

## **RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICIARĂ**

având următorul obiectiv:

**Stabilirea prețului de vânzare a imobilului situat în Timișoara, strada Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 27, ap. 2B, jud Timiș, înscris în CF nr. 402871 – C1 – U17 Timișoara, nr top. 17054/2, 17055/II/B, imobil ce face obiectul contractului de închiriere nr. 3284/08/22.10.1990, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995, conform deciziei civile nr. 1535/26.11.2019 din dosarul nr. 24044/325/2018 al Tribunalului Timiș .**

**CLIENT : MUNICIPIUL TIMIȘOARA**

**Expert tehnic judiciar – EPI, EBE**

**Ec. GORON VASILE**

**- MARTIE 2020 -**



**- CUPRINS -**

|           |                                                                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b><u>RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICIARĂ</u></b>                                   | <b>3</b>  |
| 1.1       | INTRODUCERE .....                                                                          | 3         |
| 1.2       | DESFASURAREA EXPERTIZEI .....                                                              | 3         |
| 1.3       | CONȚINUTUL EXPERTIZEI.....                                                                 | 3         |
| 1.4       | IDENTIFICAREA IMOBILULUI. DESCRIEREA JURIDICĂ .....                                        | 4         |
| 1.5       | DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI SI AMPLASARE .....                                      | 4         |
| 1.6       | DATA RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ .....                                                         | 6         |
| 1.7       | MONEDA ÎN CARE ESTE EXPRIMATĂ VALOAREA.....                                                | 6         |
| 1.8       | SURSELE INFORMAȚIILOR UTILIZATE .....                                                      | 6         |
| 1.9       | EVALUARE IMOBIL ( CONSTRUCȚIE) .....                                                       | 6         |
| <b>2.</b> | <b><u>ANEXE</u></b> .....                                                                  | <b>11</b> |
|           | ANEXA NR. 1 – ACTE.....                                                                    | 12        |
|           | ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII .....                                                             | 30        |
|           | ANEXA NR. 3 – CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII.....                                           | 31        |
|           | ANEXA NR. 4 – AUTORIZAȚIA EXPERT TEHNIC JUDICIAR – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ..... | 34        |

#### **1.4 Identificarea imobilului. Descrierea juridică**

Denumire: Apartament cu cameră și dependințe, situat într-o clădire tip D+P+2<sup>E</sup>

Situatia actuala a proprietății: locuită de chiriaș

Adresa: Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 27, ap. 2B, Parter

Cod postal: 300152

Identificare cadastrala: **Top : 1977/635-637,1978/635-637/I**

Carte funciara: **CF 415526-C1-U2**

Proprietar: **STATUL ROMÂN**; dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară

#### **1.5 Date despre zonă, oraș, vecinătăți si amplasare**

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

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

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

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

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



### **1.6 Data raportului de expertiză**

Proprietatea imobiliară a fost inspectată la data de: 26.11.2019. Data expertizei este **26.11.2019.**

### **1.7 Moneda în care este exprimată valoarea**

Opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data de **26.11.2019.**, cursul de schimb fiind 1 EUR = 4,7765 lei.

### **1.8 Sursele informațiilor utilizate**

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

- Extras de Carte Funciară;
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu, ANEVAR 2006;
- Pagini de web;
- Decretul - lege nr. 93/1977
- Decretul nr.256/1984
- Decretul - lege nr. 61/1990
- Legea 1112/1995
- Sentința civilă nr. 331/15.01.2019
- Decizia civilă nr. 1535/26.11.2019

### **1.9 Evaluare imobil ( construcție)**

Conform normelor metodologice nr. 1/17.10.1996, privind aplicare L 112/1995, cap II, Criterii și metodologia de evaluare a apartamentelor și a anexelor aferente, art. 16, alin (I) Valoarea de despăgubire, valoarea apartamentelor cere se restituie în natură sau prețul de vânzare a apartamentelor, după caz, se determină pe baza prevederilor Decretului nr. 93/1997, așa cum a fost modificat prin art. III din Decretul nr. 256/1984, ale Decretului – lege nr 61/1990 și ale legii nr. 85/1992, republicată, ținându-se seama de : tipul apartamentului, suprafața utilă, regimul de înălțime, starea tehnică, dotarea, gradul de finisaj, vechimea construcției, gradul de uzură și alte elemente de construcție a apartamentelor prevăzute în actele normative sus menționate.

#### **1.9.1. Descrierea construcției**

CARACTERISTICI:

- Structura de rezistență: cărămidă.
- Fundații : cărămidă;
- Planșee: lemn.
- Finisaje exterioare: fara izolații exterioare, tencuit/drișcuit;
- Finisaje interioare: zugrăveli pe baza de var și lavabile, iar în spațiile umede faianță;
- Pardoseli : podele din parchet masiv și gresie
- Acoperiș : tip șarpantă de lemn cu invelitoare din țiglă;

- Dotări/Instalații :
  - instalații electrice : iluminat ;
  - instalații sanitare : cadă, lavoar, wc, în baie și lavoar în bucatarie;
  - instalații încălzire cu centrală termică pe gaz;
- Stare tehnică : bună
- Alte utilități : apa, curent electric, gaz
- Tâmplărie:
  - Tâmplărie exterioară: PVC cu termopan,;
  - interioară: lemn, usa de intrare de lemn;

ANEXA nr. 1 (norme)

**FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL**

**pentru locuințele și anexele aferente, aflate în proprietatea statului,  
altele decât cele executate din fondurile statului sau prin sprijinul statului cu credite și execuție**

**Locuința: Apartament cu o cameră la curte comună****Chiriaș: Ioana Ecaterina****I. Caracteristicile locuinței**

1. Structura de rezistență a clădirii în care este situată locuința și descrierea elementelor de construcții și instalații:

|                              |                        |        |                |
|------------------------------|------------------------|--------|----------------|
| Fundație:                    | cărămidă               | Stare: | Bună           |
| Zidărie:                     | cărămidă               | Stare: | Bună           |
| Sarpantă:                    | lemn                   | Stare: | Satisfăcătoare |
| Învelitoare:                 | țiglă                  | Stare: | Satisfăcătoare |
| Planșee:                     | lemn, stuf             | Stare: | Satisfăcătoare |
| Tâmplăria exterioară:        | PVC cu termopan        | Stare: | Bună           |
| Tâmplăria interioară:        | lemn                   | Stare: | Bună           |
| Tencuieli exterioare:        | driscuite              | Stare: | Bună           |
| Glet de:                     | var                    | Stare: | Satisfăcătoare |
| Stucături:                   | nu                     | Stare: | Satisfăcătoare |
| Vositorii:                   | zugrăveli lavabile     | Stare: | Bună           |
| Calcio vechio:               | nu                     | Stare: | Satisfăcătoare |
| Lambriuri                    | nu                     | Stare: | Satisfăcătoare |
| Ornamente și<br>decorațiuni: | nu                     | Stare: | Satisfăcătoare |
| Pardoseli calde:             | Parchet masiv          | Stare: | Bună           |
| Pardoseli reci:              | gresie                 | Stare: | Bună           |
| Instalații sanitare:         | da                     | Stare: | Satisfăcătoare |
| Instalații electrice:        | da                     | Stare: | Satisfăcătoare |
| Instalații de încălzire:     | Central termică pe gaz | Stare: | Bună           |

2. Numărul de niveluri ale clădirii: 2
3. Numărul de locuințe din cadrul clădirii: 3
4. Nivelul la care este situată locuința pentru care se acordă despăgubiri sau care se vinde: P
5. Numărul de camere ale locuinței: 2
6. Sistemul de încălzire a locuinței (centrală de zonă sau termoficare, central termică proprie care deservește exclusiv această clădire, cu gaze la sobe, sobe cu lemne): central termică proprie
7. Vechimea clădirii în ani: 119
8. Tipul locuinței [Decretul nr. 256/1984 (anexa nr. 4, tabelul nr. 1)]: 1
9. Relevee anexate: Shita 1:100 întocmită de către Badea Ioan

## II. Suprafețele locuinței și ale anexelor

1. Suprafața utilă a locuinței:  
(măsurarea dimensiunilor interioare ale încăperilor și calcularea suprafețelor utile, conform art. 12 din prezentele norme metodologice)

| Nr. Crt.                     | Explicatii               | Arie utilă - apartament 2 A |
|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 1                            | Camera 1                 | 13,65 mp                    |
| 2                            | Bucătărie - 23,23%       | 2,28 mp                     |
| 3                            | Cămară alimente - 23,23% | 1,63 mp                     |
| 4                            | Baie cu cadă - 23,23%    | 1,18 mp                     |
| 5                            | Antreu - 23,23%          | 1,36 mp                     |
| 6                            | WC- 23,23%               | 0,2 mp                      |
| <b>TOTAL Au - apartament</b> |                          | <b>20,30 mp</b>             |

2. Suprafața utilă a camerei de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă  
**0,00 m<sup>2</sup>**
3. Suprafața utilă a pivniței și a boxelor de la subsol, în folosință exclusiv a locuinței  
**0,0 m<sup>2</sup>**
4. Suprafața utilă a terasei rezultate din retragerea de gabarit  
**0,00 m<sup>2</sup>**
5. Suprafața utilă a garajului  
**0,00 m<sup>2</sup>**
6. Construcții-anexe (tip, dimensiuni, vechime și stare)  
**0,00 m<sup>2</sup>**

## III. Evaluarea locuințelor

| CAPITOLUL I - VALOAREA DE ÎNLOCUIRE LOCUINȚE SI DEPENDINȚE |                                                                  |                                                                                                                                                                                                       |                             |                                           |                 |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|-----------------|
| Nr. Crt.                                                   | Explicații                                                       |                                                                                                                                                                                                       | Suprafață -m <sup>2</sup> - | Cost/m <sup>2</sup> -lei/m <sup>2</sup> - | Valoare - lei - |
| 1                                                          | Valoarea de înlocuire a locuinței                                | ( cost/m <sup>2</sup> corespunzător tipului construcției, regimului de înălțime și gradului de finisaj) - superior sau inferior - prevăzut în tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984) | 20,30                       | 2.060 lei                                 | 41.818 lei      |
| 2                                                          | Valoarea înlocuire - cameră de serviciu, pivnițe, boxe și terase | cameră de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)                                                                                   | 0,00                        | 0 lei                                     | 0 lei           |
|                                                            |                                                                  | pivnițe, boxe în subsol, în folosință exclusivă (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)                                                                                              | 0,00                        | 0 lei                                     | 0 lei           |
|                                                            |                                                                  | terasă realizată din retragerea în gabarit (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)                                                                                                   | 0,00                        | 0 lei                                     | 0 lei           |
| TOTAL CAP I :                                              |                                                                  |                                                                                                                                                                                                       |                             |                                           | 41.818 lei      |

| CAPITOLUL II - EXISTENȚA SAU LIPSA UNOR INSTALAȚII NORI ELEMENTE DE CONSTRUCȚII (tabelul nr. 2 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1994) |            |                                                                                                                                                        |                             |                                           |               |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|---------------|-------|
| Nr. Crt.                                                                                                                                 | Explicații |                                                                                                                                                        | Suprafață -m <sup>2</sup> - | Cost/m <sup>2</sup> -lei/m <sup>2</sup> - | Valoare lei - |       |
| A                                                                                                                                        | Se adaugă: | - încălzire centrală                                                                                                                                   | 20,30                       | 85 lei                                    | 1.726 lei     |       |
|                                                                                                                                          |            | - construcția și echipamentul centralei termice                                                                                                        | 20,30                       | 58 lei                                    | 1.177 lei     |       |
|                                                                                                                                          |            | - încălzire cu gaze la sobe                                                                                                                            | 0,00                        | 58 lei                                    | 0 lei         |       |
|                                                                                                                                          |            | - obloane                                                                                                                                              | 0,00                        | 58 lei                                    | 0 lei         |       |
|                                                                                                                                          |            | - valoarea elementelor deosebite ce depășesc caracteristicile gradului de finisaj superior (evaluată pe baza de deviz de către comisia de specialiști) | 0,00                        | 0 lei                                     | 0 lei         |       |
| B                                                                                                                                        | Se scad:   | - învelitoare de carton bitumat, șifă, șindrilă, stuf sau paie                                                                                         | 0,00                        | -35 lei                                   | 0 lei         |       |
|                                                                                                                                          |            | - lipsa unor instalații                                                                                                                                | - cadă de baie - buc        | 0                                         | -3.740 lei    | 0 lei |
|                                                                                                                                          |            |                                                                                                                                                        | - lăvuar - buc              | 0                                         | -1.445 lei    | 0 lei |
|                                                                                                                                          |            |                                                                                                                                                        | - chivetă bucatărie - buc   | 0                                         | -1.445 lei    | 0 lei |
|                                                                                                                                          |            | - lipsa tencuielilor exterioare                                                                                                                        | 0,00                        | 92 lei                                    | 0 lei         |       |
|                                                                                                                                          |            | - lipsa fundațiilor                                                                                                                                    | 0,00                        | 92 lei                                    | 0 lei         |       |
|                                                                                                                                          |            | - pardoseli din pământ                                                                                                                                 | 0,00                        | 92 lei                                    | 0 lei         |       |
| TOTAL CAP II :                                                                                                                           |            |                                                                                                                                                        |                             |                                           | 1.726 lei     |       |

| CAPITOLUL III - CORECȚII NIVEL, APLICAREA COEFICIENTULUI DE UZURĂ ÎN TIMP ȘI COTĂ PARTE LIFT |                                          |                                                                      |                   |            |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|--------------------|
| Nr. Crt.                                                                                     | Explicații                               |                                                                      | Valoare<br>- lei- | Coeficient | Valoare<br>- lei - |
| 3                                                                                            | Corecție ne nivel                        | (tabelele nr. 2 și 3 din anexa nr. 2 la Decretul - lege nr. 61/1990) | 0 lei             | 0%         | 0 lei              |
| 4                                                                                            | Aplicare coeficientului de uzură în timp | (tabelul nr. 3 din anexa nr. 2 la Decretul - lege nr. 93/1977)       | 43.544 lei        | 60%        | -26.126 lei        |
| 5                                                                                            | Cotă parte lift                          |                                                                      | 0 lei             | 0%         | 0 lei              |
| TOTAL CAPITOLUL III :                                                                        |                                          |                                                                      |                   |            | -26.126 lei        |

| CAPITOLUL IV- VALOAREA LUCRĂRILOR DE ARTĂ ȘI A ORNAMENTELOR |  |  |  |  |       |
|-------------------------------------------------------------|--|--|--|--|-------|
| Evaluat de specialiști - se va anexa și modul de calcul:    |  |  |  |  | 0     |
| TOTAL CAPITOLUL IV :                                        |  |  |  |  | 0 lei |

| CAPITOLUL V- EVALUAREA ANEXELOR LOCUINȚELOR                                                                                     |  |  |  |  |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|-------|
| (tabelul nr. 7 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984 și pentru uzură, tabelul nr. 8 din anexa nr. 2 la decretul nr. 93/1977) |  |  |  |  | 0     |
| TOTAL CAPITOLUL V :                                                                                                             |  |  |  |  | 0 lei |

|                                                     |            |
|-----------------------------------------------------|------------|
| CAPITOLUL VI - TOTAL GENERAL DE LOCUINȚE ȘI ANEXE : | 17.417 lei |
|-----------------------------------------------------|------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |     |   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----|---|-------------------|
| <b>CAPITOLUL VII - AMPLASAREA LOCUINȚELOR ÎN CADRUL LOCALITĂȚILOR :</b>                                                                                                                                                                                                           |   |     |   |                   |
| Menținerea sau diferențierea cu ±10% a prețului apartamentului și al anexelor acestuia, stabilit potrivit alineatului precedent, în funcție de amplasarea clădirilor în cadrul localităților urbane; pentru locuințele situate în mediul rural prețurile se mențin nediferențiat. |   |     |   |                   |
| 17.417 lei                                                                                                                                                                                                                                                                        | ± | 10% | = | 19.159 lei        |
| <b>TOTAL CAPITOLUL VII :</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |   |     |   | <b>19.159 lei</b> |

**CAPITOLUL VIII - ACTUALIZAREA VALORII :**

Totalul prevăzut la cap. VII este obținut la nivelul datei de 1 ianuarie 1990.

Acesta se înmulțește cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete din ultima lună a trimestrului expirat anterior plății față de cel existent în luna ianuarie 1990, conform datelor furnizate de Comisia Națională pentru Statistică prin direcțiile sale teritoriale.

**83 COEFICIENTUL DE CREȘTERE A CÂȘTIGURILOR SALARIALE MEDII NETE PE ECONOMIE \***  
**GROWTH COEFFICIENT OF NET AVERAGE EARNINGS PER ECONOMY \*\***

| Selecția 2018-2019                                                       |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Sesiunea 2018 și sesiuni                                                 |                    |
| semestrul I 2018                                                         | seminstrul II 2018 |
| Iunie 2018                                                               | Iunie 2019         |
| January 1988                                                             | January 1992       |
| Coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie |                    |
| Coefficient of net average earnings per economy                          |                    |
| COEFFICIENT DE CREȘTEREA VENITURILOR SALARIALE MEDII NETE PE ECONOMIE    |                    |
| 10440,38                                                                 | 2423,93            |

\* Au fost incluse întreprinderile de producție care au prezentat o creștere de cel puțin 1% în valoarea produselor realizate și precum acestea au dezvoltat de activități  
 INCLUD FI ENTERPRISES WHICH  
 B In fiecare trimestru, according to the presentation of Law No. 115/1988 on the regulation of wages paid by the enterprises included in the statistics.  
 IN EACH TRIMESTER

19.159 lei

x

10440,38

=

200.028.702 lei

**TOTAL CAPITOLUL VIII :**

200.028.702 lei

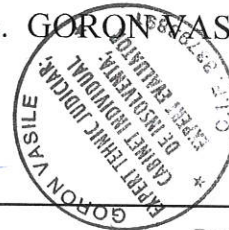
|                                                                                                                                                  |   |       |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------|------------------------|
| <b>CAPITOLUL IX - VALOAREA LOCUINȚEI + VALOAREA GARAJULUI:</b>                                                                                   |   |       |                        |
| La valoarea locuinței astfel determinată se adaugă valoarea garajului, stabilită potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 85/1992, republicată |   |       |                        |
| 200.028.702 lei                                                                                                                                  | + | 0 lei | = 200.028.702 lei      |
| <b>TOTAL CAPITOLUL IX :</b>                                                                                                                      |   |       | <b>200.028.702 lei</b> |

|                                                                                                                                                  |                 |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
| <b>CAPITOLUL X - VALOAREA LOCUINȚEI + VALOAREA GARAJULUI:</b>                                                                                    |                 |              |
| Vechiul leu românesc (ROL) a fost scos din uz. Acesta a fost înlocuit de leul nou (RON) în 1 iulie 2005.<br>10000 lei, sunt echivalenți cu 1 RON |                 |              |
|                                                                                                                                                  | RON 200.028.702 | = ROL 20.003 |
| <b>TOTAL CAPITOLUL X :</b>                                                                                                                       |                 | 20.003 lei   |
|                                                                                                                                                  |                 | 4.188 €      |

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Curs BNR 26.11.2019: | 4,7765 lei |
|----------------------|------------|

**Expert tehnic judiciar – EPI, EBE**

Ec. GORON VASILE



## **2. ANEXE**

**Anexa nr. 1 – Acte**

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 402871-C1-U17 Timisoara

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate Individuală

Nr. CF vechi 142029

**Adresa:** Loc. Timisoara, Str Tudar Vladimirescu, Nr. 27, Et. Parter, Ap. 2/B Jud. Timis, situat in corpul A  
**Părți comune:** intrarea uscata, racordurile de apa, canal si electricitate, wc-ul situat in corpul B, terenul construit si neconstruit cu drept de folosinta  
partile comune indivize pentru corpul A fatadele imobilului, fundatia, peretii despartitori, casa scurilor Asl B cu acces la pod si pivnite, coridoarele din pivnite, una camera poarta situata la parter sarpanța si invelitoarea partile comune indivize pentru corpul B sunt fatadele imobilului, fundatia, peretii despartitori, sarpanța si invelitoarea

| Nr. crt. | Nr. cadastral            | Suprafata construita | Suprafata utila (mp) | Cote parti comune | Cote teren | Observatii / Referinta                                                                                                                                                 |
|----------|--------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1       | Loc: 17054/2, 17055/II/B | -                    | -                    | -                 | -          | compus din camera cu 23,23% din bucatarie, camera alimente, baie, Wc si antreu comune cu ap 2/A cu 1,28% pcg si 1,13% pci corp A cu 9/682 parti din teren in folosinta |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale |                                                                                                                                                                             | Referinta |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 28346 / 15/08/2005                                                    |                                                                                                                                                                             |           |
| Act nr 0:                                                             |                                                                                                                                                                             |           |
| 81                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) STATUL ROMAN, in administrare ICRAI TIMISOARA<br>OBSERVATI (provenita din conversia CF 142029) | A1        |

**C. Partea III. SARCINI**

| Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referinta |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                         |           |



Carte Funciară Nr. 402871-C1-017 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Unitate individuală, Adresa:** Loc. Timisoara, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 27, Et. Parter, Ap. 2/B, Jud. Timis, situat in corpul A**Părți comune:** intrarea uscata, racordurile de apa, canal si electricitate, wc-ul situat in corpul B, terenul construit si neconstruit cu drept de folosinta partile comune indivize pentru corpul A fatadele imobilului, fundatia, peretii despartitori, casa scarilor Asl B cu acces la pod si pivnita, coridoarele din pivnite, una camera poarta situata la parter, sarpanta si invelitoarea partile comune indivize pentru corpul B sunt fatadele imobilului, fundatia, peretii despartitori, sarpanta si invelitoarea

| Nr crt | Nr cadastral              | Suprafata construita | Suprafata utila (mp) | Cote parti comune | Cote teren | Observatii / Referinte                                                                                                                                                  |
|--------|---------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | Top: 17054/2, 17055/III/B |                      |                      |                   |            | compus din: camera cu 23,23% din bucatarie, camera alimente, baie, Wc si antreu comune cu ap 2/A cu 1,28% pcg si 1,33% pci corp A cu 9/682 parti din teren in folosinta |

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, Chitanta interna nr. 5085101/26-06-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutionarii,

26-06-2018

Data eliberarii,

/ /

Asistent Registrator

MARIA CAMELIA MOC

(parafa si semnatura)

Referent,

(parafa si semnatura)

Se prelungește de drept conform O.U.G.  
nr. 44 din 13.05.2009 pe o perioadă de 5 ani  
până la 18.05.2014

Nume, prenume Lucia Cătă

Semnătura [Signature]

Data 14.10.2011

Inregistrat la nr. 3284/6  
din 22.10.90

CCME  
14.10.2011  
Tara ECEA

## CONTRACT DE INCHIRIERE

pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Intre subsemnații: a) ICCAT TSCAPA  
cu sediul în b) N. TITULESCU NR. 10 Titula a. dreptului de ad-  
ministrare privind fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locatar reprezentat prin  
c) BUGHESCHI DORU împuternicit prin delegația nr. 289 din 01.06.1990 și  
d) LUCIA CATA posesor al buletinului de identitate seria TM nr. 072188 eliberat  
de poliția 1102287 la data de 14.06.1999 în calitate de locatar principal,  
în baza înștiințării nr. 2450 înmînată la data de 18.09.90 de către CPRA din  
e) TSCAPA a intervenit următorul contract de închiriere.

5 TR. TUDOI VLADIMIRESCU NR. 27 Ap. 2B

- Primul, în calitate de locatar (denumit mai jos proprietar) închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar principal (denumit mai jos chiriaș) în cu chirie locuința prevăzută în fișa suprafeței locative închiriate pentru el și familia sa, specificată în aceeași fișă care face parte integrantă din prezentul contract.
- Locuința arătată la pct. 1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații care face parte integrantă din prezentul contract.
- Termenul de închiriere este de ..... ani, cu începere de la ..... până la .....  
La expirarea termenului chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului; în caz de absență a chiriașului și în lipsa vreunei împuterniciri date de către acesta soțului sau altui membru major al familiei, la expirarea termenului contractul de închiriere se va încheia cu soțul rămas în locuință, iar în lipsă de soț, cu unul dintre membrii familiei cu care chiriașul a locuit.
- În afară de cazurile expres prevăzute de lege modificarea sau rezilierea contractului se poate face numai cu acordul ambelor părți. Chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere, cu condiția de a anunța în scris proprietarul cu cel puțin 30 zile înainte de mutarea din locuința închiriată.
- Chiriașul este de lei ..... calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei care face parte integrantă din prezentul contract.
- Chiriașul se datoriează începând cu data prevăzută în contract.
- Plata chiriei se face, după caz, prin:  
- reținerea pe statul de plată din retribuția lunară sau după caz, la plata chenzinei a II-a, respectiv statul de plată, a drepturilor pentru concediu de boală;  
- depunerea la casieria întreprinderii care are în administrare fondul locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata după care chiriașul este de drept pus în întârziere.
- Neplata la termen a chiriei atrage o majorare de 0,5 % asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi lucrătoare care urmează aceleia cînd suma a devenit exigibilă fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.
- În caz de neplată, executarea silită se face pe baza contractului de închiriere și a extrasului de cont emis de întreprinderea care are în administrare fondul locativ de stat, prezentul contract avînd valoarea de inseris autentic constituind titlu executoriu.
- Chiriașul este obligat să comunice proprietarului care închiriază locuința din fondul de stat schimbarea locului de muncă și orice modificare intervenită cu privire la venitul pe fiecare membru al familiei și la numărul membrilor săi de familie, în termen de 10 zile de la data producerii schimbării sau modificării.
- Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare aceleia în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

### NOTĂ:

- Deaștiri întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat.
- Localitatea, strada și numărul.
- Numele și prenumele persoanei împuternicite prin delegație.
- Numele și prenumele titularului contractului (chiriașului).
- Contractul de închiriere în fișă la data încheierii în vigoare a Legii nr. 5/1973.

Se prelungește de drept conform O.U.G.  
nr. 43 din 26.06.2014 pe o perioadă de  
5 ani până la 27.06.2019.

Nume, prenume [Signature]

Semnătura [Signature]

Data [Signature]

8. Chiria prevăzută în contract se va recalcuła ori de câte ori este rezultatul unei erori.

Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeței locative, discașularea chiriei sau din orice alte cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare numai diferența datorată, fără majorări. Rata lunară va fi stabilită de comun acord între părți.

Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirie mai mici decât cea legală sînt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare.

Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare.

9. Obligațiile ce revin proprietarului și chiriașului în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință sînt cele prevăzute în anexa nr. 3 și fac parte integrantă din prezentul contract.

10. Chiriașul este obligat ca la mutarea sa din locuință să predea proprietarului suprafața locativă în stare de folosință și de curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la mutarea sa în locuință.

11. Suprafața locativă închiriată va fi folosită potrivit destinației sale. Chiriașul nu are dreptul să execute modificări de spațiu în locuința închiriată.

12. Proprietarul are dreptul să verifice, o dată pe an, modul în care chiriașul folosește și întreține suprafața locativă închiriată, iar periodic, modul în care sînt folosite și întreținute părțile și instalațiile comune ale clădirii.

13. În cazul cînd chiriașul nu respectă obligațiile cu privire la întreținerea, repararea, folosirea, suprafeței locative închiriate, precum și la plata chiriei potrivit prevederilor legii, proprietarul poate cere rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului în condițiile stabilite de lege.

14. Chiriașul are dreptul să subînchirieze o parte din suprafața locativă a locuinței în situațiile și condițiile prevăzute de Legea nr. 5/1973.

15. Prezentul contract se completează în mod corespunzător și cu prevederile legale în vigoare.

16. Prezentul contract f) care este/nu este accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi, 22.10.2008, în dublu exemplar, cite unul pentru fiecare parte, avînd ca anexă: fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și obligațiile care revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință.

Proprietar  
LS.

Chiriaș

SS Andrei I. Ionescu

REDA ETERNA

NOTA:

f) Contractul nu se consideră perfectat decît dacă este completat și semnat, inclusiv cele două fișe, procesul-verbal de predare-primire a locuinței și obligațiile prevăzute în anexa nr. 3.  
g) Sînt accesorii la contractul de muncă contractele încheiate pentru locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și nominalizate prin plan pe noile obiective mai importante, în conformitate cu dispozițiile art. 11 din Legea nr. 5/1973. Locuințele sînt în administrarea directă a unităților de stat, altele decît întreprinderile specializate subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare; locuințele din proprietatea organizațiilor cooperatiste și a altor organizații obștești, locuințele de servicii prevăzute de art. 55 și 56 din Legea nr. 5/1973.

Cind cauzele erau au dus la stabilirea unei chiri mai mici decit cea legala sînt impunabile chiriagului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare.

9. Obligațiile de reavî ale proprietarului și chirieșului în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat de destinație de locuință sînt cele prevăzute în anexa nr. 3 și fac parte integrantă din prezentul contract.

11. Suprafața locativă închiriată va fi folosită potrivit destinației sale. Chiriașul nu are dreptul să execute modificări de spațiu în locuința închiriată.

13. În cazul când chiriaşul nu respectă obligaţiile cu privire la întreţinerea, repararea, folosirea, suprafeţei locative închiriate, precum şi la plata chiriei potrivit prevederilor legii, proprietarul poate cere rezilierea contractului de închiriere şi evacuarea chiriaşului în condiţiile stabilite de lege.

14. Chiriaşul are dreptul să subînchirieze o parte din suprafaţa locativă a locuinţei în situaţiile şi condiţiile prevăzute de Legea nr. 5/1973.

15. Prezentul contract se completează în mod corespunzător și cu prevederile legale în vigoare

16. Prezentul contract este accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi 22.12.2012 în dublu exemplar, câte unul pentru fiecare parte, având ca anexă: fișa suprafețelor locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și obligațiile care revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință.

Proprietar  
L.S.

Chirias

L.S.      Phosphoramide      SS indisciplinert  
SS disziplinert      Datum:      784 47204  
8

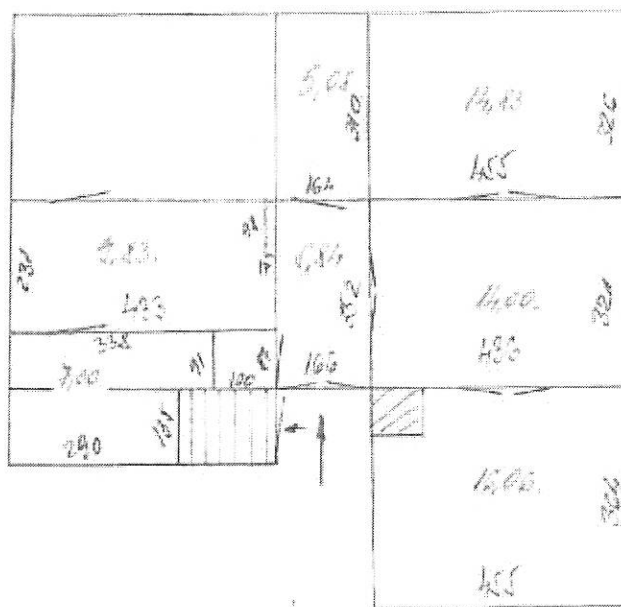
**NOTA:**

f) Contractul nu se consideră perfectat decât dacă este completat și semnat, inclusiv cele două fișe, procesul-verbal de predare-primire, bonurile și chitanțele necesare în anexa nr. 3.

g) Sursă accesibilă la contractul de muncă contractele încheiate pentru locuințele construite din fondurile de investiții cu valențe și nominalizate prin plan pe noile obiective mai importante, în conformitate cu dispozițiile art. 11 din Legea nr. 5/1973, locuințele aflate în administrarea directă a unităților de stat, alese de către întreprinderile specializate subordonate organismelor executive ale consiliilor populare; locuințele din proprietatea organizațiilor cooperatiste și a altor organizații profesionale, locuințele de serviciu prevăzute de art. 55 și 56 din Legea nr. 5/1973.

Casea Victoria  
 Spl. S. Vladimirescu nr. 27. Ap. 30-P

Plan 1:100.



Camera - 14,83.  
 Camera - 14,00.  
 Camera - 14,00.  
 Bucătărie 7,55.  
 Cam. alina. - 4,37.  
 Baie - " - 3,90.  
 WC - " - 0,67.  
 Balcon - " - 4,48.

Total suprafață utilă - 66,86 mp.

2 boxe - 13,23 mp.

Gard victorie 3: 2,2 mp.

Nastea J.  
 J.

Cod ECLI ECLI:RO:JDTIM:2019:009.000331

ROMANIA

JUDECATORIA TIMISOARA

SECTIA A-II-A CIVILA

DOSAR NR.24450/325/2018



**SENTINTA CIVILA NR.331**

**Sedinta publica din 15.01.2019**

**PRESEDINTE: Mihaela Borțun**

**GREFIER: Cristina Cîmpeanu**

Pe rol se află judecarea cererii formulată de reclamanta LUCA CONSTANTA în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL TIMISOARA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică, se prezintă pentru reclamantă, av. Gentimir Marian, lipsă fiind pârâtele.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care, făcând aplicarea dispozițiilor art. 131 al.1 NCPC, în baza disp. art. 126 al.1 din Constituția României, în temeiul art.94 NCPC și art.107 NCPC, instanța se declară competentă general, material și teritorial să soluționeze prezenta cauză.

Instanța acordă cuvântul în probațiune.

Reprezentantul reclamantei solicită încuviințarea probei cu înscrisurile anexate cererii de chemare în judecată și proba cu interogatoriul pârâților.

În baza art. 255 alin. 1 C.p.c., instanța încuviințează proba cu înscrisurile aflate la dosar, constatând ca fiind utile și pertinente soluționării cauzei înscrisurile depuse de reclamantă.

În temeiul disp. art. 351 C.pr.civ., instanța va respinge proba cu interogatoriul pârâților ca fiind neutil soluționării cauzei.

Reprezentantul reclamantei învederează instanței faptul că nu mai are alte cereri de formulat.

În temeiul art. 244 al. 1 NCPC, instanța constată încheiată cercetarea procesului și nemaifiind alte cereri de formulat și incidente de soluționat și acordă cuvântul pe fondul cauzei.

Reprezentantul reclamantei solicită instanței admiterea acțiunii și cum a fost formulată, cu cheltuieli de judecată.

În baza disp. art.394 C.p.c., instanța consideră că au fost lămurite toate împrejurările de fapt și temeiurile de drept ale cauzei și o reține spre soluționare.

#### INSTANTA

Deliberând asupra cererii constată că:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 21.09.2018 sub dosar nr. 24450/325/2018 reclamanta LUCA CONSTANTA a chemat în judecată pe pârâții MUNICIPIUL TIMISOARA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA solicitând instanței ca prin hotărârea ce se va pronunța să dispună obligarea pârâților să-i vândă imobilul situat în Timișoara, str. Spl. Tudor Vladimirescu nr. 27, ap.2/B, jud. Timiș, înscris în CF nr. 40287I-C1-U17 Timișoara, nr. top 17054/2, 17055/II/B, pe care-1 deține în folosință ca și chirie în baza Contractului de închiriere nr. 3284/8 din 22.10.1990 încheiat cu Primăria Mun. Timișoara, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995 și obligarea pârâților, în solidar, la plata cheltuielilor de judecată efectuate cu soluționarea prezentei cauze.

În motivare, reclamanta arată că deține în folosința imobilul situat în Timișoara, str. Spl. Tudor Vladimirescu nr. 27, ap.2/B, jud. Timiș, înscris în CF nr. 402871-C1-U17 Timișoara, nr. top 17054/2, 17055/II/B, în baza Contractului de închiriere nr. 3284/8 din 22.10.1990 încheiat cu Primăria Mun. Timișoara.

Acest contract a fost prelungit, succesiv, în baza actelor normative emise în domeniu, în prezent închirierea fiind prelungită de drept conform OUG 43/26.06.2014 pe o perioadă de 5 ani până la 27.06.2019, prevalându-se de disp. art. 9 alin.(I) din Legea nr. 112/1995.

În acest sens, prin cererea înregistrată la Primăria Mun. Timișoara sub nr. CT2018-004089 din 23.08.2018, reclamanta a solicitat achiziționarea acestui imobil cu plata integrală a prețului. Prin răspunsul comunicat de către Primăria Mun. Timișoara sub nr. CT2018-004089 din 23.08.2018, i-a fost refuzată cererea, motivându-se că prin Hotărârea nr. 416/16.10.2015 s-a dispus suspendarea activității de vânzare-cumpărare a locuințelor, excepție făcând doar solicitările de cumpărare a locuințelor care au făcut obiectul unor procese în instanță, fiind emise sentințe judecătorești investite cu formula executorie, în baza cărora instituția parată este obligată să procedeze la vânzare.

Reclamanta susține faptul că de vreme ce și-a exprimat dreptul de opțiune de a achiziționa acest apartament, în sarcina părților s-a născut o obligația de a da curs solicitării de cumpărare, deoarece acest drept a fost instituit prin art. 9 din Legea nr. 112/1995. Obligația părților de a-i vinde acest apartament izvorăște din lege, astfel că părțile sunt obligați să respecte prevederile legale, în speța cele prevăzute de Legea nr. 112/1995, să dea curs cererii mele de cumpărare a imobilului, fiind incidente prevederile art. 1165, 1516 Cod Civil.

Pentru toate aceste motive, reclamanta solicită admiterea acțiunii astfel cum a fost formulată.

Cat privește solicitarea de obligare a părților la plata cheltuielilor de judecată, reclamanta roagă instanța să aibă în vedere că aceasta cerere este întemeiată, deoarece, înainte de promovarea acestei acțiuni, le-a solicitat să-i vândă imobilul, aceștia refuzând să respecte dispozițiile legale.

În drept, reclamanta invocă disp. art. 194, art.453 C.proc. civ., art. 9 din Legea nr. 112/1995.

În probațiune, reclamanta solicită încuviințarea probei cu înscrisurile anexate și proba cu interogatoriul părților.

Anexează acțiunii, în copie conformă cu originalul: -copia contractului de închiriere nr. 3248/8 din 22.10.1990; -fisa suprafeței locative închiriate; -extras de CF nr. 402871-C1-U17 Timișoara; -răspunsul comunicat de către Primăria Mun. Timișoara sub nr. CT2018-004089 din 23.08.2018 și -copie CI.

Părțile, deși legal citate, nu au formulat întâmpinare în prezenta cauză.

**Analizând actele dosarului, instanța reține următoarele:**

Reclamanta deține în folosința imobilul situat în Timișoara, str. Spl. Tudor Vladimirescu nr. 27, ap.2/B, jud. Timiș, înscris în CF nr. 402871-C1-U17 Timișoara, nr. top 17054/2, 17055/II/B, în baza Contractului de închiriere nr. 3284/8 din 22.10.1990 încheiat cu Primăria Mun. Timișoara.

Acest contract a fost prelungit, succesiv, în baza actelor normative emise în domeniu, în prezent închirierea fiind prelungită de drept conform OUG 43/26.06.2014 pe o perioadă de 5 ani până la 27.06.2019.

Prin cererea înregistrată la Primăria Mun. Timișoara sub nr. CT2018-004089 din 23.08.2018, reclamanta a solicitat achiziționarea acestui imobil cu plata integrală a prețului. Prin răspunsul comunicat de către Primăria Mun. Timișoara sub nr. CT2018-004089 din 23.08.2018, reclamantei i-a fost refuzată cererea, motivându-se că prin Hotărârea nr. 416/16.10.2015 s-a dispus suspendarea activității de vânzare-cumpărare a locuințelor, excepție făcând doar solicitările de cumpărare a locuințelor care au făcut obiectul unor procese în instanță, fiind emise sentințe judecătorești investite cu formula executorie, în baza cărora instituția parată este obligată să procedeze la vânzare.

După anul 1989, s-a impus reglementarea situației juridice a imobilelor cu destinația de locuințe care au fost trecute în proprietatea statului sau a altor persoane juridice după 6 martie 1945 și care se aflau în posesia acestora la 22 decembrie 1989.

Legiuitorul de după 1989 a adoptat o politică socială constantă și a edictat o serie de măsuri de protecție a chiriasilor aflați în folosința fondului locativ de stat, constituit, la vremea respectivă, nu numai din acele locuințe construite de stat sau de unitățile economice sau bugetare de stat, ci și din locuințele preluate abuziv după data de 06 martie 1945, aparținând persoanelor fizice sau juridice, cu capital mixt sau privat.

Ignorarea proprietății private promovată și susținută de sistemul totalitar, în paralel cu exacerbarea superiorității dreptului de proprietate socialistă a întregului popor, au fost cauze care au contribuit la extinderea pe scară largă a proprietății de stat, sub toate formele pe care aceasta le-a îmbrăcat, au dus la crearea unui număr impresionant de locuințe în fondul statului, închiriate pe termene îndelungate, chiar zeci de ani, prin prorogări succesive legale, contra unor sume de bani modice. Aceasta a fost una dintre rațiunile pentru care obiectiv și legitim, statul a edictat o serie de măsuri de protecție a acestor categorii de chiriasi, printre care și prevederea din art.9 din legea nr. 112/1995, acordându-le dreptul să cumpere locuințele la un preț preferențial, sub nivelul practicat pe piața liberă.

În speta, reclamanta a detinut locuința în litigiu cu titlu de chirias, începând cu anul 1990, când a fost încheiat contractul de închiriere nr. 3284/08/22.10.1990, prelungit succesiv.

Refuzând soluționarea cererii reclamantei de vânzare-cumpărare a spațiului în litigiu, cu motivarea că activitatea de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat a fost suspendată prin HCLMT nr. 416/16.10.2015, părții au refuzat de fapt încheierea contractului de vânzare-cumpărare conform Legii nr. 112/1995, iar aceasta atitudine îndreptătește chiriasul să își valorifice în instanța vocația la cumpărare, în limita drepturilor locative conferite prin contractul de închiriere.

Dar problema este căror categorii de chiriasi le sunt incidente cele două acte normative evocate, cine sunt subiecții reglementarilor din art.9 din Legea nr. 112/1995 și art. 43 din Legea nr. 10/2001, cum se rezolvă conflictul aplicării lor în timp.

Data fiind contradictorialitatea evidențiată în cazul celor două texte legale, este important de știut cum se manifestă ele în timp, pentru că, de principiu, legea civilă începe să acționeze din momentul intrării în vigoare și nu are putere retroactivă. Înseamnă că norma nouă nu are în vedere relațiile civile născute înainte de intrarea ei în vigoare, ceea ce creează cadrul teoretic pentru coexistența unor legi diferite în intervalul necesar până la epuizarea raporturilor juridice.

Chestiunea se simplifică dacă se analizează câmpul de aplicare al celor două legi, prin prisma subiecților cărora li se adresează. În vreme ce Legea nr. 112/1995 se referă la chiriasii titulari de contract, Legea nr. 10/2001 vorbește despre chiriasi, la fel și normele explicative din H.G. nr. 498/2003. Detaliile sunt oferite în privința Legii nr. 112/1995, deoarece art.6 din H.G. nr. 11/1997 stipulează că dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc îl au numai chiriasii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.

Rezultă că dreptul la cumpărare conferit titularilor contractelor de închiriere, corelativ obligației de vânzare în sarcina detinatorilor, este condiționat de valabilitatea contractului, dar și de împlinirea ocupării efective a locuinței la data de 29 ianuarie 1996 – data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

Dreptul de a pretinde locatorului perfectarea actului juridic de înstrăinare trebuie apreciat ca unul de natură patrimonială, ce-i asigură chiriasului titular de contract dobândirea unui bun în proprietate și, odată câștigat prin întrunirea celor două cerințe înscrise în H.G. nr. 11/1997, nu poate fi declarat ca pierdut prin edictarea ulterioară a acestor dispoziții în materie. Dreptul de a cumpăra derivat din legea în vigoare nu poate fi înlăturat doar prin argumentul trecerii timpului și modificării legislative survenite la data depunerii solicitării de cumpărare,

diferențierea între chiriasii care s-au grabit să dobândească locuința și cei care au omis să ceară vânzarea până la adoptarea Legii nr. 10/2001 neavând o rațiune obiectivă, legală.

Obligarea unității administrativ-teritoriale, prin primar, la vânzarea spațiului locativ aflat sub incidența Legii nr. 112/1995, în condițiile prevăzute de acest act normativ, nu aduce atingere dreptului său de dispoziție asupra bunului, deoarece obligația de a vinde este o obligație în rem, instituită în considerarea obiectului (locuința preluată în proprietatea statului, care nu se restituie fostului proprietar), iar nu o obligație în personam, reglementată în considerarea subiectului, respectiv a unității administrativ-teritoriale; mai mult, trebuie avut în vedere și că actualul titular al locuințelor supuse vânzării a detinut doar un drept de administrare asupra acestor imobile, devenind proprietar ca efect al legislației de după 22 decembrie 1989, iar aplicarea acestor acte normative nu poate avea drept consecință crearea unor situații inechitabile, prin recunoașterea dreptului „noului” proprietar de a stabili în mod arbitrar asupra înstrăinării imobilelor aflate sub incidența Legii nr. 112/1995, în raport de momentul la care chiriasul și-a exprimat opțiunea de a cumpara.

În aprecierea existenței unei eventuale încălcări a dreptului de dispoziție al vânzătorului trebuie avut în vedere și faptul că obligația de a vinde este instituită printr-o dispoziție legală conforma prevederilor art. 41 din Constituție care, garantând dreptul de proprietate, prevăd expres și că limitele și conținutul acestor drepturi sunt stabilite de lege.

Determinând „conținutul și limitele acestor drepturi” legiuitorul are în vedere ocrotirea unor valori politice, sociale sau juridice deosebite, în considerarea cărora stabilește dimensiuni și limite, iar dacă ne raportăm la cazul dedus judecatii în speta, trebuie menționată obligația statului de a crea condițiile necesare pentru creșterea calității vieții, stabilită de art. 134 alin.(2) lit. f) din Constituție și, mai ales, de a lua măsuri de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent (art. 43 alin.(1) din Constituție), or, prin art.9 din Legea nr. 112/1995 legiuitorul realizează o măsură în acest sens.

Deși reclamanta a efectuat demersuri pentru vânzarea-cumpărarea locuinței, titularul dreptului de proprietate nu a înțeles să perfecteze contractul de vânzare-cumpărare conform Legii nr. 112/1995, mai mult, a edictat o altă normă – H.C.L.M. nr. 37/2002 în care instituia condiții diferite de cele ale Legii nr. 112/1995 pentru înstrăinarea locuințelor aflate în patrimoniul Municipiului.

Legea nr. 112/1995 nu impune chiriasului cumparator obligația de a iniția o procedură administrativă prealabilă în vederea aplicării dispozițiilor art.9 din Legea nr. 112/1995, iar în lipsa unei asemenea reglementări, accesul reclamantului la justiție nu poate fi îngradit, reclamantul putând iniția o acțiune în justiție în vederea valorificării drepturilor sale edictate de Legea nr. 112/1995, cu respectarea tuturor garanțiilor prevăzute de art.6 din CEDO.

Față de stare de fapt și de drept mai sus-menționată, va admite acțiunea ca fiind întemeiată și în consecință: va obliga pârâții Municipiul Timișoara prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Timișoara să efectueze formalitățile de vânzare-cumpărare către reclamantă a imobilului situat în Timișoara, str. Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 27, ap.2/B, jud. Timiș înscris în CF nr. 402871-C1-U17 Timișoara, nr. top.17054/2, 17055/II/B, imobil ce face obiectul contractului de închiriere nr. 3284/08/22.10.1990, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995.

În temeiul art. 451 Cpc va obliga pârâții în solidar la plata către reclamantă a sumei de 2.320 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând taxă timbru și onorariu avocat.

**PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE**

Admite cererea formulată de reclamanta LUCA CONSTANTA având CNP 2531111354756 cu domiciliul în Timișoara, str. Spl. Tudor Vladimirescu nr. 27, ap.2/B, jud.

Timiș, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL TIMISOARA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ambele având cod fiscal nr.14756536, cu sediul în B-dul C. D. Loga nr.1, jud. Timiș, cont nr. RO89TREZ62124510220XXXXX deschis la Trezoreria Operativă a Municipiului Timișoara.

Obligă pârâții Municipiul Timisoara prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Timisoara să efectueze formalitățile de vânzare-cumpărare către reclamantă a imobilului situat în Timișoara, str. Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 27, ap.2/B, jud. Timiș înscris în CF nr. 402871-C1-U17 Timișoara, nr. top.17054/2, 17055/II/B, imobil ce face obiectul contractului de închiriere nr. 3284/08/22.10.1990, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995.

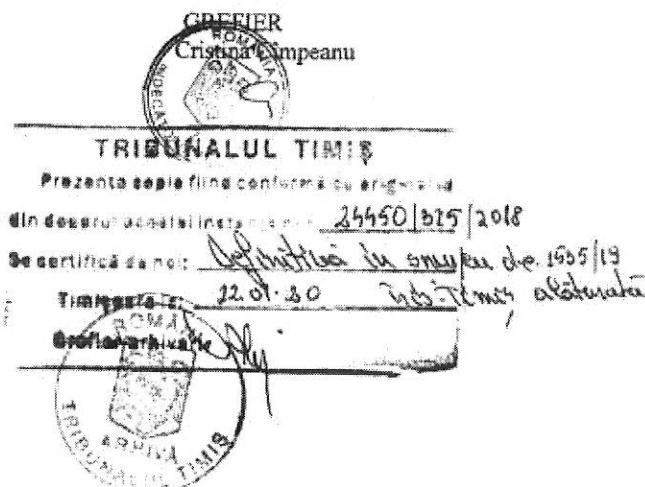
Obligă pârâții în solidar la plata către reclamantă a sumei de 2.320 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Cu apel în 30 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică, azi, 15.01.2019.

PREȘEDINTE  
Mihaela Borșun

Red. M.B./Tehnored.C.C.  
5 ex./3 com./07.02.2019



Dosar nr. 24450/325/2018

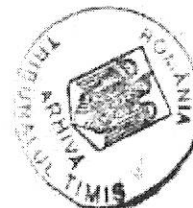
Procedura de soluționare a litigiilor

Cod ECLI ECLI:RO:TBTIM:2019:014.001535

Dosar nr. 24450/325/2018

ROMÂNIA

TRIBUNALUL TIMIȘ  
SECȚIA I CIVILĂ



**DECIZIA CIVILĂ Nr. 1535**

Ședința publică de la 26.11.2019

Completul constituit din:

**PREȘEDINTE - MIHAI TITUS CHIOREAN**

Judecător - LENUȚA ȘOGOR

Judecător - PETRU FETESCU

Grefier - LIDIA CARMEN MEREU

Pe rol se află pronunțarea asupra apelului formulat de către apelanții Municipiul Timișoara, prin primar, și Consiliul Local al Municipiului Timișoara împotriva sentinței civile nr. 331/15.01.2019, pronunțată de către Judecătoria Timișoara în dosarul nr. 24450/325/2018, în contradictoriu cu intimata Luca Constanța, având ca obiect – obligația de a face.

Dezbaterile în fond au avut loc în ședința publică din data de 13.11.2019, consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte din prezenta hotărâre, când tribunalul, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de 26.11.2019 când, în aceeași compunere, a hotărât următoarele:

**TRIBUNALUL,**

**în deliberare, constată următoarele:**

Prin sentința civilă nr. nr. 331/15.01.2019, pronunțată de către Judecătoria Timișoara în dosarul nr. 24450/325/2018, a fost admisă cererea formulată de reclamanta LUCA CONSTANTA având CNP 2531111354756 cu domiciliul în Timișoara, str. Spl. Tudor Vladimirescu nr. 27, ap.2/B, jud. Timiș, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL TIMISOARA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ambele având cod fiscal nr.14756536, cu sediul în B-dul C. D. Loga nr.1, jud. Timiș, cont nr. RO89TREZ62124510220XXXXX deschis la Trezoreria Operativa a Municipiului Timișoara.

Au fost obligați pârâții Municipiul Timișoara prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Timișoara să efectueze formalitățile de vânzare-cumpărare către reclamantă a imobilului situat în Timișoara, str. Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 27, ap.2/B, jud. Timiș înscris în CF nr. 402871-C1-U17 Timișoara, nr. top.17054/2, 17055/II/B, imobil ce face obiectul contractului de închiriere nr. 3284/08/22.10.1990, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995.

Au fost obligați pârâții în solidar la plata către reclamantă a sumei de 2.320 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

**Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut următoarele:**

Reclamanta deține în folosință imobilul situat în Timișoara, str. Spl. Tudor Vladimirescu nr. 27, ap.2/B, jud. Timiș, înscris în CF nr. 402871-C1-U17 Timișoara, nr. top.17054/2, 17055/II/B, în baza Contractului de închiriere nr. 3284/8 din 22.10.1990 încheiat cu Primăria Mun. Timișoara.

Dosar nr. 24450/325/2018

Acest contract a fost prelungit, succesiv, în baza actelor normative emise în domeniu, în prezent închirierea fiind prelungită de drept conform OUG 43/26.06.2014 pe o perioadă de 5 ani până la 27.06.2019.

Prin cererea înregistrată la Primăria Mun. Timișoara sub nr. CT2018-004089 din 23.08.2018, reclamanta a solicitat achiziționarea acestui imobil cu plata integrală a prețului. Prin răspunsul comunicat de către Primăria Mun. Timișoara sub nr. CT2018-004089 din 23.08.2018, reclamantei i-a fost refuzată cererea, motivându-se ca prin Hotărârea nr. 416/16.10.2015 s-a dispus suspendarea activității de vânzare-cumpărare a locuințelor, excepție făcând doar solicitările de cumpărare a locuințelor care au făcut obiectul unor procese în instanță, fiind emise sentințe judecătorești investite cu formula executorie, în baza cărora instituția parată este obligată să procedeze la vânzare.

După anul 1989, s-a impus reglementarea situației juridice a imobilelor cu destinația de locuințe care au fost trecute în proprietatea statului sau a altor persoane juridice după 6 martie 1945 și care se aflau în posesia acestora la 22 decembrie 1989.

Legiuitorul de după 1989 a adoptat o politică socială constantă și a edictat o serie de măsuri de protecție a chiriașilor aflați în folosință fondului locativ de stat, constituit, la vremea respectivă, nu numai din acele locuințe construite de stat sau de unitățile economice sau bugetare de stat, ci și din locuințele preluate abuziv după data de 06 martie 1945, aparținând persoanelor fizice sau juridice, cu capital mixt sau privat.

Ignorarea proprietății private promovată și susținută de sistemul totalitar, în paralel cu exacerbarea superiorității dreptului de proprietate socialistă a întregului popor, au fost cauze care au contribuit la extinderea pe scară largă a proprietății de stat, sub toate formele pe care aceasta le-a îmbrăcat, au dus la crearea unui număr impresionant de locuințe în fondul statului, închiriate pe termene îndelungate, chiar zeci de ani, prin prorogări succesive legale, contra unor sume de bani modice. Aceasta a fost una dintre rațiunile pentru care obiectiv și legitim, statul a edictat o serie de măsuri de protecție a acestor categorii de chiriași, printre care și prevederea din art.9 din legea nr. 112/1995, acordându-le dreptul să cumpere locuințele la un preț preferențial, sub nivelul practicat pe piața liberă.

În speță, reclamanta a deținut locuință în litigiu cu titlu de chiriaș, începând cu anul 1990, când a fost încheiat contractul de închiriere nr. 3284/08/22.10.1990, prelungit succesiv.

Refuzând soluționarea cererii reclamantei de vânzare-cumpărare a spațiului în litigiu, cu motivarea ca activitatea de vânzare cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat a fost suspendată prin HCLMT nr. 416/16.10.2015, parații au refuzat de fapt încheierea contractului de vânzare-cumpărare conform Legii nr. 112/1995, iar această atitudine îndreptățește chiriașul să își valorifice în instanță vocația la cumpărare, în limita drepturilor locative conferite prin contractul de închiriere.

Dar problema este căror categorii de chiriași le sunt incidente cele două acte normative evocate, cine sunt subiecții reglementarilor din art.9 din Legea nr. 112/1995 și art. 43 din Legea nr. 10/2001, cum se rezolvă conflictul aplicării lor în timp.

Dată fiind contradictorialitatea evidențiată în cazul celor două texte legale, este important de știut cum se manifesta ele în timp, pentru că, de principiu, legea civilă începe să acționeze din momentul intrării în vigoare și nu are putere retroactivă. Înseamnă că norma nouă nu are în vedere relațiile civile născute înaintea intrării ei în vigoare, ceea ce creează cadrul teoretic pentru coexistență unor legi diferite în intervalul necesar până la epuizarea raporturilor juridice.

Chestiunea se simplifică dacă se analizează câmpul de aplicare al celor două legi, prin prisma subiecților cărora li se adresează. În vreme ce Legea nr. 112/1995 se referă la chiriașii titulari de contract, Legea nr. 10/2001 vorbește despre chiriași, la fel și normele explicative din H.G. nr. 498/2003. Detaliile sunt oferite în privința Legii nr. 112/1995, deoarece art.6 din H.G. nr. 11/1997 stipulează că dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc îl au

Dosar nr. 24450/325/2018

numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.

Rezultă că dreptul la cumpărare conferit titularilor contractelor de închiriere, corelativ obligației de vânzare în sarcina deținătorilor, este condiționat de valabilitatea contractului, dar și de împlinirea ocupării efective a locuinței la data de 29 ianuarie 1996 – data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

Dreptul de a pretinde locatorului perfectarea actului juridic de înstrăinare trebuie apreciat ca unul de natura patrimonială, ce-i asigură chiriașului titular de contract dobândirea unui bun în proprietate și, odată câștigat prin întrunirea celor două cerințe inserate în H.G. nr. 11/1997, nu poate fi declarat că pierdut prin edictarea ulterioară a acestor dispoziții în materie. Dreptul de a cumpăra derivat din legea în vigoare nu poate fi înlăturat doar prin argumentul trecerii timpului și modificării legislative survenite la data depunerii solicitării de cumpărare, diferențierea între chiriașii care s-au grăbit să dobândească locuința și cei care au omis să ceară vânzarea până la adoptarea Legii nr. 10/2001 neavând o rațiune obiectivă, legală.

Obligarea unității administrativ-teritoriale, prin primar, la vânzarea spațiului locativ aflat sub incidența Legii nr. 112/1995, în condițiile prevăzute de acest act normativ, nu aduce atingere dreptului sau de dispoziție asupra bunului, deoarece obligația de a vinde este o obligație în rem, instituită în considerarea obiectului (locuința preluată în proprietatea statului, care nu se restituie fostului proprietar), iar nu o obligație în personam, reglementată în considerarea subiectului, respectiv a unității administrativ-teritoriale; mai mult, trebuie avut în vedere și ca actualul titular al locuințelor supuse vânzării a deținut doar un drept de administrare asupra acestor imobile, devenind proprietar ca efect al legislației de după 22 decembrie 1989, iar aplicarea acestor acte normative nu poate avea drept consecință crearea unor situații inechitabile, prin recunoașterea dreptului „noului” proprietar de a stabili în mod arbitrar asupra înstrăinării imobilelor aflate sub incidența Legii nr. 112/1995, în raport de momentul la care chiriașul și-a exprimat opțiunea de a cumpăra.

În aprecierea existenței unei eventuale încălcări a dreptului de dispoziție al vânzătorului trebuie avut în vedere și faptul că obligația de a vinde este instituită printr-o dispoziție legală conforma prevederilor art. 41 din Constituție care, garantând dreptul de proprietate, prevăd expres și ca limitele și conținutul acestor drepturi sunt stabilite de lege.

Determinând „conținutul și limitele acestor drepturi” legiuitorul are în vedere ocrotirea unor valori politice, sociale sau juridice deosebite, în considerarea cărora stabilește dimensiuni și limite, iar dacă ne raportăm la cazul dedus judecării în speță, trebuie menționată obligația statului de a crea condițiile necesare pentru creșterea calității vieții, stabilită de art. 134 alin. (2) lit. f) din Constituție și, mai ales, de a lua măsuri de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent (art. 43 alin. (1) din Constituție), or, prin art.9 din Legea nr. 112/1995 legiuitorul realizează o măsură în acest sens.

Deși reclamanta a efectuat demersuri pentru vânzarea-cumpărarea locuinței, titularul dreptului de proprietate nu a înțeles să perfecteze contractul de vânzare-cumpărare conform Legii nr. 112/1995, mai mult, a edictat o altă normă – H.C.L.M. nr. 37/2002 în care institua condiții diferite de cele ale Legii nr. 112/1995 pentru înstrăinarea locuințelor aflate în patrimoniul Municipiului.

Legea nr. 112/1995 nu impune chiriașului cumpărător obligația de a iniția o procedură administrativă prealabilă în vederea aplicării dispozițiilor art.9 din Legea nr. 112/1995, iar în lipsa unei asemenea reglementări, accesul reclamantului la justiție nu poate fi îngrădit, reclamantul putând iniția o acțiune în justiție în vederea valorificării drepturilor sale edictate de Legea nr. 112/1995, cu respectarea tuturor garanțiilor prevăzute de art.6 din CEDO.

Fără de stare de fapt și de drept mai sus-menționată, instanța de fond a admis acțiunea ca fiind întemeiată.

Dosar nr. 24450/325/2018

Împotriva acestei hotărâri au declarat apel pârâții Municipiul Timișoara, prin primar, și Consiliul Local al Municipiului Timișoara, solicitând admiterea apelului și schimbarea sentinței apelate, în sensul respingerii cererii de chemare în judecată formulată de către reclamanta Luca Constanța.

Consideră că Judecătoria Timișoara a pronunțat o hotărâre netemeinică și nelegală fără a ține cont de faptul că o astfel de acțiune este inadmisibilă, de vreme ce instituția publică nu poate fi obligată la încheierea unor contracte fără a exista un acord de voință a unității administrativ teritoriale.

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

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

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

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

În consecință, considerăm că instanța de judecată nu ne poate obliga la încheierea unui contract având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor, în lipsa unui acord de voință din partea Municipiului Timișoara.

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

Mai mult decât atât, potrivit prevederilor art. 36 alin. 1, alin.2 lit. c) din Legea nr. 215/2001, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale, exercitând atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

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

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

Menționează că din adresa nr. SJ2018-1127/05.04.2018 a Biroului Clădiri Terenuri rezultă că vânzarea imobilelor în baza Legii 112/1995 a fost sistată până la soluționarea cercetărilor întreprinse de DNA București ce vizează tocmai vânzarea imobilelor în temeiul acestei legi.

Dosar nr. 24450/325/2018

Precizează că reclamanta Luca Constanța, deține dreptul de folosință asupra locuinței situată în Timișoara, str. Spl. Tudor Vladimirescu, nr. 27, ap.2/B, jud. Timiș în baza contractului de închiriere nr. 3284/8/22.10.1990, valabil până la data de 27.06.2019.

Totodată, solicită micșorarea cuantumului onorariului avocațial conform art. 451 alin.2 C.proc. Civ. deoarece consideră total nejustificat un onorariu avocațial de 2.320 lei. Învederează instanței de judecată faptul că onorariul încasat de avocat trebuie să fie o contraprestație pentru munca depusă și nu trebuie să se raporteze la notorietatea litigiului sau la cuantumul pretențiilor.

Dispozițiile art. 451 alin. 2 C.P.Civ. permit instanței de judecată să micșoreze onorariile avocaților în orice fază a procesului civil ori de câte ori se constată că sunt nepotrivit de mari față de valoarea pricinii sau munca îndeplinită.

În aprecierea cuantumului onorariului, instanța trebuie să aibă în vedere proporționalitatea onorariului cu volumul de muncă presupus de pregătirea apărării în cauză, determinat de elemente precum complexitatea, dificultatea sau noutatea litigiului.

În soluționarea cererii de reducere a cuantumului onorariului avocațial, solicită să se aibă în vedere prevederile art. 127 din Hotărârea nr. 64/2011 privind Statutul profesiei de avocat, care arată că pentru activitatea sa profesională avocatul are dreptul la onorariu și la acoperirea tuturor cheltuielilor făcute în interesul clientului său. Onorariile vor fi stabilite în raport cu dificultatea, amploarea sau durata cazului. Stabilirea onorariilor avocatului depinde de fiecare dintre următoarele elemente: timpul și volumul de muncă, natura, noutatea și dificultatea cazului, importanța intereselor în cauză, împrejurarea că acceptarea mandatului acordat de client îl împiedică pe avocat să accepte un alt mandat, notorietatea, titlurile vechime în muncă, experiența, reputația și specializarea avocatului, conlucrarea cu experți sau alți specialiști, avantajele și rezultatele obținute pentru profitul clientului ca urmare a muncii depuse de avocat, situația financiară a clientului, constrângerile de timp în care avocatul este obligat de împrejurările cauzei să acționeze pentru a asigura servicii legale performante.

După cum au arătat, nici unul dintre criteriile prevăzute de lege nu justifică onorariul stabilit de către avocat și, prin urmare, apreciază că nu pot fi obligați la plata acestei sume de bani. Mai mult decât atât, solicită să se aibă în vedere a existat un singur termen de judecată, în data de 11.01.2019, la acest termen cauza rămânând în pronunțare.

În drept - dispozițiile art. 466, 476, 480 Cod Procedură Civilă, art. 1166 și art. 1204 Cod Civil, Legea nr. 215/2001, HCLMT nr.416/16.10.2015, Legea nr. 112/1995.

**Intimata Luca Constanța a formulat întâmpinare** prin intermediul căreia a solicitat respingerea ca nefondat a apelului declarat de parații MUNICIPIUL TIMIȘOARA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUN. TIMIȘOARA.

În motivare, arată că Legea conferă intimatei-reclamante dreptul de a cumpăra imobilul închiriat dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art.9 din Legea nr.112/1995 și obligația celor doi părți de înstrăina locuința la prețul stabilit de această lege.

În acest sens, chiriașului unui imobil preluat abuziv în perioada regimului totalitar i s-a acordat beneficiul legal al cumpărării locuinței în care stătea, rațiunea fiind una de protecție socială.

Legea 112/1995 fixează regulile după care se face vânzarea, iar Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 (art. 6) au recunoscut dreptul de a cumpăra imobilele numai chiriașilor care au contract de închiriere valabil încheiat la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, iar intimata îndeplinește această cerință legală, având contract de închiriere din anul 1990.

Drept urmare, obligația paraților de a-i vinde acest imobil este una stabilită de lege, neputându-se invoca faptul că, prin obligarea lor la încheierea contractului de vânzare-

Dosar nr. 24450/325/2018

cumpărare, se încalcă principiul libertății de voință în materie contractuală, respectiv libertatea de a încheia contracte.

În acest context, Legea 112/1995 obliga unitatea administrativ teritorială să încheie contractul de vânzare-cumpărare, acordul de înstrăinare fiind stabilit prin lege, aceasta normă fiind una imperativă.

Nu se poate reține ca întemeiata poziția apelanților-părăși ca prin obligarea lor la vânzarea imobilului se încalcă dreptul de proprietate, deoarece aceste norme reglementează un drept al chiriașului de a cumpăra, drept însoțit de obligația deținătorului de a vinde, interpretarea și aplicarea în acest sens a textului legal fiind în sensul obligării lor de a-mi vinde acest imobil, obligație stabilită prin lege.

Așa cum a susținut și în fața instanței de fond, art. 9 alin. (I) din Legea nr. 112/1995, prevede că „... Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate apretului...”.

Astfel, de vreme ce și-a exprimat dreptului de opțiune de a achiziționa acest apartament, în sarcina părților s-a născut o obligația de a da curs solicitării de cumpărare, deoarece acest drept a fost instituit prin art. 9 din Legea nr. 112/1995.

Obligația părților de a-i vinde acest apartament izvorăște din lege, astfel ca parații sunt obligați să respecte prevederile legale, în speța cele prevăzute de Legea nr. 112/1995, să dea curs cererii mele de cumpărare a imobilului, fiind incidente prevederile art. 1165, 1516 Cod Civil.

Referitor la reducerea onorariului de avocat, solicită respingerea acestei cereri, având în vedere următoarele considerente:

Pentru ca instanța de control de judiciar să fie ținută de verificarea unor aspecte privitoare la temeinicia sau legalitatea hotărârii atacate, este necesar ca partea care o investește să arate în concret în ce constă neîntemeierea dedusă din interpretarea eronată a probelor ori nelegalitatea hotărârii, urmare a aplicării și interpretării greșite a unei legi.

În speță, apelanții nu a făcut decât să formuleze o cerere de reducere a onorariului de avocat, fără să detalieze care sunt considerentele pe care își întemeiază cererea și fără să probeze că instanța de fond a încălcat sau aplicat greșit acest text de lege.

Or, instanța de fond, în conformitate cu prevederile art. 451 C.proc. Civ., a apreciat ca onorariul avocatului, în raport cu valoarea și complexitatea cauzei, este întemeiat, obligând paratele la plata acestuia.

Invocarea în apel a încălcării sau aplicării greșite a acestui text este limitată la arătarea că mărirea sau micșorarea onorariului avocațial s-a făcut pe baza altor criterii decât cele fixate prin lege. Or, prin criticile formulate, apelanții urmăresc, în realitate, reducerea cuantumului cheltuielilor de judecată la care a fost obligat pe baza unei noi aprecieri a muncii îndeplinite de avocat, lucru pe care instanța de apel nu-l poate face.

În drept, art. 205, art. 480, art. 453 C.proc. Civ., art. 9 din Legea nr. 112/1995, art. 1165, 1516 Cod Civil.

**Analizând apelul declarat în cauză, tribunalul constată caracterul neîntemeiat al acestuia.**

Astfel, în cauză nu poate fi reținut argumentul apelantelor, conform cărora nu ar putea fi obligate la încheierea contractului de vânzare cumpărare, sens în care invocă principiul libertății contractuale, faptul că nimeni nu poate fi obligat să încheie un contract împotriva voinței sale.

Argumentul nu poate fi primit, în speță este vorba despre o **obligație legală a părților apelante**, care exclude libertatea de apreciere a părților asupra necesității vânzării cumpărării imobilelor ce fac obiectul Legii 112/1995, articolul 9 din Legea 112/1995 instituind în sarcina părților **obligația** de a vinde aceste imobile la cererea persoanelor

Dosar nr. 24450/325/2018

îndreptărite, atât timp cât sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege, astfel cum este și cazul în speță.

O a doua critică formulată prin apel vizează cuantumul cheltuielilor de judecată la care pârâții au fost obligați de prima instanță, respectiv se solicită reducerea onorariului avocatului reclamantei, care a fost în cuantum de 2300 de lei, potrivit chitanțelor de la dosar. Un asemenea onorariu este proporțional cu miza litigiului și cu activitatea depusă de avocat, dar și corespunzător cuantumului onorariilor practicate pe piața avocaturii în spețe similare, astfel că nu există vreun temei pentru reducerea acestuia.

Așa fiind, în temeiul prevederilor art. 480 C. pr. civ., apelul se va respinge ca neîntemeiat.

În temeiul art. 453 C. pr. civ., apelantele vor fi obligate la 1200 de lei cheltuieli de judecată în apel către intimată, reprezentând onorariu de avocat.

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

Respinge apelul declarat de către apelanții Municipiul Timișoara, prin primar, și Consiliul Local al Municipiului Timișoara, ambii cu sediul în Timișoara, B-dul C.D. Loga nr. 1, jud. Timiș, împotriva sentinței civile nr. 331/15.01.2019, pronunțată de către Judecătoria Timișoara în dosarul nr. 24450/325/2018, în contradictoriu cu intimata Luca Constanța, cu domiciliul în Timișoara, Splai Tudor Vladimirescu nr. 27, ap. 2/B, jud. Timiș, având ca obiect – obligația de a face.

Obligă apelanții la 1200 lei cheltuieli de judecată către intimată.

Definitivă.

Pronunțată în ședința publică din 26.11.2019.

Președinte,  
MIHAI TITUS CHIOREAN

Judecător,  
LENUȚA ȘOGOR

Judecător,  
PETRU FETESCU



Grefier,  
LIDIA CARMEX MERCIU

**TRIBUNALUL TIMIȘ**

Prezenta copie fiind conformă cu originalul

din dosarul doct. nr. 24450/325/2018

Se certifică de noi: *Definitivă - s.c. M. T. Timiș*

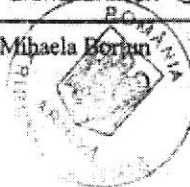
Timișoara la: *22.01.20* *afirmativă*

Grefier-archiver: *Hej*

Red. – M.T.C./tehnored. – L.C.M./23.12.2019

Ex. – 5/3 comunicări/1 ex. S.M.

Prima instanță – Judecătoria Timișoara – judecător Mihaela Horjuc



## **Anexa nr. 2 – Fotografii**

### **Vecinătăți**



### **Casa în care se află apartamentul**



### **Interiorul apartamentului**



### **Anexa nr. 3 – Contract de prestări servicii**

#### **CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII**

Nr. 1008 din data de 28.04.2018

##### **PREAMBUL**

În temeiul prevederilor Secțiunii 5, Paragrafului 4, art. 29, al.(1) lit.d) și (3) lit. e) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice cu modificările și completările ulterioare și prevederile Hotărârii Guvernului nr.395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, s-a încheiat prezentul contract de prestare de servicii, între:

##### **1. Părțile contractante**

- **MUNICIPIUL TIMIȘOARA**, cu sediul în TIMIȘOARA, B-dul C. D. Loga nr. 1, județul Timiș, cod fiscal: 14756536, tel. 0256-408.300, fax. 0256-490635, reprezentată prin NICOLAE ROBU – Primar și Steliana Stanciu – Director Economic, în calitate de achizitor,
- și
- Goron Vasile - Expert Tehnic Judiciar, cu sediul în Dumbravita, str. Cervantes nr. 22, CIF 33793891, cont RO33 BACX 0000 0012 5511 9001 deschis la UNICREDIT TIRIAC BANK S.A., în calitate de prestator, s-a încheiat urmatorul contract:

##### **2 - Definiții**

2.1. - În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a. **contract** - reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale.
- b. **achizitor și prestator** - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c. **prețul contractului** - prețul plătit de executantului de către achizitor, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor sale asumate prin contract;
- d. **forță majoră** - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargo, enumerarea nefiind exhaustivă ci enunțativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;
- e. **zi** - zi calendaristică; an-365 de zile.
- f. **consultanta ca expert asistent** - se înțelege activitățile ce intra în sarcina unui expert tehnic judiciar: consultarea dosarului în arhivele instanțelor judecătorești sau arhiva primăriei, participarea la inspecția proprietăților ce fac obiectul expertizei, participarea sau dacă este cazul întocmirea separat a unui raport de expertiză.

##### **3. Interpretare**

- 3.1. În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.
- 3.2. Termenul „zi” sau „zile” sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

#### 4. Obiectul contractului

4.1. Prestatorul se obligă să presteze serviciile de consultanță ca expert asistent în dosarele aflate pe rolul instanțelor judecătorești în care instituția noastră este parte (inclusiv în procedura insolvenței), efectuarea de obiecțiuni în aceste dosare, acordarea de consultanță în aceste dosare, raportat la calitatea de expert tehnic judiciar autorizat de Biroul Central pentru expertize tehnice judiciare.

#### 5. Prețul contractului

5.1. - Prețul contractului, plătit de prestatorul de către achizitor pe toată durata contractului este [REDACTAT] prestatorul nefiind platitor de TVA.

#### 6. Durata contractului

6.1. - Durata prezentului contract este de doi ani de la data semnării acestuia.

#### 7. Caracterul confidențial al contractului

7.1. - Contractul are caracter de document public. Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public, și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală potrivit legii.

#### 8. Obligațiile principale ale prestatorului

8.1. - Să păstreze atât confidențialitatea asupra informațiilor primite de la achizitor, cât și asupra concluziilor rezultate în urma elaborării lucrării, pe timp nelimitat.

8.2. - Să respecte "Codul deontologic al profesiei de evaluator" stabilit de "Asociația Națională a Evaluatorilor din România" (ANEVAR)

8.3. - Să asiste în elaborarea lucrărilor, personal cu competența profesională necesară, în vederea exprimării punctului său de vedere cu privire la expertizele desfășurate de alți experți judicari.

#### 9. Obligațiile principale ale achizitorului

9.1. - Achizitorul se obligă să pună la dispoziția prestatorului toate documentele tehnico-economice necesare, toate datele și informațiile de care dispune, în legătură cu obiectul contractului și în folosul realizării acestuia. Întârzierea de către achizitor a furnizării informațiilor solicitate de prestator, atrage după sine amânarea cu aceeași durată de timp a termenului final stabilit.

9.2. - Achizitorul se obligă să plătească prețul către prestator în maxim 30 de zile de la acceptarea facturii prestatorului.

9.3. - Să asigure colaborarea personalului său cu personalul prestatorului, pe perioada realizării contractului.

9.4. - Să nu multiplice și să nu difuzeze lucrarea în alte scopuri, decât cele legate strict de propriile interese de afaceri, în cadrul obiectului de activitate sau contractual.

#### 10. Modificarea contractului

10.1. - Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

#### 11. Răspunderea contractuală

11.1. - Neînțelegerile ivite între părți în timpul executării prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, litigiul va fi înaintat spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

#### 12. Rezilierea contractului

12.1. - Achizitorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de servicii, în cazul unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public.

12.2. - În cazul prevăzut la clauza 23.1 prestatorul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

12.3. - Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat, dă dreptul părții lezate de a considera contractul desființat deplin drept, fără somație, punere în întârziere sau intervenția instanței de judecată și de a pretinde plata de daune - interese.

#### 13. Alte clauze

13.1. - Finalizarea și realizarea la termen a obiectivului contractului este condiționată de termenele de predare a datelor, informațiilor și documentațiilor solicitate achizitorului de către executant, precum și de termenele de soluționare a actelor adiționale la prezentul contract.

#### 14. Limba care guvernează contractul

14.1- Limba care guvernează contractul este limba română.

#### 15. Legea aplicabilă contractului

15.1- Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

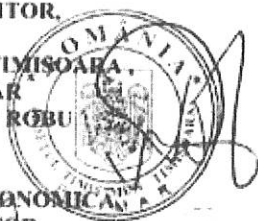
Părțile au înțeles să încheie astăzi.....prezentul contract în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

ACHIZITOR,

MUNICIPIUL TIMIȘOARA,  
PRIMAR  
NICOLAE ROBU

DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
DIRECTOR  
STELIANA STANCIU

SERVICIUL JUDICIAR,  
SEF SERVICIU,  
CAIUS SULL



PRESTATOR,

Goron Vasile - Expert Tehnic Judiciar



09.05.2018

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



**MINISTERUL JUSTIȚIEI**

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

**A U T O R I Z A Ț I E**

**EXPERT TEHNIC JUDICIAR**

**Nr. 26118072014 Seria 670714103313062014**

În conformitate cu art. II din Legea nr. 208/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 11 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2000, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare:

**Se emite următoarea**

**A U T O R I Z A Ț I E**

Domnul/Doamna **Goron Vasile**, cod numeric personal 1760915311262, se autorizează ca **expert tehnic judiciar** în specializarea/specializările:

**Evaluarea proprietății imobiliare  
Evaluări bunuri mobile economie**

Eliberată astăzi, 18/07/2014

**Șef Serviciu  
Serviciul Profesii Juridice Conex**

**Anrelda TUDOSE**