



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

10

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 391/12.10.2021
privind dezmembrarea (apartamentarea) și ieșirea din indiviziune a
imobilului situat în municipiul Constanța str. General Manu nr. 32, în vederea
înscrierii în cartea funciară

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2021,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 202564/12.10.2021;
- raportul de specialitate al Direcției patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, Serviciul patrimoniu înregistrat sub nr. 202564/12.10.2021;
- avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

În conformitate cu prevederile:

- Constituției României, revizuită;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- art.879 alin.(2) și art. 880 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Cod civil;
- art.23 din Legea nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- art.132 alin.(1) și art.135 alin.(1) lit.a) din Ordinul nr.700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, emis de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară modificat prin Ordinul 1340/26.11.2015;
- referatul de admitere (dezmembrare imobil) nr. 130152/30.08.2021 eliberat de O.C.P.I. Constanța;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(14) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Se aprobă dezmembrarea (apartamentarea) și ieșirea din indiviziune a imobilului, situat în municipiul Constanța, str. General Manu nr. 32 bl. locuință C1, et.1, ap. 4, ce constituie domeniu privat al municipiului Constanța, având număr cadastral 249438-C1-U2, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, care face parte integrantă din prezenta hotărâre astfel:

- număr cadastral 249438-C1-U3 str. General Manu nr. 32 bl. locuință C1, et.1,

- ap. 4/1 - suprafață utilă de 56 mp;
- număr cadastral 249438-C1-U4 str. General Manu nr. 32 bl. locuință C1, et.1,
ap. 4/2 - suprafață utilă de 65 mp;

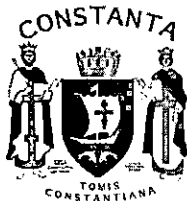
Art.2 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre, Direcției patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, Direcției generale economico-financiare, RAEDPP Constanța și S.P.I.T. Constanța în vederea aducerii la îndeplinire și spre știință Instituției prefectului-județul Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali
astfel: _____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
VIORELA- MIRABELA CALIN

CONSTANȚA,
NR. _____ / _____ 2021



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 2025/7 / 12.10.2021

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere următoarele:

- H.C.L. nr.109/2005 privind centralizarea "inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al mun. Constanța",
- H.C.L nr. 197/2008, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

În vederea punerii în executare a titlului executoriu reprezentat de sentința civilă nr. 9348/22.07.2016 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 31860/2015 rămasă definitivă prin deciziya civilă nr. 504/13.04.2017 a Tribunalului Constanța.

Imobilul ce urmează a fi dezmembrat, constituie domeniul privat al municipiului Constanța fiind cuprins în imobilul inventariat prin HCL nr. 197/2008, anexa nr.3.

Potrivit referatului de admitere (dezmembrare imobil) nr.130152/30.08.2021 al OCPI Constanța, str. General Manu nr. 32 bl. locuință C1, et.1, ap. 4, ce constituie domeniu privat al municipiului Constanța, identificat cu număr cadastral 249438-C1-U2, se va dezmembra astfel:

- număr cadastral 249438-C1-U3 str. General Manu nr. 32 bl. locuință C1, et.1, ap. 4/1 – suprafață utilă de 56 mp;
- număr cadastral 249438-C1-U4 str. General Manu nr. 32 bl. locuință C1, et.1, ap. 4/2 – suprafață utilă de 65 mp;

În conformitate cu prevederile art.136 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind dezmembrarea (apartamentarea) și ieșirea din indiviziune a imobilului situat în municipiul Constanța str. General Manu nr. 32, în vederea înscrierii în cartea funciară.

PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Chițac

c



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 2025/12.10.2021

RAPORT

privind dezmembrarea (apartamentarea) și ieșirea din indiviziune a imobilului situat în municipiul Constanța str. General Manu nr. 32, în vederea înscrierii în cartea funciară

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Vhițac înregistrat sub nr. / 2021, în calitate de inițiator al acestui proiect de hotărâre conform dispozițiilor art.136 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Imobilului din municipiul Constanța, str. General Manu nr. 32 reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța astfel: terenul conform HCL nr.197/2008, anexa nr.3 - 315 mp, iar construcția reprezintă parte domeniu privat al municipiului Constanța conform HCL nr.109/2005, poz.810 completat prin HCL nr. 197/2008, anexa nr.3 și parte proprietate particulară.

Imobilul ce urmează a fi dezmembrat din str. General Manu nr. 32 bl. locuință C1, et.1, ap. 4, constituie domeniul privat al municipiului Constanța fiind cuprins în imobilul inventariat prin HCL nr. 197/2008, anexa nr.3.

Potrivit referatului de admitere (dezmembrare imobil) nr.130152/30.08.2021 al OCPI Constanța, str. General Manu nr. 32 bl. locuință C1, et.1, ap. 4, ce constituie domeniu privat al municipiului Constanța, identificat cu număr cadastral 249438-C1-U2, se va dezmembra astfel:

- număr cadastral 249438-C1-U3 str. General Manu nr. 32 bl. locuință C1, et.1, ap. 4/1 - suprafață utilă de 56 mp;
- număr cadastral 249438-C1-U4 str. General Manu nr. 32 bl. locuință C1, et.1, ap. 4/2 - suprafață utilă de 65 mp;

De asemenea cu privire la imobilul din str. General Manu nr. 32, există titlu executoriu reprezentat de sentința civilă nr. 9348/22.07.2016 a Judecătoria Constanța în dosar nr. 31860/212/2015, îndreptată prin încheierea din data de 08.08.2017 a Judecătoria Constanța în dosar nr. 31860/212/2015, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 504/13.04.2017 a Tribunalului Constanța în dosar nr. 31860/212/2015 îndreptată prin încheierea din data de 17.08.2017 a Tribunalului Constanța în dosarul nr. 318860/212/2015.

Având în vedere cele menționate precum și referatele de admitere - dezmembrare imobile emise de OCPI Constanța, se impune aprobarea dezmembrării imobilelor de care facem vorbire.

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului Local al municipiului Constanța, privind dezmembrarea (apartamentarea) și ieșirea din indiviziune a imobilului situat în municipiul Constanța str. General Manu nr. 32, în vederea înscrierii în cartea funciară.

Arhitect șef,
Dan Petre LEU

Director Executiv Adjunct
Carmen Mihaela ISPAS

Consilier juridic

Întocmit

Niculina BLEZEA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta
 Adresa: STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD
 CONSTANTA

Nr.	130152
Ziua	30
Luna	08
Anul	2021

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare UI)

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL CONSTANTA
 Domiciliul Loc. Constanta, Bdul Tomis, Nr. 51, Jud. Constanta

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **130152** din data **30-08-2021**, vă informăm:

Unitatea individuala situata in Loc. Constanta, Str GENERAL MANU, Nr. 32, Bl. Locuinta C1, Et. 1, Ap. 4, Jud. Constanta, UAT Constanța avand numarul cadastral 249438-C1-U2 a fost dezmembrata in unitățile individuale:

- 1) **249438-C1-U3** situat in Loc. Constanta, Str GENERAL MANU, Nr. 32, Bl. Locuinta C1, Et. 1, Ap. 4/1, Jud. Constanta, UAT Constanța avand suprafața utilă 56 mp;
- 2) **249438-C1-U4** situat in Loc. Constanta, Str GENERAL MANU, Nr. 32, Bl. Locuinta C1, Et. 1, Ap. 4/2, Jud. Constanta, UAT Constanța avand suprafața utilă 65 mp;

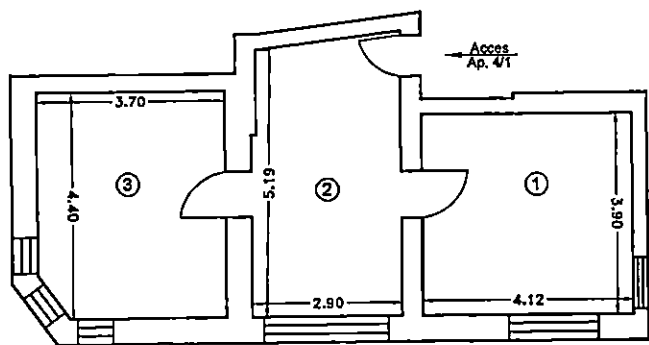
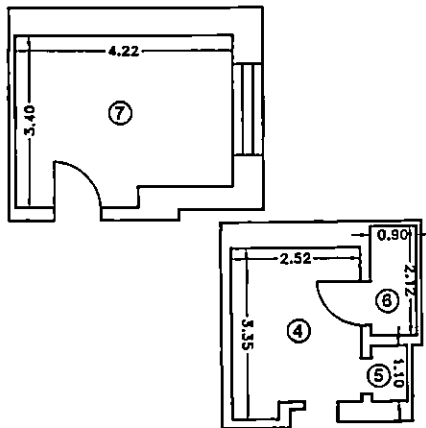
Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 02-09-2021.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
LUMINITA VILCEANU

Luminita
 Vilceanu

Semnat digital de Luminita
 Vilceanu
 Data: 2021.09.02 11:21:41
 +03'00'



PLAN RELEVU APARTAMENT

Scara: 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului:
249438	56,0	Constanta, Str. General Manu, nr. 32, Locuinta C1, et. 1, ap. 4/1
Carte Funciara colectiva nr.	UAT: CONSTANTA	
Cod unitate individuala (UI)	249432-C1-U3	CF individuala

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Camera	16.1
2	Camera	15.4
3	Camera	16.0
4	Bucatarie	7.6
5	Debara	0.9
Suprafata Utila = 56.0 mp		
6	Balcon	1.5
7	Boxa	13.6
Suprafata Totala = 71.1 mp		

Executant,
PFA MANOLICA GEORGE ANDREI
CATEGORIA B SERIA RO-TL-F NR. 0084

George-Andrei Manolica
Manolica George Andrei
OCPI: B, TL, 0084
2021.08.30 10:27:28
+03'00'

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCIMBARE

Nr. _____

Data _____ Semnătura _____

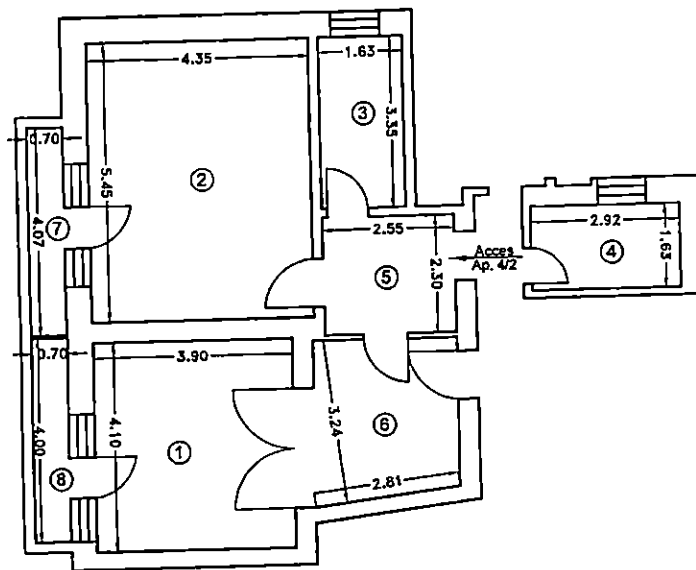
26.08.2021

Receptionat,

**Luminita
Vilceanu**

Semnat digital de Luminita
Vilceanu
Data: 2021.09.02 11:28:19
+03'00'

Data, D 130152 / 2021



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Nr. _____
 Data _____
 Semnătura _____

PLAN RELEVU APARTAMENT

Scara: 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului:
249438	65.0	Constanta, Str. General Manu, nr. 32, Locuinta C1, et. 1, ap. 4/2
Carte Funciara colectiva nr.		UAT: CONSTANTA
Cod unitate individuala (UI)	249432-C1-U4	CF individuala

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Camera	16.1
2	Camera	24.1
3	Camara	5.5
4	Grup sanitar	4.7
5	Camera	6.1
6	Camera	8.5
Suprafata Utila = 65.0 mp		
7	Balcon	2.7
9	Balcon	2.7
Suprafata Totala = 70.4 mp		

Executant,
PFA MANOLICA GEORGE ANDREI
 CATEGORIA B SERIA RO-TL-F NR. 0084

George-
 Andrei
 Manolica

Manolica George Andrei
 OCPI: B, TL, 0084
 2021.08.30 10:27:59
 +03'00'

26.08.2021

Receptionat,

Luminita
 Vilceanu

Semnat digital de Luminita
 Vilceanu
 Data: 2021.09.02 11:27:59
 +03'00'

Data,

D 130152 / 2021

PLAN RELEVU - PROPUNERE DE SUBAPARTAMENTARE

Scara: 1:100

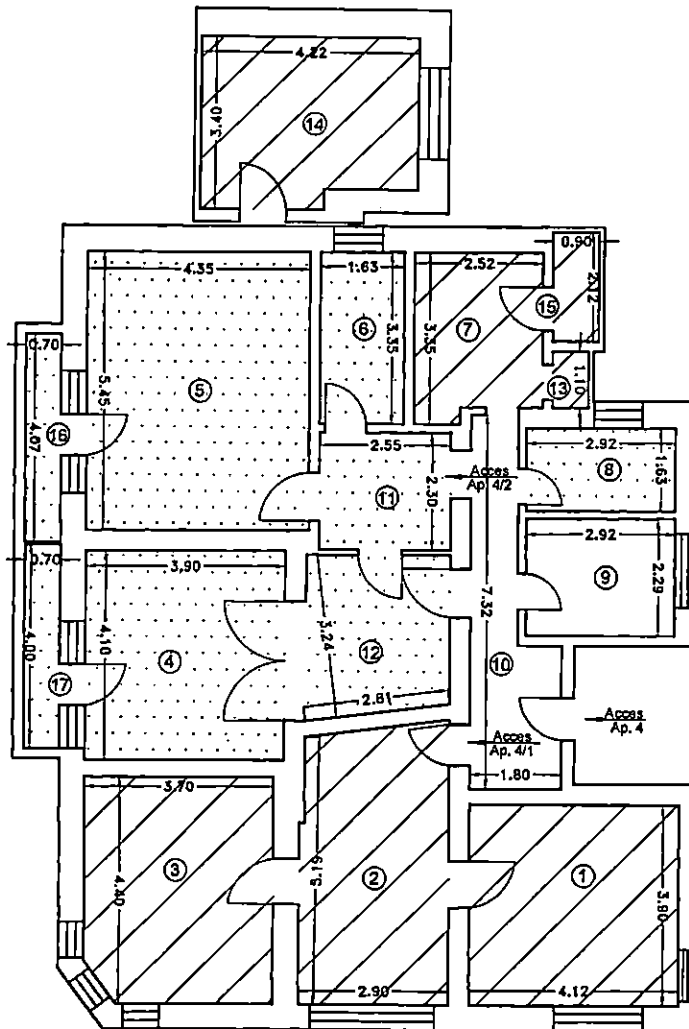
Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului:
	136.2	Constanta, Str. General Manu, nr. 32, Locuinta C1, et. 1, ap. 4
Carte Funciara nr.		UAT: CONSTANTA

SITUATIA ACTUALA (inainte de apartamentare)



Nr. cad.	Suprafata utila (mp)	Destinatie	Observatii
249438-C1-U2	136.2		
Total	136.2		

SITUATIA VIITOARE (dupa apartamentare)

Nr. cad.	Suprafata utila (mp)	Destinatie	Observatii
249438-C1-U3	56.0		Apartamentul 4/1
249438-C1-U4	65.0		Apartamentul 4/2
	15.2		Parti comune
Total	136.2		



Legenda

-  Apartamentul 4/1
-  Apartamentul 4/2

Executant,
PFA MANOLICA GEORGE ANDREI
CATEGORIA B SERIA RO-TL-F NR. 0084

George-
Andrei
Manolica,

Manolica George
Andrei OCPI: B, TL,
0084
-2021.08.30 10:27:50
+03'00'

26.08.2021
Nr. C 155

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. _____

Data

Semnatura

Receptionat,

Luminita
Vilceanu

Semnat digital de Luminita
Vilceanu

Data: 2021.09.02 11:28:31
+03'00'

Data,

D 130152 / 2021

Foaia colectiva

Carte Funciara Colectiva Nr. 249438-C1-U2 / UAT: Constanta
 Descrierea condominiului
 Adresa Constructiei: Constanta, Str. General Manu, nr. 32, Locuinta C1, et. 1, ap. 4
 Nr. Cadastral 249438
 Suprafata teren indiviza: 85.5 mp

Nr. tronson	Scara	Nivel	Nr. apartament/ spatiu alta destinatie	Cod Unitate individuala UI	Nr. CF individula	Suprafata utila UI	Cota parte indiviza din partile comune afereute UI (mp)	Cota parte teren aferent UI (mp)	Observatii
		Etajul 1	1	249438-C1-U3		56.0	9.8	39.6	Apartamentul 4/1
		Etajul 1	2	249438-C1-U4		65.0	11.3	45.9	Apartamentul 4/2
Total						121.0	21.1	85.5	

D 130152 / 2021

Semnat digital de
Luminita
Vilceanu

Luminita
 Vilceanu
 Data: 2021.09.02
 11:23:23 +03'00'

George-Andrei Manolica
 Manolica
 Manolica George
 Andrei OCPI: B, TL, 0084
 2021.08.27 13:58:30
 +03'00'

Executant,
 PFA MANOLICA GEORGE ANDREI
 CATEGORIA B SERIA RO-TL-F NR. 0084

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 249438 Constanța



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Str General Manu, Nr. 32, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249438	315	Teren împrejmuit; Constructia C1 Inscrisa in CF 249438-C1; Constructia C2 Inscrisa in CF 249438-C2; Imobil împrejmuit 11-1-2-3-4-5-6-7-8-9 lIm. constructii; 9-10-11 lIm. gard beton si fier.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
150313 / 30/09/2021		
Act Administrativ nr. 197, din 01/04/2008 emis de CL CONSTANTA; Act Administrativ nr. 109, din 28/02/2005 emis de CL CONSTANTA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE- domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CONSTANTA, CIF:47856310		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

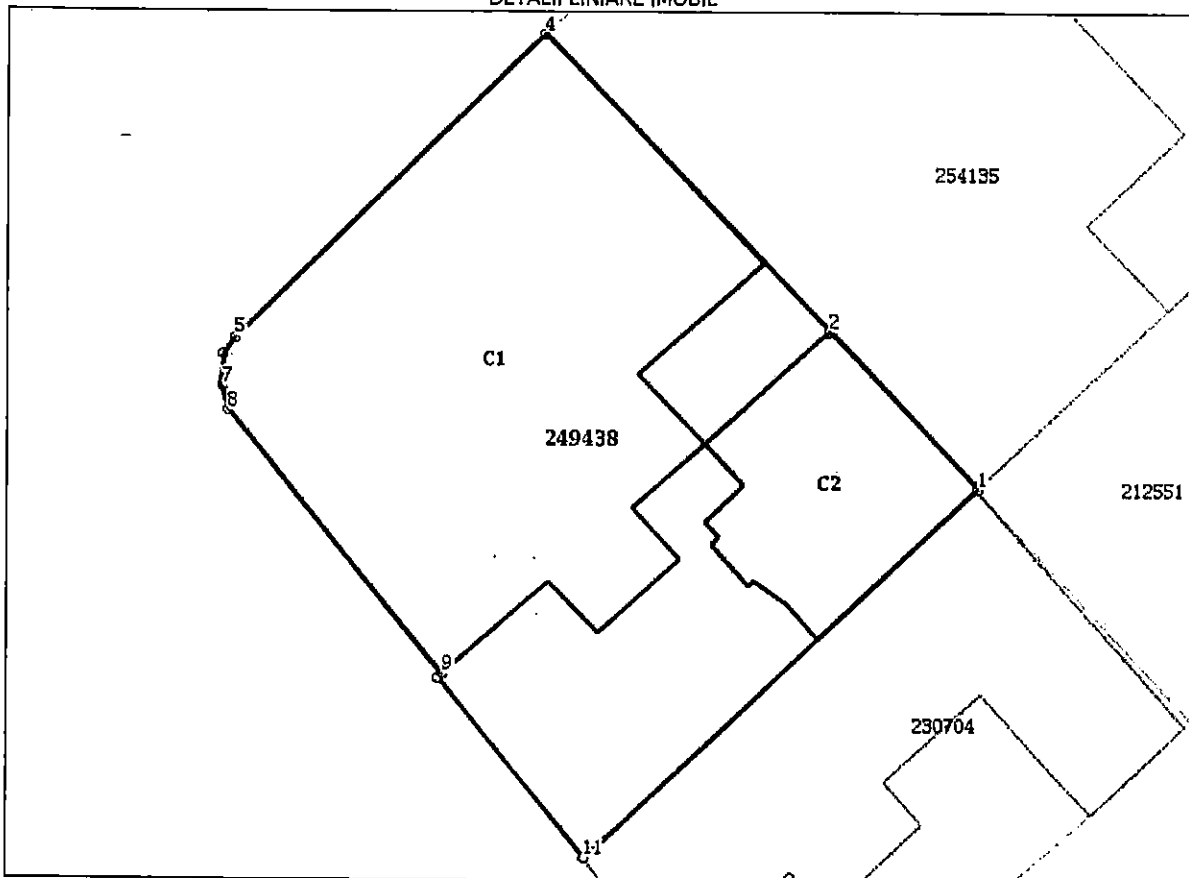
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249438	315	Imobil împrejmuit 11-1-2-3-4-5-6-7-8-9 lim. constructii; 9-10-11 lim. gard beton si fier.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	315	-	-	-	Imobil împrejmuit 11-1-2-3-4-5-6-7-8-9 lim. constructii; 9-10-11 lim. gard beton si fier.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.789
2	3	0.05
3	4	12.93
4	5	13.66
5	6	0.671

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	1.006
7	8	0.786
8	9	10.732
9	10	0.21
10	11	7.28
11	1	17.022

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/10/2021, 08:34

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CONSTANȚA
SECTIA CIVILĂ

Operator de date cu caracter personal nr. 3047

SENTINȚA CIVILĂ nr. 9694

Ședința publică din data de 02.09.2021

Instanța de judecată constituită din:

Președinte: Iancu Ioana Cristina

Grefier: Clenci Darius Daniel

Pe rol, judecarea cauzei civile privind pe reclamanta [REDACTAT]
[REDACTAT] în contradictoriu cu pârâții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CONSTANȚA, MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR și REGIA AUTONOMA
EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT CONSTANȚA**, având ca obiect
alte cereri privind executarea silită.

Dezbaterile și susținerile asupra fondului cauzei au avut loc în cadrul ședinței de
judecată din data de 18.08.2021, fiind consemnate în încheierea de amânare a pronunțării de
la acea dată, care face parte integrantă din prezenta, când, instanța, având nevoie de timp în
vederea deliberării, a amânat pronunțarea pentru 27.08.2021, respectiv pentru astăzi, când, în
aceeași compunere, a deliberat următoarele:

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, instanța constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătoriei Constanța la data
de 27.08.2020, sub nr. de dosar 19358/212/2020, reclamantul-creditor [REDACTAT]
[REDACTAT] a solicitat instanței ca, prin hotărârea ce o va pronunța în contradictoriu
cu pârâții-debitori **MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA**, să dispună:

- Obligarea debitorilor la plata în favoarea creditorului a unei penalități într-un quantum
de 1000 lei, stabilită pentru fiecare zi de întârziere, până la executarea obligației
prevăzută în titlul executoriu reprezentat de Sentința civilă nr. 9348/22.07.2016 a
Judecătoriei Constanța, definitivă prin decizia civilă nr. 504/13.04.2017 a Tribunalului
Constanța.

În motivare, s-a arătat că prin Sentința civilă nr. 9348/22.07.2016 a Judecătoriei
Constanța, definitivă prin decizia civilă nr. 504/13.04.2017 a Tribunalului Constanța, instanța
de judecată a dispus obligarea pârâților de a-i vinde reclamantului imobilul situat în
municipiul Constanța, strada General Manu nr. 32, etaj 2, jud. Constanța, însă debitorii nu și-
au îndeplinit obligația ce le incumba. Prin urmare, potrivit susținerilor reclamantului, a
demarat executarea silită.

A mai menționat creditorul că a fost comunicată somația ambilor debitori, urmând ca
în termen de 10 zile să se conformeze titlului executoriu, procedura fiind legal îndeplinită.

A menționat că debitorii au formulat două contestații la executare, acestea formând
obiectul dosarelor nr. 15210/212/2019 și nr. 15890/212/2019, ambele aflate pe rolul
Judecătoriei Constanța, respinse în mod definitiv.

În drept, creditorul a invocat prevederile art. 906 alin. (2) C.proc.civ.

În dovada creditorul a anexat cererii sale o serie de înscrisuri.

CONFIRM CU
ORIGINALUL

Pârâta Regia Autonomă „Exploatarea Domeniului Public și Privat” a formulat întâmpinare, prin care a solicitat respingerea cererii, arătând că nu a refuzat executarea obligației principale.

Precizează că a depus toate diligențele și și-a arătat disponibilitatea de a executa de bunăvoie obligația de a face, respectiv de a încheia contractul de vânzare-cumpărare.

Menționează că imobilul nu prezintă siguranță în exploatare, fiind încadrat în clasa de risc seismic I.

Adaugă că instanța nu a stabilit un termen de îndeplinire a obligației.

Arată că, prin HCL nr. 261/31.07.2017, a fost retras dreptul RAEDPP de a vinde în numele și pentru Municipiul Constanța, astfel că nu poate încheia acte translativ de proprietate.

A precizat că se impune suspendarea cauzei până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 23564/212/2018 aflat pe rolul Judecătorei Constanța, ce are ca obiect stabilirea cotelor de folosință a spațiilor comune și a podului imobilului situat în Constanța, strada General Manu nr. 32, jud. Constanța.

În drept, a întemeiat întâmpinarea pe dispozițiile invocate în cuprinsul acesteia.

În dovedire, a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

Pârâtul Municipiul Constanța prin Primar a formulat întâmpinare, prin care a solicitat respingerea cererii, arătând că nu a existat refuzul de a pune în executare titlul, ci au depus diligențe în perioada imediat următoare a pronunțării titlului executoriu.

Precizează că, în absența înscrierii în cartea funciară, nu se putea întocmi actul de vânzare, iar solicitarea de intabulare definitivă a imobilului a fost respinsă de către OCPI.

Menționează că instrumentarea dosarului de vânzare impune stabilirea cotelor de folosință a spațiilor comune și a podului imobilului situat în Constanța, strada General Manu nr. 32, jud. Constanța, or aceasta a fost solicitată în cadrul dosarului nr. 23564/212/2018 aflat pe rolul Judecătorei Constanța.

Arată că dosarul nu a fost transmis de către Regia Autonomă „Exploatarea Domeniului Public și Privat”, situația în care Municipiul Constanța și Consiliul Local nu își pot îndeplini obligația de a vinde.

În drept, a invocat prevederile art. 205-208 C.proc.civ.

În dovedire, a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

La data de 13.01.2021, instanța a dispus suspendarea judecării cauzei până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 23564/212/2018 aflat pe rolul Judecătorei Constanța.

Prin decizia nr. 53/23.06.2021 a Tribunalului Constanța, instanța a dispus admiterea recursului, casarea încheierii de la data de 13.01.2021 pronunțată de Judecătoria Constanța și respingerea ca nefondată a cererii de suspendare a judecării, cu trimiterea cauzei pentru continuarea judecării.

În ceea ce privește probatoriul, instanța a încuviințat proba cu înscrisurile depuse la dosarul cauzei, apreciind că acestea sunt pertinente, concludente și utile soluționării cauzei.

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

În fapt, prin Sentința civilă nr. 9348/22.07.2016 a Judecătorei Constanța, definitivă prin decizia civilă nr. 504/13.04.2017 a Tribunalului Constanța, instanța de judecată a dispus obligarea pârâților de a-i vinde reclamantului imobilul situat în municipiul Constanța, strada General Manu nr. 32, etaj 2, jud. Constanța.

Prin încheierea din data de 22.04.2019 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 11637/212/2019 a dispus încuviințarea executării silite a titlului executoriu mai sus menționat.

La data de 22.05.2019 a fost primită somația prevăzută de art. 668 Cod procedură civilă, prin care s-a pus în vedere debitoarei Regia Autonomă Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța, în termen de 10 zile de la primire somației, să procedeze la îndeplinirea obligației de a face, și somația prin care s-a pus în vedere debitoarei ca, în termen de 10 zile de la primire somației, să procedeze la încheierea contractului de vânzare (f. 14).

În drept, potrivit dispozițiilor art. 906 alin. (1) și (2) C.proc.civ.:

(1) Dacă în termen de 10 zile de la comunicarea încheierii de încuviințare a executării debitorul nu execută obligația de a face sau de a nu face, care nu poate fi îndeplinită prin altă persoană, acesta poate fi constrâns la îndeplinirea ei, prin aplicarea unor penalități, de către instanța de executare.

(2) Când obligația nu este evaluabilă în bani, instanța sesizată de creditor îl poate obliga pe debitor, prin încheiere definitivă dată cu citarea părților, să plătească în favoarea creditorului o penalitate de la 100 lei la 1.000 lei, stabilită pe zi de întârziere, până la executarea obligației prevăzute în titlul executoriu.

Instanța constată că, în ceea ce privește susținerile legate de schimbarea atribuțiilor regiei, ca urmare a adoptării H.C.L. nr. 261/31.07.2017, în sensul încetării calității de mandatar al Municipiului Constanța, pentru perfectarea contractelor de vânzare-cumpărare de locuințe, în temeiul legilor speciale, s-a reglementat în concret procedura de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, fără a exista însă dispoziții exprese referitoare la încheierea propriu-zisă a contractelor, respectiv prin participarea vânzătorului, în mod direct, prin reprezentanții săi legali sau, dimpotrivă, prin intermediul regiilor autonome sau a societăților comerciale cu capital integral al autorității legale, cu atribuții de administrare a fondului locativ.

Astfel, dispozițiile H.C.L. nr. 261/31.07.2017 nu presupun excluderea atribuțiilor pe care contestatoarea R.A.E.D.P.P. Constanța le are potrivit propriului regulament de organizare și funcționare, anexă la H.C.L. nr. 85/2008 și potrivit actelor normative speciale ce reglementează vânzarea de locuințe din fondul locativ de stat, ci completează sfera competenței sale, prin indicarea obligațiilor ce îi revin în legătură cu etapele premergătoare ale vânzării directe. Prin urmare, contrar celor susținute prin cererea de chemare în judecată și prin apel, normele instituite prin H.C.L. nr. 261/2017 nu pot fi supuse unei interpretări restrictive și formaliste, ca fiind cele ce stabilesc în mod exclusiv atribuțiile R.A.E.D.P.P. Constanța la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare locuințe din fondul locativ al municipiului Constanța, ci trebuie coroborate cu dispoziții din acte administrative cu caracter normativ sau din legi speciale, prin care se statuează deopotrivă asupra calității acestei regii cu capital integral al autorității locale și a rolului său la perfectarea contractelor menționate.

Inclusiv după adoptarea H.C.L. nr. 261/2017, RAEDPP a continuat să aibă aceleași atribuții avute în vedere și de instanța de judecată la pronunțarea sentinței civile ce reprezintă titlul executoriu, în virtutea cărora este ținută de îndeplinirea obligației de a face instituită în sarcina sa.

Raportat la imposibilitatea vânzării cauzată de starea actuală a imobilului obiect al obligației de vânzare, ceea ce este important de reținut, din perspectiva unor posibile impedimente la executarea obligației de a încheia un contract de vânzare-cumpărare pentru imobilul deteriorat de incendiu, este însă faptul că acest imobil nu a pierit în tot și nici măcar în parte, fiind doar afectat sub aspectul condițiilor de locuit pe care le poate oferi viitorului cumpărător, condiții mult înrăutățite din cauza a două incendii ce nu au fost urmate de efectuarea reparațiilor necesare.

Starea actuală a bunului nu reprezintă sub nicio formă o cauză obiectivă de împiedicare a încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Totodată, instanța constată că nu vor putea fi invocate motive ce țin de fondul problemei, deoarece natura juridică a prezentei cauze nu este aceea a unei căi de atac de reformare sau de retractare a titlului executoriu reprezentat de o hotărâre judecătorească definitivă.

În consecință, titlul executoriu trebuie executat în limitele stabilite de instanța care l-a pronunțat. Motivele invocate de apelanți nu pot fi reținute, în condițiile în care titlul executoriu este reprezentat de o hotărâre judecătorească, ce trebuie pusă în executare.

Titlul executoriu datează din anul 2017, or debitorii nu și-au îndeplinit obligația timp de patru ani, în condițiile în care fiecare invocă culpa celuilalt debitor.

Instanța constată că penalitatea prevăzută de art.906 alin. (2) C.proc.civ. reprezintă o sancțiune pentru nerespectarea obligației ce implică faptul personal al debitorului, de natură să îl constrângă pe acesta să execute în natură obligația stabilită în sarcina sa prin titlul executoriu. De vreme ce pârâții nu au executat obligația ce le revenea, concluzia care se impune este aceea că acțiunea trebuie să fie admisă pentru a obține finalitatea juridică pentru care a fost instituită norma evocată, fiind necesară constrângerea indirectă a pârâtei pentru asigurarea executării în natură a obligației.

Termenul de la care ar urma să curgă penalitățile, prin raportare la data primirii (22.05.2019), de către pârâți, a somației, este data la care a expirat termenul de zece zile prevăzut de art.906 alin.1 C.proc.civ.rep. (02.06.2019).

Constatând că pârâții nu au pus în executare obligația stabilită prin titlul executoriu, instanța conchide că în cauză sunt îndeplinite condițiile impuse de dispozițiile art.906 alin. (2) C.proc.civ..

Prin urmare, față de considerentele expuse, instanța va admite cererea de chemare în judecată și, dând efect corespunzător soluției de admitere a cererii, va obliga pârâții să plătească, în favoarea reclamantului creditor, o penalitate de 100 lei, stabilită pe zi de întârziere, începând cu data de 02.06.2019 și până la executarea obligației prevăzute în titlul executoriu.

Va respinge ca neîntemeiată cererea de acordare a cheltuielilor judiciare formulate de către intimată, având în vedere că nu au fost depuse dovezi în susținerea acestei cereri.

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

Admite în parte cererea formulată de reclamanta [redacted] cu domiciliul în [redacted] județul Constanța, în contradictoriu cu pârâții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR**, ambii cu sediul în Constanța, bd. Tomis, nr. 51, județul Constanța, și **REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT CONSTANȚA**, cu sediul în Constanța, bd. Tomis, nr. 101, județul Constanța.

Obligă pârâții să plătească, în favoarea reclamantului-creditor, o penalitate de 100 lei, stabilită pe zi de întârziere, începând cu data de 02.06.2019 și până la executarea obligației prevăzute în titlul executoriu.

Respinge ca neîntemeiată cererea de acordare a cheltuielilor de judecată formulată de către reclamant.

Definitivă.

Pronunțată astăzi, 02.09.2021, prin punerea soluției la dispoziția părților, prin mijlocirea grefei instanței.

**PREȘEDINTE,
IANCU IOANA CRISTINA**

**GREFIER,
CLENCI DARIUS DANIEL**

Red. Jud. I.C./02.09.2021
Tehnored. C.D.D./14.09.2021
GEX/14.09.2021

**SECRETARIA CONSTANȚA
CONFORM CU
ORIGINALUL**

REGIA AUTONOMĂ

"EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT" CONSTANȚA

Bd. Tomis nr.101, înregistrata la O.R.C. sub nr. J13/15/1996, C.U.I. 2746784

tel./fax 0241-580.523, e-mail: juridic@raedpp-constanta.ro

SERVICIUL JURIDIC - CONTENCIOS

Nr. 13653, 4129/17.09.2021

Primit
17.09.2021
Către,

**SERVICIUL JURIDIC ADMINISTRATIV (VÂNZĂRI)
SERVICIUL TEHNIC - INVESTIȚII**

Spre știință : DIRECTOR GENERAL

Contabil Șef - SERVICIUL FINANCIAR CONTABILITATE

Referitor dosar nr. 90/2020 în evidența internă a R.A.E.D.P.P. Constanța
nr.19358/212/2020 la Judecătoria Constanța

Reclamant : [REDACTAT] creditor în D.Ex. 204/2019 BEJ Adrian Stoica Constantin

Obiect : Obligarea părților Municipiului Constanța prin Primar și a RAEDPP Constanța, în baza art.906 Cpc, la plata PENALITĂȚII DE ÎNTĂRZIERE și DESPĂGUBIRI de la 100 la 1000 de lei /zi de la notificare până la executarea obligatiei de face cvc 112/1995

În completarea adresei de informare nr.4129/06.09.2021 vă comunicăm atașat, în copie, Hotărârea civilă nr.9694/02.06.2021 DEFINITIVĂ, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr.19358/212/2020 prin care a dispus:

*Admite în parte cererea. Obligă părții să plătească, în favoarea reclamantului-creditor, o penalitate de **100 lei**, stabilită pe zi de întârziere, începând cu data de **02.06.2019** și până la executarea obligației prevăzute în titlul executoriu. Respinge ca neîntemeiată cererea de acordare a cheltuielilor de judecată formulată de către reclamant. **Definitivă.***

Hotărârea 9694/02.09.2021 este definitivă și nu poate fi atacată.

Cu prezenta comunicare dosarul nr. 90/2020 în evidența internă se închide și se arhivează cu mențiunea – *soluționat nefavorabil.*

Contractul de vânzare - cumpărare ce se va perfecta se va comunica Serviciului Juridic Contencios pentru a opera corespunzător în evidențe "obligație de a face executată" și pentru a analiza oportunitatea formulării unei contestații la executare în temeiul art.906 alin. (5) CPC funcție de data încheierii contractului/data executării obligației de a face.

Sef Serviciu Juridic - Contencios,
C.Jr. Isabela Culea

Consilier juridic,
Luița Dăscălina

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CONSTANȚA
SECTIA CIVILĂ

Operator de date cu caracter personal nr. 3047

DOSAR CIVIL NR. 31860/212/2015

SENTINȚA CIVILĂ NR. 9348/2016
SEDINȚĂ PUBLICĂ DIN 22.07.2016
INSTANȚA CONSTITUITĂ DIN
PREȘEDINTE: RALUCA ELENA LUPU
GREFIER: RODICA GALIU

CONFORM CU
ORIGINALUL



Pe rol, solutionarea cauzei civile având ca obiect legea 112/1995, acțiune formulată de reclamant [REDACTED] cu domiciliul în Constanța, str. general Manu nr. 32, et. 2, județul Constanța în contradictoriu cu pârâții REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT având CUI 2746784, număr de înregistrare în Registrul Comerțului J13/15/1996 cu sediul în Constanța, Bd. Tomis, nr. 101, județul Constanța, CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA și MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR ambii cu sediul în Constanța, Bd. Tomis nr. 51, județul Constanța.

Dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din data de 28.06.2016. Solicitățile părților au fost consemnate în încheierea de ședința din acea data, încheiere ce face corp comun cu prezenta hotărâre pentru când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera a dispus amânarea pronunțării la data de 13.07.2016, la 15.07.2016 și apoi la 22.07.2016, când s-a dat următoarea soluție.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, reține următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 30.12.2015, sub nr. 31860/212/2015 reclamanta [REDACTED] chemat în judecată pe pârâții REGIA AUTONOMĂ EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT, CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA și MUNICIPIUL CONSTANȚA prin PRIMAR, solicitând obligarea pârâților la încheierea contractului de vânzare-cumpărare asupra imobilului situat în Constanța, strada General Manu, nr. 32, etaj 2 pentru care reclamanta a încheiat contract de închiriere în temeiul legii nr. 112/1995, precum și obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea în fapt a cererii reclamanta a arătat că locuiește în imobilul din Constanța, strada General Manu, nr. 32, etaj 2, înainte de anul 1989, contractul de închiriere fiind prelungit succesiv în temeiul legii, ultimul contract de închiriere fiind înregistrat sub nr. 5056/10.09.2014. Reclamanta a formulat mai multe cereri prin care a solicitat cumpărarea spațiului locativ. La prima cerere formulată în anul 205 înregistrată sub nr. 2778/04.04.2005 s-a răspuns în sensul că potrivit metodologiei de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Primăriei Municipiului Constanța aprobată prin H.C.L.M. nr. 37/31.01.2012 reclamanta urma să fie notificată în scris atunci când imobilul urma să fie scos la vânzare.

Reclamanta este chiriașă în imobilul în litigiu înainte de 1989 și nu a dobândit și nici nu a înstrăinat vreun imobil după 01.01.1990 în Constanța. Art. 42 alin.3 din legea nr. 10/2001 potrivit căruia imobilele cu destinația de locuințe prevăzute la alin.1 pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune, instituie în favoarea chiriașilor un drept de preempțiune la vânzare și nu schimbă natura obligației de a vinde, această obligație fiind reglementată de art. 9 alin.1 din legea nr. 112/1995.

În drept reclamanta a invocat art. 9 din legea nr. 112/1995 și art. 6 din normele de aplicare a legii nr. 112/1995.

În dovedirea cererii reclamanta a solicitat proba cu înscrisuri și proba cu interogatoriul părâtelor.

Cererea a fost legal timbrată cu taxa de timbru de 20 lei. Pârâții MUNICIPIUL CONSTANȚA și CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA au depus întâmpinare prin care au solicitat respingerea cererii ca nefondată și obligarea reclamantei la plata cheltuielilor de judecată. Pârâții au invocat excepția inadmisibilității cererii arătând că prin legea nr. 112/1995 legiuitorul a instituit doar un drept de opțiune în privința chiriașilor titulari de contract de vânzare a apartamentelor ce nu se restituie în natură, fără a reglementa vreo obligație corelativă de vânzare a imobilului în privința proprietarului. Pârâții au mai invocat excepția prematurității cererii arătând că pentru a opera dispozițiile art. 9 alin.1 din legea nr. 112/1995 este necesară formularea unei cereri de cumpărare a imobilului apartament adresate proprietarului acesteia – respectiv Municipiul Constanța, iar numai ulterior formulării unei astfel de cerere de cumpărare putându-se proceda la supunerea acesteia în ședința Consiliului Local. În cauza în discuție reclamanta nu a formulat o cerere de cumpărare a imobilului către proprietarul Municipiul Constanța, ci a formulat o cerere către RAEDPP Constanța care nu este proprietarul imobilului, ci doar administratorul acestuia.

Pe fondul cauzei pârâții au solicitat respingerea cererii ca nefondată deoarece aceasta nu îndeplinește cerințele impuse de legea nr. 112/1995, reclamanta nefiind titulara unui contract de închiriere valabil încheiat la momentul intrării în vigoare a legii nr. 112/1995. Reclamanta a devenit titulara unui contract de închiriere abia în anul 2005 prin încheierea contractului nr. 5056/05.04.2005. La data intrării în vigoare a legii nr. 112/1995 nu era în vigoare nici contractul de închiriere încheiat de Robeanu Teodor, soțul reclamantei, cu fostul proprietar Jean Avramidis în 1949 sau cel încheiat în aceleași condiții de [redacted] fostul proprietar Jean Avramidis la 25.01.1950, întrucât durata acestui din urmă contract fiind de un an a încetat la data de 01.01.1959. Contractul de închiriere din 25.01.1950 nu a fost încheiat cu fostul ICRAL Constanța, ci cu fostul proprietar Jean Avramidis, nefiind aplicabile dispozițiile art. 9 din legea nr. 112/1995 și nici cele ale art. 6 din normele metodologice de aplicare a legii nr. 112/1995. Aceste dispoziții legale au în vedere existența la momentul intrării în vigoare a legii nr. 112/1995 a unui contract valabil încheiat între fostul chiriaș și unitatea deținătoare a imobilului ulterior preluării de către stat de la fostul proprietar, și nu existența unui contract de închiriere între chiriași și fostul proprietar al imobilului.

Pârâții au mai arătat că o altă condiție esențială ce trebuie îndeplinită pentru ca imobilul să poată face obiectul unei înstrăinări în temeiul art. 9 din legea nr. 112/1995 este aceea ca imobilul să nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, ceea ce presupune să pentru imobil să nu fi fost formulată notificare în vederea restituirii. Din adresa nr. 3452/28.03.2014 a RAEDPP Constanța ce a fost adresată reclamantei rezultă că instrumentarea vânzării imobilului în care aceasta locuiește nu a putut avea loc deoarece pentru acest imobil a fost înregistrată la Primăria Municipiului Constanța notificarea în baza legii nr. 10/2001. Totodată vânzarea-cumpărarea se poate realiza numai în conformitate cu hotărârile de Consiliu local privind aprobarea metodologiei de vânzare a unor bunuri imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Constanța.

În drept pârâții au invocat art. 205 și următoarele Cod procedură civilă, legea nr. 112/1995 și normele metodologice de aplicare a legii, legea nr. 10/2001, art. 480 din vechiul Cod civil, art. 555 din noul Cod civil.

În susținerea întâmpinării pârâții au solicitat administrarea probei cu înscrisuri. Pârâta REGIA AUTONOMĂ EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT CONSTANȚA a depus întâmpinare prin care a invocat excepția lipsei calității procesuale pasive având în vedere că proprietarul imobilului este Municipiul Constanța, iar pârâta este titulara unui drept de administrare a imobilelor din fondul locativ care figurează în patrimoniul Municipiului Constanța. Coroborând art. 36 alin.2 punctele a și c, alin.5 punctul b din legea nr. 215/2001 cu art. 1 și 7 din HCL nr. 332/1996, art. 1, art. 4 și art. 5 punctele 26-29 din Regulamentul de organizare și funcționare al RAEDPP, art. 9 din HCL 62/2014, art. 9 din legea nr. 112/1995, art. 33 din normele metodologice de aplicare și decretul lege nr. 61/1990, art. 10 indice 1 din legea nr. 114/1996, art. 799 alin.3 și 4 din Codul civil rezultă că titular al vocației de a vinde este Municipiul Constanța, iar RAEDPP execută numai la dispoziția Municipiului Constanța și în baza unui mandat special de vânzare.

acordat, motiv pentru care o hotărâre judecătorească în sensul obligării de a vinde nu este necesar a fi opozabilă decât Municipiului Constanța.

Pe fondul cauzei pârâta a solicitat respingerea cererii ca nefondată și neîntemeiată și a arătat că reclamanta i-a adresat o cerere de cumpărare la care i s-a răspuns cu adresa nr. 9328/16.10.2009 că imobilul figurează notificat/revendicat pe legea nr. 10/2001, astfel că imobilul este vizat de o interdicție legală de vânzare conform art. 21 alin.5 din legea nr. 10/2001. Pe de altă parte pârâta a mai arătat că imobilul este vizat de o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă pronunțată în dosarul nr. 3768/118/2009 prin care instanța a stabilit în sarcina RADET Constanța obligația de a consolida imobilul la structura de rezistență și obligația de a asigura locuințe chiriașilor pe perioada executării lucrărilor.

În drept pârâta a invocat legea nr. 215/2001, legea nr. 112/1995 și normele metodologice de aplicare și decretul lege nr. 61/1990, art. 10 indice I din legea nr. 114/1996, art. 799 alin.3 și 4 Cod civil.

Prin încheierea din 28.06.2016 instanța a respins excepția inadmisibilității cererii, excepția prematurității și excepția lipsei calității procesuale active ca neînscrise.

În cauză a fost administrată proba cu înscrisuri.

La solicitarea instanței Municipiul Constanța - Direcția Administrație Publică Locală a depus adresa nr. R. 89125/27.06.2016 în cuprinsul căreia se arată că pentru terenul situat în Constanța, strada General Manu, nr. 32, etaj 2, nu rezultă înregistrate notificări formulate în baza legii nr. 10/2001.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

La data de 27.04.1948 între Jean Avramidis, în calitate de proprietar și [redacted] în calitate de chiriaș, s-a încheiat contractul de închiriere cu privire la apartamentul situat în Constanța, strada General Manu, nr. 36, pe perioada 23.04.1948 - 22.04.1949 (fila 23).

La data de 25.01.1950 între [redacted] în calitate de proprietar și [redacted] în calitate de chiriaș, s-a încheiat contractul de închiriere cu privire la apartamentul situat în Constanța, strada General Manu, nr. 36, etajul 2, pe perioada 23.04.1948 - 22.04.1949 (fila 24).

Potrivit situației juridice a imobilului (fila 57), în anexa Județului Constanța a Decretului nr. 92/1950, la pagina 34, poziția 211, este consemnat imobilul situat pe strada General Manu, nr. 32, proprietar Avramidis Ioachim și Avram.

La data de 05.04.2005 între Regia Autonomă Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța și [redacted] s-a încheiat contractul de închiriere nr. 5056 având ca obiect locuința situată în Constanța, strada General Manu, nr. 32, etaj II, pe o perioadă de 5 ani. Potrivit anexei la contract în imobil alături de reclamantă mai locuia și [redacted] Reclamanta a mai depus la dosarul cauzei fișa suprafeței locative a imobilului situat în Constanța, strada General Manu, nr. 36, etajul 2, anexa parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat la nr. 5056 din 07.02.2000 (fila 28), și fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, anexa parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat la nr. 5056 din 07.02.2000 (fila 29), aceste fișe întocmite de Regia Autonomă Exploatarea Domeniului Public și Privat fiind semnate în calitate de chiriaș de Robeanu Silvia.

Din înscrisurile depuse la dosarul cauzei rezultă astfel că [redacted] tatăl reclamantei, a încheiat un contract de închiriere [redacted], iar ulterior [redacted] familia sa au continuat să locuiască în imobil în baza încheierii acestui contract de închiriere.

Potrivit art. 1437 din vechiul Cod civil, aplicabil față de data încheierii contractului de închiriere, respectiv 25.01.1950, "După expirarea termenului stipulat prin contractul de locațiune, dacă locatarul rămâne și e lăsat în posesie, atunci se consideră locațiunea ca reînnoită, efectele ei însă se regulează după dispozițiile articolului relativ la locațiunea fără termen."

Potrivit art. 1440 din vechiul Cod civil: "Contractul de locațiune nu se desființează prin moartea locatarului, nici prin aceea a locatorului." Rezultă astfel că drepturile și obligațiile părților din contractul de închiriere trec asupra moștenitorilor (legali sau legatari universali, cu titlu universal ori cu titlu particular). În aceste condiții instanța apreciază că a operat tacita relocațiune cu privire la imobilul situat în Constanța, strada General Manu, nr. 32, etaj II, numitul [redacted]

rămânând în continuare chiriaș al imobilului. Față de dispozițiile art. 1440 din vechiul Cod civil rezultă că reclamanta a preluat calitatea de chiriaș a imobilului.

Potrivit art. 9 din Legea nr. 112 din 25 noiembrie 1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului:
"Chiriașii titulari de contract al 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 a prețului.

De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit."

Potrivit art. 14 din același act normativ: "Persoanele îndreptățite la restituirea în natura apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri vor depune cereri în acest sens, în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii."

Potrivit art. 6 din Hotărârea nr. 20 din 17 ianuarie 1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului: "Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii."

Raportat la art. 9 din legea nr. 112/1992 dreptul chiriașului de a cumpăra apartamentul în care locuiește se naște dacă sunt îndeplinite următoarele condiții: să a expirat perioada de 6 luni de la intrarea în vigoare a Legii nr. 112/1995 fără să existe o cerere de restituire din partea foștilor proprietari sau aceasta să fi fost respinsă conform art. 9 coroborat cu art. 14 din Legea nr. 112/1995, și contractul de închiriere să fi fost valabil încheiat la data intrării în vigoare a legii conform art. 6 din H.C. nr. 20/1996)

În ceea ce privește apărările pârâților privind inexistența unei obligații de vânzare a imobilului de către deținătorul actual, instanța constată că acestea sunt neîntemeiate, reținând că raportat la calificarea juridică a dreptului de cumpărare al chiriașului, prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 trebuie interpretate în sensul că pentru locuințele ce nu se restituie foștilor proprietari deposedați de stat chiriașul are opțiunea cumpărării locuinței, iar nu că unitatea deținătoare poate opta între a vinde sau nu locuința. Opțiunea reglementată de art. 9 din legea nr. 112/1995 este instituită în favoarea cumpărătorilor și nu în favoarea vânzătorilor, care din momentul în care s-a formulat cerere de cumpărare sunt obligați să vândă, doar cumpărătorului recunoscându-i-se dreptul de a opta sau nu pentru cumpărare.

În ceea ce privește condiția de a nu exista o cerere de restituire din partea foștilor proprietari sau aceasta să fi fost respinsă, instanța constată că potrivit adresei nr. R 89125/27.06.2016 emisă de Municipiul Constanța - Direcția Administrație Publică Locală, la data de 27.06.2016 pentru imobilul situat în Constanța, strada General Manu, nr. 32, etaj 2, nu rezultă înregistrate notificări formulate în baza legii nr. 10/2001, fiind astfel îndeplinită prima condiție prevăzută de lege.

Referitor la condiția existenței unui contract valabil încheiat la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, instanța constată că aceasta este îndeplinită, reținând că Legea nr. 112/1995 a intrat în vigoare la data de 29.01.1996, dată la care, astfel cum s-a reținut mai sus, reclamanta avea calitatea de chiriașă a imobilului. Chiar dacă în anul 2005 reclamanta a încheiat cu Regia Autonomă Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța un contract de închiriere în formă scrisă, nu înseamnă că până la acel moment ea nu a avut calitatea de chiriaș al imobilului. Așa cum s-a reținut mai sus, a existat un contract de închiriere a imobilului încheiat de [redacted] total reclamantei, pe o perioadă determinată, iar ulterior a operat tacita relocațiune, iar reclamanta în calitate de moștenitor legal al numitului [redacted] a dobândit calitatea de chiriaș al imobilului.

În ceea ce privește apărarea pârâtei Regia Autonomă Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța în sensul că imobilul a fost expertizat tehnic și încadrat în clasa de risc seismic RSI, nemaiprezentând siguranță în exploatare, instanța apreciază că acest aspect nu îi poate exonera pe pârâți de obligația de a vinde imobilul, neexistând nicio prevedere legală în acest sens, apărarea fiind astfel neîntemeiată

Red.
Gref.

Pentru toate aceste motive, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de lege, instanța urmează să admită cererea de chemare în judecată și să oblige pârâții să încheie cu reclamanta contractul de vânzare-cumpărare pentru imobilul situat în Constanța, strada General Manu, nr. 32, etaj 2, județul Constanța.

CONFORM CU ORIGINALUL

PENTRU ACESTE MOTIVE
IN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta [REDACTED] domiciliul în Constanța, str. general Manu nr. 32, et. 2, județul Constanța în contradictoriu cu pârâții REGIA AUTONOMĂ EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT CONSTANȚA având CUI 2746784, număr de înregistrare în Registrul Comerțului J13/15/1998, cu sediul în Constanța, Bd. Tomis, nr. 101, județul Constanța, CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA și MUNICIPIUL CONSTANȚA ambii cu sediul în Constanța, Bd. Tomis nr. 51, județul Constanța.

Obligă pârâții să încheie cu reclamanta contractul de vânzare-cumpărare pentru imobilul situat în Constanța, strada General Manu, nr. 32, etaj 2, județul Constanța.

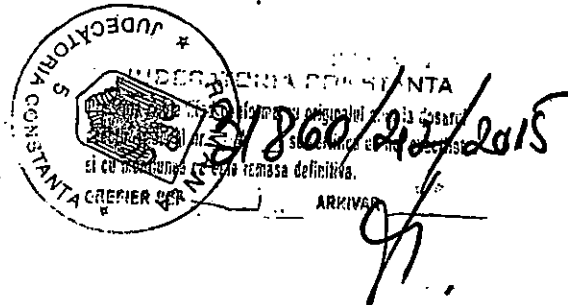
Cu apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se va depune la Judecătoria Constanța sub sancțiunea nulității.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 22.07.2016.

PRESEDINTE,
RALUCA ELENA LUPU

GREFIER,
RODICA GALIU

conform GC. 504/13.04.2017
a T. G. G.



Red. jud. R.E.L./6 ex/ 04.11.2016
Gref. R.G./emis 4 comunicari /07.11.2016

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CONSTANȚA
SECTIA CIVILĂ

Operator de date cu caracter personal nr. 3047

DOSAR NR. 31860/212/2015

ÎNCHIEIERE
SEDINȚA DIN CAMERA DE CONSILIU DIN DATA DE 08.08.2017
INSTANȚA CONSTITUITĂ DIN
PREȘEDINTE : MIHAELA IONELA STANCIU
GREFIER : RĂDICA GALIU



S-a luat în examinare cererea formulată de reclamantă Victoria Alisa cu domiciliul în Constanța, Str. General Manu, nr. 32, et. 2, având ca obiect îndreptarea erorii materiale strecurată în cuprinsul Sentinței civile nr. 9348/22.07.2016 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 31860/212/2015.

La apelul nominal făcut în camera de consiliu se constată lipsa părților.

Procedura este legal îndeplinită fără citarea părților.

Instanța constată terminată cercetarea judecătorească și rămâne în pronunțare asupra cauzei de față.

INSTANȚA,

Deliberând asupra cererii de îndreptare eroare materială, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată la data de 25.07.2017 pe rolul acestei instanțe, reclamanta [redacted] a formulat cerere de îndreptare eroare materială a dispozitivului Sentinței civile nr. 9348/22.07.2016 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 31860/212/2015, în sensul menționării numelui complet al reclamantei, respectiv [redacted] în loc de [redacted] m s-a consemnat.

Conform art. 442 alin. 1 C.proc.civ., „Erorile sau omisiunile cu privire la numele, calitatea și susținerile părților sau cele de calcul, precum și orice alte erori materiale cuprinse în hotărâri sau încheieri pot fi îndreptate din oficiu sau la cerere.”

Prin Sentința Civilă nr. 9348/22.07.2016, instanța a admis cererea formulată de reclamanta [redacted] contradictoriu cu pârâții REGIA AUTONOMĂ EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT CONSTANȚA, CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA și MUNICIPIUL CONSTANȚA și a obligat pârâții să încheie cu reclamanta contractul de vânzare-cumpărare pentru imobilul situat în Constanța, strada General Manu, nr. 32, etaj 2, județul Constanța.

Instanța a omis să menționeze și cel de-al doilea prenume al reclamantei, respectiv Alisa, astfel cum rezultă din cartea de identitate emisă pe numele reclamantei, depusă în fotocopie la dosar (f. 13 dosar fond).

În consecință, instanța va admite cererea de îndreptare a dispozitivului Sentinței civile nr. 9348/22.07.2016 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 31860/212/2015, în sensul menționării numelui complet al reclamantei, respectiv [redacted] VICTORIA ALISA.

Îndreptarea se va face în ambele exemplare ale hotărârii.

PENTRU ACESTE MOTIVE
IN NUMELE LEGII
HOTARASTE

Admite cererea de îndreptare a dispozitivului formulată de reclamanta Robeanu Victoria-Alisa cu domiciliul în Constanța, Str. General Manu, nr. 32, et. 2.

Dispune îndreptarea dispozitivului Sentinței civile nr. 9348/22.07.2016 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 31860/212/2015, în sensul menționării numelui complet al reclamantei, respectiv [REDACTED] A.

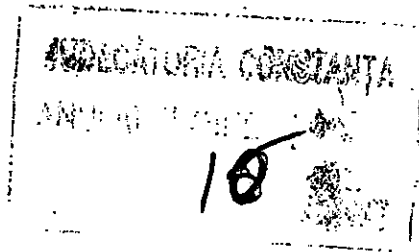
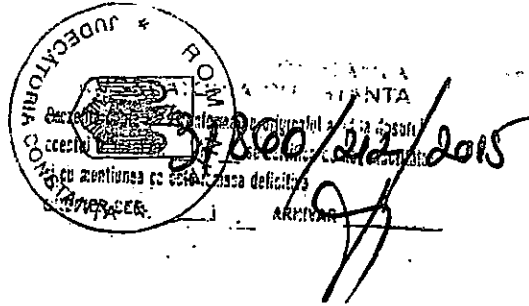
Îndreptarea se va face în ambele exemplare ale hotărârii.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare ce se va depune la Judecătoria Constanța.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 08.08.2017

PRESEDINTE,
MIHAELA IONELA STANCIU

GREFIER,
RODICA GALIU



CONFORM CU ORIGINALUL



ThRed. jud. M.I. Stanciu/6ex/ 10.08.2017
Gref R.G./emis 4 comunicari /11.08.2017

Do
C
I
n
d
c
al
C
pr
juc
ast
mo
Co
avu
con

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CONSTANȚA
SECȚIA I CIVILĂ

Dosar nr. 31860/212/2015

ÎNCHEIERE

Ședința publică de la 06 Aprilie 2017
Completul compus din:
PREȘEDINTE Ionela Diana Faur
JUDECĂTOR Felicia Mirela Ivan
GREFIER Dorina Moroianu

CONFORM CU
ORIGINALUL

S-a luat în examinare apelul civil având ca obiect Legea nr.112/1995, apel declarat de apelanții pârâți **CONSILIUL LOCAL CONSTANTA și MUNICIPIUL CONSTANTA PRIN PRIMAR**, ambii cu sediul în Constanța, bd. Tomis nr. 51, județul Constanța, împotriva sentinței civile nr.9348/22.07.2016 pronunțate de Judecătoria Constanța, în dosarul nr.31860/212/2015, în contradictoriu cu intimata reclamantă [REDACTAT] A, cu domiciliul în Constanța, str. General Manu nr. 32, et. 2, județul Constanța și cu intimata pârâtă **REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT**, cu sediul în Constanța, bd. Tomis nr. 101, județul Constanța.

La primul apel nominal făcut în ședință publică, se prezintă pentru intimata reclamantă domnul avocat Grigore Gabriel în baza împuterniciri avocațiale pe care o depune la dosar, lipsind celelalte părți.

Procedura de citare este legal îndeplinită în conformitate cu dispozițiile art. 157 și următoarele Cod procedură Civilă.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează modul de îndeplinire al procedurii de citare și împrejurarea că RAEDPP a depus răspuns în sensul solicitat, iar Primăria Constanța a depus relațiile solicitate, după care :

Reprezentantul intimatei reclamante arată că nu a luat la cunoștință de relațiile depuse la dosarul cauzei. Solicită încuviințarea probei constând în contractele încheiate anterior anului 2005, respectiv contractul de închiriere care este invocat în prezenta cauză, precizând că s-a depus la dosarul de fond al cauzei o fișă a suprafeței locative, anexă la contractul nr. 50-56 din 07.02.2000.

Solicită să fie pus în vedere apelantului pârât Municipiul Constanța prin Primar să depună la dosarul cauzei documentația care a stat la baza încheierii contractului de închiriere din anul 2005, primul după cum acesta a afirmat.

Instanța, lasă cauza la a doua apelare pentru a da posibilitate reprezentantului intimatei reclamante să ia cunoștință de relațiile depuse la dosar.

La a doua apelare a cauzei, se prezintă pentru intimata reclamantă [REDACTAT] domnul avocat Grigore Gabriel în baza împuterniciri avocațiale pe care o depune la dosar, lipsind celelalte părți.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează modul de îndeplinire al procedurii de citare și împrejurarea că RAEDPP a depus răspuns în sensul solicitat, iar Primăria Constanța a depus relațiile solicitate, după care :

Reprezentantul intimatei reclamante arată că a studiat înscrisurile depuse, apreciind prezentul apel în stare de judecată. Totodată depune un exemplar de concluzii scrise.

Instanța, având în vedere poziția procesuală a părților, constată terminată cercetarea judecătorească și, în raport de dispozițiile art.392 Cod procedură civilă deschide dezbaterile în fond asupra apelului.

Reprezentantul intimatei reclamante solicită respingerea apelului. Precizează că singurul motiv de apel declarat împotriva sentinței civile nr.9348/22.07.2016 pronunțate de Judecătoria Constanța, în dosarul nr.31860/212/2015 este cel potrivit cu care intimata Robeanu Victoria nu a avut contract de închiriere în momentul în care a intrat în vigoare Legea nr. 112/1995 și că primul contract de închiriere pe care l-ar fi avut a fost cel din anul 2005. Solicită să se observe că RAEDPP

nu a formulat apel și că toate excepțiile invocate în fața instanței de fond și respinse nu au mai fost reiterate în calea de atac .

Arată că la fila 38 din dosar există o cerere de prelungire contractului de închiriere, formulată de intimata reclamată, cerere care a expirat la data de 01.05.1999, indiciu care arată că a existat un contract de închiriere înainte de anul 2005 .

Arată că la fila 47 din dosar se află un proces verbal de primire din 02.10.1995, proces verbal prin care se predă locuința, deci în mod evident, deși nu există un înscris la dosar care să poarte numele de contract de închiriere cu data de 1995, un astfel de contract a existat.

Precizează intimata reclamantă prin reprezentat că Legea nr. 112/1995 a intrat în vigoare în luna noiembrie a anului 1995, deci în mod evident a existat un contract de închiriere la data intrării în vigoare a acestei legi.

Arată că la instanța de fond a depus înscrisuri din care rezultă că imobilul în litigiu a fost deținut încă din anul 1950 de către tatăl intimătei reclamante, precizând că a existat un contract de închiriere încheiat și cu autorul intimătei reclamante, astfel că din 1950 până în prezent există dovada că intimata reclamantă a locuit acolo.

Precizează că, potrivit dispozițiilor art. 15 din Legea nr. 5/1973, a existat practică curentă atât înainte de anul 1989 cât și după acest an în sensul că, în ceea ce privește contractele de închiriere încheiate în temeiul acestei legi, membrii de familie aveau un drept locativ propriu.

Astfel, în mod evident în toate această perioadă de timp intimata a avut un drept locativ propriu, a locuit în mod continuu în acea locuință, chiar dacă nu există probe în ceea ce privește existența și continuitatea contractului de închiriere.

Menționează reprezentantul intimătei reclamante că aceste contracte de închiriere încheiate în temeiul Legii nr. 5/1973 se prorogau legal, fiind singura excepție de la principiul forței obligatorii a contractului, în sensul că aceasta se aflau în prezența unei prorogări legale a unui contract.

Instanța, în raport de dispozițiile art.394 Cod procedură civilă, a închis dezbaterile și rămâne în pronunțare.

TRIBUNALUL

Având nevoie de timp pentru a delibera,

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE**

CONFORM CU
ORDINUL



Amână pronunțarea la data de 13.04.2017, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, în temeiul art. 396 alin. 2 Noul Cod de procedură civilă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 06.04.2017.

PREȘEDINTE,
Ionela Diana Faur

JUDECĂTOR,
Felicia Mirela Ivan

GREFIER,
Dorina Moroianu

F
C
C