



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării directe a imobilului-apartament situat în municipiul Constanța, str. Zefirului nr. 16, bl. FC6, sc. A, ap. 17, către Ahmet Memet și Ahmet Subize, ce face obiectul contractului de închiriere nr. 14115/11.12.2014, adiționat, încheiat cu R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța, în conformitate cu Sentința civilă nr. 3759/2018 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 28984/212/2016 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 237/12.02.2019 a Tribunalului Constanța**

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.50470/11.03.2020, avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, avizul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Serviciul contracte nr. 51889/12.03.2020.

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
  - Legii nr.10/08.02.2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989;
  - Decretului - Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație;
  - HCL nr.172/2012 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa 8;
  - HCL nr.283/2012 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, art. 3;
  - contractului de închiriere nr.14115/11.12.2014 încheiat cu Ahmet Memet, având ca obiect suprafața totală de 71,44 mp, respectiv suprafața utilă măsurată de 67,48 mp, balcon în suprafața de 3,96 mp, adiționat;
  - art. 19 din anexa la H.C.L. nr. 261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare;
  - Sentinței civile nr. 3759/2018 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 28984/212/2016 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 237/12.02.2019 a Tribunalului Constanța;
  - somației emise de către Biroul Executor Judecătoresc Gavrilesco Alin-Mihai înregistrată la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr.25451/07.02.2020, în dosarul de executare nr. 47/G/2020;
- Văzând raportul R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 43648/03.03.2020 completat cu nr.51940/12.03.2020 și adresa nr. 60940/02.04.2020;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 354, art. 355, art. 364 alin. 3 și ale art. 196 alin. 1, lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se aprobă oportunitatea vânzării directe a imobilului-apartament, situat în municipiul Constanța, str. Zefirului nr. 16, bl. FC6, sc. A, ap. 17, către Ahmet Memet și Ahmet Subize, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 3759/2018 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 28984/212/2016 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 237/12.02.2019 a Tribunalului Constanța.

Bunul imobil-apartament aflat în proprietatea privată a municipiului Constanța, este compus din 3 camere și dependințe în suprafața totală de 71,44 mp, respectiv suprafața utilă măsurată de 67,48 mp și balcon în suprafața de 3,96 mp mp, înscris în cartea funciară nr.200416-C1-U11 conform încheierii de intabulare nr.35520/2013 emisă de OCPI Constanța.

**Art. 2** Se aprobă prețul de vânzare stabilit prin Sentința civilă nr. 3759/2018 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 28984/212/2016 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 237/12.02.2019 pronunțată de Tribunalul Constanța, în sumă de 119.822 lei, inclusiv TVA, stabilit conform raportului de expertiză tehnică imobiliară, efectuat de expert Negoescu Dan.

**Art. 3** Încheierea contractului de vânzare și achitarea prețului de vânzare se vor face în conformitate cu prevederile HCL nr. 261/2017, ale Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat și ale Decretului lege nr. 61/1990 "privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație".

**Art.4** Dreptul de proprietate asupra terenului aferent locuinței-apartament, în suprafață de 21,50 mp, poate fi dobândit de cumpărătoare în condițiile art. 36 din Legea nr.18/1991, conform prevederilor art. 10 alin. (4) din Legea nr. 85/1992.

**Art.5.** Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Compartimentul contracte avizări și legile proprietății, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției financiare, Ahmet Memet și Ahmet Subize (prin Direcția autorizare și sprijin operatori economici) în vederea aducerii la îndeplinire și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotrivă, \_\_\_\_\_ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membrii.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
FULVIA ANTONELA DINESCU

**CONSTANȚA**

NR. .... / .....



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
Nr. 50470 / 11.03.2020

## REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.10/08.02.2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989- art. 42 alin. 3;
- Decretului - Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație;
- Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- HCL nr.261/31.07.2017, privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare;
- Sentința civilă nr. 3759/2018 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 28984/212/2016 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 237/12.02.2019 a Tribunalului Constanța;
- somația emisă de către Biroul Executor Judecătoresc Gavrilesco Alin-Mihai înregistrată la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr.25451/07.02.2020, în dosarul de executare nr. 47/G/2020;

Bunul imobil-apartament aflat în proprietatea privată a municipiului Constanța, este compus 3 din camere și dependințe în suprafața totală de 71,44 mp, respectiv suprafața utilă măsurată de 67,48 mp și balcon în suprafața de 3,96 mp, înscris în cartea funciară nr.200416-C1-U11 conform încheierii de intabulare nr.35520/2013 emise de OCPI Constanța. Prețul de vânzare stabilit prin Sentința civilă nr. 3759/2018 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 28984/212/2016 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 237/12.02.2019 pronunțată de Tribunalul Constanța, în sumă de 119.822 lei, inclusiv TVA, stabilit conform raportului de expertiză tehnică imobiliară, efectuat de expert Negoescu Dan.

În temeiul art. 136 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a imobilului-apartament situat în municipiul Constanța, str. Zefirului nr. 16, bl. FC6, sc. A, ap. 17, către Ahmet Memet și Ahmet Subize, ce face obiectul contractului de închiriere nr. 14115/11.12.2014, valabil până în data de 26.06.2019, încheiat cu R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța, în conformitate cu Sentința civilă nr. 3759/2018 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 28984/212/2016 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 237/12.02.2019 a Tribunalului Constanța

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI  
SERVICIUL CONTRACTE  
NR. 51889/12.03.2020

## RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr. 50470/11.03.2020 al domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr.10/08.02.2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, Decretului - Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, a Sentinței civile nr. 3759/2018 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 28984/212/2016 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 237/12.02.2019 a Tribunalului Constanța precum și a Somației emise de către Biroul Executor Judecătoresc Gavrilescu Alin-Mihai înregistrată la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr.25451/07.02.2020, în dosarul de executare nr. 47/G/2020;

Având în vedere raportul R.A. „Exploatarea domeniului public și privat” Constanța înregistrat la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr. 43648/03.03.2020 completat cu nr.51940/12.03.2020 și adresa nr. 60940/02.04.2020, parte integrantă a prezentului raport, prin care se transmite istoricul contractului aflat în derulare precum și demersurile întreprinse pentru punerea în aplicare a Sentinței civile nr. 3759/2018 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr.28984/212/2016 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 237/12.02.2019 a Tribunalului Constanța, în conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare;

Bunul imobil-apartament situat în municipiul Constanța, str. Zefirului nr. 16, bl. FC6, sc. A, ap. 17, compus din 3 camere și dependințe în suprafața totală de 71,44 mp, respectiv suprafața utilă măsurată de 67,48 mp și balcon în suprafața de 3,96 mp, constituie domeniu privat al municipiului Constanța conform HCL nr.172/2012, anexa 8, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, HCL nr.283/2012, art. 3, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța și este înscris în cartea funciară nr.200416-C1-U11 conform încheierii de intabulare nr.35520/2013 emisă de OCPI Constanța.

Pentru imobilul situat în municipiul Constanța, str. Zefirului nr. 16, bl. FC6, sc. A, ap. 17, compus din 3 camere și dependințe în suprafața totală de 71,44 mp, respectiv suprafața utilă măsurată de 67,48 mp și balcon în suprafața de 3,96 mp, înscris în cartea funciară nr.200416-C1-U11 conform încheierii de intabulare nr.35520/2013 emisă de OCPI Constanța, domnul Ahmet Memet achită o chirie lunară de 86,12 lei fără T.V.A., conform fișei de calcul, anexă la contractul de închiriere nr. 14115/2014, adiționat.

Prin Sentința civilă nr. 3759/2018, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 28984/212/2016 rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 28984/212/2016, Municipiul Constanța prin Primar și Consiliul local al municipiului Constanța sunt obligați să încheie contractul de vânzare pentru bunul imobil-

apartament, situat în str. Zefirului nr. 16, bl. FC6, sc. A, ap. 17, 3 camere și dependințe în suprafața totală de 71,44 mp, respectiv suprafața utilă măsurată de 67,48 mp și balcon în suprafața de 3,96 mp, la prețul de vânzare de 119.822 lei, inclusiv TVA, stabilit conform raportului de expertiză tehnică imobiliară, efectuat de expert Negoescu Dan, pentru care există contractul de închiriere nr.14115/11.12.2014 încheiat între Ahmet Memet și R.A. „Exploatarea domeniului public și privat” Constanța, adiționat.

Prin Legea nr. 85/1992 “privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat” și Decretul- Lege nr.61/1990 “privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație” sunt stipulate toate prevederile cu privire la condițiile și modalitățile de plată precum și cele cu privire la neplata ratelor stabilite prin contractul de vânzare ce se va încheia în formă autentică și va conține în mod obligatoriu clauze privind:

-modalitatea de plată: integrală sau în rate lunare eșalonate pe o durată de maxim 25 ani, cu o dobândă anuală de 4%, conform Legii nr. 85/1992 art. 11;

-avans de minim 10% din prețul locuinței, în cazul plății în rate, conform legii nr. 85/1992 art. 11;

-în cazul neachitării la termenele stabilite a ratelor lunare, cumpărătorul va plăti o dobândă, cu titlul de penalități, de 8% pe an asupra ratelor restante, conform legii nr. 85/1992, art. 15;

-în caz de neplată a 6 (șase) rate scadente de către cumpărătorul locuinței, municipiul Constanța va putea cere executarea silită asupra locuinței și evacuarea deținătorului, în condițiile Legii nr. 85/1992, art. 15.

În conformitate cu prevederile art.15 din Legea nr.85/1992 “până la achitarea integrală a prețului, locuința dobândită nu poate fi înstrăinată sau restructurată fără autorizarea prealabilă a unității vânzătoare. Unitatea vânzătoare își garantează încasarea prețului prin înscrierea ipotecii asupra locuinței, operațiune care este scutită de taxa de timbru”.

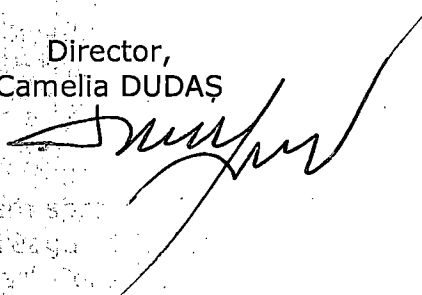
Odată cu transferul proprietății asupra imobilului situat în municipiul Constanța, str. Zefirului nr. 16, bl. FC6, sc. A, ap. 17, 3 camere și dependințe în suprafața utilă de suprafața totală de 71,44 mp, respectiv suprafața utilă măsurată de 67,48 mp și balcon în suprafața de 3,96 mp, înscris în cartea funciară nr.200416-C1-U11 conform încheierii de întabulare nr.35520/2013 emise de OCPI Constanța, cumpărătorul va prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

Cumpărătorul va fi obligat să mențină destinația de locuință, în conformitate cu Sentința civilă nr. 3759/2018 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 28984/212/2016 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 237/12.02.2019 a Tribunalului Constanța, care vor sta la baza vânzării. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, și sub rezerva plății către municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

Conform prevederilor art.10 alin. (2) din HCL nr. 261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare, “...pentru care obligația de plată rezultă în urma unor hotărâri judecătorești, se vor pune în aplicare prin vânzare directă în condițiile prezentei hotărâri”.

Față de cele prezentate supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului Local al municipiului Constanța întreaga documentație înaintată de către R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța, în vederea stabilirii necesității și oportunității aprobării proiectului de hotărâre “privind aprobarea vânzării directe a imobilului-apartament situat în municipiul Constanța, str. Zefirului nr. 16, bl. FC6, sc. A, ap. 17, către Ahmet Memet și Ahmet Subize, ce face obiectul contractului de închiriere nr.14115/11.12.2014, adiționat, încheiat cu R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța, în conformitate cu Sentința civilă nr. 3759/2018 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 28984/212/2016 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 237/12.02.2019 a Tribunalului Constanța”.

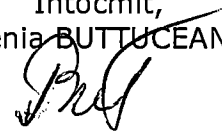
Director,  
Camelia DUDAȘ



Șef serviciu,  
Monica HAGI



Întocmit,  
Eugenia BUTTUCEANU



ROMÂNIA  
JUDECĂTORIA CONSTANȚA  
SECTIA CIVILĂ



Operator de date cu caracter personal nr. 3047

**SENTINȚA CIVILĂ nr. 3759/2018**

Ședința publică din data de 04 aprilie 2018

Instanța de judecată constituită din:

**Președinte:** Pricop Răzvan Ionuț

**Grefier:** Clenci Darius Daniel

Pe rol, judecarea cauzei civile privind pe reclamânții **AHMET MEMET** și **AHMET SUBIZE** în contradictoriu cu pârâții **MUNICIPIUL CONSTANTA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA** și **REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT CONSTANTA**, având ca obiect obligația de a face.

Dezbaterile și susținerile asupra fondului cauzei precum și asupra excepției lipsei calității procesuale pasive a pârâtei **REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT CONSTANTA** au avut loc în cadrul ședinței de judecată din data de 14 martie 2018, 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 23 martie 2018, respectiv pentru astăzi, când, în aceeași compunere, a deliberat următoarele:

INSTANȚA

***Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:***

Prin cererea de chemare în judecată, înregistrată pe rolul Judecătorei Constanța la data de 25.10.2016, sub numărul 28984/212/2016, reclamânții **AHMET MEMET** și **AHMET SUBIZE** au solicitat, în contradictoriu cu pârâții **MUNICIPIUL CONSTANTA PRIN PRIMAR** și **REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT CONSTANTA** obligarea acestora la vânzarea imobilului apartament nr. 17, situat în Constanța, str. Zefirului, nr. 16, bl. FC 6, sc. A, et. 4 jud. Constanța, și a cotei părți din terenul aferent, la prețul care urmează a fi stabilit prin raportul de expertiză tehnică imobiliară în raport de Decretul nr. 61/19901, urmând ca plata prețului să fie efectuată în rate.

În motivarea cererii reclamânții au arătat în esență că sunt titularii Contractului de închiriere nr. 14115/11.12.2014 încheiat cu **REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT CONSTANTA** cu referire la imobilul apartament nr. 17, situat în Constanța, str. Zefirului, nr. 16, bl. FC 6, sc. A, et. 4 jud. Constanța pe care îl ocupă din anul 1983, context în care apartamentul îndeplinește condițiile art. 2 din Decretul nr. 61/1990, sens în care reclamânții au formulat cererea înregistrată sub nr. 10128/20.02.2012 prin care au solicitat vânzarea-cumpărarea imobilului apartament, reclamânții având facultatea de a cumpăra imobilul apartament.

În drept, cererea a fost întemeiată pe Decretul lege nr. 61/1990, Legea nr. 85/1992, republicată.

În probațiune, s-a solicitat administrarea probei cu înscrisuri și a probei cu expertiză tehnică imobiliară evaluatorie (f. 11-29).

Prin întâmpinarea înregistrată la data de 22.11.2016 pârâta R.A.E.D.P.P. Constanța a invocat, pe cale de excepție, lipsa calității sale procesuale pasive, iar pe fond a solicitat respingerea ca neîntemeiată a cererii, sens în care a arătat că, reclamânții dețin imobilul apartament nr. 17, situat în Constanța, str. Zefirului, nr. 16, bl. FC 6, sc. A, et. 4 jud. Constanța în temeiul Contractului de închiriere nr. 14115/11.12.2014 sens în care sunt

incidente dispozițiile Legii nr. 85/1992 astfel cum au fost modificate prin Legea nr. 244/05.12.2011 care au intrat în vigoare la data de 17.12.2011.

În drept, cererea a fost întemeiată pe Decretul lege nr. 61/1990, Legea nr. 85/1992, republicată.

În probațiune, s-a solicitat administrarea probei cu înscrisuri (f. 43-83).

În prezenta cauză a fost administrată proba cu înscrisuri și probă cu expertiză tehnică imobiliară, sens în care a fost depus raportul de expertiză tehnică imobiliară, efectuat de expert Negoescu Dan la data de 18.05.2017 și răspunsul la obiecțiunile formulate din data de 10.11.2017 (f. 123-129, 153).

***Deliberând cu prioritate, în baza dispozițiilor art. 248 alin. 1 și 3 NCPC, asupra excepției lipsei calității procesuale pasive a pârâtei REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT CONSTANTA reține,***

*În fapt* instanța reține în mod determinant că între reclamantul AHMET MEMET, în calitate de locatar, și REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT CONSTANTA, titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe proprietate de stat și împuternicită conform H.C.L.M. nr. 17/18.02.2013, în calitate de locator, s-a încheiat Contractul de închiriere pentru suprafețe locative cu destinație de locuință nr. 14115/11.12.2014 având ca obiect închirierea locuinței constând în apartamentul nr. 17, situat în Constanța, str. Zefirului, nr. 16, bl. FC 6, sc. A, et. 4 jud. Constanța, pe o perioadă stabilită conform OUG nr. 43/26.06.2014 -26.06.2019.

În continuare se reține că în raport de dispozițiile H.C.L. nr. 261/31.07.2017 REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT CONSTANTA nu mai deține un mandat pentru perfectarea contractelor de vânzare cumpărare în numele și pentru pârâta MUNICIPIUL CONSTANTA în baza legilor speciale, inclusiv Legea nr. 85/1992 (f. 163-165).

*În drept* instanța reține că, prin raportare la dispozițiile art. 36 NCPC calitatea procesuală rezultă din identitatea dintre părți și subiectele raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecății

Față de ansamblul considerentelor expuse, reținând că pârâta REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT CONSTANTA nu mai are calitatea de parte în raportul juridic substanțial dedus judecății instanța va admite excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtei și va respinge, ca fiind formulată față de o persoană fără calitate procesuală pasivă, cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost precizată, formulată de reclamantii AHMET MEMET și AHMET SUBIZE în contradictoriu cu pârâta REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT CONSTANTA

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

*În fapt*, instanța reține în mod determinant că între reclamantul AHMET MEMET, în calitate de locatar, și REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT CONSTANTA, titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe proprietate de stat și împuternicită conform H.C.L.M. nr. 17/18.02.2013, în calitate de locator, s-a încheiat Contractul de închiriere pentru suprafețe locative cu destinație de locuință nr. 14115/11.12.2014 având ca obiect închirierea locuinței constând în apartamentul nr. 17, situat în Constanța, str. Zefirului, nr. 16, bl. FC 6, sc. A, et. 4 jud. Constanța, pe o perioadă stabilită conform OUG nr. 43/26.06.2014 -26.06.2019- (f. 13-15).

La data de 19.12.2011 prin cererea înregistrată sub nr. 10128 la REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT CONSTANTA reclamantul AHMET MEMET a solicitat cumpărarea imobilului deținut în temeiul Contractului de închiriere pentru suprafețe locative cu destinație de locuință nr. 14115/11.12.2014 (f. 57). Urmare a formulării cererii anterior menționate, și întrucât reclamantul nu și-a exprimat opțiunea de a cumpăra în temeiul Legii nr. 85/1992, s-a inițiat procedura de vânzare a imobilului conform Metodologiei de vânzare aprobată prin Hotărârea



Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 471/2007, cu modificările și completările ulterioare, respectiv, HCLM nr. 477/09.11.2009, HCLM nr. 296/2009, cu Anexa nr. 1.

În prezenta cauză din perspectivă probatorie instanța mai reține că prin raportul de expertiză tehnică imobiliară, efectuat și depus de expertul desemnat Negoescu Dan la data de 18.05.2017 și răspunsul la obiecțiunile formulate depus la data de 10.11.2017 (f. 123-129, 153) în referire la imobilul apartament nr. 17, situat în Constanța, str. Zefirului, nr. 16, bl. FC 6, sc. A, et. 4 jud. Constanța s-a stabilit o valoare de circulație cu titlu de preț conform dispozițiilor relevante din Decretul lege nr. 61/1990 și Legea nr. 85/1992, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 244/2011, la nivelul sumei de 119.822 lei, inclusiv T.V.A.

În drept, conform art. 7 alin. 1 din Legea nr. 85/1992, locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi.

Astfel, analizând prevederile art. 7 alin. 1 din Legea 85/1992, instanța apreciază că ele *condiționează vânzarea* locuințelor construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat *de cererea titularilor* contractelor de închiriere, *însă obligă la respectarea condițiilor Decretului-lege nr. 61/1990 și legii în discuție* în ipoteza vânzării lor.

Așadar, fiind investită cu o cerere de cumpărare ce îndeplinea condițiile stipulate de Legea nr. 85/1992 (respectiv locuința să fie construită din fondurile unităților economice sau bugetare de stat până la intrarea în vigoare a legii, solicitantul să fie titular al contractului de închiriere, iar locuința să nu facă parte din categoria celor de intervenție), exista obligația de soluționare în condițiile Legii nr. 85/1992 –act normativ primar-, iar nu în condițiile reglementate de un act administrativ normativ secundar adoptat la nivelul administrației publice locale, respectiv HCLM nr. 471/2007, fiind lipsită de relevanță împrejurarea că reclamanta a solicitat aprobarea unei modalități de plată prevăzută de aceste din urmă norme. Aceasta cu atât mai mult cu cât HCLM nr. 471/2007 prevede condiții mai restrictive decât cele stipulate în Legea nr. 85/1992, atât în ceea ce privește perfectarea propriu zisă a vânzării-cumpărării, cât și referitor la prețul și modalitatea de cumpărare.

Astfel, HCLM nr. 471/2007 condiționează vânzarea imobilelor de voința unității vânzătoare, în funcție de oportunitate, prevăzând la art. 1 că bunurile imobile (terenuri sau clădiri) aparținând domeniului privat al Municipiului Constanța vor putea face obiectul vânzării în situația în care se consideră oportună această intenție urmând a fi instrumentat fiecare caz în parte în funcție de situația juridică reală existentă, în timp ce Legea nr. 85/1992 reglementează obligativitatea vânzării imobilelor ce intră sub incidența acesteia. Totodată, potrivit art. 7 alin. 4 din Legea nr. 85/1992, prețul se determină în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, ținându-se seama de coeficienții de uzură din Decretul nr. 93/1977 și de indexarea în funcție de creșterea salariului minim brut pe țară la data cumpărării față de cel existent la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992, iar potrivit HCLM nr. 471/2007, prețul de pornire la negociere directă sau licitație publică, după cum este cazul, va fi cel stabilit prin raport de evaluare, întocmit în baza HCLM nr. 35/31.01.2002 privind organizarea procedurii de achiziție de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Constanța.

De altfel în prezenta cauză instanța reține că nu reprezintă chestiuni litigioase, sens în care nu au fost contestate în nicio modalitate de părțile litigante, construirea imobilului apartament nr. 17, a cărui vânzare se solicită, din fondurile statului, respectiv calitatea reclamantului de titular al Contractului de închiriere pentru suprafețe locative cu destinație de locuință nr. 14115/11-12.2014 având ca obiect închirierea apartamentului situat în Constanța, str. Zefirului, nr. 16, bl. FC 6, sc. A, et. 4 jud. Constanța, precum și că imobilul nu face parte din categoria locuințelor de intervenție.

Cu privire la *prețul vânzării*, instanța apreciază în cauză sunt într-adevăr incidente dispozițiile Legii nr. 85/1992, în forma modificată prin Legea nr. 244/2011 (la data de

14.12.2011), relevantă în cauză fiind data începerii procedurii de vânzare. Astfel varianta normativă a art. 16 din Legea nr. 85/1992, astfel cum a fost modificată, statuează că locuințele ce fac obiectul Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru care la data intrării în vigoare a prezentei legi sunt în curs de derulare procedurile de vânzare, se vând la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare, respectiv *că valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.*

Potrivit art. 1 alin. 1 din Legea nr. 85/1992, locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, *cu plata integrală sau în rate a prețului*, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi. Conform art. 11 alin. 3 din același act normativ, nu pot cumpăra locuințe *cu plata prețului în rate* persoanele care, în familia lor, au altă locuință proprietate personală.

Așadar, instanța observă că acest din urmă text legal instituie o interdicție de a cumpăra locuințe construite din fondurile statului pentru persoanele care au, în familia lor, altă locuință proprietate personală, însă această interdicție, în ipoteza în care ar fi aplicabilă, se manifestă exclusiv sub aspectul modalității de plată a prețului (respectiv cu plata prețului în rate).

De altfel în prezenta cauză instanța statuează că stabilirea *modalității de plată a prețului* –subsecvent încheierii actului translativ de proprietate având ca obiect imobilul apartament nr. 17 situat în Constanța, str. Zefirului, nr. 16, bl. FC 6, sc. A, et. 4 jud. Constanța și producerii efectului translativ de proprietate- excede limitelor în care a fost investită instanța, cu referire la principiul disponibilității procesuale consacrat de art. 9 alin. 2 NCPC cu referire la limitele și obiectul investiției instanței, având în vedere că reclamantii au solicitat obligarea pârâtei să încheie – executarea silită a unui drept de creanță constând într-o prestație de a face/netranslativă de proprietate- contractul de vânzare cumpărare pentru apartamentul în discuție și *stabilirea* prețului de vânzare al apartamentului conform dispozițiilor Decretului-lege nr. 61/1990, Legii nr. 85/1992, astfel cum a fost modificată conform Legii nr. 244/2011, astfel *modalitatea efectivă de plată a prețului* – plata integrală sau în rate- reprezentând un element care urmează a fi stabilit la un moment ulterior, sau chiar în conținutul actului translativ, încheierii actului translativ de proprietate la încheierea căruia a fost obligată pârâta, în modalitatea executării silită/condamnării la o prestație de a face fundamentată pe un drept de creanță, astfel elementele litigioase care sunt tranșate pe cale judiciară în raport de dispozițiile legale incidente fiind exclusiv obligarea pârâtei la încheierea actului translativ și stabilirea prețului vânzării, dar nu și modalitatea de plată a prețului.

De asemenea în ceea ce privește inclusiv obligarea pârâtei la încheierea Contractului de vânzare-cumpărare în referire la imobilul teren cotă parte din terenul aferent imobilului apartament nr. 17, în indiviziune, solicitată de reclamantă, instanța reține în mod determinant că transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului aferent este un efect accesoriu atașat efectului principal translativ de proprietate asupra imobilului apartament nr. 17, situat în Constanța, str. Zefirului, nr. 16, bl. FC 6, sc. A, et. 4 jud. Constanța care se va realiza consecutiv încheierii actului translativ de proprietate la încheierea căruia a fost obligată pârâta, de altfel această solicitare formulată de reclamantă necircumscriindu-se nici cadrului normativ reprezentat de Decretul lege nr. 61/1990 și Legii nr. 85/1992 în baza căruia pârâta a fost obligată la încheierea Contractului de vânzare-cumpărare în referire la imobilul apartament nr. 17, situat în Constanța, str. Zefirului, nr. 16, bl. FC 6, sc. A, et. 4 jud. Constanța, la prețul de vânzare al imobilului apartament de 119.822 lei, inclusiv T.V.A., motive pentru care instanța va respinge cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost precizată, ca neîntemeiată sub acest aspect.

Față de ansamblul considerentelor expuse instanța va admite, în parte, cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost precizată, formulată de reclamantii AHMET MEMET și AHMET SUBIZE în contradictoriu cu pârâțul MUNICIPIUL CONSTANTA prin PRIMAR și va obliga pârâțul MUNICIPIUL CONSTANTA prin PRIMAR să încheie cu reclamantii AHMET MEMET și AHMET SUBIZE contractul de vânzare-cumpărare în referire la imobilul apartament nr. 17, situat în Constanța, str. Zefirului, nr. 16, bl. FC 6, sc. A, et. 4 jud. Constanța, la prețul de vânzare al imobilului apartament de 119.822 lei, inclusiv T.V.A., stabilit conform raportului de expertiză tehnică imobiliară, efectuat de expert Negoescu Dan.

În baza dispozițiilor art. 451 alin. 1, art. 452 și art. 453 alin. 1 NCPC constatând că pârâțul este partea căzută în pretenții sens în care se află în culpă procesuală instanța va admite cererea și va obliga pârâțul MUNICIPIUL CONSTANTA prin PRIMAR la plata către reclamantii a sumei de 2.520 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată constând în 1.000 lei onorariu expert desemnat, 1.500 lei onorariu avocațial și 20 lei taxă judiciară de timbre conform înscrisurilor cu caracter justificativ existente la dosarul cauzei.

PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
DISPUNE

JUDECĂTORIA CONSTANȚA  
AN. 10.05

Admite excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtei REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT CONSTANTA, invocată de aceasta.

Respinge, ca fiind formulată față de o persoană fără calitate procesuală pasivă, cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost precizată, formulată de reclamantii AHMET MEMET, CNP 1501024131216, și AHMET SUBIZE, CNP 2600412131217, cu domiciliul procesual ales la SCA Frangeti, Popescu & Grigore, în Constanța, str. Alexandru cel Bun, nr. 60, județul Constanța, în contradictoriu cu pârâta REGIA AUTONOMA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT CONSTANTA, cu sediul în Constanța, bd. Tomis, nr. 101, județul Constanța.

Admite, în parte, cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost precizată, formulată de reclamantii AHMET MEMET și AHMET SUBIZE în contradictoriu cu pârâțul MUNICIPIUL CONSTANTA prin PRIMAR, cu sediul în Constanța, bd. Tomis, nr. 51, județul Constanța.

Obligă pârâțul MUNICIPIUL CONSTANTA prin PRIMAR să încheie cu reclamantii AHMET MEMET și AHMET SUBIZE contractul de vânzare-cumpărare în referire la imobilul apartament nr. 17, situat în Constanța, str. Zefirului, nr. 16, bl. FC 6, sc. A, et. 4 jud. Constanța, la prețul de vânzare al imobilului apartament de 119.822 lei, inclusiv T.V.A., stabilit conform raportului de expertiză tehnică imobiliară, efectuat de expert Negoescu Dan.

Obligă pârâțul MUNICIPIUL CONSTANTA prin PRIMAR la plata către reclamantii a sumei de 2.520 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată constând în 1.000 lei onorariu expert desemnat, 1.500 lei onorariu avocațial și 20 lei taxă judiciară de timbru.

Cu drept de a formula cerere de apel, care se depune la Judecătoria Constanța, în termen de 30 zile de la comunicarea prezentei hotărâri.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, astăzi 04.04.2018.

PREȘEDINTE,  
PRICOP RĂZVAN IONUȚ

Red.Jud. PRI/2ex/15.10.2018

Tehnored. CDD/

Ex./

GREFIER,

CLENCI DARIUS DANIEL

237/12.02.2019  
12.02.2019  
53