cereri adresate instituției pârâte, a solicitat printre altele și concesionarea terenului situat în str. Calea București, bl. 27D, parter, Craiova, în vederea construirii unui spațiu comercial sau de birouri, cereri care nu au fost soluționate favorabil, întrucât bunul menționat de către reclamant nu se încadrează în dispozițiile Legii nr. 341/2004 pentru a fi atribuit direct, solicitând și prin instanța în dosare având ca obiect obligația de a face, diverse dosare cu acest obiect ce au fost respinse ca neîntemeiate.

Potrivit prevederilor art. 5 alin. k din Legea 341/2004, se reține că persoanele ce au calitatea de Luptător pentru Victoria Revoluției din 1989 sau de urmaș de erou-martir al revoluției din 1989, beneficiază pe lângă indemnizația calculată conform prevederilor art. 4, și de cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat, a unui spațiu comercial sau de prestări de servicii corespunzător, cu o suprafață utilă de până la 100 mp, inclusiv în indiviziune, sau de concesionarea ori închirierea cu prioritate, fără licitație, a unei suprafețe de teren de până la 100 mp din domeniul public pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări de servicii. Astfel, din dispozițiile anterior menționate, se reține că obiect al concesionării poate fi o suprafață de teren de până la 100 mp ce face parte din domeniul public.

Precizează că prin adresa nr. 38952/2017, Serviciul Imagine din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova, a solicitat înființarea unui centru de informare turistică în vederea promovării și publicării programelor și evenimentelor culturale inițiate și susținute, pe raza Municipiului Craiova, de instituțiile subordonate Consiliului Local al Municipiului Craiova, precum și de Teatrul Național Marin Sorescu și instituțiile de cultură Muzeul de Artă Jean Mihail, Muzeul Olteniei. În același sens, este necesară publicarea evenimentelor sportive organizate în Craiova.

Prin adresa nr. 125/2017, Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova aduce la cunoștința Consiliului Local al Municipiului Craiova faptul că în ședința Consiliului de Administrație din data de 12.04.2017 s-a dispus punerea la dispoziția Consiliului Local al Municipiului Craiova a spațiului cu altă destinație din Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 6, în vederea înființării unui centru de informare turistică.

În acest sens, Consiliul de Administrație al R.A.A.D.P.F.L. Craiova a aprobat prin Hotărârea nr. 37/12.04.2017, disponibilizarea către Consiliul Local al Municipiului Craiova a spațiului cu altă destinație situat în Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 6.

Face precizarea că spațiul cu altă destinație din str. A. I. Cuza, nr. 6 aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, acesta fiind inventariat la poziția nr. 376 din Anexa nr. 2 la HCL nr. 522/2007 și dat în administrarea R.A.A.D.P.F.L. Craiova, fiind prevăzut la poziția nr. 266 din Anexa A la H.C.L. nr. 282/2008.

Față de cele prezentate, în temeiul art. 36, alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 5 lit. a. art. 45 alin. 3 și art. 115 alin. 1 lit. b din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală, s-a propus Consiliului Local al Municipiului Craiova încetarea dreptului de administrare al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova asupra spațiului cu altă destinație situat în Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 6 precum și

aprobarea repartizării spațiului cu altă destinație situat în str. A. I. Cuza, nr. 6, în vederea înființării unui centru de informare turistică.

Astfel, în data de 25.05.2017, a avut loc ședința ordinară a Consiliului Local al Municipiului Craiova, ședință în care s-a adoptat Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 202/2017 prin care s-a aprobat încetarea dreptului de administrare al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova asupra unor spații.

Caracterul legal al actelor administrative rezulta din obligativitatea emiterii lor pe baza și în conformitate cu legile în vigoare. Fiind emise în mod unilateral, de regulă de către un organ al administrației de stat, deci provenind de la o autoritate și fiind emise cu respectarea legii, aceste acte se bucură de prezumția de legalitate. Aceasta prezumție care, deși în cele mai multe cazuri nu este absolută (ca și în cazul actelor administrative jurisdicționale), este totuși o prezumție relativă puternică, care conferă caracter obligatoriu și executoriu acestor acte, deși poate fi înlăturată. Aceasta prezumție are anumite trăsături conferind caracter autentic și caracter veridic actelor administrative. Veridicitatea este acea trăsătură conform căreia se prezuma ca actul administrativ exprima adevărul, având un conținut corespunzător realității faptice și prevederilor legii, la dosar neexistând nici o dovadă care ar putea crea vreo îndoială în privința legalității Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 202/2017.

Motivele evocate nu pot constitui niciodată argumente care să se circumscrie oportunității și legalității, elemente definitorii și obligatorii la adoptarea actului administrativ.

Mai mult decât atât, a fost adoptată Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 242/2017 prin care s-a aprobat documentele obligatorii pentru constituirea dosarelor persoanelor îndreptățite potrivit Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției Române din Decembrie 1989 nr. 341/2004, a criteriilor și punctajelor aferente acestora, în vederea repartizării unui spațiu cu altă destinație decât locuință, act administrativ ce a intrat în circuitul civil.

Întrucât prin aplicarea prevederilor Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, a prevederilor Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, numărul spațiilor comerciale sau de prestări servicii libere din punct de vedere juridic este foarte scăzut, în raport de numărul mare de cereri privind atribuirea de spații cu altă destinație decât locuință înregistrate la RAADPFL Craiova cât și la Primăria Municipiului Craiova, s-a impus stabilirea unor criterii de departajare a solicitărilor beneficiarilor Legii nr. 341/2004.

Oportunitatea întocmirii criteriilor o constituia nevoia ca, atât Executivul, cât și Consiliul Local ca autoritate deliberativă, să dispună de un instrument eficient de analiză și soluționare a solicitărilor.

Astfel, pentru a veni în întâmpinarea persoanelor aflate în dificultate, s-a stabilit ca în cadrul acestor criterii să se țină cont de situația socio-economică a solicitantului, precum și de nevoile sociale ale acestuia, atunci când solicitantul face expres mențiune asupra acestui fapt. În acest context, se propun ca și criterii în care se punctează următoarele: venitul net al persoanelor care solicită atribuirea unui spațiu cu altă destinație decât locuință, persoane care beneficiază de ajutor de șomaj cu condiția ca acestea să facă dovada că au solicitat de la AJOFM un loc de muncă și nu au refuzat nici o repartitie, persoane aflate în evidență cu acordarea ajutorului social pe anul în curs sau alte forme de protecție socială prevăzute de lege, altele decât ajutorul de șomaj și decât pensia de invaliditate, persoane cu invaliditate care au pierdut capacitatea de muncă, invaliditate dobândită în afara evenimentelor din Revoluția Română din Decembrie 1989, precum și numărul copiilor aflați în întreținere cu condiția ca aceștia să nu fi împlinit vârsta de 18 ani la data depunerii dosarului complet.

De asemenea, s-au stabilit ca și criterii de departajare a solicitanților de care să se țină cont la stabilirea listei pentru atribuirea de spații cu altă destinație să fie vechimea cererii, vechimea dosarului complet, gradul de invaliditate la care se încadrează solicitantul conform

noului tip de certificat eliberat în baza Legi nr. 341/2004, grad dobândit ca urmare a participării la acțiunile desfășurate pentru Victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, precum și urmași ai eroilor-martiri, iar la stabilirea punctelor pentru aceste criterii s-au luat în considerare coeficienții de multiplicare utilizați de Legea nr. 341/2004 pentru departajarea categoriilor de beneficiari ai acestei legi la acordarea drepturilor prevăzute de art. 5 alin. 1 lit. c din actul mai sus invocat.

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

În drept, își întemeiază prezenta întâmpinare pe dispozițiile art. 205 și următoarele din noul Cod de Procedură Civilă, precum și pe textele legale anterior menționate.

În soluționarea cauzei, instanța a dispus efectuarea unei adrese către pârât pentru a înainta actele care au stat la baza emiterii hotărârii atacate.

Prin sentința nr. 1128/20.04.2018, Tribunalul Dolj a respins acțiunea privind pe reclamantul Marinescu Gheorghe, în contradictoriu cu pârâtul Consiliul Local al mun. Craiova.

Împotriva acestei sentințe a declarat recurs reclamantul Marinescu Gheorghe.

Prin Decizia nr. 1570 din 26.06.2019, Curtea de Apel Craiova a admis recursul declarat de reclamantul Marinescu Gheorghe împotriva sentinței nr. 1128/20.04.2018 pronunțate de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 13028/63/2017, în contradictoriu cu intimatul pârât CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, a casat sentința atacată și a trimis cauza spre rejudecare la aceeași instanță.

În data de 02.09.2019, dosarul a fost înregistrat pe rolul Tribunalului Dolj, sub nr. 13028/63/2017*.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

Prin cererea formulată, reclamantul a solicitat anularea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 202 din data de 25.05.2017, respectiv anularea articolului 2 ce privește repartizarea spațiului cu altă destinație situat în municipiul Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 6, în vederea înființării unui centru de informare turistică.

În criticile aduse, învederează că prin respectiva hotărâre nu trebuia adoptat art. 2, în condițiile în care formulase deja cerere în baza Legii nr. 341/2004, prin care solicitase, în considerarea calității sale de luptător pentru victoria Revoluției române din decembrie 1989, vinderea, închirierea sau concesiunea prin negociere directă, cu prioritate față de alte cereri, a spațiului comercial situat în Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 6.

Instanța reține că, potrivit art. 5 alin. (1) lit. k) din Legea nr. 341/2004, "persoanele prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b), precum și la art. 4 alin. (1) din lege beneficiază, printre altele, și de cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat, a unui spațiu comercial ori de prestări de servicii corespunzător, cu o suprafață utilă de până la 100 mp., inclusiv în indiviziune, sau concesiunea ori închirierea cu prioritate, fără licitație, a unei suprafețe de teren de până la 100 mp. din domeniul public pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări de servicii.

Se mai reține că reclamantul are calitatea de Luptător cu rol determinant pentru Victoria Revoluției din 1989 și în considerarea acestei calități, prin sentința civilă nr. 1927/18.09.2018, pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin respingerea recursurilor promovate, a fost admisă acțiunea formulată de reclamantul Marinescu Gheorghe în contradictoriu cu pârâtii Municipiul Craiova prin Primar și Primăria Municipiului Craiova, precum și Consiliul Local al Municipiului Craiova și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public a Fondului Locativ și au fost obligați pârâtii să asigure reclamantului dreptul prevăzut de art. 5 lit. k) din Legea nr. 341/2004 în una din modalitățile prevăzute de acest text, cu privire la spațiul comercial situat la adresa str. A. I. Cuza nr. 6 parter.

Așa cum reiese din considerentele sentinței civile nr. 1927/18.09.2018, reclamantul a solicitat pârâtelor prin cererile nr. 12544 și nr. 1358 din data de 31.01.2017, în temeiul dispozițiilor prevăzute de art. 5 alin 1 lit. k) din Legea 341/2004, în principal, să îi vândă și în

subsidiar, să îi închirieze sau să îi concesioneze prin negociere directă, cu prioritate, în fața oricăror cereri ori părți, spațiul comercial situat la adresa str. A. I. Cuza, nr. 6, parter, Craiova, județul Dolj

S-a constatat că reclamantul mai formulase în același sens și cererile nr. 185608 și nr. 20765 din 22.11.2016, nr. 3733 și nr. 404 din 11.01.2017, cât și cererea nr. 110317 din 24.06.2016, însă pârâtele au răspuns că nu poate să îi fie vândut și închiriat sau concesionat spațiul, invocând ca motiv faptul că acesta nu este liber, fiind deținut de S.C. Compub S.R.L. fără contract.

Instanța a constatat că, din procesul verbal de predare primire, reiese că la data de 16.01.2017 spațiul comercial situat la adresa str. A. I. Cuza, nr. 6 parter, Craiova, județul Dolj era liber.

Așadar, la data formulării cererilor nr. 12544 și nr. 1358 din data de 31.01.2017, spațiul era liber și îi putea fi vândut/inchiriat sau concesionat, conform prevederilor Legii 341/2004, de la art. 5 alin 1 lit. k.

În ceea ce privește situația juridică a spațiului comercial situat la adresa str. A. I. Cuza nr. 6, Parter, Craiova, județul Dolj, s-a reținut că acesta are o suprafață de până la 100 mp. și face parte din domeniul privat al municipiului Craiova, astfel ca se încadrează în categoria spațiilor prevăzute de lege pentru a urma procedura prevăzută de Legea 341/2004, la art. 5 alin. 1 lit. k.

Astfel, în cauza dedusă judecării instanța constată că la data adoptării HCL nr. 202/25.05.2017, acest spațiu era liber, iar reclamantul, prin adresele nr. 71861/2017 și nr. 179/2017, înregistrate la Primăria Craiova și Consiliul Local al Municipiului Craiova în data de 25.05.2017 (f. 21, 22 din dosarul nr. 13028/63/2017), a solicitat să fie scos de pe ordinea de zi a Ședinței Ordinare a Consiliului Local al Municipiului Craiova din data de 25.05.2017 punctul 35 și în subsidiar, să nu fie adoptat punctul 35 de pe ordinea de zi a Ședinței Ordinare a Consiliului Local al Municipiului Craiova din data de 25.05.2017, având ca obiect această hotărâre, anexând acestor solicitări și înscrisuri în dovedirea celor arătate, însă Consiliul Local al Municipiului Craiova nu a ținut cont de solicitarea sa și a adoptat această hotărâre.

Într-adevăr, autoritățile administrative beneficiază de dreptul de decizie și apreciere cu privire la modul în care urmează să rezolve o anumită problemă, drept ce poate fi cenzurat de instanță doar în ipoteza în care se poate stabili că autoritățile au acționat cu exces de putere.

Art. 2 lit. n) din Legea nr. 554/2004, definește excesul de putere ca fiind "exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor".

Or, în cauză reclamantului i s-a produs o vătămare prin adoptarea art. 2 din HCL nr. 202/25.05.2017, având în vedere faptul că la data adoptării acesteia, reclamantul formulase cererile nr. 185608 și 20765 din 22.11.2016, nr. 3733 și 404 din 11.01.2017, cât și cererea nr. 110317 din 24.06.2016, însă din partea instituțiilor pârâte s-a răspuns că nu poate să îi fie vândut și închiriat sau concesionat invocând ca unic motiv faptul că spațiul nu este liber, fiind deținut de S.C. Compub S.R.L.

Cu toate acestea, se reține că, începând cu data de 16.01.2017, spațiul comercial situat la adresa str. A. I. Cuza, nr. 6 parter, Craiova, județul Dolj, era liber, astfel că îi putea fi vândut, închiriat sau concesionat cu prioritate conform prevederilor Legea 341/2004, art. 5 alin. 1 lit. k.

În vederea anulării unui act administrativ nu este necesară stabilirea culpei celor care au emis actul administrativ cu încălcarea drepturilor reclamantului, ci dacă reclamantul a dovedit că este „persoană vătămată” în sensul Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004. Astfel, în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 554/2004, „persoană vătămată este orice persoană fizică sau juridică, orice grup de persoane fizice, titulare ale unor drepturi subiective sau interese legitime private vătămăte prin acte administrative”. În speță, reclamantul a reușit să dovedească vătămarea drepturilor sale prin emiterea actului administrativ contestat, conform celor menționate anterior, astfel că instanța va admite acțiunea și va dispune anularea în parte a Hotărârii nr. 202/25.05.2017 emise de

Consiliul Local al Municipiului Craiova, în ceea ce privește articolul 2 al acesteia, privind aprobarea repartizării spațiului cu altă destinație situat în municipiul Craiova, strada A. I. Cuza nr. 6, în vederea înființării unui centru de informare turistică.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite acțiunea privind ne reclamanțul MARINESCU GHEORGHE, cu domiciliul în E, județul Dolj în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. AI Cuza, nr. 7, jud. Dolj.

Anulează în parte Hotărârea nr. 202/25.05.2017 emisă de Consiliul Local al Municipiului Craiova, în ceea ce privește articolul 2 al acesteia, privind aprobarea repartizării spațiului cu altă destinație situat în municipiul Craiova, strada A. I. Cuza nr. 6, în vederea înființării unui centru de informare turistică.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare, cererea urmând a fi depusă la Tribunalul Dolj.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței, la data de 27.09.2019.

Președinte,
Jana Scurtu

Grefier,
Răzvan Ghiță

R O M Â N I A

CURTEA DE APEL CRAIOVA
SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV SI FISCAL

DECIZIE Nr. 2623/2019

Ședința publică de la 05 Decembrie 2019

Completul compus

PREȘEDINTE Claudiu Angelo Gherghină

Judecător Gabriel Dănuț Comănescu

Judecător Emilia Denisa Stîngă

Grefier Jana Velica

X.X.X

Pe rol se află judecarea recursului formulat de pârâtul Consiliul Local al Municipiului Craiova, prin primar în calitate de reprezentant al unității administrativ-teritoriale, împotriva sentinței civile nr. 1281/2019 de la 27 Septembrie 2019 pronunțată de Tribunalul Dolj - Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în 13028/63/2017*, în contradictoriu cu intimatul reclamant MA.

La apelul nominal făcut în ședința publică au răspuns mandatar Marinescu Dorel pentru intimatul reclamant MARINESCU GHEORGHE și consilier juridic Decă Mădălina, pentru recurentul pâ, cu delegații la dosar.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, învederându-se că recursul a fost declarat și motivat în termenul legal, recurenta a solicitat judecarea cauzei în lipsă conform art. 411 alin. 1 pct. 2 C.pr.civ., după care;

Se prezintă mandatar Marinescu Dorel pentru intimatul reclamant MARINESCU GHEORGHE, depune un set de înscrisuri pe care le-a comunicat spre observare și părții prezente, doamnei consilier juridic Decă Mădălina pentru recurentul pârât Consiliul Local al Municipiului Craiova.

La interpelarea instanței, mandatar Marinescu Dorel pentru intimatul reclamant a arătat că rta procesuală a acestor înscrisuri, este de a face dovada faptului că s-au început demersurile pentru a se proceda la punerea în executare a sentinței pronunțată de Tribunalul Dolj.

Curtea, constatând că nu mai sunt cereri din partea părților, apreciază cauza în stare de judecată și acordă cuvântul părților prezente, prin apărător, pentru a pune concluzii asupra excepției nulității și a inadmisibilității recursului invocate prin întâmpinare și asupra recursului.

Consilier juridic Decă Mădălina, pent având cuvântul asupra excepției nulității și a inadmisibilității recursului, a solicitat respingerea acestora.

Asupra cererii de recurs, a solicitat admiterea recursului, casarea și rejudecarea cauzei în fond în sensul respingerii acțiunii reclamantului Marinescu Gheorghe, ca neîntemeiată, fără cheltuieli de judecată.

Mandatar Marinescu Dorel pentru intimatul reclamant MARINESCU GHEORGHE cu privire la excepția nulității și a inadmisibilității recursului, a solicitat admiterea acestora așa cum au fost formulate.

A susținut că motivele invocate nu se circumscriu niciunuia din motivele arătate în cadrul art. 488 alin. 1 C.pr.civ. Având în vedere aceste aspecte, solicită să se admită ția nulității cererii de recurs, respingerea recursului ca nemotivat, deoarece recurentul nu a motivat în drept cererea de recurs, formulând cererea de recurs cu motivarea generică raportat la art. 483 și următoarele din Noul Cod de Procedură Civilă, respingerea recursului ca inadmisibil raportat la prevederile art. 483 și următoarele din Noul Cod de Procedură Civilă

Deși recursul nu este motivat în drept, din cuprinsul acestuia s-a dedus că ar fi motivat pe prevederile art. 488 alin 1 pct. 8, ori prin cererea de recurs sunt invocate doar motive de oportunitate și apărări de fond, și nu este invocat niciun motiv de nelegalitate al hotărârii, astfel cererea de recurs nu se încadrează în motivele recurs limitativ prevăzute de Codul de procedură civilă.

Asupra cererii de recurs, a solicitat respingerea recursului promovat ca netemeinic și nelegal și menținerea Sentinței nr. 1281/2019 pronunțată la data de 27.09.2019 de Tribunalul Dolj ca temeinică și legală, fără cheltuieli de judecată.

CURTEA

Astăzi;

La data de 15.11.2017, reclamantul Marinescu Gheorghe, în temeiul dispozițiilor legii 554/2001, în contradictoriu cu pârâțul Consiliu Local al Municipiului Craiova, a formulat cerere de chemare în judecată, solicitând ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună anularea parțială a hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 202 din data de 25.05.2017, respectiv anularea articolul 2 al hotărârii ce are următorul conținut: "Art. 2 - Se aprobă repartizarea spațiului cu altă destinație situat în municipiul Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 6, în vederea înființării unui centru de informare turistică"

Prin **sentința civilă nr. 1281/2019** de la 27 Septembrie 2019 pronunțată de Tribunalul Dolj - Secția Contencios Administrativ Și Fiscal, în 13028/63/2017* s-a admis acțiunea privind pe reclamantul MARINESCU GHEORGHE, cu domiciliul în județul Dolj în contradictoriu cu pârâțul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str.

A fost anulată în parte Hotărârea nr. 202/25.05.2017 emisă de Consiliul Local al Municipiului Craiova, în ceea ce privește articolul 2 al acesteia, privind aprobarea repartizării spațiului cu altă destinație situat în municipiul țării unui centru de informare turistică.

Împotriva acestei sentințe civile nr. 1281/2019 de la 27 Septembrie 2019 pronunțată de Tribunalul Dolj - Secția Contencios Administrativ Și Fiscal, în 13028/63/20 a declarat recurs Consiliul Local al Municipiului Craiova, prin primar în calitate de reprezentant al unității administrativ-teritoriale, conform cu prevederile art.109 coroborate cu dispozițiile art.154 alin.6 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ și în temeiul art.20 din Legea nr.554/2001 privind contenciosul administrativ coroborat cu prevederile art. 483 și următoarele din Noul Cod de procedură civilă, pe care o consideră netemeinică și nelegală.

În motivarea recursului C în calitate de reprezentant al unității administrativ-teritoriale, a precizat în fapt, că la data de 15.11.2017, prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Dolj sub numărul de mai sus, reclamantul MARINESCU GHEORGHE a chemat în judecată pârâțul Consiliul Local al Municipiului Craiova, pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună anularea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.202 din data de 25.05.2017, respectiv anularea articolului 2 ce privește repartizarea spațiului cu altă destinație situat în municipiul Craiova, str. A.I.Cuza, nr. 6, în vederea înființării unui centru de informare turistică.

Reclamantul și-a întemeiat cererea pe dispozițiile Legii nr.554/20

Prin sentința nr.1281/2019, pronunțată în ședința publică din data de 27 septembrie 2019, instanța de fond, admite acțiunea privind pe reclamantul MARINESCU GHEORGHE, cu domiciliul în Craiova, județul Dolj în contradictoriu cu pârâțul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, jud. Dolj și anulează în parte Hotărârea nr.202/25.05.2017 emisă de Consiliul Local al Municipiului Craiova, în ceea ce privește articolul 2 al acesteia, privind aprobarea repartizării spațiului cu altă destinație situat în municipiul Craiova, strada A. I. Cuza nr. 6, în vederea înființării unui centru de informare turistică.

Consideră că hotărârea pronunțată de instanța de fond, este lipsită de temei legal și a fost dată cu aplicarea greșită a legii, date fiind următoarele aspecte pe care cronologic le expune mai jos:

Apreciază că hotărârea pronunțată de instanța de fond, este lipsită de temei legal și a fost dată cu aplicarea greșită a legii, dată fiind obligația instanței de a-și motiva hotărârea adoptată, consacrată legislativ în dispozițiile art.425-427 din Noul Cod de Procedura Civilă. Aceasta are în vedere stabilirea în considerentele hotărârii a situației de fapt expusei fata de fiecare argument relevant, și, nu în ultimul rând raționamentul logico-juridic care a fundamentat soluția adoptată.

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

Astfel, hotărârea pronunțată de instanța de fond, a fost eronat interpretată și motivată, raționamentul logico-juridic care a fundamentat soluția adoptată fiind cu totul alta, față de temeiul legal care a fost invocat de reclamant, dar și de apărarea formulată de autoritatea locală la cererea de chemare în judecată.

Principiul rolului activ al judecătorului are drept scop soluționarea cauzei prin stabilirea adevărului și se manifestă, pe lângă a pune din oficiu, în discuția părților, orice împrejurare de fapt sau de drept care poate ajuta la rezolvarea cauzei, și să verifice în totalitate dosarul cauzei, nelimitându-se la motivele invocate de părți. Învederăm instanței de judecată că cele inserate în acțiunea introductivă de către reclamant nu sunt dovedite de către acesta, care avea acesta obligație (sarcina probei incumbă reclamantului potrivit art. 249 din Cod de procedură civilă). Totodată, vă învederăm faptul că, unul dintre principiile izvorâte din legislația română și aplicate și în legea română prevede faptul că, nimeni nu poate fi considerat că nu cunoaște legea și nimeni nu poate fi apărat de răspundere invocând necunoașterea prevederilor ei. În țara noastră cunoașterea și respectarea legilor este o îndatorire primordială a tuturor cetățenilor, înscrisă în Constituție.

Apreciază că, instanța de fond este în eroare atunci când a analizat actele și lucrările cauzei, având în vedere următoarele aspect:

Reclamantul MARINESCU GHEORGHE, în temeiul Legii nr.341/2004 privind recunoștința față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987, a solicitat anularea parțială a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.202 din data de 25.05.2017, respectiv anularea articolului 2 ce privește repartizarea spațiului cu altă destinație situat în municipiul Craiova, str. A.I.Cuza, nr. 6, în vederea înființării unui centru de informare turistică, respectiv obligarea ulterior la a-i concesiona, închiria sau vinde prin negociere directă, cu prioritate în fata oricăror cereri ori părți, spațiul comercial situat la adresa din str. A.I. CUZA nr.6, parter.

Reclamantul potrivit certificatului seria LRM - MNR nr.00131, are calitatea de Române din decembrie 1989 - luptător remarcat prin fapte deosebite, în această calitate, prin diverse cereri adresate instituției noastre, a solicitat printre altele și concesionarea terenului portic situat în str. Cțiu comercial sau de birouri, cereri care nu au fost soluționate favorabil, întrucât bunul menționat de către reclamant nu se încadrează în dispozițiile Legii nr.341/2004 pentru a fi atăa în dosare având ca obiect obligația de a face, diverse dosare cu acest obiect ce au fost respinse ca neîntemeiate.

Face precizarea că potrivit prevederilor art.5 alin. 1 lit. c din Legea nr.341/2004, persoanele cetăii din anul 1998 sau de erou martir al revoluției, beneficiază pe lângă indemnizația calculată conform prevederilor art.4 și de cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat, țiu comercial sau de prestări de servicii corespunzătoare, cu o suprafață utilă de până la 100 mp, inclusiv în indiviziune, sau de concesionarea ori închirierea cu prioritate, fără licitație, a unei suprafețe de teren de până la 100 mp din domeniul public pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări servicii.

Astfel din dispozițiile anterior menționate se reține că obiect al concesionării poate fi o suprafață de teren de până la 100 mp ce face parte din domeniul public.

Motivele evocații și legalității, elemente definitorii și obligatorii la adoptarea actului administrativ.

Instanța de fond, în analiza documentelor de la dosarul cauzei, a fost în eroare și nu a avut în vedere faptul că autoritățile administrative beneficiază de dreptul de decizie și apreciere cu privire la modul în care urmează să rezolve o anumită problemă, drept ce nu poate fi cenzurat de către instanța de judecată.

Mai mult decât atât, a fost adoptate potrivit Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției Române din Decembrie 1989 nr.341/2004, a criteriilor și punctajelor aferente acestora, în vederea repartizării unui spațiu cu altă destinație decât locuință, act administrativ ce a intrat în circuitul civil.

Această hotărâre a fost adoptată, având în vedere contextul social istoric care a condus la producerea Revoluției din Decembrie 1989, precum și acțiunile desfășurate pentru Victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, legislativul, prin adoptarea Legii nr. 341 din 12 iulie 2004 a recunștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției Române din decembrie 1989 a avut în vedere recunoașterea și individualizarea faptelor fiecărui participant, atribuindu-i o anumită calitate prevăzută de lege, dar și facilități la acordarea unor drepturi.

Întrucât prin aplicarea prevederilor Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, a prevederilor Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, numărul spațiilor comerciale sau de prestări servicii libere din punct de vedere juridic este foarte scăzut, în raport număr mare de cereri privind atribuirea de spații cu altă destinație decât locuință înregistrate la RAADPFL Craiova cât și la Primăria Municipiului Craiova s-a impus stabilirea unor criterii de departajare a solicitărilor beneficiarilor Legii nr. 341/2004.

Oportunitatea întocmirii criteriilor o constituia nevoia ca, atât Executivul, cât și Consiliul Local ca autoritate deliberativă să dispună de un instrument eficient de analiză și soluționare a s

Astfel, pentru a veni în întâmpinarea persoanelor aflate în dificultate, s-a stabilit ca în cadrul acestor criterii să se țină cont de situația socio-economică a solicitantului, precum și de nevoile sociale ale acestuia, atunci când solicitantul face expres mențiune asupra acestui fapt. În acest context propunem ca și criteriile în care se punctează următoarele: venitul net al persoanelor care solicită atribuirea unui spațiu cu altă destinație decât locuință, persoane care beneficiază de ajutor de șomaj cu condiția ca acestea să facă dovada că au solicitat de la AJOFM un loc de muncă și nu au refuzat nici o repartitie, persoane aflate în evidență cu acordarea ajutorului social pe anul în curs sau alte forme de protecție socială prevăzute de lege, altele decât ajutorul de șomaj și decât pensia de invaliditate, persoane cu invaliditate care au pierdut capacitatea de muncă, invaliditate dobândită în afara evenimentelor din Revoluția Română din Decembrie 1989, precum și numărul copiilor aflați în întreținere cu condiția ca aceștia să nu fi împlinit vârsta de 18 ani la data depunerii dosarului complet.

De asemenea s-au stabilit ca și criteriile de departajare a solicitanților de care să se țină cont la stabilirea listei pentru atribuirea de spații cu altă destinație să fie vechimea cererii, vechimea dosarului complet, gradul de invaliditate la care se încadrează solicitantul conform noului tip de certificat eliberat în baza Legii nr.341/2004, grad dobândit ca urmare a participării la acțiunile desfășurate pentru Victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, precum și urmași ai eroilor-martiri, iar la stabilirea punctelor pentru aceste criterii s-au luat în considerare coeficienții de multiplicare utilizați de Legea nr.341/2004 pentru departajarea categoriilor de beneficiari ai acestei legi la acordarea drepturilor prevăzute de art.5 alin.1 lit c din actul mai sus invocat.

Instanța de fond, a fost în eroare atunci când în analiza actelor și documentelor de la dosarul cauzei a reținut că potrivit dispozițiilor art. 2 lit. n) din Legea nr. 554/2004, autoritatea locală ar fi făcut un exces de putere, acesta fiind conform prevederilor legale menționate anterior "exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor", instanța apreciind că, în cauză reclamantului i s-a produs o vătămare prin adoptarea art. 2 din HCL nr. 202/25.05.2017, având în vedere faptul că la data adoptării acesteia, reclamantul formulase cererile nr. 185608 și

20765 din 22.11.2016, nr. 3733 și 404 din 11.01.2017, cât și cererea nr. 110317 din 24.06.2016, însă din partea instituțiilor pârâte s-a răspuns că nu poate să îi fie vândut și închiriat sau concesionat invocând ca unic motiv faptul că spațiul nu este liber, fiind deținut de S.C. Compub S.R.L. Cu toate acestea, se reține că, începând cu data de 16.01.2017, spațiul comercial situat la adresa str. A. I. Cuza, nr. 6 parter, Craiova, județul Dolj, era liber, astfel că îi putea fi vândut, închiriat sau concesionat cu prioritate conform prevederilor Legea 341/2004, art. 5 alin. 1 lit. K.

Dar tocmai, acest lucru, a înțeles instanța greșit, că în momentul formulării cererilor de către reclamant, spațiul nu era disponibil, iar atunci când a fost disponibil, și având în vedere și prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.242/2017, dar și faptul că autoritățile administrative beneficiază de dreptul de decizie și apreciere cu privire la imobilele din proprietate, autoritatea locală avea dreptul să aprecieze asupra spațiului respectiv și ce era mai bine pentru cetățenii orașului să dispună înființarea unui centru de informare turistică în vederea promovării și publicării programelor și evenimentelor culturale inițiate și susținute, pe raza Municipiului Craiova, de instituțiile subordonate Consiliului Local al Municipiului Craiova, precum și de Teatrul Național Marin Sorescu și instituțiile de cultură Muzeul de Artă Jean Mihail, Muzeul Olteniei sau să vândă, închirieze sau concesioneze cu prioritate acest spațiu către reclamant

De asemenea, motivele evocate nu pot constitui niciodată argumente care să se circumscrie oportunității și legalității, elemente definitorii și obligatorii la adoptarea actului administrativ.

Pentru toate aceste motive, în temeiul articolului 483 și următoarele, coroborat cu art.488 alin. 1. pct. 8 din noul Cod de Procedură Civilă, coroborat cu prevederile art.20 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, solicită admiterea recursului, casarea și rejudecarea cauzei în fond în sensul respingerii acțiunii reclamantului Marinescu Gheorghe, ca neîntemeiată.

Solicită judecarea cauzei, în lipsă, în conformitate cu prevederile art.223 din noul cod de procedură civilă.

În drept, a întemeiat prezentul recurs pe dispozițiile art. 483 și următoarele, coroborat cu art.488 alin. 1, pct.8 din noul Cod de Procedură Civilă, raportat la prevederile art.498 alin.2, coroborat cu prevederile art.20 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ.

Intimatul Marinescu Gheorghe a formulat **întâmpinare** prin care solicită respingerea recursului ca nemotivat, deoarece recurenta nu a motivat în drept cererea de recurs, formulând cererea de recurs cu motivarea generică raportat la art. 483 și următoarele din Noul Cod de Procedură Civilă și respingerea recursului ca inadmisibil raportat la prevederile art. 483 și următoarele din Noul Cod de Procedură Civilă

Deși recursul nu este motivat în drept, din cuprinsul acestuia a dedus că ar fi motivat pe prevederile art. 488 alin 1 pct. 8, ori prin cererea de recurs sunt invocate doar motive de oportunitate și apărări de fond, și nu este invocate niciun motiv de nelegalitate al hotărârii, astfel cererea de recurs nu se încadrează în motivele recurs limitativ prevăzute de Codul de procedură civilă.

Cu privire la recursul formulat solicită respingerea recursului promovat ca netemeinic și nelegal și menținerea sentinței nr. 1281/2019 pronunțată la data de 27.09.2019 de Tribunalul Dolj ca temeinică și legală.

În susținerea recursului mai sus menționat, recurenta invocă doar motive ce țin de fondul cauzei, și mai mult, invocă motive ce nu țin de obiectul dosarului prezent ci țin de dreptul său, aspecte ce au fost soluționate cu putere de lucru judecat în dosarul 6257/63/2017. fiind lămurite definitiv prin Sentința nr. 1927/2018 din data de 18.09.2018 a Tribunalului Dolj rămasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2018 din data de 11.12.2018 a Curții de Apel Craiova ambele date în dosarul nr. 6257/63/2017 astfel cum corect a reținut și Tribunalul Dolj.

Astfel, prin aceste hotărâri s-a clarificat nelegalitatea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 202 din data de 25.05.2017, respectiv anularea articolului 2, deoarece menținerea acestei hotărâri făcea imposibilă ducerea la îndeplinire a atribuțiilor instituției pârâte pentru punerea în executare a hotărârilor mai sus menționate.

În drept, art. 488 și următoarele C.pr.civ. (art. 488 alin 1 pct. 8), Legea 554/2004, Legea 215/2000, Legea 213/1998 și Legea 341/2004.

Analizând cu prioritate, în temeiul art. 248 N.C.proc.civ. aplicabil în recurs potrivit art. 494 N.C.proc.civ., excepția nulității recursului invocată prin întâmpinare de către intimatul reclamant, Curtea, analizând cererea de recurs, apreciază că aceasta cuprinde motivele de nelegalitatea care, în opinia recurente, ar determina nelegalitatea sentinței pronunțată de către instanța de fond.

Ca urmare, excepția nulității recursului pentru neîncadrarea motivelor invocate în motivele de casare prevăzute de art. 488 N.C.proc.civ. este neîntemeiată și va fi respinsă.

Analizând pe fond criticile formulate de recurent, Curtea va respinge recursul ca nefondat, pentru următoarele considerente:

Potrivit art. 5 alin. (1) lit. k) din Legea nr. 341/2004, "persoanele prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b), precum și la art. 4 alin. (1) din lege beneficiază, printre altele, și de cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat, a unui spațiu comercial ori de prestări de servicii corespunzător, cu o suprafață utilă de până la 100 mp., inclusiv în indiviziune, sau concesionarea ori închirierea cu prioritate, fără licitație, a unei suprafețe de teren de până la 100 mp. din domeniul public pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări de servicii.

Intimatul reclamant are calitatea de Luptător cu rol determinant pentru Victoria Revoluției din 1989 și în considerarea acestei calități, prin sentința civilă nr. 1927/18.09.2018, pronunțată de Tribunalul Dolj în dosarul nr. 6257/63/2017*, rămasă definitivă prin respingerea recursurilor promovate, a fost admisă acțiunea formulată de reclamantul Marinescu Gheorghe în contradictoriu cu pârâții Municipiul Craiova prin Primar și Primăria Municipiului Craiova, precum și Consiliul Local al Municipiului Craiova și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public a Fondului Locativ și au fost obligați pârâții să asigure reclamantului dreptul prevăzut de art. 5 lit. k) din Legea nr. 341/2004 în una din modalitățile prevăzute de acest text, cu privire la spațiul comercial situat la adresa str. A. I. Cuza nr. 6 parter.

Conform considerentelor sentinței civile nr. 1927/18.09.2018, intimatul a solicitat pârâtelor prin cererile nr. 12544 și nr. 1358 din data de 31.01.2017, în temeiul dispozițiilor prevăzute de art. 5 alin 1 lit. k) din Legea 341/2004, în principal, să îi vândă și în subsidiar, să îi închirieze sau să îi concesioneze prin negociere directă, cu prioritate, în fața oricăror cereri ori părți, spațiul comercial situat la adresa str. A. I. Cuza, nr. 6, parter, Craiova, județul Dolj

S-a constatat că reclamantul mai formulase în același sens și cererile nr. 185608 și nr. 20765 din 22.11.2016, nr. 3733 și nr. 404 din 11.01.2017, cât și cererea nr. 110317 din 24.06.2016, însă pârâtele au răspuns că nu poate să îi fie vândut și închiriat sau concesionat spațiul, invocând ca motiv faptul că acesta nu este liber, fiind deținut de S.C. Compub S.R.L. fără contract.

Raportat la aceste aspecte de fapt, în mod legal prima instanță a reținut că intimatului i s-a produs o vătămare prin adoptarea art. 2 din H.C.L. nr. 202/25.05.2017, având în vedere faptul că la data adoptării acesteia, reclamantul formulase cererile nr. 185608 și 20765 din 22.11.2016, nr. 3733 și 404 din 11.01.2017, cât și cererea nr. 110317 din 24.06.2016, însă din partea instituțiilor pârâte s-a răspuns că nu poate să îi fie vândut și închiriat sau concesionat invocând ca unic motiv faptul că spațiul nu este liber, fiind deținut de S.C. Compub S.R.L.

Curtea reține că nulitatea în dreptul administrativ are caracter unic, fiind legală de existența unei vătămări într-un drept subiect sau interes legitim, raportat la dispozițiile art. 1 alin. 1 din Legea nr. 554/2004, conform căreia orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

În consecință, astfel cum a reținut și prima instanță, în vederea anulării unui act administrativ nu este necesară stabilirea culpei celor care au emis actul administrativ cu încălcarea drepturilor reclamantului, ci dacă reclamantul a dovedit că este „persoană vătămată” în sensul Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004.

Pe de altă parte, trebuie reținut că potrivit dispozițiilor art. 488 pct. 8 C.pr.civ., casarea unei hotărâri se poate cere pentru motivul de nelegalitate privind situația când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.

Spre deosebire de vechiul art. 304 pct. 9 C. proc. civ. 1865, în actuala reglementare art. 488 precizează expres că va fi motiv de casare încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.

Încălcarea normelor de drept material se poate face prin aplicarea unui text de lege străin situației de fapt, extinderea normei juridice dincolo de ipotezele la care se aplică sau restrângerea nejustificată a aplicării prevederilor legale, violarea unor principii generale de drept.

În noul Cod de procedură civilă au fost reglementate pentru prima oară principii generale aplicabile căilor de atac, respectiv legalitatea căii de atac, subiectele, ordinea exercitării, unicitatea căii de atac, partea din hotărâre care poate fi atacată.

Recursul este reglementat în Titlul II – Căile de atac, Capitolul III – Căile extraordinare de atac, Secțiunea I, iar dispozițiile art. 456 NCPC precizează că recursul este o cale extraordinară de atac, alături de contestația în anulare și revizuire, ceea ce presupune că poate fi exercitată numai în condițiile legii și pentru motivele prevăzute expres și limitativ de lege.

Recursul este o cale nedevalidivă de atac, având în vedere că nu are drept consecință rejudecarea fondului pricinii, spre deosebire de calea de atac devolutivă (în actuala reglementare, apelul este cale de atac devolutivă), ce are ca rezultat o nouă judecată asupra fondului. Caracterul nedevalidiv al recursului decurge, pe de o parte, din înseși motivele de casare prevăzute de art. 488 alin. (1) NCPC, ce vizează numai nelegalitatea hotărârii atacate, iar, pe de altă parte, din faptul că, așa cum precizează art. 492 NCPC, în fața instanței de recurs „nu se pot produce probe noi, cu excepția înscrisurilor noi”.

În speța de față, Curtea reține că prin recursul formulat, recurenta critică soluția primei instanțe și prin prisma greșitei rețineri a situației de fapt și a aprecierii greșite asupra probelor administrate, susținând că instanța de fond, în analiza documentelor de la dosarul cauzei, a fost în eroare.

Însă, astfel cum s-a subliniat în considerentele anterioare, recursul, în actuala reglementare a procedurii civile nu poate privi temeinicia unei hotărâri judecătorești sau reaprecierea mijloacelor de probă administrate.

Trebuie amintit că, în actuala reglementare, recursul este o cale de atac de reformare, fără a fi un al treilea grad de jurisdicție, și care urmărește, așa cum prevede expres art. 483 alin. (3) NCPC, să supună instanței de recurs examinarea, în condițiile legii, numai a conformității hotărârii atacate cu regulile de drept aplicabile.

În legătură cu această trăsătură a caracterului recursului în actuala reglementare a Codului de procedură civilă trebuie subliniat faptul că acesta nu a reluat prevederile similare ale fostului art. 3041 C. proc. civ. 1865, care stabileau că recursul declarat împotriva unei hotărâri care, potrivit legii, nu poate fi atacată cu apel nu este limitat la motivele de casare prevăzute în art. 304, instanța putând să examineze cauza sub toate aspectele.

Aceste dispoziții permiteau instanței de recurs să analizeze litigiul în fond, recursul pe acest temei juridic fiind unul devolutiv.

În raport de considerentele mai sus expuse, Curtea reține faptul că argumentele invocate nu se încadrează în motivul de recurs prevăzut de dispozițiile art. 488 pct. 8 C.pr.civ., astfel că, în raport de dispozițiile art. 498 C.pr.civ. va respinge recursul formulat.

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

Respinge excepția nulității recursului.

Respinge recursul formulat de pârâul Consiliul Local al Municipiului Craiova, prin primar în calitate de reprezentant al unității administrativ-teritoriale, împotriva sentința civilă nr. 1281/2019 de la 27 Septembrie 2019 pronunțată de Tribunalul Dolj - Secția Contencios

Administrativ Și Fiscal, în 13028/63/2017* , în contradictoriu cu intimatul reclamant
MARINESCU GHEORGHE, având ca obiect anulare act administrativ - Rejudecare.
Definitivă.

Pronunțată în ședința publică de la 05 Decembrie 2019.

Președinte,
Claudiu Angelo Gherghină

Judecător,
Gabriel Dănuț Comănescu

Judecător,
Emilia Denisa Stingă

Grefier,
Jana Velica

Red.jud. C.A.G./18.12.2019
Tehn. 4 ex./J.V.
Jud.fond/J. S.



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Craiova
SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ A EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI
ALBU IONUȚ - ELIAN ȘI MUȘAT MARIAN

Craiova - 200760, Str. Maloirescu Ion, nr. 3, bl. 2-4, parter, Județul Dolj C.I.F. RO 30027113
tel: 0351 466 799 fax: 0351 466 797 e-mail: office@executor-craiova.ro www.executor-craiova.ro

Dosar executare nr. 588/E/2020
Data: 22.04.2020



Catre,

MUNICIPIUL CRAIOVA prin PRIMARUL MUNICIPIULUI CRAIOVA, PRIMARIA CRAIOVA și
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA
cu sediul in Craiova - 200396, Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 7, Județul Dolj și
REGIA AUTONOMA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC și FONDULUI LOCATIV
CRAIOVA
cu sediul in Craiova - 200207, Str. Brestei nr. 129A, Județul Dolj

Subsemnatul ALBU IONUT-ELIAN - Executor Judecătoresc in circumscriptia Judecatoriei Craiova - Curtea de Apel Craiova, avand in vedere ca cererea de executare silita formulata de creditorul MARINESCU Gheorghe, CNP: _____, cu domiciliul in Craiova - 200409, Str.

Județul Dolj, a fost incuviintata prin Incheierea nr. 2691/03.04.2020 a Judecatoriei CRAIOVA in dosarul nr. 7741/215/2020 in baza titlului executoriu - Sentinta civila nr. 1927/2018 din data de 18.09.2018 pronuntata de Tribunalul Dolj in cadrul dosarului 6257/63/2017* ramasa definitiva prin Decizia nr. 3976/2016 din data de 11.12.2018 pronuntata de Curtea de Apel Craiova in dosarul nr. 6257/63/2017*, in baza art. 668 coroborat cu art. 904 Cod Procedura Civila, emitem prezenta:

SOMATIE
PRIVIND OBLIGATIA DE A FACE

prin care va punem in vedere ca, in termen de 10 zile de la primirea, lasarea sau afisarea la sediul dvs a prezentei, fiecare in limitele competentelor avute sa va conformati titlului executoriu aratat mai sus, in sensul de a vinde, cu prioritate, fara licitatie, spatiul comercial situat la adresa din Craiova, str. A.I.Cuza, nr. 6, parter, jud. Dolj, precum si de a achita suma de 3.768,50 lei/TVA inclus reprezentand onorariu executor judecătoresc privind obligatia de a face.

Aceste sume se pot achita in contul RO56 BREL 0002 0006 2822 0101 IN LEI SAU RO64 BTRL RONCONS 346 620 201 IN LEI - deschis la LIBRA INTERNET BANK RESPECTIV BANCA TRANSILVANIA SUCURSALA CRAIOVA, pe seama si la dispozitia „Executor Judecătoresc ALBU IONUT-ELIAN”.

In cazul in care, in termenul stabilit, nu va conformati prezentei somatii, vom proceda la continuarea executarii silita in conformitate cu dispozitiile legale in materie, inclusiv prin sesizarea de catre creditor a instantei de executare pentru aplicarea de penalitati conform art. 906 Cod Procedura Civila.

Anexez prezentei urmatoarele documente, in copie certificata:

- Titlul Executoriu: Sentinta civila nr. 1927/2018 din data de 18.09.2018 pronuntata de Tribunalul Dolj in cadrul dosarului 6257/63/2017* ramasa definitiva prin Decizia nr. 3976/2016 din data de 11.12.2018 pronuntata de Curtea de Apel Craiova in dosarul nr. 6257/63/2017*;

- Incheiere stabilire cheltuieli de executare emisa in dosarul 588/E/2020 ;
- Incuviintarea executarii silita - Judecatoria CRAIOVA.

Executor Judecătoresc,
ALBU IONUT-ELIAN



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Craiova
SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ A EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI
ALBU IONUȚ - ELIAN ȘI MUȘAT MARIAN

Craiova - 200760, Str. Maiorescu Ion, nr. 3, bl. 2-4, parter, Județul Dolj C.I.F. RO 30027113
tel: 0351 466 799 fax: 0351 466 797 e-mail: office@executor-craiova.ro www.executor-craiova.ro

DOSAR EXECUTARE NR. 588/E/2020

INCHEIEREA
din data de 22.04.2020

Pe rol fiind stabilirea cheltuielilor de executare silită în dosarul execuțional nr. 588/E/2020 privind pe creditorul **MARINESCU Gheorghe** cu domiciliul în Craiova - 200409, Str. Unirii nr. 39E, Județul Dolj, împotriva debitorilor **MUNICIPIUL CRAIOVA** prin **PRIMARUL MUNICIPIULUI CRAIOVA**, **PRIMARIA CRAIOVA** și **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**, cu sediul în Craiova - 200396, Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 7, Județul Dolj și **REGIA AUTONOMA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC** și **FONDULUI LOCATIV CRAIOVA**, cu sediul în Craiova - 200207, Str. Brestei nr. 129A, Județul Dolj.

Fără citarea părților.

EXECUTORUL JUDECĂTORESC,
în baza actelor aflate la dosar, reține următoarele:

Prin cererea de executare silită formulată la data de 12.03.2020, creditorul a solicitat înregistrarea cererii de executare silită și deschiderea dosarului de executare împotriva debitorilor **MUNICIPIUL CRAIOVA** prin **PRIMARUL MUNICIPIULUI CRAIOVA**, **PRIMARIA CRAIOVA** și **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA** și **REGIA AUTONOMA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC** și **FONDULUI LOCATIV CRAIOVA** urmând ca după îndeplinirea formalităților necesare, să se procedeze la executarea silită a acestuia.

În motivarea cererii, creditorul a aratat că debitorii nu și-au executat de bunăvoie obligațiile stabilite în titlul executoriu.

La cererea de executare silită formulată de către creditor s-a atașat titlul executoriu în original, constând în Sentința civilă nr. 1927/2018 din data de 18.09.2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în cadrul dosarului 6257/63/2017* ramasă definitivă prin Decizia nr. 3976/2016 din data de 11.12.2018 pronunțată de Curtea de Apel Craiova în dosarul nr. 6257/63/2017*.

Prin urmare, având în vedere dispozițiile art. 670 alin. 3 C. pr. civ., ale art. 39 din Legea nr. 188/2000, republicată și ale OMJ nr. 2.550/C/2006, astfel cum a fost modificat, urmează să fie stabilite următoarele cheltuieli de executare silită, în dosarul execuțional nr. 588/E/2020:

- 20,00 Lei Taxa judiciară timbru;
- 178,50 Lei Cheltuieli de executare silită în baza art 670 NCPG;
- 3.570,00 Lei Onorariu executor judecătoresc privind obligația de a face;

Total cheltuieli: 3.768,50 lei/TVA inclus.

Potrivit art. 670 alin. 2 C. pr. civ., cheltuielile ocazionate de efectuarea executării silite sunt în sarcina debitorilor urmartei, afara de cazul în care creditorul a renunțat la executare, situație în care vor fi suportate de aceasta.

De asemenea, în conformitate cu dispozițiile art. 670 alin. 6 C. pr. civ. prezenta încheiere constituie titlu executoriu, atât pentru creditor, cât și pentru executorul judecătoresc împotriva debitorilor.

Pentru aceste motive,

EXECUTORUL JUDECĂTORESC
DISPUNE:

Se stabilește suma de 3.768,50 lei ce reprezintă cheltuieli de executare silită până la acest moment procedural în dosarul execuțional nr. 588/E/2020, împotriva debitorilor **MUNICIPIUL CRAIOVA** prin **PRIMARUL MUNICIPIULUI CRAIOVA**, **PRIMARIA CRAIOVA** și **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA** și **REGIA AUTONOMA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC** și **FONDULUI LOCATIV CRAIOVA**.

Executorie de drept.

Cu drept de contestație la executare în termen de 15 zile de la comunicare la Judecătoria CRAIOVA.

Prezenta încheiere s-a întocmit la sediul executorului judecătoresc ALBU IONUȚ-ELIAN, azi 22.04.2020.

Executor judecătoresc,
ALBU IONUȚ-ELIAN



JUDECĂTORIA CRAIOVA
ÎN CHEIERE NR.2691

Sedința din Camera de Consiliu de la 03 Aprilie 2020

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: Claudia-Carmen Măriuță

GREFIER: Luminița Nicola

Pe rol soluționarea cauzei civile având ca obiect cererea de încuviințare a executării silite, formulată de către SPEJ "Albu Ionuț Elian și Mușat Marian" prin executor judecătoresc Albu Ionuț Elian privind pe creditorul Marinescu Gheorghe și debitorii Municipiul Craiova prin Primar, Primăria mun.Craiova, Consiliul Local al mun.Craiova și RAADPFL Craiova.

La apelul nominal făcut în Camera de Consiliu nu au răspuns părțile.

Cererea se soluționează în Camera de Consiliu, fără citarea partilor, potrivit art. 666 alin. 2 Noul Cod proc.civ. .

S-a expus referatul cauzei de către grefierul de sedință, după care:

În conformitate cu prevederile 131 alin .1 coroborate cu prevederile art. 94 pct. 3, art. 651 alin 1 ,666 alin 1 Noul Cod de procedură civilă , instanța constată că este competentă general, material și teritorial cu soluționarea prezentei cereri.

Nemaifiind alte chestiuni prealabile, instanța rămâne în pronunțare asupra cererii de încuviințare a executării silite.

INSTANȚA

La data de 23 .03 .2020, SPEJ „Albu Ionuț Elian și Mușat Marian ” prin executor judecătoresc Albu Ionuț Elian a formulat cerere pentru încuviințarea executării silite a titlului executoriu reprezentat de sentința civilă nr. 1927/18.09.2018 pronunțată de Tribunalul Dolj-Sectia Contencios Administrativ si Fiscal in dosarul nr.6257/63/2017*privind pe creditorul Marinescu Gheorghe si debitorii Municipiul Craiova prin Primar,Primăria mun.Craiova,Consiliul Local al mun.Craiova si RAADPFL Craiova .

La dosar au fost depuse următoarele înscrisuri: cererea creditoarei către executorul judecătoresc, sentința nr.1927/18.09.2018 , încheierea executorului de înregistrare și deschidere a dosarului de executare silită din 16 .03 .2020 , taxa judiciară de timbru în sumă de 20 lei.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța constată că a fost corect sesizată, conform art. 666 alin. 1 N.C.p.c., prin încheierea emisă de executorul judecătoresc în condițiile art. 664 alin. 1 coroborate cu art. 665 și 657 N.C.p.c

Astfel, prin încheierea emisă la data de 16. 03.2020 , executorul judecătoresc Albu Ionuț Elian din cadrul SCPEJ „Albu Ionuț Elian și Mușat Marian” a dispus înregistrarea cererii de executare silită în Registrul General de dosare și deschiderea dosarului de executare 588/E/2020 în baza titlului executoriu reprezentat de sentința nr. 1927/18.09.2018 pronunțată de Tribunalul Dolj-Sectia Contencios Administrativ si Fiscal in dosarul nr.6257/63/2017*privind pe creditorul Marinescu Gheorghe si debitorii Municipiul Craiova prin Primar,Primăria mun.Craiova,Consiliul Local al mun.Craiova si RAADPFL Craiova .

Totodată, prin cererea de executare silită, creditoarea a solicitat executarea silită în temeiul titlului executoriu arătat anterior.

Potrivit art. 632 Cod Procedură .Civilă republicat(1)Executarea silită se poate efectua numai în temeiul unui titlu executoriu.(2)Constituie titluri executorii hotărârile executorii prevăzute la art. 633, hotărârile cu executare provizorie, hotărârile definitive, precum și orice alte hotărâri sau înscrisuri care, potrivit legii, pot fi puse în executare.”.

Față de aceste condiții, instanța constată că, constată că hotărârea -definitivă - a cărei executare se solicită constituie titlu executoriu astfel ca urmează a admite cererea de încuviințare a executării silite.

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

Admite cererea formulata de SPEJ „Albu Ionut Elian și Mușat Marian” prin executor judecătoresc Albu Ionuț Elian, cu sediul în Craiova ,str. Ion Maiorescu ,nr. 3,bl. 2-4 ,parter ,Jud.Dolj .

Încuviințează executarea silită,prin toate modalitatile de executare, a titlului executoriu reprezentat de sentinta nr. 1927/18.09.2018 pronuntata de Tribunalul Dolj-Sectia Contencios Administrativ si Fiscal in dosarul nr.6257/63/2017*privind pe creditorul Marinescu Gheorghe domiciliat în Craiova ,str.Unirii, nr.39 E,Jud.Dolj si debitorii Municipiul Craiova prin Primar, Primaria mun.Craiova,Consiliul Local al mun.Craiova toti cu sediul în Craiova str.A.I.Cuza nr.7,Jud.Dolj si RAADPFL Craiova cu sediul în Craiova ,str. Brestei, nr.129 A,Jud.Dolj .

Fara cale de atac.

Pronuntata azi 03 .04.2020 prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

Președinte,

Grefier,

redCCM tehnores LN 4 ex./08 04 .2020

doar dolj
9.4.20



ROMÂNIA

TRIBUNALUL DOLJ
SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

SENTINȚA Nr. 1927/2018

Ședința publică de la 18 Septembrie 2018

Completul compus din:

PREȘEDINTE Gabriela Petcu

Grefier Mihai Mincu-Stoica

Pe rol judecarea cauzei privind pe reclamantul Marinescu Gheorghe, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Craiova prin Primarul Municipiului Craiova, Primăria Municipiului Craiova, Consiliul Local al Municipiului Craiova și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, având ca obiect obligația de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică au răspuns procurator Marinescu Dorel pentru reclamant, consilier juridic Decă Mădălina pentru pârâții Municipiul Craiova prin Primarul Municipiului Craiova, Primăria Municipiului Craiova și Consiliul Local al Municipiului Craiova - care depune delegație de reprezentare - și consilier juridic Lungoci Camelia pentru pârâta Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova - care depune delegație de reprezentare -.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a expus referatul cauzei de către grefierul de ședință după care:

Reprezentantul reclamantului depune la dosar sentința civilă pronunțată de instanța de fond în dosarul nr. 13028/63/2017.

Instanța consideră că nu este necesară soluționarea dosarului 13028/63/2017 în cale de atac.

Atât reprezentantul reclamantului, cât și reprezentanții pârâților - având pe rând cuvântul -, învederează că nu mai au alte cereri.

Nemaifiind alte cereri de formulat sau probe de administrat, Tribunalul declară terminată cercetarea procesului și acordă cuvântul atât asupra excepției lipsei calității procesuale pasive a pârâților R.A.A.D.P.F.L și Consiliul Local al Municipiului Craiova - invocată de pârâți prin întâmpinare -, cât și asupra fondului.

Procurator Marinescu Dorel, pentru reclamant, solicită respingerea excepției lipsei calității procesuale pasive a pârâților R.A.A.D.P.F.L și Consiliul Local al Municipiului Craiova considerând că ambii au calitatea procesuală pasivă, pe fondul cauzei solicită admiterea acțiunii așa cum a fost formulată.

Consilier juridic Decă Mădălina, pentru pârâții Municipiul Craiova prin Primarul Municipiului Craiova, Primăria Municipiului Craiova și Consiliul Local al Municipiului Craiova, solicită admiterea excepției lipsei calității procesuale pasive a pârâților R.A.A.D.P.F.L și Consiliul Local al Municipiului Craiova, pe fondul cauzei solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată.

Consilier juridic Lungoci Camelia, pentru pârâta Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, solicită la rândul său admiterea excepției lipsei calității procesuale pasive a pârâților R.A.A.D.P.F.L și Consiliul Local al Municipiului Craiova, pe fondul cauzei solicitând respingerea acesteia conform motivelor expuse pe larg în cuprinsul întâmpinării.

INSTANȚA

A.I.B.I
CON

MARILIN
NALUL

Deliberând, constată:

Prin cererea înregistrată sub nr. 6257/63/2017, la data de 08.05.2017, pe rolul Secției Contencios Administrativ și Fiscal a Tribunalului Dolj, reclamantul Marinescu Gheorghe a chemat în judecată pe pârâții Municipiul Craiova prin Primar, Primăria Municipiului Craiova, Consiliul Local al Municipiului Craiova, Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, solicitând obligarea pârâtelor fiecare în limitele competențelor avute, la a-i vinde, închiria sau concesiona prin negociere directă, cu prioritate în fața oricăror cereri ori părți spațiul comercial situat la adresa str. A.I. Cuza nr 6, parter.

În motivarea acțiunii s-a arătat că, a solicitat pârâtelor prin cererile nr. 12544 și nr. 1358 din data de 31.01.2017, în temeiul dispozițiilor prevăzute de art 5 alin 1 lit. k din Legea 341/2004, în principal să îi vândă și în subsidiar să îi închirieze sau să îi concesioneze prin negociere directă, cu prioritate în fața oricăror cereri ori părți, spațiul comercial situat la adresa str. A. I. Cuza, nr, 6, parter, Craiova, județul Dolj

Acest spațiu îl solicitase anterior și prin cererile nr 185608 și 20765 din 22.11.2016, nr 3733 și 404 din 11.01.2017, cât și cererea nr. 110317 din 24.06.2016, însă din partea instituțiilor pârâte s-a răspuns că nu poate să îi fie vândut și închiriat sau concesionat invocând ca motiv faptul că spațiul nu este liber, fiind deținut de S.C. Compub S.R.L. fără contract, aceasta, deși la data ultimelor sale cereri nr. 12544 și 1358 din data de 31.01.2017 și nr 3733 și 404 din 11.01.2017) spațiul era liber și îi putea fi vândut/inchiriat sau concesionat conform prevederilor Legea 341/2004 la art 5 alin 1 lit. k.

Astfel la solicitarea sa, care a fost depusă la R.A.A.D.P.F.L Craiova în 11.01.2017 cu 12 zile înaintea Ședinței Consiliului de administrație ce a avut loc în data de 23.01.2017 (ședință în care nu s-a adus la cunoștință consiliului de administrație al R.A.A.D.P.F.L Craiova despre solicitarea sa și faptul că există un litigiu privind acest spațiu) în care s-a aprobat scoaterea la licitație a spațiului situat la adresa str. A. I. Cuza, nr. 6, parter, Craiova, județul Dolj deși spațiul era liber, i s-a răspuns mincinos că solicitarea mea nu poate fi aprobată deoarece spațiul este ocupat de SC Compub SRL

Urmare a cererilor din data de 31.01.2017, în data de 14.02.2017 a primit spre știință de la Primăria Craiova o adresa ce era destinată R.A.A.D.P.F.L Craiova și prin care i se pune în vedere acestei instituții să ia măsurile necesare cu privire la licitația din 15.02.2017.

Până în acest moment nu a primit un răspuns concret din partea pârâtelor.

Singurele adrese ce le-a primit de la autoritățile pârâte sunt cele atașate acțiunii sale, din care rezultă clar refuzul nejustificat al pârâtelor de a aplica prevederile legale și de a răspunde solicitărilor mele.

Din cuprinsul răspunsului dat de Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova către Primăria Municipiului Craiova rezultă că pentru spațiul comercial situat la adresa str. A.I. Cuza nr 6, parter, Craiova, județul Dolj contractul încheiat de R.A.A.D.P.F.L. Craiova și S.C. Compub S.R.L. a expirat și nu a mai fost prelungit și că a demarat procedurile în vederea valorificării prin licitația stabilită pentru data de 15.02.2017. licitație ce a fost inițial suspendată și ulterior anulată.

În ceea ce privește situația juridică a spațiului comercial situat la adresa str. A.I. Cuza nr 6. parter. Craiova. județul Dolj, la data de 31.01.2017, data la care a formulat cererea, astfel cum rezultă din actele de evidență pe care pârâta le-a emis, are o suprafață de până la 100mp și face parte din domeniul privat al municipiului Craiova. și astfel se încadrează în categoria spațiilor prevăzute de lege pentru a urma procedura prevăzută de Legea 341/2004 la art 5 alin 1 lit. k. La data cererii sale spațiul era liber și în acest moment pentru acest spațiu nu există contract de închiriere valabil.

Legea 341/ 2004 la art 5 alin 1 lit. k prevede clar că: persoanele ce au calitatea de Luptător cu rol determinant pentru Victoria Revoluției din 1989 au dreptul la "cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat, a unui spațiu comercial sau de prestări servicii corespunzător, cu o suprafață utilă de până la 100 mp, inclusiv în indiviziune sau concesionarea sau închirierea, cu prioritate, a unei suprafețe de teren de până la 100 mp din domeniul public sau privat pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări

servicii", iar el nu a beneficiat până în acest moment de această prevedere a legii și nu a primit un asemenea spațiu sau teren. Din acest motiv consideră că nu mai este necesară aprobarea concesiunii închirierii sau vânzării și a caietului de sarcini de către Consiliul Local concesiunea făcându-se în mod direct.

Au mai fost concesionate de către pârâtă și alte terenuri și spații comerciale către colegi de-ai săi persoane ce au calitatea de Luptător pentru Victoria Revoluției din 1989 sau de Urmaș de erou martir al revoluției din 1989, în baza Legii 349/2004, un exemplu fiind Grecu Dan Cristian. Ghivercea Vasile și Georgescu Macrin Oprica, cărora li s-au repartizat în vederea închirierii fără licitație publică spații comerciale situate în municipiul Craiova. str. Madona Dudu. nr. 46 și str. Lipscani, nr. 22. prin H.C.L. 321/2008 (punctul 30 - Proiect de hotărâre privind repartizarea. în vederea închirierii fora licitație publică, a unor spații situate în municipiul Craiova. str. Madona Dudu nr. 46 și str. Lipscani 22.- pe Ordinea de zi a Ședinței Ordinare a Consiliului Local Municipal Craiova din luna noiembrie 2008)

Și în țară au mai fost situații similare când au fost concesionate, închiriate sau vândute în baza aceleiași prevederi legale terenuri sau spații comerciale, și în acest sens atașează hotărâri a altor autorități locale similare.

Ca practică judiciară atașează și hotărârile altor instanțe judecătorești în situații similare.

Anterior s-a mai adresat instanței de judecată, fiind înregistrat dosarul nr 7059/63/2016, însă prin Sentința nr. 3333 din 17 noiembrie 2016 pronunțată de Tribunalul Dolj rămasă irevocabilă, a fost respinsă cererea sa ca fiind prematură.

Astfel instanța de fond, deși interpretează corect prevederile art 5 alin 1 lit. k din Legea 341/2004 și constată corect faptul că are calitatea de Luptător cu rol determinant pentru Victoria Revoluției din 1989 și astfel are dreptul la cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat, a unui spațiu comercial sau de prestări servicii corespunzător, cu o suprafață utilă de până la 100 mp, inclusiv în indiviziune sau concesionarea sau închirierea, cu prioritate, a unei suprafețe de teren de până la 100 mp din domeniul public sau privat pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări servicii, și că spațiul comercial solicitat de el situat la adresa str. A.I. Cuza nr 6, parter, Craiova, județul Dolj, se încadrează în categoria spațiilor comerciale ce se pot concesiona, închiria sau vinde prin negociere directă conform art 5 alin 1 lit. k din Legea 341/2004, și că astfel cererea sa este îndreptățită, respinge cererea sa în mod greșit pe motiv că pârâtele ar fi făcut dovada imposibilității soluționării cererii sale la acel moment și că au făcut dovada că cererea sa era în lucru făcându-se demersuri pentru eliberarea spațiului.

Având în vedere cele arătate anterior consideră că solicitarea sa (dată fiind situația actuală), nu poate primi decât răspuns favorabil, nefiind nici un impediment pentru ca pârâta să aprobe cererea sa pentru vânzarea, închirierea sau concesionarea prin negociere directă, cu prioritate în fața oricăror cereri ori părți spațiul comercial situat la adresa str. A.I. Cuza nr 6, parter, Craiova, județul Dolj, conform prevederilor Legii 341/2004

În drept, a invocat prevederile Legea 554/2004, Legea 215/200, Legea 213/1998 și Legea 341/2004.

În dovedire a depus: certificat seria LRD-M nr. 00068, privind calitatea sa de luptător pentru victoria revoluției romane din decembrie 1989 - luptător cu rol determinant și copie certificat vechi - certificat seria LRM-MNR nr. 00131, prin care arată calitatea mea de luptător pentru victoria revoluției romane din decembrie 1989 - luptător remarcat prin fapte deosebite; cereri înregistrate la Primăria Craiova și R.A.A.D.P.F.L CRAIOVA; adresele Primăriei Municipiului Craiova și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova; hotărârile consiliului local la care a făcut referire; practică judiciară; taxă judiciară de timbru.

Pârâții Municipiul Craiova prin Primar, Primăria Municipiului Craiova, Consiliul Local al Municipiului Craiova a depus la dosarul cauzei întâmpinare, prin care a solicitat respingerea cererii, pentru următoarele considerente:



Pe cale de excepție a invocat lipsa calității procesuale pasive a Consiliului Local al Municipiului Craiova și a Primăriei Municipiului Craiova, deoarece aceste instituții nu au personalitate juridică, astfel că nu pot sta în fața instanței de judecată.

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

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

Pe fond reclamantul în temeiul Legii nr. 341/2004 privind recunoștința față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, a solicitat obligarea pârâților la a-i concesiona, închina sau vinde prin negociere directă, cu prioritate în fața oricăror cereri ori părți. spațiul comercial situat la adresa din str. A.I. CUZA nr.6, paner

Reclamantul potrivit certificatului seria LRM - MNR nr. 00131, are calitatea de luptător pentru victoria Revoluției Române din decembrie 1989 - luptător remarcat prin fapte deosebite, în această calitate, prin diverse cereri adresate instituției, a solicitat printre altele și concesionarea terenului portic situat în str. Calea București, bl. 27D, parter. Craiova, în vederea construirii unui spațiu comercial sau de birouri, cereri care nu au fost soluționate favorabil, întrucât bunul menționat de către reclamant nu se încadrează în dispozițiile Legii nr. 341/2004 pentru a fi atribuit direct, solicitând și prin instanța în dosare având ca obiect obligația de a face, diverse dosare cu acest obiect ce au fost respinse ca neîntemeiate (a se vedea Dosarul nr. 21770/63/2011, având ca obiect de judecată, obligație de a face, dosar ce a fost soluționat de instanța de judecată, în ședință publică. în dala de 5 aprilie 2012. prin respingerea acțiunii formulată de reclamantul. Această sentința a rămas definitivă și irevocabilă, la data de 17 FEBRUARIE 2014 prin Decizia civilă nr. 1095/2014 pronunțată de Curtea de Apel Craiova, Dosar nr. 11730/63/2014*, prin respingerea acțiunii formulată de reclamantul MARINESCU GHEORGHE.

Această sentință a rămas definitivă și irevocabilă, la data de 07 martie 2016, prin Hotărârea nr. 659/2016, precum și Dosar nr. 7059/63/2016 soluționat de instanța de judecată, în ședință publică, în data de 17 noiembrie 2016, prin respingerea acțiunii formulată de reclamant. Această sentință a rămas definitivă și irevocabilă, la data de 03 mai 2017 prin Hotărârea nr. 1575/2017).

Prin cererea de chemare în judecată, reclamantul Marinescu Gheorghe, arată că a înregistrat la registratura autorității locale sub nr. 12544 și nr. 1358 din data de 31 ianuarie 2017, solicitările prin care cerea, în calitate pe care o are de Luptător cu rol determinant pentru Victoria Revoluției din anul 1989 să i se concesioneze, închirieze, vinde prin negociere directă spațiul comercial situat în localitatea Craiova, str. A.I. Cuza nr. 6, parter, județul Dolj, astfel cum solicitase anterior și prin cererile nr. 185608 și 20765 din 22.11.2016. nr. 3733 și 404 din 11.01.2017. cât și cererea nr. 110317 din 24.06.2016 primind răspuns din partea instituțiilor pârâte că terenul respectiv nu poate fi vândut închiriat sau concesionat, terenul nefiind liber.

Potrivit prevederilor an .5 alin. 1 din Legea 341/ 2004 se reține că persoanele ce au calitatea de Luptător pentru Victoria Revoluției din 1989 sau de urmaș erou- martir al revoluției din 1989 beneficiază pe lângă indemnizația calculată conform prevederilor art 4, și

de cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat, a unui spațiu comercial sau de prestări de servicii corespunzător, cu o suprafață utilă de până la 100 mp, inclusiv în indiviziune, sau de concesionarea ori închirierea cu prioritate, fără licitație, a unei suprafețe de teren de până la 100 mp din domeniul public pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări de servicii. Astfel din dispozițiile anterior menționate se reține că obiect al concesionării poate fi o suprafață de teren de până la 100 mp ce face parte din domeniul public.

Fără putință de tăgadă se observa ca reclamantului i s-a răspuns concret cu referire la spațiul situat în Craiova, str. A.I. Cuza nr. 6 parter și anume ca acesta se afla în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ și ca acest spațiu, în momentul, când a fost solicitat de către reclamant era ocupat, în acea perioadă de către S.C. COMPUB S.R.L.

R.A.A.D.P.F.L. Craiova, a arătat reclamantul, prin răspunsurile adresate acestuia, de asemenea, că a expirat contractul de închiriere încheiat între regie și S.C. COMPUB S.R.L. și acest contract nu a mai fost prelungit, regia demarând procedura legală de evacuare. Aceste aspecte erau confirmate și de Dosarele aflate pe rolul Judecătoriei Craiova și anume Dosarul nr. 14978/215/2015, având ca părți S.C. COMPUB S.R.L., în calitate de reclamant și Municipiul Craiova și R.A.A.D.P.F.L. Craiova, în calitate de pârâți, având ca obiect de judecată obligația de a face, instanța de fond respingând acțiunea formulată de către S.C. COMPUB S.R.L., precum și Dosarul nr. 16561/215.2015 ce are ca părți R.A.A.D.P.F.L. Craiova în calitate de reclamant și S.C. COMPUB S.R.L. în calitate de parat, aflat tot pe rolul Judecătoriei Craiova, ce are ca obiect de judecată -evacuare, suspendat la data de 27 ianuarie 2016, în temeiul art. 413 alin. 1 pct. 1 din NCPC până la soluționarea definitivă a Dosarului nr. 14978/215/2015.

Mai mult, cu privire la acest spațiu solicitat de către reclamant, arată că, prin adresa nr. 38952/2017. Serviciul Imagine din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova, a solicitat înființarea unui centru de informare turistică în vederea promovării și publicării programelor și evenimentelor culturale inițiate și susținute, pe raza Municipiului Craiova de instituțiile subordonate Consiliului Local al Municipiului Craiova, precum și de Teatrul Național Marin Sorescu și instituțiile de cultură Muzeul de Artă Jean Mihail, Muzeul Olteniei. În același sens este necesară publicarea evenimentelor sportive organizate în Craiova.

Prin adresa nr. 125/2017 a Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova aduce la cunoștința Consiliului Local al Municipiului Craiova faptul că în ședința Consiliului de Administrație din data de 12.04.2017 s-a dispus punerea la dispoziția Consiliului Local al Municipiului Craiova a spațiului cu altă destinație din Craiova, str. A.I. Cuza. nr. 6. în vederea înființării unui centru de informare turistică.

În acest sens Consiliul de Administrație al R.A.A.D.P.F.L. Craiova a aprobat prin Hotărârea nr. 37/12.04.2017, disponibilizarea către Consiliul Local al Municipiului Craiova a spațiului cu altă destinație situat în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6.

Spațiul cu altă destinație din str. A.I. Cuza. nr. 6 aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, acesta fiind inventariat la poziția nr. 376 " din .Anexa nr. 2 la HCL nr. 522/2007 și dat în administrarea R.A.A.D.P.F.L. Craiova, fiind prevăzut la poziția nr. 266 din .Anexa A la H.C.L. nr. 282/2008.

Față de cele prezentate, în temeiul art. 36, alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 5 lit. a, art. 45 alin. 3 și art. 115 alin. 1 lit. b din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală, s-a propus Consiliului Local al Municipiului Craiova încetarea dreptului de administrare al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova asupra spațiului cu altă destinație situat în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6 precum și aprobarea repartizării spațiului cu altă destinație situat în str. A.I. Cuza. nr. 6, în vederea înființării unui centru de informare turistică.

Astfel, în data de 25.05.2017, a avut loc ședința ordinară a Consiliului Local al Municipiului Craiova, ședință în care s-a adoptat Hotărârea

Consiliului Local al Municipiului

Craiova nr. 202/2017 prin care s-a aprobat încetarea dreptului de administrare al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova asupra unor spații.

Față de cele expuse, solicită să se respingă cererea reclamantului ca vădit neîntemeiată.

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

În drept, și-a întemeiat întâmpinarea pe dispozițiile art. 205 și următoarele din noul Cod de Procedură Civilă, precum și pe textele legale anterior menționate.

Pârâta Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova a depus la dosarul cauzei întâmpinare, prin care a solicitat respingerea cererii.

În cuprinsul cererii arată că, față de pețitul cererii de chemare în judecată înțelege să invoce excepția lipsei calității procesual pasive a regiei având în vedere ca instituția nu are competente de natura atribuirii de terenuri sau spații comerciale în baza legilor speciale, acestea fiind acordate în baza unor hotărâri ale Consiliului Local.

Arată că, regia în calitate de administrator al spațiilor comerciale care aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova procedează la încheierea contractelor de închiriere cu beneficiarii legilor speciale doar după parcurgerea procedurii administrative finalizate cu emiterea unui ordin de repartizare de către proprietarul spațiilor.

Acest aspect este reglementat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 323/2015 prin care s-a aprobat Regulamentul de Organizare și Funcționare la R.A.A.D.P.F.L Craiova unde s-a prevăzut în mod expres în cuprinsul art. 5 ca regia "întocmește formele de predare - primire către beneficiari și procedează la întocmirea contractelor de închiriere pentru spațiile atribuite conform legii, ca urmare a procedurii de atribuire îndeplinită prin aparatul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Craiova, către partide politice, fundații, asociații, cabinete medicale, unități aparținând cultelor religioase, a spațiilor pentru birouri și pentru destinații din imobilele care se află în administrarea regiei în urma Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova".

Mai mult decât atât art. 5, alin. 1, lit. k, din Legea 341/2004 prevede clar ca beneficiarii acestei legi au dreptul la "cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat a unui spațiu comercial ori de prestări de servicii corespunzător cu o suprafață utilă de până la 100 m² ..." ci nu cum în mod eronat, reclamantul apreciază ca are dreptul la cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat a unui anumit spațiu (în speța spațiului comercial situat în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6. parter).

A anexat extras H.C.L. 323/2015. Totodată, a solicitat judecarea și în lipsa conform art. 411 alin. 1 pct. 2 Cod Procedura I Civilă.

Prin sentința nr.58 din 12 ianuarie 2018, Tribunalul Dolj a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtei Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova.

S-a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților Primaria Municipiului Craiova, Consiliul Local al Municipiului Craiova.

S-a respins cererea formulată de reclamantul MARINESCU GHEORGHE în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA PRIN PRIMAR și REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC ȘI FONDULUI LOCATIV CRAIOVA, având ca obiect obligarea pârâtelor de a-i vinde, închiria sau concesiunea prin negociere directă, cu prioritate, spațiul comercial situat în Craiova, str. A.I. Cuza nr. 6. parter, ca neîntemeiată.

Împotriva acestei sentințe, a declarat recurs reclamantul, iar Curtea de Apel Craiova, prin Decizia nr. 1834/15.05.2018 a admis recursul, și a dispus casarea hotărârii pronunțate de Tribunalul Dolj și trimiterii cauzei spre rejudecare aceleiași instanțe.

Dosarul a fost reînregistrat la Tribunalul Dolj - Secția Contencios Administrativ și Fiscal în data de 12.06.2018, sub nr. 6257/63/2017*.



Analizand actele si lucrarile cauzei instanta constata urmatoarele:

Cu privire la exceptia lipsei calității procesuale pasive a pârâților R.A.A.D.P.F.L. Craiova, Consiliul Local al Municipiului Craiova, instanța urmează să o respingă având în vedere că potrivit art 36 alin 2 lit c din Legea 215/2001 Consiliul Local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului iar RAADPFL Craiova are calitatea de administrator al spațiului comercial situat la adresa str. A. I. Cuza, nr. 6, parter, Craiova, județul Dolj

Pe fondul cauzei, instanța constată că reclamantul a solicitat pârâtelor prin cererile nr. 12544 și nr 1358 din data de 31.01.2017, în temeiul dispozițiilor prevăzute de art 5 alin 1 lit. k din Legea 341/2004, în principal să îi vândă și în subsidiar să îi închirieze sau să îi concesioneze prin negociere directă, cu prioritate, în fața oricăror cereri ori părți, spațiul comercial situat la adresa str. A. I. Cuza, nr. 6, parter, Craiova, județul Dolj

Se constată că, reclamantul mai formulase în același sens și cererile nr 185608 și 20765 din 22.11.2016, nr 3733 și 404 din 11.01.2017, cât și cererea nr. 110317 din 24.06.2016, însă paratele au răspuns că nu poate să îi fie vândut și închiriat sau concesionat invocând ca motiv faptul că spațiul nu este liber, fiind deținut de S.C. Compub S.R.L. fără contract,

Instanța constată că, din procesul verbal de predare primire de la fila 96 dosar 6257/63/2017 reiese că la data de 16.01.2017 spațiul comercial situat la adresa str. A. I. Cuza, nr. 6 parter, Craiova, județul Dolj era liber.

Asadar, la data formularii cererilor nr. 12544 și 1358 din data de 31.01.2017 spațiul era liber și îi putea fi vândut/inchiriat sau concesionat conform prevederilor Legea 341/2004 la art 5 alin 1 lit. k.

Potrivit art 5 lit k din Legea 341/2004 : persoanele ce au calitatea de Luptător cu rol determinant pentru Victoria Revoluției din 1989 au dreptul la "cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat, a unui spațiu comercial sau de prestări servicii corespunzător, cu o suprafață utilă de până la 100 mp, inclusiv în indiviziune sau concesionarea sau închirierea, cu prioritate, a unei suprafețe de teren de până la 100 mp din domeniul public sau privat pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări servicii"

Prin certificatul seria LRD-M nr. 00068, privind calitatea sa de luptător pentru victoria revoluției romane din decembrie 1989 - luptător cu rol determinant și copie certificat vechi - certificat seria LRM-MNR nr. 00131, care atestă calitatea de luptător pentru victoria revoluției romane din decembrie 1989 - luptător remarcat prin fapte deosebite, reclamantul a făcut dovada că îndeplinește condițiile prevăzute de art 5 lit k din Legea 341/2004.

În ceea ce privește situația juridică a spațiului comercial situat la adresa str. A.I. Cuza nr 6. Parter, Craiova, județul Dolj, acesta are o suprafață de până la 100 mp și face parte din domeniul privat al municipiului Craiova, astfel ca se încadrează în categoria spațiilor prevăzute de lege pentru a urma procedura prevăzută de Legea 341/2004 la art 5 alin 1 lit. k.

Fata de aceste aspecte, instanța va admite acțiunea și le va obliga pe pârâte, pe fiecare în limitele competențelor avute, să asigure reclamantului dreptul prevăzut de art 5 lit k din legea 341/2004, întruna dintre modalitățile prevăzute de aceste text de lege, respectiv să-i vândă, să-i închirieze sau să-i concesioneze, cu prioritate, fără licitație, spațiul comercial situat la adresa str A.I. Cuza nr. 6, parter

ALBU IONUȚ
CONFORM C

LUI

HOTĂRĂȘTE

Respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților R.A.A.D.P.F.L și Consiliul Local al Municipiului Craiova

Admite acțiunea privind pe reclamantul Marinescu Gheorghe, domiciliat în Craiova, str. Calea Unirii, nr. 39E, județ Dolj, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Craiova prin Primarul Municipiului Craiova și Primăria Municipiului Craiova, Consiliul Local al Municipiului Craiova, toate cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județ Dolj și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, cu sediul în Craiova, str. Brestei, nr. 129A, județ Dolj, având ca obiect obligația de a face.

Obligă pe pârâte, pe fiecare în limitele competențelor avute, să asigure reclamantului dreptul prevăzut de art 5 lit k din legea 341/2004, întruna dintre modalitățile prevăzute de aceste text de lege, respectiv să-i vândă, să-i închirieze sau să-i concesioneze, cu prioritate, fără licitație, spațiul comercial situat la adresa str A.I. Cuza nr. 6, parter

Cu drept de recurs, în termen de 15 zile de la comunicare, cererea de recurs urmând a fi depusă la Tribunalul Dolj.

Pronunțată în ședință publică, azi 18.09.2018.

Președinte,
Gabriela Petcu

Grefier,
Mihai Mincu-Stoica

Red. G.P. /Jud. fond 03.10.2018
Tehnored. M.M./7 ex

ROMÂNIA TRIBUNALUL DOLJ Se certifică de noi, grefa Tribunalului Dolj, că prezenta copie este conformă cu originalul sentinței aflat în dosarul nr. <u>6297/12.2.14.112</u> rămas definitivă prin <u>dec</u> definitivă la data de <u>11</u>

Analet t.t. stei

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CRAIOVA
SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV SI FISCAL
DECIZIE Nr. 3976/2018

Ședința publică de la 11 Decembrie 2018

Completul compus din:

PREȘEDINTE Anamaria Cercel-Vicepreședinte Curte de Apel

Judecător Carmina Mitru

Judecător Adela Iliana Albu

Grefier Paul Fiedler



X.X.X

S-au luat în examinare recursurile declarate de pârâți MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMARUL MUNICIPIULUI CRAIOVA, PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA și REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV CRAIOVA împotriva sentinței nr.1927 din 18 septembrie 2018, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosar nr. 6257/63/2017*, în contradictoriu cu intimatul reclamant MARINESCU GHEORGHE.

La apelul nominal făcut în ședința publică au răspuns consilier juridic Dan Zorilă pentru recurenții pârâți MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMARUL MUNICIPIULUI CRAIOVA, PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA și procurator Marinescu Dorel Cosmin pentru intimatul reclamant MARINESCU GHEORGHE lipsind recurenta pârâtă REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV CRAIOVA.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier, după care, apreciindu-se dosarul în stare de soluționare, s-a acordat cuvântul asupra recursului.

Consilier juridic Dan Zorilă pentru recurenții pârâți MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMARUL MUNICIPIULUI CRAIOVA, PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA apreciază că soluția pronunțată de instanța de fond nu îndeplinește condițiile prevăzute de art.425 și 249 CPC fiind nemotivate legal iar instanța de fond, cu privire la actele depuse, nu și-a manifestat rolul activ în vederea suplimentării materialului probator și analizei motivelor invocate.

Solicită a se avea în vedere că spațiul aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova a fost dat în administrare către RAADPFL, care în anul 2017 prin hotărârea consiliului de administrație nr.37/2017, a disponibilizat spațiul la cererea autorității locale în vederea realizării unui Centru de Informare Turistică.

Consideră că instanța de fond nu a avut în vedere prevederile HCL 242/2017 prin care autoritatea locală a aprobat niște criterii speciale pentru beneficiarii Lg.341/2004, situația în care, apreciază că, solicitantul nu se încadra.

La interpelarea instanței dacă acest HCL a fost aprobat după formularea cererii de către reclamant, consilier juridic Dan Zorilă învederează că HCL-ul a fost aprobat după formularea cererii de către reclamant, fiind formulate și cereri anterioare de terțe persoane dar de care nu cunoaște dacă au fost soluționate.

Arată că există spații care au fost acordate beneficiarilor Lg.341/2004, însă cu referire la acest spațiu, acesta avea destinația de Centru de Informare Turistică.

ALBU ION
CCNFOR

UJ

Procurator Marinescu Dorel Cosmin pentru intimatul reclamant MARINESCU GHEORGHE solicită respingerea recursurilor arătând că sentința instanței de fond este temeinică și legală, conformându-se dispozițiilor deciziei de casare.

În mod corect, cu ocazia rejudecării, s-a constatat că cererile nr.12544 și 1358 din 31 ianuarie 2017, privind vânzarea, închirierea sau concesionarea spațiului nu fuseseră soluționate iar la momentul formulării acelor cereri, spațiul era liber, fiind predat la data de 16 ianuarie 2017 către RAADPFL, astfel că, cererea putea fi soluționată.

Privind recursul pârâtei REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV CRAIOVA, consilier juridic Dan Zorilă solicită admiterea acestuia.

Procurator Marinescu Dorel Cosmin pentru intimatul reclamant MARINESCU GHEORGHE solicită respingerea recursului declarat de pârâta REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV CRAIOVA.

CURTEA

Asupra recursului de față;

Prin sentința nr.1927 din 18 septembrie 2018, Tribunalul Dolj a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților R.A.A.D.P.F.L si Consiliul Local al Municipiului Craiova.

S-a admis acțiunea privind pe reclamantul Marinescu Gheorghe în contradictoriu cu pârâții Municipiul Craiova prin Primarul Municipiului Craiova și Primăria Municipiului Craiova, Consiliul Local al Municipiului Craiova și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public si Fondului Locativ Craiova.

Au fost obligate pârâtele, pe fiecare în limitele competențelor avute, să asigure reclamantului dreptul prevăzut de art 5 lit k din legea 341/2004, întruna dintre modalitățile prevăzute de aceste text de lege, respectiv să-i vândă, să-i închirieze sau să-i concesioneze, cu prioritate, fără licitație, spațiul comercial situat la adresa str A.I. Cuza nr. 6, parter.

Împotriva acestei sentințe a declarat recurs pârâții MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMARUL MUNICIPIULUI CRAIOVA, PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA și REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV CRAIOVA.

În recursul lor, recurenții Consiliul Local al Municipiului Craiova, Primăria Municipiului Craiova și Municipiul Craiova au considerat că hotărârea pronunțată de instanța de fond, este lipsită de temei legal și a fost dată cu aplicarea greșită a legii, date fiind următoarele aspecte pe care cronologic le expune mai jos:

A apreciat că hotărârea pronunțată de instanța de fond, este lipsită de temei legal și a fost dată cu aplicarea greșită a legii, dată fiind obligația instanței de a-și motiva hotărârea adoptată, consacrată legislativ în dispozițiile art.425-427 din Noul Cod de Procedura Civilă. Aceasta are în vedere stabilirea în considerentele hotărârii a situației de fapt expusă în detaliu, încadrarea în drept, examinarea argumentelor părților și punctul de vedere al instanței față de fiecare argument relevant, și, nu în ultimul rând raționamentul logico-juridic care a fundamentat soluția adoptată.

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

Astfel, hotărârea pronunțată de instanța de fond, a fost eronat interpretată și motivată, raționamentul logico-juridic care a fundamentat soluția adoptată fiind cu totul altă, față de temeiul legal care a fost invocat de reclamant, dar și de apărarea formulată de autoritatea locală la cererea de chemare în judecată.

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



Apreciază că, instanța de fond este în eroare atunci când a analizat actele și înscrisurile cauzei, considerând că nu este necesară soluționarea dosarului 13028/63/2017 în cauză.

Reclamenții MARINESCU GHEORGHE, în temeiul Legii nr. 341/2004, privind recunoașterea față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoluției muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987, a solicitat obligarea părinților la a-i concesiunea, închiria sau vinde prin negociere directă, cu prioritate în fața oricui altor cereri ori părți, spațiul comercial situat la adresa din str. A.I. CUZA nr.6, parter.

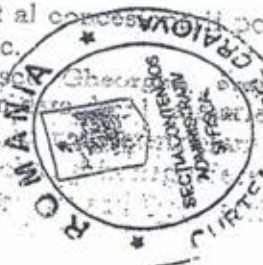
Reclamantul potrivit certificatului seria LRM — MNR nr.00131, are calitatea de luptător pentru victoria Revoluției Române din decembrie 1989 - luptător remarcat prin fapte deosebite în această calitate, prin diverse cereri adresate instituției noastre, a solicitat prinre altele și concesiunea terenului portic situat în str. Calea București, bl.27D, parter, Craiova, în vederea construirii unui spațiu comercial sau de birouri, cereri care nu au fost soluționate favorabil, atrucât bunul menționat de către reclamant nu se încadrează în dispozițiile Legii nr.241/2004 pentru a fi atribuit direct, solicitând și prin instanța în dosare având ca obiect obligația de a face diverse dosare cu acest obiect ce au fost respinse ca neîntemeiate (a se vedea Dosarul nr.21770/63/2011, având ca obiect de judecată, obligație de a face, dosar ce a fost soluționat de instanța de judecată, în ședință publică, în data de 5 aprilie 2012, prin respingerea acțiunii formulate de reclamantul MARINESCU GHEORGHE. Această sentință a rămas definitivă și irevocabilă, la data de 17 februarie 2014 prin Decizia civilă nr. 1095/2014 pronunțată de Curtea de Apel Craiova, Dosar nr. 11730/63/2014* cu obiect de judecată, obligație de a face, dosar ce a fost soluționat de instanța de judecată, în ședință publică, în data de 21 octombrie 2013, prin respingerea acțiunii formulate de reclamantul MARINESCU GHEORGHE. Această sentință a rămas definitivă și irevocabilă, la data de 07 martie 2016 prin Hotărârea nr.659/2016, pronunțată de instanța de judecată. În ședință publică, în data de 17 noiembrie 2016, prin respingerea acțiunii formulate de reclamantul MARINESCU GHEORGHE, Această sentință a rămas definitivă și irevocabilă, la data de 03 mai 2017 prin Hotărârea nr. 1575/2017).

Facem precizarea că potrivit prevederilor art.5 alin. 1 lit.c din Legea nr.341/2004, persoanele ce au calitatea de Luptător pentru Victoria Revoluției din anul 1998 sau de eroi ai revoluției, beneficiază pe lângă indemnizația calculată conform prevederilor art.4 și de cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat, a unui spațiu comercial sau de prestări de servicii corespunzătoare, cu o suprafață utilă de până la 100 mp, inclusiv în diviziune, sau de concesionarea ori închirierea cu prioritate, fără licitație, a unei suprafețe de teren de până la 100 mp din domeniul public pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări servicii.

Astfel din dispozițiile anterior menționate se reține că obiect al concesiunii este o suprafață de teren de până la 100 mp ce face parte din domeniul public.

Prin cererea de chemare la judecata, reclamantul Marinescu Ghedeos a solicitat prin care cerea, in calitate pe care a are de luptator.

ALBU IONL
CCNFORA



solicitat anterior și prin cererile nr. 185608 și 20765 din 22.II.2016, nr.3733 și 404 din 1.01.2017, cât și cererea nr. 1 10317 din 24.06.2016, primind răspuns din partea instituțiilor pârâte că terenul respectiv nu poate fi vândut, închiriat sau concesionat, terenul nefiind liber.

De asemenea, reclamantul prin cererea de chemare în judecată mai arată că au mai fost concesionate și alte terenuri și spații comerciale către colegi de-ai săi persoane ce au calitatea de Luptător pentru Victoria Revoluției din 1989 sau de Urmas de erou-martir al revoluției din 1989, un exemplu fiind Grecu Dan Cristian, Ghivercea Vasile și Georgescu Macrin Oprica, cărora li s-au repartizat, în vederea închirierii fără licitație publică spații comerciale situate în municipiul Craiova, str. Madona Dudu, nr.46 și str. Lipscani, nr.22. prin H.C.L. 321/2008 (punctul 30 - Proiect de hotărâre privind repartizarea, în vederea închirierii fără licitație publică, a unor spații situate în municipiul Craiova, str. Madona Dudu nr.46 și str. Lipscani 22, pe Ordinea de zi a Ședinței Ordinare a Consiliului Local Municipal Craiova din luna noiembrie 2008).

Reclamantul afirma în acțiune ca nu a primit un răspuns concret din partea autorității locale.

Potrivit prevederilor art. 5 alin. I din Legea 341/ 2004 se reține că persoanele ce au calitatea de Luptător pentru Victoria Revoluției din 1989 sau de Urmas ele erou-martir al revoluției din 1989 beneficiază pe lângă indemnizația calculată prevederilor art. 4, și de cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat, a unui spațiu comercial sau de prestări de servicii corespunzător, cu o suprafață utilă de până la 100 mp, inclusiv în indiviziune, sau de concesionarea ori închirierea cu prioritate, fără licitație, a unei suprafețe de teren de până la 100 mp din domeniul public pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări de servicii. Astfel din dispozițiile anterior menționate se reține că obiect al concesionării poate fi o suprafață de teren de până la 100 mp ce face parte din domeniul public.

Susținerea reclamantului vizând situații similare-concesionarea altor terenuri-de ex. teren situat în Craiovița Nouă, str.George Enescu, bl.2000P- către persoane care au calitatea de luptător pentru victoria Revoluției Romane din decembrie 1989 nu trebuie reținută de instanță întrucât terenul menționat, potrivit H.C.L. 136/2008 face obiectul concesionării prin licitație publică și nu în mod direct așa cum solicită reclamantul. În ceea ce privește repartizarea în vederea închirierii fără licitație publică a spațiilor prevăzute în anexa la H.C.L. 321/2008 trebuie reținut, de asemenea, că nu reprezintă o situație similară cu cea a reclamantului-care solicită concesionarea unui teren și nu închirierea unui spațiu comercial- întrucât potrivit art.5 din Legea nr. 341/2004 se pot închiria cu prioritate, fără licitație spații comerciale sau de prestări de servicii, din fondul de stat fără a se face distincție între domeniul privat sau public al statului așa cum se prevede pentru concesionarea ori închirierea cu prioritate, fără licitație, a unei suprafețe de teren de până la 100 mp.

Arata că, se observa ca reclamantului i s-a răspuns concret cu referire la spațiul situat în Craiova, str. A.I.Cuza nr.6 parter și anume ca acesta se afla în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ și ca acest spațiu, în momentul, când a fost solicitat de către reclamant era ocupat, în acea perioadă de către S.C. COMPUB S.R.L.

R.A.A.D.P.F.L.Craiova a arătat reclamantul prin răspunsurile adresate acestuia, de asemenea, ca a expirat contractul de închiriere încheiat între regie și S.C. COMP UB S.R.L. și acest contract nu a mai fost prelungit, regia demarand procedura legală de evacuare. Aceste aspecte erau confirmate și de Dosarele aflate pe rolul Judecatoriei Craiova și anume Dosarul nr. 14978/215/2015, având ca parti S.C. COMPUB S.R.L. în calitate de reclamant și Municipiul Craiova și R.A.A.D.P.F.L.Craiova, în calitate de parati, având ca obiect de judecată obligația de a face, ce a avut termen de judecată la data de 31.10.2016 la completul CCOM8, fiind luat în pronunțare, instanța de fond respingând acțiunea formulată de către S.C. COMP UB S.R.L., precum și Dosarul nr. 16561/215/2015 ce are ca parti R.A.A.D.P.F.L. Craiova în calitate de reclamant și S.C. COMP UB S.R.L. în calitate de parat, anat tot pe rolul Judecatoriei Craiova, ce are ca obiect de judecată evacuare, dar care în prezent a fost suspendat la data de 27 ianuarie

2016, în temeiul art.413 alin. 1 pct. I din NCPC pana la solutionarea definitiva a Dosarului nr. 14978/215/2015.

Apreciază că instanța de fond nu a făcut, o cercetare amănunțită a tuturor actelor depuse de părți, nici toate aspectele invocate de părți, atât de reclamant, cât și de pârâți.

Mai mult decât atât, a făcut precizarea cu privire la acest spațiu, ce este solicitat de către reclamant, că prin adresa nr. 38952/2017, Serviciul Imagine din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova, a solicitat înființarea unui centru de informare turistică în vederea promovării și publicării programelor și evenimentelor culturale inițiate și susținute, pe raza Municipiului Craiova, de instituțiile subordonate Consiliului Local al Municipiului Craiova, precum și de Teatrul Național Marin Sorescu și instituțiile de cultură Muzeul de Artă Jean Mihail, Muzeul Olteniei. În același sens este necesară publicarea evenimentelor sportive organizate în Craiova.

Prin adresa nr. 125/2017 a Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova aduce la cunoștința Consiliului Local al Municipiului Craiova faptul că în ședința Consiliului de Administrație din data de 12.04.2017 s-a dispus punerea la dispoziția Consiliului Local al Municipiului Craiova a spațiului cu altă destinație din Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6, în vederea înființării unui centru de informare turistică.

În acest sens Consiliul de Administrație al R.A.A.D.P.F.L. Craiova a aprobat prin Hotărârea nr. 37/12.04.2017, disponibilizarea către Consiliul Local al Municipiului Craiova a spațiului cu altă destinație situat în Craiova, str. A.I. Cuza, nr.6.

Facem precizarea că spațiul cu altă destinație din str. A.I. Cuza, nr.6 aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, acesta fiind inventariat la poziția nr.376 din Anexa nr.2 la HCL nr.522/2007 și dat în administrarea R.A.A.D.P.F.L. Craiova, fiind prevăzut la poziția nr.266 din Anexa A la H.C.L. nr.282/2008.

Față de cele prezentate, în temeiul art. 36, alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 5 lit. a, art. 45 alin. 3 și art. 115 alin. 1 lit. b din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală, s-a propus Consiliului Local al Municipiului Craiova încetarea dreptului de administrare al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova asupra spațiului cu altă destinație situat în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 6 precum și aprobarea repartizării spațiului cu altă destinație situat în str. A.I. Cuza, nr. 6, în vederea înființării unui centru de informare turistică.

Astfel, în data de 25.05.2017, a avut loc ședința ordinară a Consiliului Local al Municipiului Craiova, ședință în care s-a adoptat Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.202/2017 prin care s-a aprobat încetarea dreptului de administrare al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova asupra unor spații.

Caracterul legal al actelor administrative rezulta din obligativitatea emiterii lor pe baza și în conformitate cu legile în vigoare. Fiind emise în mod unilateral, de regula de către un organ al administrației de stat, deci provenind de la o autoritate și fiind emise cu respectarea legii aceste acte se bucura de prezumția de legalitate. Aceasta prezumție care, desi în cele mai multe cazuri nu este absoluta (ca și în cazul actelor administrative jurisdicționale), este totuși o prezumție relativa puternică, care confera caracter obligatoriu și executoriu acestor acte, desi poate fi înlăturată. Aceasta prezumție are anumite trasaturi conferind caracter autentic și caracter veridic actelor administrative. Veridicitatea este acea trasatura conștientă care se prezuma ca actul administrativ exprima adevărul, având un continut corespunzător realității faptice și prevederilor legii.

Mai mult decât atât, a fost adoptată Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.242/2017 prin s-a aprobat documentele obligatorii pentru constituirea dosarelor persoanelor îndreptățite potrivit Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției Române din Decembrie 1989 nr.341/2004, a criteriilor și punctajelor aferente acestora, în vederea repartizării unui spațiu cu altă destinație decât locuință act administrativ ce a intrat în circuitul civil.

SCPE
ALBU IONUȚ & MUȘ
CONFORM CU OI



Această hotărâre a fost adoptată, având în vedere contextul social istoric care a condus la producerea Revoluției din Decembrie 1989, precum și acțiunile desfășurate pentru Victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, legislativul, prin adoptarea Legii nr. 341 din 12 iulie 2004 a recunoașterii față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției Române din decembrie 1989 a avut în vedere recunoașterea și individualizarea faptelor fiecărui participant, atribuindu-i o anumită calitate prevăzută de lege, dar și trecerii la acordarea unor drepturi.

Conform art. 5 alin. (1) lit. c din Legea nr. 341/2004 R "persoanele prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b), precum și la art. 4 alin. (1) din lege beneficiază, pe lângă indemnizația calculată conform prevederilor art. 4, și de următoarele drepturi:

k) cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat a unui spațiu comercial ori de prestări de servicii corespunzător, cu o suprafață utilă de până la 100 m², inclusiv în indiviziune, sau concesionarea ori închirierea cu prioritate, fără licitație, a unei suprafețe de teren de până la 100 m² din domeniul public pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări de servicii; cu o clauză de neînstrăinare timp de 10 ani de la data dobândirii" iar la art. 13 alin (3) se prevede ca "Persoanele beneficiare ale prezentei legi, care au deținut drepturi prin atribuire de proprietate, concesionare sau închiriere, în conformitate cu prevederile Legii nr. 42/1990, nu vor mai beneficia de aceleași drepturi conform prezentei legi."

De asemenea prin art. 46 alin I din H.Gnr. 1412/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 341/2004 se prevăd documentele necesare în vederea stabilirii drepturilor acordate potrivit prevederilor acestui act normativ.

Întrucât prin aplicarea prevederilor Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, a prevederilor Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, numărul spațiilor comerciale sau de prestări servicii libere din punct de vedere juridic este foarte scăzut, în raport număr mare de cereri privind atribuirea de spații cu altă destinație decât locuință înregistrate la RAADPFL Craiova cât și la Primăria Municipiului Craiova s-a impus stabilirea unor criterii de departajare a solicitărilor beneficiarilor Legii nr. 341/2004.

Oportunitatea întocmirii criteriilor o constituia nevoia ca, atât Executivul, cât și Consiliul Local ca autoritate deliberativă să dispună de un instrument eficient de analiză și soluționare a solicitărilor.

Astfel, pentru a veni în întâmpinarea persoanelor aflate în dificultate, s-a stabilit ca în cadrul acestor criterii să se țină cont de situația socio-economică a solicitantului, precum și de nevoile sociale ale acestuia, atunci când solicitantul face expres mențiune asupra acestui fapt. În acest context propunem ca și criteriile în care se punctează următoarele: venitul net al persoanelor care solicită atribuirea unui spațiu cu altă destinație decât locuință, persoane care beneficiază de ajutor de șomaj cu condiția ca acestea să facă dovada că au solicitat de la AJO FM un loc de muncă și nu au refuzat nici o repartitie, persoane aflate în evidență cu acordarea ajutorului social pe anul în curs sau alte forme de protecție socială prevăzute de lege, altele decât ajutorul de șomaj și decât pensia de invaliditate, persoane cu invaliditate care au pierdut capacitatea de muncă, invaliditate dobândită în afara evenimentelor din Revoluția Română din Decembrie 1989, precum și numărul copiilor aflați în întreținere cu condiția ca aceștia să nu fi împlinit vârsta de 18 ani la data depunerii dosarului complet.

De asemenea s-au stabilit ca și criteriile de departajare a solicitanților de care să se țină cont la stabilirea listei pentru atribuirea de spații cu altă destinație să fie vechimea cererii, vechimea dosarului complet, gradul de invaliditate la care se încadrează solicitantul conform noului lîp de certificat eliberat în baza Lg. 341/2004, grad dobândit ca urmare a participării la acțiunile desfășurate pentru Victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, precum și urmași ai eroilor-martiri, iar la stabilirea punctelor pentru aceste criterii s-au luat în considerare

coeficienții de multiplicare utilizați de Legea nr.341/2004 pentru departajarea categoriilor de beneficiari ai acestei legi la acordarea drepturilor prevăzute de art.5 alin.1, lit. c din actul mai sus invocat.

Pentru pronunțarea hotărârii, instanța de fond, în rejudecare, nu putea să ignore înscrisurile aflate la dosar, care sunt esențiale în cauză, și să se rezume doar la cele declarate de către reclamant, fiind părtinitoare favorizându-l pe reclamant și lucrând doar în folosul acestuia, neluând în considerare Dosarul nr. 13028/63/2017 și nici sentința aflată la dosarul cauzei, nici cele două hotărâri ale organului deliberativ și anume H.C.L. nr.202/2017 și H.C.L. nr.242/2017.

Crede că, pentru stabilirea situației reale, în cauza, instanța, trebuia să analizeze în mod efectiv toate actele și motivatia sa, precum și să prezinte propriul raționament pentru care le-a înlăturat. În conformitate cu jurisprudența CEDO, dispozițiile art. 6 paragraful I din Convenția europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale impun instanțelor naționale să-și motiveze deciziile. Chiar dacă această obligație nu presupune existența unor răspunsuri detaliate la fiecare problema ridicată, fiind suficient să fie examinate în mod real problemele esențiale care au fost supuse spre judecata instanței, iar în considerentele hotărârii trebuind să se regăsească argumentele care au stat la baza pronunțării acesteia, instanța de fond neputând să exprime un raționament logico juridic care să stea la baza sentinței acestuia. În acest sens, motivarea unei hotărâri nu este o problemă de volum, ci una de esență, de conținut, aceasta trebuind să fie clară, concisă și concretă, în concordanță cu probele și actele de la dosar, motivarea hotărârii constituind o garanție pentru părți în fata eventualului arbitrar, judecătoresc, precum și singurul mijloc prin care se da posibilitatea de a se putea exercita controlul judiciar, circumscriindu-se astfel noțiunii de proces echitabil în condițiile prevăzute de art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului. În aceste condiții, în opinia sa a rezultat din nou o sentință în care instanța de judecată își afirmă doar opinia cu privire la actul administrativ în litigiu, fără să-și prezinte propriile argumente pentru care a înlăturat susținerile autorității locale, favorizându-i pe reclamânți, dând chiar mai mult decât s-a cerut prin cererea de chemare în judecată și nu a explicat de o manieră convingătoare raționamentul juridic pe care l-a adoptat, astfel ca hotărârea pronunțată nu creează transparență asupra silogismului judiciar care trebuie să explice și să justifice dispozitivul și care să permită realizarea controlului judecătoresc, impunându-se, în aceste condiții, admiterea recursului, casarea deciziei recurate și reținerea cauzei spre rejudecare față de dispozițiile art. 498 alin. 2) c.p.c.

Pentru toate aceste motive, în temeiul articolului 483 și următoarele, coroborat cu art.488 alin. 1, pct.8 din noul Cod de Procedură Civilă, coroborat cu prevederile art.20 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, a solicitat admiterea recursului, casarea și rejudecarea cauzei în fond în sensul respingerii acțiunii reclamantului Marinescu Gheorghe, ca neîntemeiată.

În drept, și-a întemeiem prezentul recurs pe dispozițiile art. 483 și următoarele, coroborat cu art.488 alin. 1, pct.8 din noul Cod de Procedură Civilă, raportat la prevederile art.498 alin. 2, coroborat cu prevederile art.20 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ.

În recursul său, pârâta RADPFL Craiova a considerat ca dezlegarea dată de către instanța de fond a hotărârii recurate este netemeinică și nelegală având în vedere faptul că aceasta a aplicat în mod greșit prevederile art. 5, alin. 1, lit.k, din Legea 341/2004.

Potrivit prevederilor art. 5, alin. 1, lit.k, din Legea 341/2004, beneficiarii acestei legi au dreptul la: cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat a unui spațiu comercial ori de prestări de servicii corespunzător, cu o suprafață utilă de până la 100 m².

Din textul de lege menționat mai sus reiese faptul că beneficiarii acestei legi au dreptul la cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat a unui spațiu comercial ci nu cum în mod eronat instanța de fond apreciază că are dreptul la cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat a unui anumit spațiu nominalizat de acestia (în speta spațiului comercial situat în Craiova, str. A.I. Cuza, nr.6, parter).

SCPE, str. A.I. Cuza, nr.6, parter)
T & MUȘAT MARIN
CU ORIGINALUL

Mai mult decât atât în momentul de fata subscrisa nu mai are calitate de administrator al spatiului comercial situat în Craiova, str. A.I. Cuza, nr.6, parter având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 202/25.05.2017, motiv pentru care consideram ca aceasta nu mai poate fi obligata alaturi de Municipiul Craiova prin Primar, Municipiul Craiova si Primaria Municipiului Craiova, precum si Consiliul Local al Municipiului Craiova la vanzarea, inchirierea sau concesiunea cu prioritatea fara licitatie a spatiului comercial mentionat mai sus.

Având în vedere cel aratate mai sus a solicitat admiterea recursului, casarea sentintei Civile nr. 1927/2018 pronunțata de Tribunalul Dolj si trimiterea cauzei spre rejudecare.

În drept și-a întemeiat prezenta cerere pe dispozițiile art. 486 si art. 488, alin. 8, Cod Procedura Civila.

A solicitat judecarea si în lipsa conform art. 411 alin. 1 pct. 2 Cod Procedură Civila.

Examinând sentința sub aspectul criticilor invocate, Curtea constata ca recursurile sunt nefondate, pentru considerentele ce se vor arăta:

În ceea ce privește recursul declarat de recurenții Consiliul Local al Municipiului Craiova, Primăria Municipiului Craiova și Municipiul Craiova, Curtea reține următoarele:

În privința motivului de recurs prevăzut de dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 6 N.C.proc.civ., Curtea constată că, pentru a se reține incidența acestui motiv de casare trebuie ca hotărârea atacată să nu cuprindă motivele pe care se întemeiază și inexistența acestora să împiedice exercitarea controlului judiciar, sau să cuprindă motive contradictorii ori numai motive străine de natura cauzei.

Textul art. 425 alin. 1 lit. b din Noul Cod de procedură civilă consacră principiul potrivit căruia hotărârile trebuie să fie motivate în fapt și în drept, iar nerespectarea acestui principiu constituie motiv de casare potrivit art. 488 alin. 1 pct. 6 din Noul Cod de procedură civilă, rolul acestui text fiind acela de a se asigura o bună administrare a justiției și pentru a se putea exercita controlul judiciar de către instanțele superioare.

Obligația instanței de a-și motiva hotărârea adoptată, consacrată legislativ în dispozițiile art. 425 alin. 1 lit. b N.C.proc.civ., ca de altfel și cercetarea fondului cauzei au în vedere stabilirea în considerentele hotărârii a situației de fapt expusă în detaliu, încadrarea în drept, examinarea argumentelor părților și punctul de vedere al instanței față de fiecare argument relevant, și, nu în ultimul rând raționamentul logico-juridic care a fundamentat soluția adoptată. Aceste cerințe legale sunt impuse de însăși esența înfăptuirii justiției, iar forța de convingere a unei hotărâri judecătorești rezidă din raționamentul logico - juridic clar explicitat și întemeiat pe considerente de drept.

Conform jurisprudenței Curții Europene (Hotărârea Ruiz Torija și Hiro Balani împotriva Spaniei, din 9 decembrie 1994, precum și Hotărârea Higgins și alții împotriva Franței, din 19 februarie 1998), instanța nu este obligată să răspundă detaliat la fiecare argument al părților.

Curtea constată că, cererea a fost analizată în raport de motivele prezentate în acțiunea dedusă judecății și de argumentele aduse în apărare de partea adversă, iar motivarea hotărârii recurate îndeplinește cerințele art. 425 alin. 1 lit. b din Noul Cod de procedură civilă, făcând posibilă exercitarea controlului judiciar. Motivarea primei instanțe răspunde exigențelor legale, instanța de fond arătând care sunt considerentele care au condus la adoptarea soluției, respectiv analiza dispozițiilor art 5 lit k din Legea nr 341/2004 raportat la cererea reclamantului.

Sentința instanței de fond supusă analizei cuprinde motivele pe care se întemeiază soluția pronunțată, nu cuprinde motive contradictorii și nici străine de natura cauzei, astfel că nu este incident motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 6 din Noul Cod de procedură civilă.

Potrivit dispozițiilor art 488 alin 1 pct 8 C.pr.civ., invocate de recurenți, casarea unei hotărâri se poate cere atunci când aceasta a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material. Curtea reține că recursul se poate exercita numai cu privire la nelegalitatea hotărârii atacate așa cum rezultă din dispozițiile art. 488 din Noul Cod de procedură civilă, care prevede expres și limitativ motivele de casare, niciunul dintre acestea nefiind conceput astfel încât să permită instanței de recurs reanalizarea probelor și reevaluarea situației

de fapt, recursul urmărind verificarea conformității hotărârii atacate cu regulile de drept aplicabile.

Prin cererea de recurs, recurenții au expus pe larg situația de fapt și au apreciat că au fost greșit interpretate și aplicate în cauză dispozițiile art 5 alin 1 lit k din Legea nr 341/2004, conform cărora persoanele prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b), precum și la art. 31 lit. b), care îndeplinesc condițiile prezentei legi beneficiază și de următoarele drepturi : k) cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat a unui spațiu comercial ori de prestări de servicii corespunzător, cu o suprafață utilă de până la 100 m2, inclusiv în indiviziune, sau concesionarea ori închirierea cu prioritate, fără licitație, a unei suprafețe de teren de până la 100 m2 din domeniul public pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări de servicii.

Curtea reține în primul rând că aspectele reținute de instanța de fond cu privire la soluționarea reclamanților de luptător cu rol determinant pentru Victoria Revoluției Române din 1989 și situația spațiului de având o suprafață sub 100 mp și făcând parte din domeniul public al municipiului Craiova nu sunt contestate.

Prima critică a recurenților vizează aspectul că spațiul era ocupat în momentul când a fost solicitat de reclamant. Însă, contrar susținerii acestora, Curtea constată că s-a reținut că, din procesul-verbal de predare-primire de la fila 96 dosar 6257/63/2017 rezultă că la data de 16.01.2017 spațiul comercial situat la adresa din Str A.I. Cuza, nr 6, parter, Craiova este liber, altfel și prin adresa 171638/20.12.2017 (fila 180 dosar fond) rezultă că spațiul obiect al cererii a fost ocupat până la 16.01.2017, fiind liber așadar la data cererii din 31.01.2017.

De asemenea, Curtea are în vedere și Decizia nr 1575/03 mai 2017 pronunțată de Curtea de Apel Craiova, prin care s-a reținut că nu există un refuz nejustificat de soluționare a unei cereri anterioare a reclamantului vizând același spațiu, pe motiv ca acesta era ocupat în momentul cererii iar intimați pârâți au făcut dovada inițierii demersurilor necesare eliberării spațiului comercial.

Așadar, motivul pentru care a fost respinsă anterior cererea reclamantului nu mai subzistă în prezent, la data cererii, obiect al cauzei, imobilul solicitat fiind liber.

Criticile recurenților vizând efectul HCL nr 37/25.05.2017, HCL nr 202/25.05.2017 și HCL 242/2017 privind criteriile speciale pentru beneficiarii Legii nr 341/2004, sunt nefundate, deoarece toate aceste acte administrative sunt ulterioare cererii reclamantului, care punea în analiză doar în raport de actele în vigoare la acest moment și nu raport de acte emise ulterior, conform principiului tempus regit actum. Pentru același argument, nu sunt întemeiate nici criticile vizând aspectele stabilite în ședința Consiliului de Administrație al RADPFL din 12.04.2017, de asemenea ulterioară cererii reclamantului.

În ceea ce privește aspectele invocate privind modul de soluționare al altor cereri vizând alți beneficiari, se reține că instanța de fond nu a făcut referire la acestea în motivarea soluției de admitere, ci a analizat concret cererea reclamantului în raport de normele de drept incidente.

Cu privire la critica vizând efectele sentinței pronunțate în dosarul nr 13028/63/2017, Curtea reține pe de o parte că aceasta vizează un act administrativ emis ulterior cererii reclamantului, respectiv HCL 202/25.05.2017. În plus, recurenții nu au precizat efectele sentinței pronunțate, care nu este definitivă. Pe de altă parte, dosarul indicat a fost suspendat până la soluționarea prezentului dosar.

Si recursul declarat de RADPFL Craiova este nefondat pentru următoarele considerente:

Potrivit dispozițiilor art 488 alin 1 pct 8 C.pr.civ., invocate de recurenți, casarea unei hotărâri se poate cere atunci când aceasta a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material, recurența criticând modul de aplicare a cauză dispozițiilor art 5 alin 1 lit k din Legea nr 341/2004

În primul rând, recurența arată că în prezent nu mai are calitatea de administrator conform HCL 202/25.05.2017. Însă, Curtea după cum s-a arătat mai sus, modul de soluționare a cererii reclamantului se apreciază în momentul formulării acesteia, când recurența avea calitatea de

SCPEJ
T & MUSAT MAT
GU ORIGINALUI

administrator, încheind în acest sens și procesul-verbal de predare-primire imobil la 16.01.2017. (fila 96 dosar fond).

Critica privind alegerea spațiului concret nu este întemeiată, deoarece pe de o parte, reclamantului nu i s-a oferit de către recurente un alt spațiu, care să îndeplinească condițiile prevăzute de art. 3 alin 1 lit k din Legea nr 341/2004, iar pe de altă parte nu acesta a fost motivul refuzului de soluționare a cererii.

Din considerentele expuse și în raport de dispozițiile art.496 cod procedură civilă, Curtea va respinge recursurile ca nefondate.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE

Respinge recursurile declarate de pârâți MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMARUL MUNICIPIULUI CRAIOVA, PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA și REGIA AUTONOMĂ DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC SI FONDULUI LOCATIV CRAIOVA împotriva sentinței nr.1927 din 18 septembrie 2018, pronunțată de Tribunalul Dolj, în dosar nr. 6257/63/2017*, în contradictoriu cu intimatul reclamant MARINESCU GHEORGHE, ca nefondate.

Definitivă.

Pronunțată în ședința publică de la 11 Decembrie 2018

Președinte,
Anemaria Cercel

Judecător,
Carmina Mit

Judecător,
Adela Iliana Albu

ler

Red jud.AA/14.1
Tehnorted.F.P.F.
Jude.fond.G.Petcu

5 copii
17.12.2018

ROMANIA
CURTEA DE APEL CRAIOVA
GREFA CONTENCIOS
ADMINISTRATIV SI FISCAL
Prezenta copia în conforma cu originalul
Deciziei nr. 1927/18.12.2018
pronunțată de Curtea de Apel Craiova
în dosarul nr. 6257/63/2017*
Decizie DEFINITIVĂ
Se atestă de noi
Eliberată azi 18.12.2018



Anulat t.t. 5 lei