

HOTĂRÂREA NR. _____
privind luare act de Sentința Civilă nr. 818/2021, pronunțată de Judecătoria Craiova,
în dosarul nr. 23262/215/2019, rămasă definitivă prin Decizia
Civilă nr. 419/2023 a Curții de Apel Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 24.04.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.124398/2025, raportul nr.124610/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.125653/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune luare act de Sentința Civilă nr. 818/2021, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 23262/215/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 419/2023 a Curții de Apel Craiova;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se ia act de Sentința Civilă nr. 818/2021, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 23262/215/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 419/2023 a Curții de Apel Craiova, prin care municipiul Craiova, prin Primar, a fost obligat la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare cu doamnele Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca, pentru suprafața de 302 mp, teren situat în municipiul Craiova, str. Adrian Păunescu, nr.33, jud Dolj, având următoarele vecinătăți: N- str. Adrian Păunescu, S-Smântânescu I., E – Sârbu Maria și V- Nr. cad. 15215, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză întocmit de Arsenie Petre.
- Art.2.** Se aprobă preluarea din administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, a imobilului-teren, situat în municipiul Craiova, str. Adrian Păunescu, nr.33 (fostă str. Deva, nr. 31), în vederea vânzării acestuia către Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca.
- Art.3.** Se aprobă vânzarea, către Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca, a imobilului-teren în suprafața de 302 mp, situat în municipiul Craiova, str. Adrian Păunescu, nr. 33, jud Dolj, având următoarele vecinătăți: N- str. Adrian Păunescu, S-Smântânescu I., E – Sârbu Maria și V- Nr. cad. 15215, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză întocmit de Arsenie Petre.

- Art.4.** Prețul de vânzare al imobilului-teren identificat la art.3, se stabilește în baza unui raport de evaluare, care urmează să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.5.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării contractului de vânzare-cumpărare și îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj.
- Art.6.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.282/2008 referitoare la darea în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, a bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova.
- Art.7.**Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu, precum și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr. 124398/2025

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind punerea în aplicare a dispozițiilor Sentinței Civile nr. 818/2021 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 23262/215/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 419/07.06.2023 a Curții de Apel Craiova.

Având în vedere:

Dispozițiile Sentinței Civile nr.818/2021 pronunțată de Judecătoria Craiova, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 419/07.06.2023 a Curții de Apel Craiova, prin care Municipiul Craiova a fost obligat la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare cu doamnele Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca, pentru suprafața de 302 mp teren situat în Craiova, str. Adrian Păunescu, nr.33, jud Dolj , astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză Arsenie Petre ;

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 privind inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Craiova, unde în anexa 2A poz.590, se regăsește terenul situat în Craiova, str. Deva, nr. 31 (actual str.Adrian Păunescu, nr.33) ;

Prevederile art. 108 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căreia „Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;b) concesionate;c) închiriate;d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.”;

Propunem promovarea proiectului de hotărâre privind punerea în aplicare a dispozițiilor Sentinței Civile nr. 818/2021 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 23262/215/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 419/07.06.2023 a Curții de Apel Craiova.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Întocmit,
Director executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data:

Semnătura:

RAPORT

privind punerea în aplicare a dispozițiilor Sentinței Civile nr. 818/2021 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 23262/215/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 419/07.06.2023 a Curții de Apel Craiova.

Prin referatul de aprobare nr.124398 /2025, al Primarului Municipiului Craiova, se propune adoptarea unei hotărâri privind punerea în aplicare a dispozițiilor Sentinței Civile nr. 818/2021 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 23262/215/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 419/07.06.2023 a Curții de Apel Craiova.

Prin adresa nr. 83776/17.03.2025, Serviciul Registrul Agricol și Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ ne înaintează solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 83776/2025, în vederea punerii în executare.

Prin dispozițiile Sentinței Civile nr. 818/2021 pronunțată de Judecătoria Craiova, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 419/07.06.2023 a Curții de Apel Craiova, Municipiul Craiova prin Primar, a fost obligat la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare cu doamnele Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca, pentru suprafața de 302 mp teren situat în Craiova, str. Adrian Păunescu, nr. 33, jud Dolj, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză întocmit de Arsenie Petre.

Imobilul-teren, situat în Craiova, str. Deva, nr. 31 (actual str. Adrian Păunescu, nr.33), aparține domeniului privat al Municipiului Craiova conform HCL nr. 522/2007, anexa 2A, poz. 590 și se află în administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova conform HCL nr. 282/2008, anexa 2A, poz. 590. Astfel, în vederea ducerii la îndeplinire a obligației stabilită de instanțele de judecată, este necesară preluarea acestuia din administrarea Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova.

Doamnele Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca dețin Contractul de închiriere nr. 2278/21.01.2022, încheiat cu Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, ce are ca obiect închirierea terenului în suprafață de 253,17 mp, aferent imobilului-construcție, situat în Craiova, str. Adrian Păunescu, nr. 33 (fostă str. Deva, nr. 31), imobil cumpărat în baza Legii 112/1995 și dobândit de acestea în baza Certificatului de moștenitor nr. 21/12.03.2015.

Potrivit art. 108 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ „Consiliile locale și Consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:**a)** date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;**b)** concesionate;**c)** închiriate;**d)** date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;**e)** valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.”

Potrivit art. 1650 alin 1 „Vânzarea este contractul prin care vânzatorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.”

De asemenea, potrivit prevederilor art. 364 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de Consiliul Local sau Județean, după caz.

Astfel, având în vedere prevederile mai sus menționate, prețul de vânzare al imobilului-teren situat în Craiova, str. Adrian Păunescu, nr.33, în suprafață de 302 mp, va fi stabilit în baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Față de cele prezentate în conformitate cu prevederile art. 108, art. 364 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ și în temeiul art. 129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. b din Ordonanța de urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, Sentinței Civile nr. nr. 818/2021, pronunțată de Judecătoria Craiova, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 419/07.06.2023 a Curții de Apel Craiova, supunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1-Să ia act de Sentința Civilă nr. 818/2021, pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 23262/215/2019, rămasă definitivă prin Decizia nr. 419/07.06.2023 a Curții de Apel Craiova, prin care Municipiul Craiova prin Primar, a fost obligat la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare cu doamnele Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca, pentru suprafața de 302 mp, teren situat în Craiova, str. Adrian Păunescu, nr.33, jud Dolj, având următoarele vecinătăți: N- str. Adrian Păunescu, S-Smântănescu I., E – Sârbu Maria și V- Nr. cad. 15215, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză întocmit de Arsenie Petre.

2- Preluarea din administrarea RAADPFL Craiova, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, a imobilului-teren, situat în Craiova, str. Adrian Păunescu, nr.33 (fostă str. Deva, nr. 31), în vederea vânzării acestuia către Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca.

3-Vânzarea către Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca a imobilului-teren în suprafața de 302 mp, situat în Craiova, str. Adrian Păunescu, nr. 33, jud Dolj, având următoarele vecinătăți: N- str. Adrian Păunescu, S-Smântănescu I., E – Sârbu Maria și V- Nr. cad. 15215, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză întocmit de Arsenie Petre.

4-Prețul de vânzare al imobilului-teren menționat la punctul 3 din prezentul raport, va fi stabilit în baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

5-Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării contractului de vânzare-cumpărare și îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege la OCPI Dolj.

6- Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică la notarul public, precum și cheltuielile de publicitate imobiliară la OCPI Dolj, pentru imobilul menționat la punctul 3 din prezentul raport, vor fi suportate de Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca.

7-Pe cale de consecință se modifică Hotărârea Consiliului Local nr. 282/2008.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,
Insp. Cristina Kollek

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

Data:

Semnătura:

RAPORT DE AVIZARE

Avand in vedere:

- Referat de aprobare nr. 124398/2025
- Raportul nr. 124610/2025 al Directiei Patrimoniu,
- În conformitate cu prevederile art.108, art.364 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ și în temeiul art. 129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. b din Ordonanța de urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, Sentința Civilă nr. 818/2021, pronunțată de Judecătoria Craiova, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 419/07.06.2023 a Curții de Apel Craiova.
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1-Să ia act de Sentința Civilă nr. 818/2021, pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 23262/215/2019, rămasă definitivă prin Decizia nr. 419/07.06.2023 a Curții de Apel Craiova, prin care Municipiul Craiova prin Primar, a fost obligat la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare cu doamnele Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca, pentru suprafața de 302 mp, teren situat în Craiova, str. Adrian Păunescu, nr.33, jud Dolj, având următoarele vecinătăți: N- str. Adrian Păunescu, S-Smântânescu I., E – Sârbu Maria și V- Nr. cad. 15215, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză întocmit de Arsenie Petre.

2- Preluarea din administrarea RAADPFL Craiova, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, a imobilului-teren, situat în Craiova, str. Adrian Păunescu, nr.33 (fostă str. Deva, nr. 31), în vederea vânzării acestuia către Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca.

3-Vânzarea către Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca a imobilului-teren în suprafața de 302 mp, situat în Craiova, str. Adrian Păunescu, nr. 33, jud Dolj, având următoarele vecinătăți: N- str. Adrian Păunescu, S-Smântânescu I., E – Sârbu Maria și V- Nr. cad. 15215, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză întocmit de Arsenie Petre.

4-Prețul de vânzare al imobilului-teren menționat la punctul 3 din prezentul raport, va fi stabilit în baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

5-Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării contractului de vânzare-cumpărare și îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege la OCPI Dolj.

6- Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică la notarul public, precum și cheltuielile de publicitate imobiliară la OCPI Dolj, pentru imobilul menționat la punctul 3 din prezentul raport, vor fi suportate de Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca.

7-Modificarea, în mod corespunzător, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.282/2008.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

Zmte

Uniunea Nationala a Barourilor din Romania – Baroul Dolj
Cabinet Individual Avocat „Gabriela Diaconu”
Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 4 bl. M3, ap. 32, etaj 8 jud. Dolj
Tel: (+40) 0724308997
E-mail: diacgab@gmail.com

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

61596

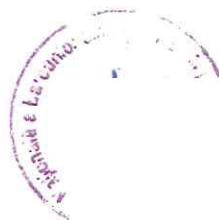
82776

Ziua 13 Luna 03 Anul 2021

Anexe

Primario Craiova
Catre : *Registrul Agricol*

Subemnata SCHUSTER MARCELA identificata prin CNP
si SCHUSTER CLAUDIA RALUCA idendificata prin CNP
ambele domiciliata in va depun
alaturat actele conform opisului anexat prezentei in vederea solutionarii cerererii
nr. 119218/0707.2021.



Uniunea Nationala a Barourilor din Romania – Baroul Dolj

Cabinet Individual Avocat „Gabriela Diaconu”

Craiova, str. Calea Bucuresti, nr.4 bl. M3, ap. 32, etaj 8 jud. Dolj

Tel: (+40) 0724308997

E-mail: diacgab@gmail.com

Catre : Primărie Municipiului Craiova

Subemnata SCHUSTER MARCELA identificata prin CNP
SCHUSTER CLAUDIA RALUCA idendificata prin CNP
ambele domiciliata in si

1. S.c. 818/2021 pronuntata in dosarul 23262/215/2019 cu mentiunea definitiva
2. Copie contract inchiriere suprafata 302 mp
3. Plan de amplasament si delimitare semnat de catre OCPI
4. Declaratie notariala referitoare la suprafata garaj
5. Extras CF
6. Delegatie avocatiala
7. Istoric cu evolutia denumirii strazilor
8. Raspuns RADPFL si rhivele Nationale cu privire la documentele de preluare a terenului .
9. In ceea ce priveste Planul de situatia ce a stat la baza emiterii Autorizatei 903/30.08.2011 , aratam ca nu suntem in posesia acestuia si va solicitam sa efectuati o adresa in acest sens catre compartimentul Urbanism unde consideram ca se regaseste acest act .



R O M Â N I A



JUDECĂTORIA CRAIOVA
SECȚIA I CIVILĂ

Sentința civilă nr. 818/2021

Ședința publică de la 02 Februarie 2021

Completul compus din:

PREȘEDINTE Oana-Maria Șerban

Grefier Anda-Simona Păunescu

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamanta SCHUSTER MARCELA, reclamanta SCHUSTER CLAUDIA RALUCA și pârâtul MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR, pârâtul PRIMARUL MUNICIPIUL CRAIOVA, având ca obiect obligație de a face.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică de la data de 18.01.2021, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a dispus amânarea pronunțării la data de 02.02.2021, când a hotărât următoarele:

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată la data de 05.09.2019 reclamantele Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca au solicitat în cotractoriu cu pârâții Municipiul Craiova prin Primar și Primarul Municipiului Craiova, obligarea acestora la încheierea unui contract de vânzare - cumpărare între pârâți în calitate de vânzători și reclamante în calitate de cumpărători, având ca obiect terenul în suprafață de 302mp, teren aferent imobilului situat în Craiova, str. Adrian Paunescu nr. 33, jud. Dolj, la prețul ce se va determina potrivit prevederilor art. 13 din L 112/1995.

Reclamantele au arătat că în anul 2004, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 704/10.05.2004, Consiliul Județean Dolj-Sector Servicii Publice a vândut cumpărătorilor SCHUSTER FLORIAN și SCHUSTER MARCELA imobilul locuință situat în Craiova, str. Deva nr. 31 (actuala str. Adrian Paunescu nr.33), compus din 2 camere de locuit cu o suprafață de 37,32 mp. Înstrăinarea imobilului mai sus menționat s-a făcut în baza art. 9 din L112/1995. Astfel potrivit acestui contract, obiectul vânzării cumpărării de către foștii chiriași, îl formează imobilul construcție, mai puțin terenul aferent, care, în baza art. 4 din contractul de vânzare cumpărare 704/10.05.2004 a fost atribuit cumpărătorilor în folosința pe durata existenței construcției.

Au susținut reclamantele că în anul 2015 au formulat o acțiune prin care au solicitat să se constate dreptul de proprietate asupra terenului aferent construcției, acțiune ce a făcut obiectul dosarului nr. 23711/215/2015.

Potrivit raportului de expertiza efectuat în cauza, suprafața de 302 mp reprezintă terenul aferent construcției edificată pe acest teren și reprezintă suprafața de teren necesară folosirii normale a acestor construcții, formând împreună o unitate locative distinctă.

Tribunalul Dolj prin decizia 715/2017 pronunțată în dosarul 23711/215/2015 a respins acțiunea menționând decizia nr. 3 /30.01.2017 a ICCJ - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, arătând că reclamantele nu sunt beneficiarele unei constituirii a dreptului de proprietate asupra terenului aferent construcției, ci au vocație la dobândirea dreptului de proprietate și asupra terenului aferent, însă prin înstrăinarea acestuia de către proprietar contra cost.

Interesul legitim al acestei acțiuni este dat de dreptul de proprietate asupra construcțiilor obținute în baza Legii nr. 112/1995, un drept asupra terenului potrivit art. 9 și art. 21 din aceeași lege, respectiv art. 33 și 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinație de locuințe.

Astfel, potrivit Deciziei nr. 3/2017 a ICCJ "în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare."

Având în vedere ca imobilul-casa de locuit pe care îl dețin în Craiova, str. Vasile Alesandri, nr. 51, jud. Dolj este achiziționat în baza Legii nr. 112/1995, au apreciat reclamantele ca acțiunea acestora este mai mult decât întemeiată, instanța neîncălcând prevederile art. 1169 Ncciv.

Astfel, în temeiul legii speciale 112/1995, a Normelor de aplicare a acestei legi, respectiv în temeiul art. 1528 Ncciv, raportat și la prevederile Deciziei nr. 3/2017 a ICCJ, instanța de judecată poate, în urma administrării probatoriului solicitat, să oblige societatea parată să încheie contract de vânzare -cumpărare pentru terenul ce este aferent casei de locuit achiziționate în temeiul Legii nr. 112/1995.

Au susținut reclamantele că solicitarea acestora este admisibilă și întemeiată, prețul pe care ar trebui să îl achite societății parate fiind cel aferent zonei în care se afla, societatea parată nefiind prejudiciată în niciun fel, dimpotrivă având numai de câștigat, aceasta neputând folosi terenul pe care se afla casa de locuit pe care o dețin.

Obiectul juridic al cererii de chemare în judecată are la baza existența unui drept de creanță al reclamantelor de a obține perfectarea unui act de vânzare-cumpărare pentru terenul aferent construcției achiziționate în baza Legii nr. 112/1995.

Rațiunea care a stat la baza formulării prezentei cereri de chemare în judecată este una de protecție socială, cu respectarea principiului echității.

Astfel, prin interpretarea extensivă a prevederilor art. 9 din Legea nr. 112/1995, cu aplicarea principiului *ubi eadem legis ratio, ibi eadem solutio esse debet*, astfel încât cumpărătorul construcției poate fi considerat în drept să achiziționeze și terenul aferent, pentru a asigura o unitate de soartă juridică a imobilului compus din teren și construcție.

În atare situație, reclamantele trebuie să aibă posibilitatea de a avea în patrimoniu un drept consolidat asupra întregului imobil și de a-și exercita prerogativele cu privire la acesta.

Astfel, conform art. 1528 Ncciv "(1) în cazul neexecutării unei obligații de a face, creditorul poate, pe cheltuielile debitorului, să execute el însuși ori să facă să fie executată obligația", astfel ca au solicitat admiterea capătului de cerere principal, respectiv să se dispună obligarea societății parate să procedeze la vânzarea către reclamante, la prețul pieței, a terenului aferent imobilului-casa de locuit pe care reclamantele îl dețin în Craiova, str. Vasile Alesandri, nr. 51, jud. Dolj.

În scop probator au solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri și efectuarea unei adrese către parate prin care să se solicite să depună la dosar toate actele pe care reclamantele le-au depus în vederea încheierii acestui contract de vânzare cumpărare.

La data de 25.10.2019 pârâții Municipiul Craiova prin Primar și Primarul Municipiului Craiova, au formulat **întâmpinare** prin care au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată.

S-a apreciat că acțiunea este neîntemeiată și s-a solicitat respingerea acesteia.

Au invocat excepția nulității cererii de chemare în judecată potrivit art. 194 lit. d și lit. e NCPC, arătând că motivele de drept pe care ar fi trebuit să se întemeieze prezenta cerere de chemare în judecată nu sunt menționate.

De asemenea, s-a invocat excepția netimbrării cererii de chemare în judecată raportat la dispozițiile OUG 80/2013 privind taxele judiciare de timbru, consolidată cu modificările și completările ulterioare care prevăd obligativitatea timbrării cererii la valoarea solicitată, având în vedere că reclamantii nu au făcut dovada timbrării.

Totodată s-a invocat excepția prematurității introducerii acțiunii, motivat de faptul că la nivelul autorității publice locale a fost demarată procedura administrativă privind vânzarea terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe cumpărate în condițiile legii nr. 112/1995.

Astfel, până la acest moment, autoritatea publică locală a aprobat prin H.C.L. nr. 172/28.04.2016, vânzarea, fără licitație, a terenurilor cu destinația curte, aferent construcțiilor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995. Pentru această hotărâre a fost transmisă viza de legalitate a Instituției Prefectului în luna februarie 2017. Pentru ducerea la îndeplinire a acestei hotărâri s-a întocmit Regulamentul privind procedura de vânzare a acestor terenuri, aprobat prin HCL nr. 430 / 26.10.2017, fiind constituita comisia ce va analiza solicitările înregistrate în acest sens.

Potrivit deciziei nr. 3/30.01.2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție din dosarul nr. 3370/1 2016, prin care s-a pronunțat o hotărâre prealabilă a Curții în interpretarea art. 3, 9 și 26 alin. 3 din Legea 112/1995, proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, ori, reclamanții nu au făcut dovada existenței unui refuz, în înțelesul deciziei nr. 3/2017, astfel încât să fie justificat demersul prezentei acțiuni în justiție.

Reclamantele au mai invocat excepția lipsei calității de reprezentant al apărătorului reclamantelor, întrucât acesta nu a făcut dovada calității de reprezentant legal, fapt ce contravine prevederilor art. 85 alin. 3 Cod de procedură civilă, potrivit căroră, împuternicirea de a reprezenta o persoană fizică sau juridică dată unui avocat sau consilier juridic se dovedește prin înscris, potrivit legilor de organizare și exercitare a profesiei.

Pe fondul cauzei au arătat că reclamantele, prin cererea de chemare în judecată formulată, au solicitat în contradictoriu cu pârâții Municipiul Craiova prin Primar și Primarul Municipiului Craiova cu sediul în Craiova, str. Adrian Paunescu, nr. 33 să fie obligați aceștia la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare între pari, în calitate de vânzători, și reclamante, în calitate de cumpărători având ca obiect vânzarea-cumpărarea terenului în suprafața de 302 mp, teren aferent imobilului situat în Craiova, str. Adrian Paunescu, nr. 33, județul Dolj, la prețul ce se va determina potrivit prevederilor art. 13 din Legea 112/1995.

Din documentele depuse de reclamante în dovedirea cererii rezultă că, în anul 2015 au formulat o acțiune prin care au solicitat să se constate dreptul de proprietate asupra terenului aferent construcției, acțiune ce a făcut obiectul dosarului nr. 2371 1/215/2015.

Prin raportul de expertiză efectuat în cauza, suprafața de 302 mp reprezintă terenul aferent construcției edificată pe acest teren, și reprezintă suprafața de teren necesară folosirii normale a acestor construcții, formând împreună o unitate locativă distinctă.

Prin decizia nr. 715/2017 pronunțată în dosarul 23711/215/2015 de către Tribunalul Dolj, s-a respins apelul declarat de apelanții reclamanți ca fiind nefondat având în vedere decizia 3/2017 a ICCJ - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept care prevede că - în interpretarea art. 3, 9 și 26 alin. 3 din Legea 112/1995, proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Acțiunea reclamantelor, îndreptată împotriva Municipiului Craiova se concretizează într-o obligație de a face, adică într-o îngădire juridică efectivă, într-o limitare circumstanțiată exact de sursa obligației, reclamantul încercând să oblige Municipiul Craiova la facere.

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

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

În ceea ce privește procedura de vânzare a terenurilor cu destinația curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995, au menționat pârâții că autoritatea publică locală a aprobat prin H.C.L. nr. 172/28.04.2016, vânzarea, fără licitație, a terenurilor cu destinația curte, aferente construcțiilor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995. Pentru această hotărâre a fost transmisă viza de legalitate a Instituției Prefectului în luna februarie 2017. Pentru aducerea la îndeplinire a acestei hotărâri s-a întocmit Regulamentul privind procedura de vânzare a acestor terenuri, aprobat prin HCL nr. 430/26.10.2017, fiind constituita comisia ce va analiza solicitările înregistrate în acest sens.

Astfel, la data de 27.11.2017, prin cererea înregistrată la autoritatea locală sub nr. 170195 reclamantii au solicitat autorității să dispună încheierea unui contract de vânzare cumpărare între Primăria Municipiului Craiova și reclamante având ca obiect vânzarea cumpărarea terenului în suprafața de 302 mp teren aferent imobilului situat în Craiova. str. Adrian Paunescu. nr.33, la prețul ce se va determina potrivit art. 13 din legea 112/1995.

Prin adresa nr. 170195/06.12.2019, autoritatea locală a comunicat reclamantelor faptul că în ședința de consiliu local al Municipiului Craiova din data de 26.10.2017 a fost aprobat proiectul de hotărâre ce se refera la regulamentul privind vânzarea terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, cumpărate în condițiile legii 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ale legii 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945- 22 decembrie 1989, astfel cum a fost modificată prin legea 1/2009 terenuri proprietate privată a Municipiului Craiova. Potrivit regulamentului, cap. II, cap. 111. cap. IV s-a solicitat reclamantelor să întreprindă toate demersurile necesare pentru depunerea documentelor ce însoțesc cererea de cumpărare a terenului cu destinația de curte.

Prin adresa înregistrată sub nr. 79524/16.05.2018 reclamantele au depus documentele prevăzute în cap. II, art.8 din regulament (copii legalizate și xeroxopii). Urmare a depunerii documentelor, autoritatea locală prin adresa nr. 79524/07.09.2018 a comunicat faptul că solicitarea și documentația depusă urmează a fi analizate de către comisia special constituită în acest sens, lucrările comisiei urmează a fi demarate după ce vor fi analizate și însușite ultimele indicații primite de la Ministerul de Finanțe al României privind aplicarea prevederilor legii 112/1995, iar constatările comisiei vor fi comunicate prin posta.

Ministerul Afacerilor Interne, Instituția Prefectului Județului Dolj, prin adresa nr. 8575/09.08.2018 înregistrată sub nr. 127575/09.08.2018 a transmis autorității locale faptul că, prin adresa 575416/2018, Ministerul Finanțelor Publice a prezentat procedura pe care trebuie să o urmeze autoritățile locale privind modalitatea de cumpărare a imobilelor reprezentând terenuri și locuințe, ce fac obiectul legii 112/1995, menționând faptul că terenurile care exced suprafața aferentă construcțiilor - potrivit art. 26 din legea 112/1995 suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor , raman în proprietatea statului.

În aceste condiții Ministerul Finanțelor Publice apreciază că autorităților publice locale le revine sarcina de a stabili suprafața de teren care nu se încadrează în sintagma teren aferent, neavând competența legală de înstrăinare a terenurilor ramase în proprietatea statului potrivit art. 26 din Legea 112/1995. Asupra acestor imobile se apreciază că pot fi aplicate prevederile art.4 din OG 14/2007 potrivit cărora bunurile devenite proprietate privată a statului se declară și se predau organelor de valorificare de către deținătorii acestora.

Potrivit celor menționate anterior, autorităților publice locale le revine sarcina de a stabili care este suprafața de teren a cărui înstrăinare excede competenței prevăzute de Legea 112/1995, aceasta valorificându-se în conformitate cu OG 14/2007, dacă prin legi speciale nu se dispune altfel. În acest sens, este necesară declararea și predarea bunurilor imobile cât și a celor care nu fac obiectul Legii 112/1995 către Administrațiile Județene ale Finanțelor Publice. Până la declararea și predarea bunurilor imobile către organele de valorificare competente, acestea trebuie înregistrate în inventarul bunurilor imobile din domeniul privat al statului.

Pe cale de consecință, întrucât reclamantii au investit autoritatea publică locală cu cerere de cumpărare a terenului în anul 2017 și nu au dat posibilitatea autorității să soluționeze într-un fel sau altul cererea, calea accesului la justiție fiind deschisă în speța dedusă judecării numai în cazul atitudinii de refuz sau a atitudinii abuzive din partea unității administrativ teritoriale, pe care reclamantii nu au dovedit-o, au apreciat că acțiunea reclamantilor este neîntemeiată și s-a solicitat instanței de judecată admiterea excepțiilor invocate, respingerea acțiunii ca inadmisibilă iar pe fondul cauzei respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

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

În drept, întâmpinarea a fost întemeiată pe dispozițiile art 148 coroborat cu art. 205 și următoarele, raportat la art. 245 Cod de procedură civilă, art. 1650 și urm. Cod civil, precum și pe dispozițiile legale menționate în cuprinsul întâmpinării.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

Potrivit dispozițiilor art. 248 alin. 1 și 2 C. Proc. Civ., instanța se va pronunța mai întâi asupra excepțiilor de procedură precum și asupra celor de fond care fac inutilă, în tot sau în parte, administrarea de probe ori, după caz, cercetarea în fond a cauzei. În cazul în care s-au invocat simultan mai multe excepții, instanța va determina ordinea de soluționare în funcție de efectele pe care le produc.

În ceea ce privește excepția prematurității invocată de pârâții Municipiul Craiova prin Primar și Primarul Municipiului Craiova:

Potrivit art. 32 din Codul de procedură civilă, orice cerere poate fi formulată și susținută numai dacă autorul acesteia: are capacitate procesuală, în condițiile legii, are calitate procesuală, formulează o pretenție și justifică un interes.

Pretenția formulată vizează un drept subiectiv civil sau o situație juridică pentru care calea judecătii este obligatorie, în raport de care instanța este chemată să pronunțe o soluție.

În ceea ce privește dreptul subiectiv civil, acesta trebuie să îndeplinească următoarele condiții: să fie recunoscut și ocrotit de lege, să fie exercitat în limitele sale externe, precum și în limitele sale interne, să fie exercitat cu bună-credință, să fie actual.

În primul rând, dreptul subiectiv civil nu este actual în ipoteza în care este afectat de un termen sau o condiție suspensivă, existența dreptului fiind certă, numai exercițiul său fiind amânat, caz în care cererea în justiție prin care se solicită valorificarea sa se va respinge ca prematur formulată.

Forma procedurală de invocare a prematurității dreptului o constituie excepția procesuală cu aceeași denumire, aceasta fiind o excepție de fond (vizează încălcarea cerințelor pretenției – condiție de exercițiu al acțiunii civile), absolută (se încalcă norme de ordine publică) și peremptorie (admiterea sa conduce la împiedicarea soluționării fondului cererii).

Prematuritatea ține de actualitatea dreptului material la acțiune, ceea ce presupune doar analiza actualității dreptului material la acțiune, nu și a dreptului material subiectiv.

Potrivit Deciziei nr. 3/2017 a ICCJ-Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept "în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate, proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare."

Astfel, în speță, instanța reține că dreptul dedus judecătii, respectiv pretenția reclamantelor ca pârâții să încheie cu acestea un contract de vânzare-cumpărare cu privire la terenul aferent imobilului casă situat în Craiova, str. Adrian Păunescu nr. 33, jud. Dolj dobândit conform Legii 112/1995, este afectat de condiția suspensivă constând în refuzul pârâților de a încheia de bunăvoie acest contract.

Pârâții au arătat că pentru soluționarea cererii reclamantelor pentru încheierea contractului de vânzare a terenului aferent imobilului situat în Craiova, str. Adrian Păunescu nr. 33, jud. Dolj, s-au efectuat demersuri, care până în prezent nu s-au finalizat, neexistând însă un refuz, astfel încât cererea reclamantelor este prematură.

Instanța reține că reclamantele au solicitat pârâților încă din anul 2015 atribuirea imobilului în litigiu, prin decizia nr. 715/2017 pronunțată în dosarul nr. 23711/215/2015 al Judecătoriei Craiova stabilindu-se în acord cu Decizia nr. 3/30.01.2017 a ICCJ, că reclamantele pot dobândi dreptul de proprietate asupra acestui imobil doar prin perfectarea unui contract de vânzare, și nu prin constituirea în temeiul legii.

Faptul că pârâții până în prezent nu au înțeles să încheie un contract de vânzare cu reclamantele pentru terenul aferent imobilului casă situat în Craiova, str. Adrian Păunescu nr. 33, jud.

Dolj dobândit conform Legii 112/1995, lăsând să treacă mai mulți ani de la momentul solicitării reclamantelor în acest sens, poate fi considerat un refuz tacit.

Legea nu prevede ca refuzul autorității să fie unul expres, iar în situația de față, tergiversarea soluționării cererii reclamantelor este de natură a le împiedica să își consolideze dreptul imobiliar asupra acelui teren.

Prin urmare, având în vedere nesoluționarea cererii de către autoritatea publică într-un termen rezonabil ceea ce echivalează cu un refuz tacit, instanța apreciază că dreptul reclamantelor de a solicita pe calea acțiunii în justiție obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare este unul actual, motiv pentru care va respinge excepția prematurității ca neîntemeiată.

În ceea ce privește fondul cauzei:

Prin contractul de vânzare cumpărare 704/10.05.2004 încheiat între Consiliul Județean Dolj, Sector Servicii Publice, în baza art.9 din Legea nr.112/1995, reclamanta Schuster Marcela împreună cu numitul Schuster Florian au dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului locuință situat în Craiova, str.Deva, nr.31, (actual str. Adrian Păunescu nr. 33) județul Dolj, compus din două camere de locuit, cu o suprafață utilă de 37,32 mp.

Conform art.4 din contractul de vânzare-cumpărare antemenționat, cumpărătorului i s-a atribuit în folosință pe durata existenței construcției terenul aferent în suprafață de 50,40 mp.

Potrivit raportului de expertiză efectuat în cauză (filele 91-92) de domnul expert Arsenie Petre, terenul în suprafață de 302 mp, cu categoria curți construcții, având ca vecinătăți la N-str. Adrian Păunescu, la E-Sîrbu Maria, la S-Smantanescu I, iar la V-nr. cad. 15215, reprezintă terenul aferent construcției, conform Legii nr. 112/1995 și parte din domeniul privat al municipiului Craiova, conform HCL nr. 522/31.10.2007,

Așa cum rezultă din certificatul de moștenitor nr.21/12.03.2015, emis de către Notar Public Neagoe Monica, numitul Schuster Florian a decedat la data de 01.03.2015, moștenitoarea acestuia fiind reclamanta Schuster Claudia-Raluca.

Prin Decizia nr. 3/2017 a ICCJ-Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept s-a statuat că în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate, proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Potrivit pct. 7.3 din Hotărârea Guvernului nr. 923/2010 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 250/2007, sunt exceptate de la restituirea în natură terenurile aferente imobilelor care au fost înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare. Pentru aceste terenuri foștii proprietari beneficiază de măsuri reparatorii în echivalent acordate în condițiile legii. Prin noțiunea "teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995" se înțelege terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință. Stabilirea suprafeței de teren necesar bunei utilizări a construcției se face, motivat, de către entitatea investită cu soluționarea notificării.

În aceste condiții, instanța apreciază că reclamantele sunt îndreptățite, în baza Legii nr.112/1995 și la dobândirea suprafeței de teren de 302 m.p, teren situat în Craiova, str. Adrian Păunescu, nr.33, având următoarele vecinătăți: N- str. Adrian Păunescu, S-Smântânescu I., E- Sîrbu Maria și V- Nr. cad. 15215, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză tehnică efectuat în cauză de expert Arsenie Petre- teren aferent nemijlocit construcției cumpărate cu acte legale de către reclamanta Shuster Marcela și defunctul Shuster Florin al cărei moștenitoare este reclamanta Shuster Claudia Raluca.

Având în vedere refuzul implicit al autorității publice, instanța urmează să admită acțiunea și va obliga pârâtul Municipiul Craiova prin Primarul Municipiului Craiova la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare cu reclamantele pentru suprafața de 302 m.p.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Respinge excepția prematurității acțiunii, invocată de pârâții Municipiul Craiova prin Primarul Municipiului Craiova și Primarul Municipiului Craiova, ca neîntemeiată.

Admite acțiunea formulată de reclamantele Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca, ambele cu în contradictoriu cu pârâții Municipiul Craiova prin Primarul Municipiului Craiova și Primarul Municipiului Craiova, cu sediul în Craiova, str. A.I.Cuza, nr. 7, jud. Dolj.

Obligă pârâtul Municipiul Craiova prin Primarul Municipiului Craiova la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare cu reclamantele pentru suprafața de 302 m.p teren situat în Craiova, str. Adrian Păunescu nr. 33, jud. Dolj având următoarele vecinătăți: N- str. Adrian Păunescu, S-Smântânescu I., E- Sârbu Maria și V- Nr. cad. 15215, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză tehnică efectuat în cauză de expert Arsenie Petre.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare, ce va fi depus la Judecătoria Craiova.

Pronunțată, astăzi, 02.02.2021, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

Președinte,
Oana-Maria Șerban

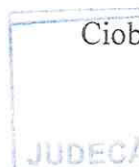
Grefier,
Anda-Simona Păunescu

GREFA JUDECĂTORIEI CRAIOVA JUDEȚUL DOLJ

Prezenta copie fiind conformă cu originalul d.c. nr. 199/09.02.2023 stată în dosarul nr. 23262/215/2019 al Tribunalului Dolj, atașat în dosarul nr. 23262/215/2019 al Judecătoriei Craiova, rămasă definitivă prin constatarea ca nul a recursului conform d.c nr. 419/07.06.2023 pronunțată în dosarul nr. 23262/215/2019 al Curții de Apel Craiova, decizie definitivă, se atestă de noi.

Grefier

Ciob



Dosar nr. 23262/215/2019

ROMANIA
TRIBUNALUL DOLJ
SECȚIA I CIVILĂ



Decizia civilă nr. 199/2023

Ședința publică de la 09 Februarie 2023

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Nicoleta Popescu

Judecător Cătălina Maria Duță

Grefier Constantina Alina Enache

Pe rol se află judecarea apelului formulat de apelanta-pârâtă U.A.T. CRAIOVA PRIN PRIMARUL MUNICIPIUL CRAIOVA împotriva sentinței nr. 818/02.02.2021 pronunțate de Judecătoria Craiova în dosar nr. 23262/215/2019, în contradictoriu cu intimații-reclamanți SCHUSTER MARCELA, SCHUSTER CLAUDIA RALUCA și intimatul-pârât MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR, având ca obiect obligația de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică au lipsit părțile.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței că avocatul intimatelor reclamante a depus cerere de judecare a cauzei în lipsă și concluzii scrise.

În raport de dispozițiile art. 244 Cod procedură civilă, instanța declară închisă cercetarea judecătorească, precum și dezbaterile în raport de dispozițiile art. 394 Cod procedură civilă și reține cauza spre soluționare, având în vedere că se solicită judecarea în lipsă.

TRIBUNALUL

Asupra apelului civil de față, constată următoarele:

Prin sentința civilă nr. 818/02.02.2021, pronunțată de Judecătoria Craiova, a fost respinsă excepția prematurității acțiunii, invocată de pârâții Municipiul Craiova prin Primarul Municipiului Craiova și Primarul Municipiului Craiova, ca neîntemeiată.

A fost admisă acțiunea formulată de reclamantele Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Craiova prin Primarul Municipiului Craiova și Primarul Municipiului Craiova.

A fost obligat pârâtul Municipiul Craiova prin Primarul Municipiului Craiova la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare cu reclamantele pentru suprafața de 302 m.p teren situat în Craiova, str. Adrian Păunescu nr. 33, jud. Dolj având următoarele vecinătăți: N-str. Adrian Păunescu, S-Smântânescu I., E- Sârbu Maria și V- Nr. cad. 15215, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză tehnică efectuat în cauză de expert Arsenie Petre.

Pentru a se pronunța astfel, instanța a reținut dispozițiile art. 248 alin. 1 și 2 C. Proc. Civ., și a analizat excepția prematurității invocată de pârâții Municipiul Craiova prin Primar și Primarul Municipiului Craiova:

Potrivit art. 32 din Codul de procedură civilă, orice cerere poate fi formulată și susținută numai dacă autorul acesteia: are capacitate procesuală, în condițiile legii, are calitate procesuală, formulează o pretenție și justifică un interes.

Pretenția formulată vizează un drept subiectiv civil sau o situație juridică pentru care calea judecării este obligatorie, în raport de care instanța este chemată să pronunțe o soluție.

În ceea ce privește dreptul subiectiv civil, acesta trebuie să îndeplinească următoarele condiții: să fie recunoscut și ocrotit de lege, să fie exercitat în limitele sale externe, precum și în limitele sale interne, să fie exercitat cu bună-credință, să fie actual.

În primul rând, dreptul subiectiv civil nu este actual în ipoteza în care este afectat de un termen sau o condiție suspensivă, existența dreptului fiind certă, numai exercițiul său fiind amânat, caz în care cererea în justiție prin care se solicită valorificarea sa se va respinge ca prematur formulată.

Forma procedurală de invocare a prematurității dreptului o constituie excepția procesuală cu aceeași denumire, aceasta fiind o excepție de fond (vizează încălcarea cerințelor pretenției – condiție de exercițiu al acțiunii civile), absolută (se încalcă norme de ordine publică) și peremptorie (admiterea sa conduce la împiedicarea soluționării fondului cererii).

Prematuritatea ține de actualitatea dreptului material la acțiune, ceea ce presupune doar analiza actualității dreptului material la acțiune, nu și a dreptului material subiectiv.

Potrivit Deciziei nr. 3/2017 a ICCJ-Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept "în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate, proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare."

Astfel, în speță, instanța a reținut că dreptul dedus judecății, respectiv pretenția reclamantelor ca părții să încheie cu acestea un contract de vânzare-cumpărare cu privire la terenul aferent imobilului casă situat în Craiova, str. Adrian Păunescu nr. 33, jud. Dolj dobândit conform Legii 112/1995, este afectat de condiția suspensivă constând în refuzul părților de a încheia de bunăvoie acest contract.

Părțile au arătat că pentru soluționarea cererii reclamantelor pentru încheierea contractului de vânzare a terenului aferent imobilului situat în Craiova, str. Adrian Păunescu nr. 33, jud. Dolj, s-au efectuat demersuri, care până în prezent nu s-au finalizat, neexistând însă un refuz, astfel încât cererea reclamantelor este prematură.

Instanța a reținut că reclamantele au solicitat părților încă din anul 2015 atribuirea imobilului în litigiu, prin decizia nr. 715/2017 pronunțată în dosarul nr. 23711/215/2015 al Judecătoriei Craiova stabilindu-se în acord cu Decizia nr. 3/30.01.2017 a ICCJ, că reclamantele pot dobândi dreptul de proprietate asupra acestui imobil doar prin perfectarea unui contract de vânzare, și nu prin constituirea în temeiul legii.

Faptul că părțile până în prezent nu au înțeles să încheie un contract de vânzare cu reclamantele pentru terenul aferent imobilului casă situat în Craiova, str. Adrian Păunescu nr. 33, jud. Dolj dobândit conform Legii 112/1995, lăsând să treacă mai mulți ani de la momentul solicitării reclamantelor în acest sens, poate fi considerat un refuz tacit.

Legea nu prevede ca refuzul autorității să fie unul expres, iar în situația de față, tergiversarea soluționării cererii reclamantelor este de natură a le împiedica să își consolideze dreptul imobiliar asupra acelui teren.

Prin urmare, având în vedere nesoluționarea cererii de către autoritatea publică într-un termen rezonabil ceea ce echivalează cu un refuz tacit, instanța a apreciat că dreptul reclamantelor de a solicita pe calea acțiunii în justiție obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare este unul actual, motiv pentru care va respinge excepția prematurității ca neîntemeiată.

În ceea ce privește fondul cauzei, a reținut că prin contractul de vânzare cumpărare 704/10.05.2004 încheiat între Consiliul Județean Dolj, Sector Servicii Publice, în baza art.9 din Legea nr.112/1995, reclamanta Schuster Marcela împreună cu numitul Schuster Florian au dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului locuință situat în Craiova, str. Deva, nr.31,

(actual str. Adrian Păunescu nr. 33) județul Dolj, compus din două camere de locuit, cu o suprafață utilă de 37,32 mp.

Conform art. 4 din contractul de vânzare-cumpărare antemenționat, cumpărătorului i s-a atribuit în folosință pe durata existenței construcției terenul aferent în suprafață de 50,40 mp.

Potrivit raportului de expertiză efectuat în cauză (filele 91-92) de domnul expert Arsenie Petre, terenul în suprafață de 302 mp, cu categoria curți construcții, având ca vecinătăți la N-str. Adrian Păunescu, la E-Sîrbu Maria, la S-Smantanescu I, iar la V-nr. cad. 15215, reprezintă terenul aferent construcției, conform Legii nr. 112/1995 și parte din domeniul privat al municipiului Craiova, conform HCL nr. 522/31.10.2007,

Așa cum rezultă din certificatul de moștenitor nr.21/12.03.2015, emis de către Notar Public Neagoe Monica, numitul Schuster Florian a decedat la data de 01.03.2015, moștenitoarea acestuia fiind reclamanta Schuster Claudia-Raluca.

Prin Decizia nr. 3/2017 a ICCJ-Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept s-a statuat că în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate, proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Potrivit pct. 7.3 din Hotărârea Guvernului nr. 923/2010 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 250/2007, sunt exceptate de la restituirea în natură terenurile aferente imobilelor care au fost înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare. Pentru aceste terenuri foștii proprietari beneficiază de măsuri reparatorii în echivalent acordate în condițiile legii. Prin noțiunea "teren aferent imobilelor înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995" se înțelege terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință. Stabilirea suprafeței de teren necesar bunei utilizări a construcției se face, motivat, de către entitatea investită cu soluționarea notificării.

În aceste condiții, instanța a apreciat că reclamantele sunt îndreptățite, în baza Legii nr.112/1995 și la dobândirea suprafeței de teren de 302 m.p, teren situat în Craiova, str. Adrian Păunescu, nr.33, având următoarele vecinătăți: N- str. Adrian Păunescu, S-Smântânescu I., E- Sârbu Maria și V- Nr. cad. 15215, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză tehnică efectuat în cauză de expert Arsenie Petre- teren aferent nemijlocit construcției cumpărate cu acte legale de către reclamanta Shuster Marcela și defunctul Shuster Florin al cărei moștenitoare este reclamanta Shuster Claudia Raluca.

Având în vedere refuzul implicit al autorității publice, instanța a admis acțiunea și a obligat pârâul Municipiul Craiova prin Primarul Municipiului Craiova la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare cu reclamantele pentru suprafața de 302 m.p.

Împotriva acestei sentințe **a declarat apel pârâul Municipiul Craiova prin Primarul Municipiul Craiova**, solicitând admiterea acestuia, schimbarea în tot a sentinței atacate și rejudecând cauza, admiterea excepției invocate, iar pe fondul cauzei respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Critică hotărârea instanței ca nelegală și netemeinică pentru aspectele următoare,

Apreciază ca instanța a reținut în mod greșit incidența dispozițiilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, și pe cale de consecință solicita admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței atacate și rejudecând cauza admiterea acțiunii, raportându-ne la următoarele aspecte:

1. Instanța de fond face o aplicare greșită Deciziei nr. 3/2017 a ICCJ și respinge excepția prematurității introducerii acțiunii, reținând ca prin nesoluționarea cererii de către autoritatea publică într-un termen rezonabil, ceea ce echivalează cu un refuz tacit, dreptul reclamantelor de a solicita pe calea acțiunii în justiție obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare este unul actual.

Apreciază ca soluția pronunțată este greșită având în vedere următoarele motive:

La nivelul autorității publice locale a fost demarată procedura administrativă privind vânzarea terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995.

Astfel, până la acest moment, autoritatea publică locală a aprobat prin H.C.L. nr. 172/28.04.2016, vânzarea, tară licitație, a terenurilor cu destinația curte, aferent construcțiilor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995. Pentru această hotărâre a fost transmisă viza de legalitate a Instituției Prefectului în luna februarie 2017. Pentru ducerea la îndeplinire a acestei hotărâri s-a întocmit Regulamentul privind procedura de vânzare a acestor terenuri, aprobat prin HCL nr. 430 / 26.10.2017, fiind constituita comisia ce va analiza solicitările înregistrate în acest sens.

Potrivit deciziei nr. 3/30.01.2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție din dosarul nr. 3370/1/2016, prin care s-a pronunțat o hotărâre prealabilă a Curții în interpretarea art. 3, 9 și 26 alin. 3 din Legea 112/1995, proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, ori, reclamantii nu au făcut dovada existenței unui refuz, în înțelesul deciziei nr. 3/2017, astfel încât să fie justificat demersuri prezentei acțiuni în justiție.

În raport de aceste considerente, apreciază ca instanța de fond în mod greșit respinge excepția prematurității introducerii acțiunii, motiv pentru care solicita admiterea apelului schimbarea în tot a sentinței atacate și rejudecând cauza admiterea excepției prematurității introducerii acțiunii prin raportare la prevederile Deciziei nr. 3/2017 a ICCJ.

2. Instanța de fond admite acțiunea și obligă pârâțul Municipiul Craiova prin Primarul Municipiului Craiova la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare cu reclamantele pentru suprafața de 302 m.p teren situat în Craiova. str. Adrian Păunescu nr. 33. jud. Dolj.

Apreciază ca aceasta soluție este nelegală întrucât reclamantii au dobândit în anul 2004 în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 704/10.05.2004, încheiat cu Consiliul Județean Dolj- Sector Servicii Publice, imobilul locuința situat în Craiova, str. Deva, nr. 31, actuala str. Adrian Paunescu, nr. 33, compus din două camere de locuit cu o suprafața de 37,32 mp, iar înstrăinarea imobilului s-a făcut în baza art. 9 din Legea 112/1995. Astfel potrivit acestui contract, obiectul vânzării cumpărării de către foștii chiriași îl formează imobilul construcție, mai puțin terenul aferent, care în baza art. 4 din contractul de vânzare cumpărare nr. 704/2004 a fost atribuit în folosința pe durata existenței construcției.

Din documentele depuse de reclamantii în dovedirea cererii rezultă că, în anul 2015 au formulat o acțiune prin care au solicitat să se constate dreptul de proprietate asupra terenului aferent construcției, acțiune ce a făcut obiectul dosarului nr. 2371 1/215/2015.

Prin raportul de expertiză efectuat în cauza, suprafața de 302 mp reprezintă terenul aferent construcției edificată pe acest teren, și reprezintă suprafața de teren necesară folosirii normale a acestor construcții, formând împreună o unitate locativă distinctă.

Prin decizia nr. 715/2017 pronunțată în dosarul 2371 1/215/2015 de către Tribunalul Dolj, s-a respins apelul declarat de apelantii reclamantii ca fiind nefondat, având în vedere decizia 3/2017 a ICCJ - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept care prevede că - în interpretarea art. 3, 9 și 26 alin. 3 din Legea 112/1995, proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Acțiunea reclamantilor, îndreptată împotriva Municipiului Craiova se concretizează într-o obligație de a face, adică într-o îngrădire juridică efectivă, într-o limitare

circumstanțiată exact de sursa obligației, reclamantul încercând să oblige Municipiul Craiova la facere.

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

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

În ceea ce privește procedura de vânzare a terenurilor cu destinația curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995, menționează că autoritatea publică locală a aprobat prin H.C.L. nr. 172/28.04.2016, vânzarea, fără licitație, a terenurilor cu destinația curte, aferent construcțiilor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995. Pentru această hotărâre a fost transmisă viza de legalitate a Instituției Prefectului în luna februarie 2017. Pentru ducerea la îndeplinire a acestei hotărâri s-a întocmit Regulamentul privind procedura de vânzare a acestor terenuri, aprobat prin HCL nr. 430 / 26.10.2017, fiind constituita comisia ce va analiza solicitările înregistrate în acest sens.

Astfel, la data de 27.11.2017, prin cererea înregistrată la autoritatea locală sub nr. 170195 reclamantele au solicitat autorității să dispună încheierea unui contract de vânzare cumpărare între Primăria Municipiului Craiova și reclamante având ca obiect vânzarea cumpărarea terenului în suprafața de 302 mp, teren aferent imobilului situat în Craiova, str. Adrian Păunescu, nr.33, la prețul ce se va determina potrivit art. 13 din legea 112/1995.

Prin adresa nr. 170195/06.12.2019, autoritatea locală a comunicat reclamantelor faptul că în ședința de consiliu local al Municipiului Craiova din data de 26.10.2017 a fost aprobat proiectul de hotărâre ce se refera la regulamentul privind vânzarea terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, cumpărate în condițiile legii 112/1995, terenuri proprietate privată a Municipiului Craiova. Potrivit regulamentului, cap. II, cap. III, cap. IV s-a solicitat reclamantelor să întreprindă toate demersurile necesare pentru depunerea documentelor ce însoțesc cererea de cumpărare a terenului cu destinația de curte.

Prin adresa înregistrată sub nr. 79524/16.05.2018 reclamantele au depus documentele prevăzute în cap. II, art.8 din regulament (copii legalizate și xerocopii). Urmare a depunerii documentelor, autoritatea locală prin adresa nr. 79524/07.09.2018 a comunicat faptul că solicitarea și documentația depusă urmează a fi analizate de către comisia special constituită în acest sens, lucrările comisiei urmează a fi demarate după ce vor fi analizate și însușite ultimele indicații primite de la Ministerul de Finanțe al României privind aplicarea prevederilor legii 112/1995, iar constatările comisiei vor fi comunicate prin posta.

Ministerul Afacerilor Interne, Institutia Prefectului Județului Dolj, prin adresa nr. 8575/09.08.2018 înregistrată sub nr. 127575/09.08.2018 a transmis autorității locale faptul că, prin adresa 575416/2018, Ministerul Finanțelor Publice a prezentat procedura pe care trebuie să o urmeze autoritățile locale privind modalitatea de cumpărare a imobilelor reprezentând terenuri și locuințe, ce fac obiectul legii 112/1995, menționând faptul că terenurile care exced suprafața aferentă construcțiilor - potrivit art. 26 din legea 112/1995 suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depuseseră suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului.

În aceste condiții Ministerul Finanțelor Publice apreciază că autorităților publice locale le revine sarcina de a stabili suprafața de teren care nu se încadrează în sintagma teren aferent neavând competența legală de înstrăinare a terenurilor ramase în proprietatea statului potrivit art. 26 din Legea 112/1995. Asupra acestor imobile se apreciază că pot fi aplicate prevederile art.4 din OG 14/2007 potrivit cărora bunurile devenite proprietate privată a statului se declară și se predau organelor de valorificare de către detinatorii acestora.

Potrivit celor menționate anterior, autorităților publice locale le revine sarcina de a stabili care este suprafața de teren a cărui înstrăinare excede competenței prevăzute de Legea 112/1995, aceasta valorificându-se în conformitate cu OG 14/2007, dacă prin legi speciale nu se dispune altfel. În acest sens, este necesară declararea și predarea bunurilor imobile cât și a

celor care nu fac obiectul Legii 112/1995 către Administrațiile Județene ale Finanțelor Publice. Pana la declararea si predarea bunurilor imobile către organele de valorificare competente, acestea trebuie înregistrate în inventarul bunurilor imobile din domeniul privat al statului.

Pe cale de consecință, întrucât reclamantele au investit autoritatea publica locala cu cerere de cumparare a terenului în anul 2017 si nu au dat posibilitatea autoritatii sa soluționeze intru-un fel sau altul cererea, calea accesului la justitie fiind deschisa în speța dedusa judecării numai în cazul atitudinii de refuz sau a atitudinii abuzive din partea unitatii administrativ teritoriale, pe care reclamantele nu au dovedit-o, apreciază că acțiunea reclamanților este neîntemeiată.

3. În cursul cercetării judecătorești, instanța a dispus efectuarea unei expertize în specialitatea topografie, cu următoarele obiective: - identificarea suprafeței de teren de 302 mp ce formeaza obiectul litigiului; - evaluarea acestei suprafețe de teren; - sa se precizeze regimul juridic al terenurilor, - sa se precizeze daca suprafața din litigiu reprezintă terenul aferent construcției în sensul dispozițiilor Legii 112/1995 și cu mențiunea de a întocmi și depune raportul de expertiză.

Pentru termenul din 14.09.2020 dl. expert a depus la dosarul cauzei raportul de expertiza, ocazie cu care părțile au formulat obiecțiuni. Astfel, am solicitat instantei de fond ca dl. Expert sa înlăture erorile din cuprinsul prezentului raport de expertiza, respectiv la obiectivul nr. 2, acesta precizează faptul ca: „302,0 mp = 721,5 euro x 4,8 = 2.175.0 lei”, ceea ce reprezintă o eroare de calcul.

De asemenea, fata de aprecierea d-lui expert ca suprafața de 302 mp are valoarea actuala determinata de 2.175 lei, sub rezerva consultării a unei persoane ce are calitatea de expert evaluator si fata de valoarea determinata pentru suprafața de teren de 302 mp, care este una derizorie am solicitat întocmirea unei noi expertize în vederea stabilirii valorii corecte a terenului de către un expert evaluator.

Instanța a respins ca nefiind utilă soluționării cauzei, având în vedere obiectul pricinii, respectiv obligarea părților să încheie un contract de vânzare, stabilirea prețului imobilului nefiind în sarcina instanței. De asemenea apreciază că nu se mai impune revenirea cu adresă către domnul expert Arsenie Petre, aspectele relevante în cauză fiind lămurite prin raportul de expertiză, astfel că respinge obiecțiunile formulate de părți.

Soluția de respingerea a obiecțiunilor formulate este greșită, motivat de faptul ca stabilirea valorii actuale a imobilului este determinanta în procedura de vânzare.

Având în vedere cele mentionate, apreciază ca hotărârea a fost data cu încălcarea legii, motiv pentru care solicitam admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței atacate si rejudecând cauza respingerea acțiunii.

4. În temeiul art 451 si urm. CPC, solicita obligarea reclamanților la plata cheltuielilor de judecata.

5. Învederează instanței că Unitatea Administrativ Teritoriala a Municipiului Craiova este scutita de plata taxei de timbru potrivit dispozițiilor art. 30 din OUG nr. 80/2013, privind taxele judiciare de timbru.

Solicită încuviințarea probei cu înscrisuri si orice alt mijloc care ar reieși din cercetarea judecătoreasca.

La termenul de judecată din data de 07.10.2021 a fost încuviințată proba cu expertiza specialitatea topografie, iar la termenul de judecată din data de a fost desemnat expert tehnic dl. Popa Ion Alexandru, care a depus raportul de expertiză încuviințat de către instanță la data de 25.01.2023.

Analizând cererea de apel, prin prisma susținerilor părții, a actelor și lucrărilor dosarului și a dispozițiilor art.476-478 CPC, Tribunalul reține următoarele:

În motivarea apelului, apelantul Municipiul Craiova prin Primar invocă greșita respingere a excepției prematurității, netemeinicia soluției date pe fondul cauzei, dar și respingerea obiecțiunilor la raportul de expertiză.



Principalul motiv pentru care apelanta-pârâtă a apreciat că acțiunea reclamantelor este prematură constă în aceea că nu s-a făcut dovada refuzului părții de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, instanța de fond făcând o greșită aplicare a deciziei nr. 3/2017 pronunțată de ÎCCJ pentru dezlegarea unor chestiuni de drept.

În același timp, motivul de netemeinicie a sentinței civile apelate, prezentat de apelanta-pârâtă la punctul doi din cererea de apel aduce în discuție, în realitate, aceeași susținere, respectiv împrejuarea că nu ar exista un refuz al autorităților locale în soluționarea cererii reclamantelor de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare, fiind demarate proceduri în sensul soluționării, fiind aprobat în ședința Consiliului Local al Municipiului Craiova din 26.10.2017 proiectul de hotărâre ce se referă la regulamentul privind vânzarea terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor-locuințe cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995.

Ca atare, ambele critici aduse hotărârii de fond impun analizarea existenței condiției prealabile a dovedirii refuzului autorității de a vinde, ca și condiție de sesizare a instanței și, respectiv de admitere a acțiunii prin care partea ce se consideră îndreptățită la vânzare solicită obligarea debitorului său la îndeplinirea obligației de a-i vinde.

În cadrul acestei analize, tribunalul pornește de la considerentele deciziei nr. 3/2017 pronunțată de Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept al Înaltei Curți de Casație și Justiție, decizie a cărei încălcare se pretinde prin chiar motivarea apelului.

Prin această decizie s-a analizat dacă există un drept de creanță al dobânditorului construcției cumpărate în baza Legii nr. 112/1995 la perfectarea unui act de vânzare-cumpărare prin care să dobândească și dreptul de proprietate asupra terenului aferent construcției.

Expunând prevederile art. 3, 9, 21, 26, din Legea nr. 112/1995, ale art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, corelat cu prevederile art. 7 alin. 5 din Legea nr. 10/2001 și ale art. 7.3 din HG nr. 923/2010 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001, Înalta Curte de Casație și Justiție a reținut că legiuitorul a recunoscut în mod expres, prin dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995, posibilitatea pentru chiriași de a dobândi, în proprietate, apartamentele ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora.

A mai reținut că în privința noțiunii de "apartament" nu este permisă interpretarea în sensul că ar trebui să cuprindă și terenul aferent, precum și faptul că este eronat a se considera că dreptul de proprietate asupra terenului aferent ar putea fi constituit, în mod gratuit, prin efectul prevederilor legilor fondului funciar întrucât chiriașii dobânditori ai dreptului de proprietate pe temeiul Legii nr. 112/1995 nu sunt în aceeași situație juridică cu cea avută în vedere de legea fondului funciar atunci când a dispus convertirea dreptului de folosință asupra terenului aferent construcțiilor în drept de proprietate (în favoarea proprietarilor construcțiilor).

Mergând mai departe cu raționamentul, s-a mai reținut că precizări în legătură cu situația juridică a terenului aferent au fost aduse ulterior, prin art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, în sensul că "în situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege", precum și faptul că această dispoziție trebuie interpretată coroborat cu reglementările în materia restituirii imobilelor preluate abuziv de către stat care statuează că sunt exceptate de la restituirea în natură imobilele care au fost înstrăinate conform Legii nr. 112/1995.

" (50) Rezultă așadar că în executarea și aplicarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare, ca și ale Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la situația terenului aferent, au fost emise hotărâri ale Guvernului care au reglementat expres regimul juridic al acestui imobil, atât sub aspectul definirii noțiunii (care nu se regăsea în niciuna dintre cele două legi), cât și sub aspectul posibilității înstrăinării.

(51) În sprijinul acestei din urmă concluzii operează și argumentul per a contrario sau al tertului exclus (tertium non datur), care poate fi folosit în interpretarea dispozițiilor art. 26 alineat ultim din Legea nr. 112/1995, în sensul că, rămânând în proprietatea statului doar suprafețele de teren care depășesc terenul aferent, înseamnă că restul terenului, care este necesar exploatării construcției, poate deveni proprietate privată a dobânditorilor acestora."

"(54) Așadar, nefiind vorba despre instituirea unui drept de suprafață ... și nici despre o dobândire cu titlu gratuit, în temeiul legilor fondului funciar sau ope legis, odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției (pe considerentul că în preț s-ar include și valoarea terenului aferent), dobândirea nu poate fi făcută decât prin vânzare, la fel ca în situația construcției".

"(57) În ceea ce privește posibilitatea dobânditorului construcției de a solicita și de a obține obligarea proprietarului terenului la încheierea contractului de vânzare asupra acestuia trebuie menționat că, de vreme ce îi este recunoscută această facultate legală, ea trebuie însoțită de un drept la acțiune pentru valorificarea acestuia, recurgându-se astfel la forța coercitivă a statului în cazul refuzului de înstrăinare."

Aceste considerente ale deciziei nr. 3/2017 nu trebuie însă privite ca și când ar fi stabilit o condiție de admisibilitate a acțiunii prin care se valorifică dreptul de creanță al proprietarului construcției cumpărate în temeiul Legii nr. 112/1995 de a i se vinde și terenul aferent aceste construcții, ci doar s-a arătat că, în situația refuzului de înstrăinare, acesta se poate adresa instanței.

Nefiind instituită prin lege o procedură specială care să reglementeze anumite termene pentru formularea cererii către autorități și pentru soluționarea acestei cereri în vederea vânzării terenului aferent construcției-locuință, în temeiul Legii nr. 112/1995, dar nici prin decizia anterior expusă, tribunalul reține că soluția instanței de fond dată excepției prematurității acțiunii este legală.

Chiar dacă pârâtul a întreprins demersuri pentru vânzarea terenurilor cu destinația de curte aferente construcțiilor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995, aprobând vânzarea prin HCL nr. 172/28.04.2016, iar ulterior s-a întocmit Regulamentul privind procedura de vânzare aprobat prin HCL nr. 430/26.10.2017, se reține că de la data înregistrării cererii de vânzare adresată de reclamante autorității locale și până la data sesizării instanței de judecată, a trecut un termen suficient de mare, astfel că nu li se poate imputa reclamantelor faptul că nu au mai așteptat și, în niciun caz, nu se poate considera demersul lor juridic ca fiind prematur, acțiunea nefiind supusă vreunui termen.

Astfel, la data de 27.11.2017 reclamantele s-au adresat prin cererea înregistrată sub nr. 170195 pentru încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, iar la 16.05.2018 prin adresa nr. 79524 au depus documentele prevăzute în Regulament, îndeplinindu-și obligațiile ce le reveneau, fără ca până la data de 05.09.2019 când au formulat cererea de chemare în judecată să fi obținut vreun răspuns.

În același timp, nesoluționarea cererii reclamantelor pentru o perioadă atât de mare, fără a exista o justificare rezonabilă, nu poate fi interpretată altfel decât ca un refuz al autorităților de a da curs solicitării reclamantelor. Oricât de complicată ar putea fi procedura vânzării terenurilor, tribunalul remarcă faptul că pârâtul a lăsat să treacă un timp mult prea mare, fără a comunica un răspuns concret solicitantelor, astfel că sunt pe deplin îndeplinite condițiile de acces la o instanță.

De altfel, nici până la data soluționării cauzei de către instanța de fond, pârâtul nu a soluționat cererea reclamantelor, astfel încât tribunalul consideră cu atât mai mult neîntemeiată critica apelantei-pârâte privind soluția dată excepției prematurității.

Pe fondul cererii, tribunalul reține că refuzul implicit al autorității de a încheia contractul de vânzare cumpărare a terenului aferent construcției, refuz corect reținut de instanța de fond, justifică admiterea cererii de chemare în judecată în sensul obligării pârâtului Municipiul Craiova prin Primar la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare cu reclamantele pentru suprafața de 302 m.p teren situat în Craiova, str. Adrian Păunescu nr. 33, jud. Dolj.

Astfel, în mod corect instanța de fond a reținut că situația juridică a reclamantelor se încadrează în situația ce a fost analizată prin decizia nr. 3/2014 a ÎCCJ și, deci, că sunt îndreptățite la vânzarea terenului aferent construcției întrucât au dobândit construcția cu destinația de locuință, situată în Craiova, str. Adrian Păunescu nr. 33, în baza Legii nr. 112/1995.

În privința noțiunii de teren aferent construcției, prin aceeași decizie s-a reținut că rămân în proprietatea statului doar suprafețele de teren care depășesc terenul aferent, ceea ce înseamnă că restul terenului, care este necesar exploatării construcției, poate deveni proprietate privată a dobânditorilor construcției.

Pentru a stabili dacă întreg terenul identificat prin raportul de expertiză întocmit la fond de către expert Arsenie Petre, reprezintă teren aferent construcției, tribunalul a dispus din oficiu expertiză specializarea topografie, având ca obiectiv identificarea terenului aferent construcției vândute, respectiv terenul pe care este amplasată construcția și terenul din împrejurimi necesar unei bune utilizări a construcției, conform art. 26 din Lg. nr. 112/1995 și art. 37 din Normele metodologice de aplicare a acestei legii, precum și identificarea suprafeței de teren care depășește terenul aferent bunei utilizări a construcției.

Potrivit raportului de expertiză întocmit în apel de expert Popa Ion Alexandru, reclamanta deține sub construcție suprafața de teren de 58 mp, iar terenul din împrejurimi este de 244 mp și este necesar utilizării construcției, aspect dedus de expert și din împrejurarea că în cartea funciară este înscris dreptul de suprafață pentru întreaga suprafață de teren de 302 mp.

Prin urmare, este corectă hotărârea instanței de fond de a obliga pârâtul să vândă reclamantelor terenul în suprafață de 302 mp situat în Craiova, str. Adrian Păunescu nr. 33, jud. Dolj, întrucât întreg terenul este necesar folosirii construcției conform art. 26 din Lg. nr. 112/1995 și art. 37 din Normele metodologice de aplicare a acestei legii.

În privința criticii apelantului-pârât Municipiul Craiova prin Primar, prin care se invocă nelegalitatea hotărârii de fond întrucât instanța nu le-a încuviințat obiecțiunile la raportul de expertiză prin care au formulat critici cu privire la prețul vânzării, tribunalul reține că pârâtul nu are interesul de a formula o astfel de critică, cât timp instanța de fond a considerat că nu a fost investită cu o astfel de cerere din partea reclamantelor, de stabilire a prețului vânzării, nici nu a obligat pârâtul să vândă la un anumit preț ori la prețul stabilit prin raportul de expertiză, acesta fiind și motivul pentru care a respins obiecțiunile formulate de pârât la raportul de expertiză în ceea ce privește evaluarea.

Mai mult, deși pârâtul a criticat respingerea obiecțiunilor formulate la raportul de expertiză cu privire la valoarea terenului, nu a înțeles să solicite proba cu expertiză specialitatea evaluare bunuri imobile, în cadrul căreia să se stabilească valoarea de piață de către un expert autorizat ANEVAR, situație în care tribunalul apreciază critica drept o simplă alegație, nesustținută de argumente și de probe. Practic, pârâtul a argumentat că respingerea obiecțiunilor sale este greșită întrucât stabilirea valorii actuale a imobilului este determinantă în procedura de vânzare, însă, cât timp instanța de fond nu a stabilit un preț al vânzării, nu a considerat nici că ar fi aplicabile prevederile art. 13 din Legea nr. 112/1995 pentru determinarea prețului, dar nici nu a valorificat prețul stabilit de expertul topografie Arsenie Petre, apelul pârâtului prin care se invocă greșita respingere a obiecțiunilor, este lipsit de interes.

E adevărat că în petitul acțiunii, reclamantele au solicitat obligarea pârâtului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru terenul în suprafață de 302 mp, la prețul ce se va determina potrivit prevederilor art. 13 din Legea nr. 112/1995, însă cât timp instanța nu a admis acțiunea în acest sens, ci doar a obligat pârâtul să încheie contractul de vânzare-cumpărare, fără a stabili un preț, dar nici nu a reținut că ar fi aplicabile aceste dispoziții legale în determinarea prețului, reclamantele puteau formula în termenul legal apel prin care să invoce acest aspect, al soluționării incomplete a cererii lor.

Neformulând apel prin care reclamantele să critice acest aspect, tribunalul reține că soluția instanței de fond prin care s-a stabilit doar obligația pârâtului Municipiul Craiova prin

primar de a le vinde terenul, fără stabilirea prețului, este intrată în puterea de lucru judecat, urmând ca, în executarea obligației stabilite în sarcina sa, pârâtul să stabilească prețul de vânzare întrucât prețul este o condiție esențială pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare. De altfel, prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 430/26.10.2017 s-a aprobat Regulamentul privind procedura de vânzare a acestor terenuri, modalitatea de stabilire a prețului fiind reglementată la capitolul III.

Pentru toate aceste motive, apreciind soluția instanței de fond ca fiind legală și temeinică, în temeiul art. 480 alin. 1 C.proc.civ., tribunalul va respinge apelul, ca nefondat.

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

Respinge apelul apelului formulat de apelantul-pârât **MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMARUL MUNICIPIUL CRAIOVA**, cu sediul în Craiova, str. A.I.Cuza, nr. 7, jud. Dolj, împotriva sentinței nr. 818/02.02.2021 pronunțate de Judecătoria Craiova în dosar nr. 23262/215/2019, în contradictoriu cu intimații-reclamanți **SCHUSTER MARCELA. SCHUSTER CLAUDIA RALUCA**,

și intimatul-pârât **MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR**, cu sediul în Craiova, str. A.I.Cuza, nr. 7, jud. Dolj, ca nefondat.

Cu drept de recurs în termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de recurs se va depune la Tribunalul Dolj.

Pronunțată azi, 9 februarie 2023, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

Președinte,
Nicoleta Popescu

Judecător,
Cătălina Maria Duță

/Grefier,
Constantina Alina Enache

GREFA JUDECĂTORIEI CRAIOVA JUDEȚUL DOLJ

Prezenta copie fiind conformă cu originalul s.c. nr. 818/02.02.2021 stată în dosarul nr. 23262/215/2019 al Judecătoriei Craiova, rămasă definitivă prin respingerea apelului conform d.c. nr. 199/09.02.2023 pronunțată în dosarul nr. 23262/215/2019 al Tribunalului Dolj și prin constatarea ca nul a recursului conform d.c. nr. 419/07.06.2023 pronunțată în dosarul nr. 23262/215/2019 al Curții de Apel Craiova, decizie definitivă, se atestă de noi.

Grefier arhivar
Ciobanu Claudia
JUDECĂTORIA CPA



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

Nr. 2278/21.01.2022

**CONTRACT DE INCHIRIERE
PENTRU SUPRAFETELE DE TEREN AFERENTE IMOBILELOR
CUMPARATE IN BAZA LEGII 112/1995**

Cap. I. PARTILE CONTRACTANTE

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

A) R.A.A.D.P.F.L. Craiova, cu sediul în **Craiova, str. Brestei nr. 129A** înregistrată la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Dolj, prin nr. J16/752/1995, C.U.I. **RO 7403230**, cont bancar nr. **RO58CECEDJ0152RON0525452** deschis la C.E.C Craiova, reprezentată prin **Ing. Grigorie Marinel Cristian** în calitate de **Director General**, numită pe parcursul contractului **LOCATOR**

și

B) Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca c

s

în calitate de **locatari**, în temeiul Legii 112/1995, O.G. nr. 31/2007, OUG nr. 44/2009, OUG nr. 43/2014, Codul Civil, cererea nr. 2034/19.01.2022.

Cap. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Prezentul contract are ca obiect închirierea suprafeței de teren de **253,17 mp** aferentă imobilului (construcție), situat în **Craiova, str. Adrian Paunescu, nr. 33 (fosta str. Deva, nr. 31)**, imobilul (construcție) dobândit de locatari în baza **Certificatului de Mostenitor nr. 21 din 12.03.2015**.

Art.3. Suprafața de teren ce se închiriază este de **253,17 mp.**, dobândit în baza Legii 112/1995 fiind determinată proporțional cu suprafața locativă din imobil (construcție), deținută în proprietate.

Art.4. Chiria lunară pentru suprafața de teren este de **35,44 lei/luna + T.V.A.** Chiria lunară pentru suprafața de teren ce se închiriază se calculează conform art. 2 din H.G. nr. 310/2007, tariful de bază lunar fiind stabilit astfel:

- 0,02 lei/mp. pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative din comune;
- 0,03 lei/mp. pentru suprafețele deținute în orașe;
- **0,04 lei/mp. pentru suprafețele deținute în municipii.**

La tariful de bază lunar se aplică coeficientul avut în vedere la stabilirea taxelor și impozitelor locale pentru terenuri în funcție de zona din cadrul localității astfel:

Zona A = coeficient 3,5

Zona B = coeficient 2,5

Zona C = coeficient 2

Zona D = coeficient 1,5

Chiria se datorează începând cu data înregistrării prezentului contract de închiriere pentru terenul, situat la adresa menționată la cap. II, art 2.

Plata chiriei se face, după caz, prin:

- depunerea la casieria locatorului sau prin ordin de plată în contul bancar nr. RO58CECEDJ0152RON0525452 deschis la C.E.C Craiova, până la finele lunii următoare, după care chiriașul este de drept pus în întârziere.

Neplata în termen a chiriei atrage o majorare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi întârziere, începând cu prima zi lucrătoare care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă.

Cap.III. DURATA CONTRACTULUI

Art.5. Termenul închirierii începe cu data de 21.01.2022 data predării prin proces verbal a terenului către chirias și până la apariția Ordonanței de Guvern privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuință, urmând ca după apariția ordonanței de urgență să fie prelungit în conformitate cu dispozițiile acesteia.

Cap.IV. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art.6. Obligațiile locatorului

- a) să predea chiriasului pe proces verbal terenul ce face obiectul contractului de închiriere.
- b) să asigure liniștea folosința a terenului.

Art.7. Obligațiile locatarului:

- a) să plătească chiria stabilită la termenele scadente conform art.4. din contract;
- b) să folosească terenul conform destinației pentru care a fost închiriat;
- c) să se abțină de la orice acțiune sau inacțiune de natură să aducă atingerea dreptului de folosință al celorlalți locatari;
- d) să comunice locatorului, în termen de 5 zile, orice modificare privind titularul dreptului de proprietate asupra imobilului (construcție);

- e) să apere terenul închiriat împotriva uzurpatorilor, si să încunoștințeze pe proprietar despre orice turburare produsa de catre terte persoane;
- f) să asigure curățenia suprafeței închiriate ;
- g) să predea terenul în stare bună de folosință.

Cap. V. INCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI:

Art. 8. Contractul poate inceta in urmatoarele situatii:

- a) La expirarea termenului pentru care a fost incheiat, daca partile nu convin la prelungirea acestuia prin act aditional;
- b) Prin acordul partilor;
- c) In cazul in care se schimba titularul dreptului de proprietate asupra constructiei;
- d) In situatia in care obiectul contractului nu poate fi executat din cauze obiective-independente de vointa partilor;
- e) Prin denuntarea unilaterala a contractului de catre chirias, caz in care acesta va instiinta locatorul printr-o notificare prealabila, cu cel putin 30 zile inainte de incetarea propriu-zisa a contractului;
- f) In cazul in care suprafata de teren este restituita proprietarului care a solicitat terenul conform prevederilor Legii nr. 10/2001 republicata si Legii nr. 247/2005, contractul de inchiriere inceteaza de drept, locatarul fiind notificat in prealabil cu 30 de zile;

Art. 9. Contractul poate fi reziliat in urmatoarele situatii:

- a) Pentru neexecutarea oricaror dintre obligatiile asumate de partile contractante, rezilierea opereaza de plin drept fara somatie si punere in intarziere in termen de 10 zile calendaristice de la data primirii notificarii prin care partii in culpa i s-a adus la cunostiinta ca nu si-a indeplinit obligatiile contractuale;
- b) In situatia in care pentru nevoi de interes public, terenul inchiriat va fi destinat altor scopuri, constructii, amenajari edilitare, etc., contractul de inchiriere poate fi reziliat in mod unilateral de catre locator dupa instiintarea chirasului cu 30 de zile inainte.

Cap.VI. DISPOZITII FINALE SI TRANZITORII

Art. 10. Eventualele litigii rezultate din interpretarea și executarea prezentului contract care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă sau prin procedura medierii vor fi supuse soluționării instanțelor de judecată de drept comun.

Art. 11 . Prezentul contract s-a încheiat azi **21.01.2022**, in 2 exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR,
R.A.A.D.P.F.L. Craiova
DIRECTOR GENERAL
Ing. Grigorie Marină Cristian
DIRECȚIE ECONOMICĂ,
Ec. Urutu Florin Irinel



LOCATAR,

SEF BIROU CONTRACTE FOND LOCATIV
SI SPATII CU ALTA DESTINATIE,
Ec. Boaba Anca Maria

SEF BIROU JURIDIC, EXECUTARI SILITE,
RECUPERARI
C.J. Lupulescu Radu Ana-Maria

INTOCMIT,
Zamfirescu Alin



ANEXA – Parte integrantă a contractului de închiriere înregistrat la nr. 2278/21.01.2022

PROCES VERBAL

DE PREDARE-PRIMIRE A SUPRAFEȚEI DE TEREN CURTE SITUATA IN
CRAIOVA, str. Adrian Paunescu, nr. 33(fosta str. Deva, nr.31).

În baza contractului de închiriere nr. 2278/21.01.2022, se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între **R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA**, prin reprezentantul **Zamfirescu Alin** care predă în calitate de *locator* și **Schuster Marcela si Schuster Claudia Raluca** în calitate de *locatar*, suprafata de **253,17 mp**, teren curte situat in Craiova, **str. Adrian Paunescu, nr. 33(fosta str. Deva, nr.31)**. Acest proces verbal s-a intocmit in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta, cu valoare de original, azi 21.01.2022.

LOCATOR
R.A.A.D.P.F.L. Craiova
prin
Zamfirescu Alin

LOCATAR

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

Nr. cadastral
7286
Cartea Funciara nr.

Suprafata masurata
(mp)

302 mp

Adresa imobilului:

INTRAVILAN, STR.DEVA NR.29 (POST NR.31)

Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT):
CRAIOVA

NR. INREGISTRARE 255253
ZIUA/LUNA/ANUL 2023
COPIE CONFORMA CU
EXEMPLARUL DIN ARHIVA BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dolj
NABOIU IOANA
CONSILIER

STR.DEVA

PROPR.SARBU MARIA

NR.CADASTRAL NR.13215

PROPR.SMANTANESCU

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO 70

Pct.	Y [m]	X [m]
205	403678.45	312777.91
260	403677.60	312779.79
261	403675.30	312784.24
262	403673.03	312786.19
263	403673.84	312788.68
264	403673.12	312789.77
110	403667.41	312800.36
109	403666.85	312801.79
111	403675.24	312806.32
121	403676.26	312804.59
120	403682.53	312792.67
206	403689.30	312779.77
211	403682.40	312776.06
210	403680.12	312774.85

Suprafata totala masurata=302 mp
Suprafata din act= 300 mp

Nota: Constructia C 2 nu face obiectul acestei documentatii

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata de folosinta (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	302	1050	Impozitie: gard beton, gard de plasa, gard de lemn
Total		302	1050	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
C1	58	71905.19	S constr. desfasurata= 58mp
Total	58	71905.19	

Executant, S.C. TOPOMILENIUM S.R.L

Data: Aprilie 2009

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

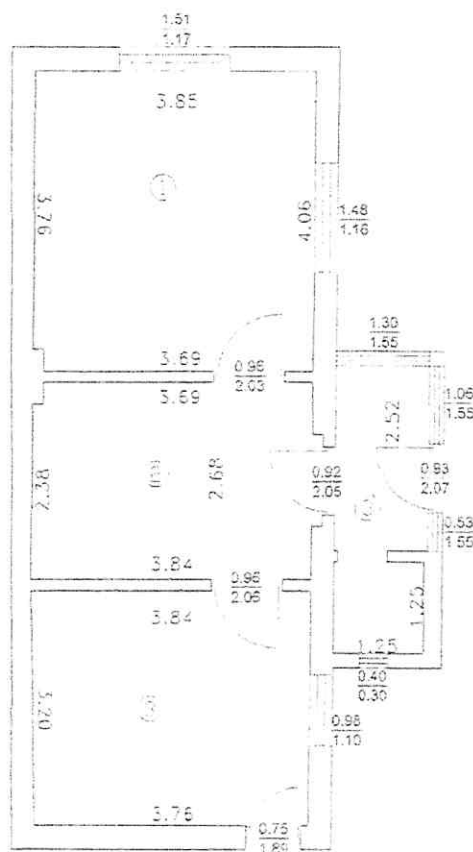
Relevu C1

scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobil:
	302	INTRAVILAN, STR.DEVA NR.29 (FOST.NR.31)
Cartea Funciara colectiva nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT): CRAIOVA
Cod unitate individuala (U):		CF individuale: CRAIOVA

NR. INREGISTRARE 263055
ZIUA 10. LUNA 10. ANUL 2009
COPIE CONFORMĂ CU
EXEMPLARUL DIN ARHIVA BCPI

Căminul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj
NABOIU IOANA
CONSILIER



RECAPITULTIE

Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	CAMERA	15.57
2	HOL	10.43
3	CAMERA	12.16
4	ANTREU	4.94
Total		43.10

Executant (nume, prenume, semnatura, stampila) Data
SC TOPOMILENIUM SRL Aprilie 2009
Receptionat (nume, prenume, functie, semnatura, stampila) Data

INVENTAR DE COORDONATE

Judetul Dolj

Denumirea unitatii administrativ teritoriale CRAIOVA

Cod SIRSUF 017069900

NR. INREGISTRARE 264055
ZIUA / LUNA / ANUL 2015
COPIE CONFORMA CU
EXEMPLARUL DIN ARHIVA BCPI

1. Puncte Vechi

Pct X Y

Punctele vechi sunt descrise in anexa 15

2. Puncte Noi

Pct	X	Y
100	312809.10	403672.52
200	312781.88	403681.99
300	312798.09	403636.94

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj
NABOIU IOANA
CONSILIER

3. Puncte radiate

Pct	X	Y
212	312782.82	403681.65
211	312776.08	403682.40
210	312774.96	403680.31
209	312791.07	403686.66
208	312790.13	403684.70
207	312788.98	403684.59
206	312779.77	403689.30
205	312778.17	403678.49
204	312784.36	403675.52
203	312784.69	403676.24
202	312787.63	403679.48
201	312786.60	403679.98
128	312808.64	403671.63
127	312811.09	403684.23
126	312796.83	403657.36
125	312798.28	403663.50
124	312792.91	403676.64
123	312791.32	403672.64
122	312796.94	403669.57
121	312804.59	403676.26
120	312792.67	403682.53
119	312793.24	403683.00
118	312795.69	403676.89
117	312799.63	403674.87
116	312798.92	403673.52
115	312802.58	403671.49
114	312804.81	403676.70
113	312806.69	403680.31
112	312808.49	403679.32
111	312806.32	403675.24
110	312800.49	403667.54
109	312801.84	403666.91
108	312811.11	403678.67
107	312815.88	403670.12

106	312817.34	403666.66
105	312816.42	403657.06
104	312815.38	403658.52
103	312809.82	403656.54
102	312798.30	403655.86
101	312795.78	403649.98

NR. ÎNREGISTRARE 264055
 ZIUA 19 LUNA 12 ANUL 2014
 COPIE CONFORMĂ CU
 EXEMPLARUL DIN ARHIVA BCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj
NABOIU IOANA
 CONSILIER

CALCULUL SUPRAFETELOR

Judetul Dolj

Denumirea unitatii administrativ teritoriale CRAIOVA

Cod SIRSUP 017069900

Parcela(TEREN)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
0	1	2	3
205	403678.45	312777.91	2.06
260	403677.60	312779.79	5.01
261	403675.30	312784.24	4.55
262	403673.03	312788.19	0.94
263	403673.84	312788.66	1.32
264	403673.12	312789.77	12.03
110	403667.41	312800.36	1.54
109	403666.85	312801.79	9.53
111	403675.24	312806.32	2.01
121	403676.26	312804.59	13.47
120	403682.53	312792.67	14.57
206	403689.30	312779.77	7.82
211	403692.40	312776.08	2.59
210	403680.12	312774.85	3.48
S(TEREN)=302mp P=20.94m			

NR. INREGISTRARE 28.405
ZIUA 19 LUNA 10 ANUL 2014
COPIE CONFORMĂ CU
EXEMPLARUL DIN ARHIVA BCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj
NABOIU IOANA
CONSILIER

Parcela(C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
0	1	2	3
265	403672.61	312790.72	6.92
266	403669.33	312796.81	4.04
110	403667.41	312800.36	4.64
115	403671.49	312802.58	4.19
116	403673.52	312798.92	1.53
117	403674.87	312799.63	4.43
118	403676.89	312795.69	1.54
267	403675.53	312794.97	2.34
124	403676.64	312792.91	4.59
S(C1)=88mp P=34.20m			



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA DOLJ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr.65714

Comuna/ Oraş/ Municipiu ...Craiova

A. Partea I-a

Nr. crt	Nr. cadastral al parcelei	Descrierea imobilului	Întinderea în ha şi m ²	Obs.
1	23829	imobilul situat în Craiova, str. Deva, nr. 29(fost nr. 31), compus din teren intravilan.	300 mp	302 mp din mas

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Obs.
1	MUNICIPIUL CRAIOVA- supra terenului - adev. Nr. 64569/2009 Primaria Craiova - adev. Nr. 64565/2009 Primaria Craiova - Decizia nr. 256/1972 Cons. Popular Craiova - Ordinul nr. 130/1972 Ministerul Finanţelor, extras din 03.04.1972 Cons. Popular Craiova, p.v. din 26.05.1972, Hotarirea nr. 522/2007 Cons. Popular Craiova	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Obs.
1	In baza cvc nr. 704/2004 Cons. Judeţean Dolj – Sector Servicii Publice , se inscrie dreptul d folosinţă(superficie) asupra terenului de sub A 1, in favoarea construcţiei C 1 cu nr. cadastral 23829 ^s , in scrisă in CF nr. 65715 a loc. Craiova.	

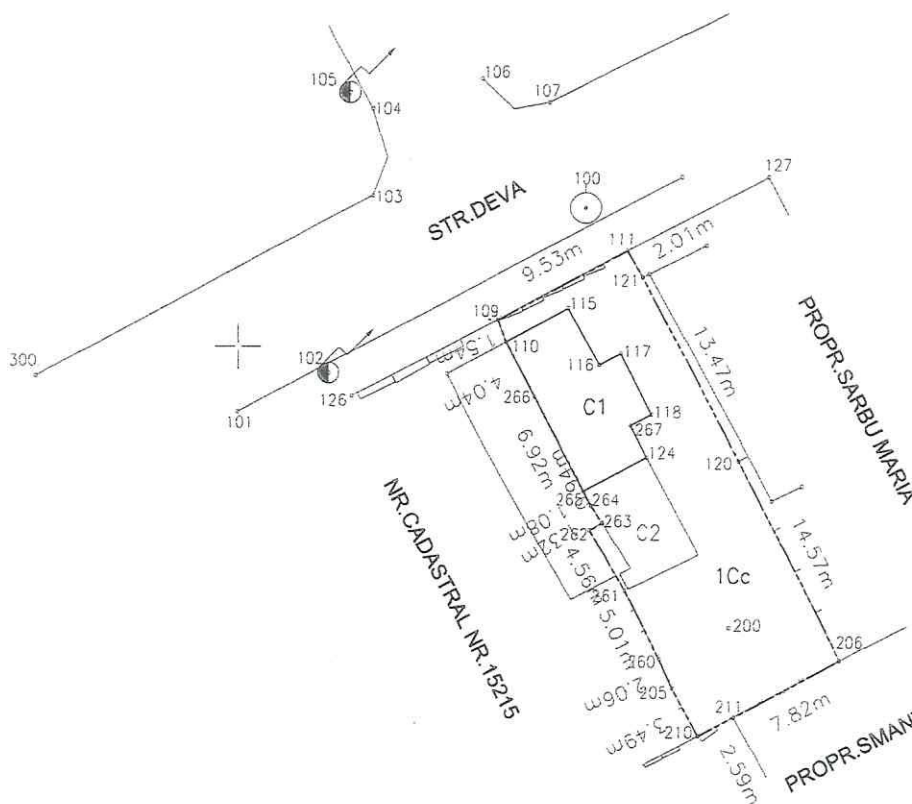
Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, pastrată de acest birou

ANEXA LA INCHIEIEREA NR. 19996/2009
ASISTENT REGISTRATOR


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

scara 1:500

Nr. cadastral 23829	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului:
Cartea Funciara nr.	302 mp	INTRAVILAN, STR.DEVA NR.29 (FOST NR.31)
		Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT):
		CRAIOVA



312800

3128

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: STEREO '70		
Pct.	Y [m]	X [m]
205	403678.45	312777.91
260	403677.60	312779.79
261	403675.30	312784.24
262	403673.03	312788.19
263	403673.84	312788.66
264	403673.12	312789.77
110	403667.41	312800.36
109	403666.85	312801.79
111	403675.24	312806.32
121	403676.26	312804.59
120	403682.53	312792.67
206	403689.30	312779.77
211	403682.40	312776.08
210	403680.12	312774.85
Suprafata totala masurata=302 mp		
Suprafata din act= 300 mp		

312750

31275

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	302	1050	Imprejmuit: gard beton, gard de plasa gard de lemn
Total		302	1050	
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii	
C 1	58	71905.19	S constr. desfasurata= 58mp	
Total	58	71905.19		

Executant, S.C. TOPOMILENIUM S.R.L.

Data: Aprilie 2009

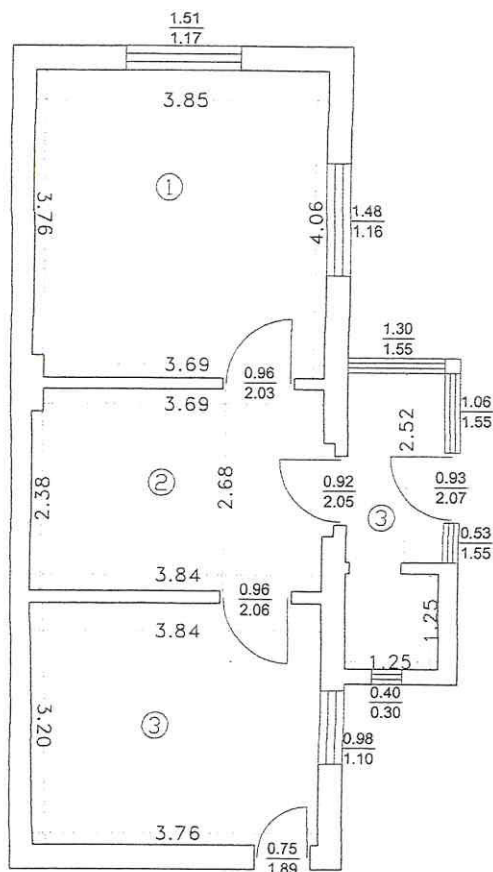
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Nota: Constructia C 2 nu face obiectul acestei documentatii

Relevu C1

scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobil:
	302	INTRAVILAN, STR.DEVA NR.29 (FOST.NR.31)
Cartea Funciara colectiva nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT): CRAIOVA
Cod unitate individuala (U):		CF individuala: CRAIOVA



RECAPITULTIE

Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	CAMERA	15.57
2	HOL	10.43
3	CAMERA	12.16
4	ANTREU	4.94
Total		43.10



Executant	(nume, prenume, semnatura, stampila)	Data
SC TOPOMIENIUM SRL		Aprilie 2009
Receptionat	(nume, prenume, functie, semnatura stampila)	Data

DUPLICAT

DECLARAȚIE

Subsemnatele, **SCHUSTER MARCELA**,

/

§

CLAUDIA-RALUCA, ce

și **SCHUSTER**

(
), declarăm pe propria răspundere,
sub sancțiunile prevazute de art. 326 Cod Penal pentru declarații neadevărate, că garajul
edificat pe terenul în suprafață de 302 mp din municipiul Craiova, strada Adrian Păunescu nr.
33, județul Dolj, a fost construit în anul 2011, fără a respecta suprafața din autorizația de
construire nr. 903/2011, emisă de Primăria Craiova.-----

Prezenta declarație este necesară la Registrul Agricol din cadrul Primăriei Craiova. ----

Tehnoredactat la Biroul Individual Notarial Marinescu Maria Daniela din municipiul
Craiova, B-dul Mareșal Ion Antonescu, cart.1 Mai, Bl. 20, sc.1, parter, ap. 1, județul Dolj, azi
data de 18.09.2024, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și două
duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și un exemplar s-a eliberat
părților. -----

DECLARANTE

S.S. SCHUSTER MARCELA

S.S. SCHUSTER CLAUDIA-RALUCA

ROMANIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL

MARINESCU MARIA DANIELA

Localitatea Craiova, B-dul Maresal Ion Antonescu, cart.1 Mai

Bl. 20, sc.1, parter, ap. 1, județul Dolj

Telefon: 0726.686.669 - Fix/fax: 0351428970

marinescu.maria-daniela@enp.ro

NUMAR LICENTA 25/2968/07.02.2019

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 3349

Anul 2024, luna septembrie, ziua 18

În fața mea, **MARINESCU MARIA DANIELA**, Notar Public, la sediul biroului din municipiul Craiova s-au prezentat:

1. SCHUSTER MARCELA,

NR. 22 / 14.11.2019

, în nume propriu, în calitate de declarantă

2. SCHUSTER CLAUDIA-RALUCA, c

NR. 22 / 14.11.2019

, în nume propriu, în calitate de declarantă

care, după ce au citit prezentul act și li s-au explicat consecințele juridice ale acestuia, au declarat că au înțeles conținutul acestuia, că cele consemnate reprezintă voința acestora, au consimțit la autentificarea acestuia și au semnat unicul exemplar al acestuia.

În temeiul art. 12 lit. b, din Legea nr. 36/1995, cu modificările și completările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariu de 59,5 Lei (inclusiv TVA), cu chitanța nr. 4638/2024

Th. RC

NOTAR PUBLIC

S.S. MARINESCU MARIA DANIELA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2 exemplare, de Marinescu Maria Daniela, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
MARINESCU MARIA DANIELA



DUPLICAT

DECLARAȚIE

Subsemnatele, *Schuster Marcela*, CNP 2550831163244, c

și *Schuster Claudia-Raluca*. CNP

, în calitate de coproprietare ale construcțiilor edificate pe terenul intravilan situat în mun. Craiova, str. Adrian Păunescu, nr. 33, jud. Dolj, declarăm pe proprie răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 326 CP pentru declarații neadevărate că:-----

- nu cunoaștem ca terenul în suprafață de 302 mp, aferent construcțiilor, situat în mun. Craiova, str. Adrian Păunescu, nr. 33, jud. Dolj, să fi fost cooperativizat;-----

-noi, solicitantele, suntem deținătoarele construcțiilor aferente terenului solicitat de la data dobândirii și până în prezent.-----

-nu ni s-a reconstituit sau constituit dreptul de proprietate asupra terenului solicitat, -----

-terenul a făcut obiectul dosarului nr. 23262/215/2019 aflat pe rolul Judecătoriei Craiova ce a avut ca obiect obligarea pârâtului, Mun. Craiova, prin Primarul mun. Craiova la perfectarea contractului de vânzare cu reclamantele pentru suprafața de 302 mp teren situat în mun. Craiova, str. Adrian Păunescu, nr. 33, jud. Dolj, având următoarele vecinătăți: la N-str. A. Păunescu, la S-Smântânescu I., la E-Sârbu Maria și la V- nr. cadastral 15215, soluționat prin sentința civilă nr. 818/02.02.2021 și prin decizia civilă 199/09.02.2023.-----

- nu a fost modificată împrejmuirea-----

-terenul aferent construcției, care face obiectul cererii este folosit în exclusivitate de *Schuster Marcela* și de *Schuster Claudia-Raluca* -----

- terenul solicitat nu face obiectul cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate de către alte persoane.-----

Dăm prezenta declarație fiind necesară la Primăria Craiova precum și la toate organele abilitate. -----

Tehnoredactat și autentificat astăzi, 03 martie 2023, la SPN., „Drăgușin Dănuț-Florin”, cu sediul în mun. Craiova, str. Nicolae Bălcescu, nr. 16, jud. Dolj, într-un singur exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3(trei) duplicate, din care 1(unu) exemplar rămâne în arhiva biroului notarial și 2(două) exemplare au fost eliberate părților. -----cm

DECLARANTE,

Schuster Marcela

Schuster Claudia-Raluca

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societatea Profesională Notarială „Drăgușin Dănuț-Florin”

Licența de funcționare nr. 204/4122/2019

Sediul *mun. Craiova, str. N. Bălcescu, nr.16, jud. Dolj*

Tel: 0251/410281; Fax: 0351/170351,

E-mail: bnpdragusin@yahoo.com

ODPC 9039

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 433

Anul 2023, luna martie, ziua 03

În fața mea, **Drăgușin Dănuț-Florin**, notar public la sediul biroului din *mun. Craiova, str. Nicolae Bălcescu, nr. 16, jud. Dolj*, s-a prezentat:

Schuster Marcela, CNP 2550831163244,

Schuster Claudia-Raluca, (

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995 R,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Onorariul de 60lei + TVA, s-a achitat cu chitanța nr. 565/2023

**NOTAR PUBLIC,
Drăgușin Dănuț-Florin**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3(trei) exemplare, de *Drăgușin Dănuț-Florin*, notar public, astăzi data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul. Valabil fără semnătura părții .-----

NOTAR PUBLIC



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 204469 Craiova

Nr. cerere	359244
Ziua	06
Luna	12
Anul	2024
Cod verificare 100183776237	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 65714
Nr. cadastral vechi: 23829

Adresa: Loc. Craiova, Str ADRIAN PAUNESCU, Nr. 33, Jud. Dolj, fost Str Deva, nr 29, fost nr 31

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	204469	Din acte: 300 Masurata: 302	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrista in CF 204469-C1; Teren intravilan imprejmuit gard beton, porti metalice si zid c-tie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19996 / 14/04/2009		
Decizie nr. 256 din 1972 emis de Consiliul Popular Craiova (adeverinta 64569 din 2009 Primaria Craiova, adeverinta 64565/2009 Primaria Craiova, Ordinul 130 din 1972 Ministerul Finantelor , pv din 26.05.1972, Hotararea nr 552/2007 Consiliul Local Craiova, extras din 03.04.1972);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEproprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CRAIOVA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 65714)</i>	A1

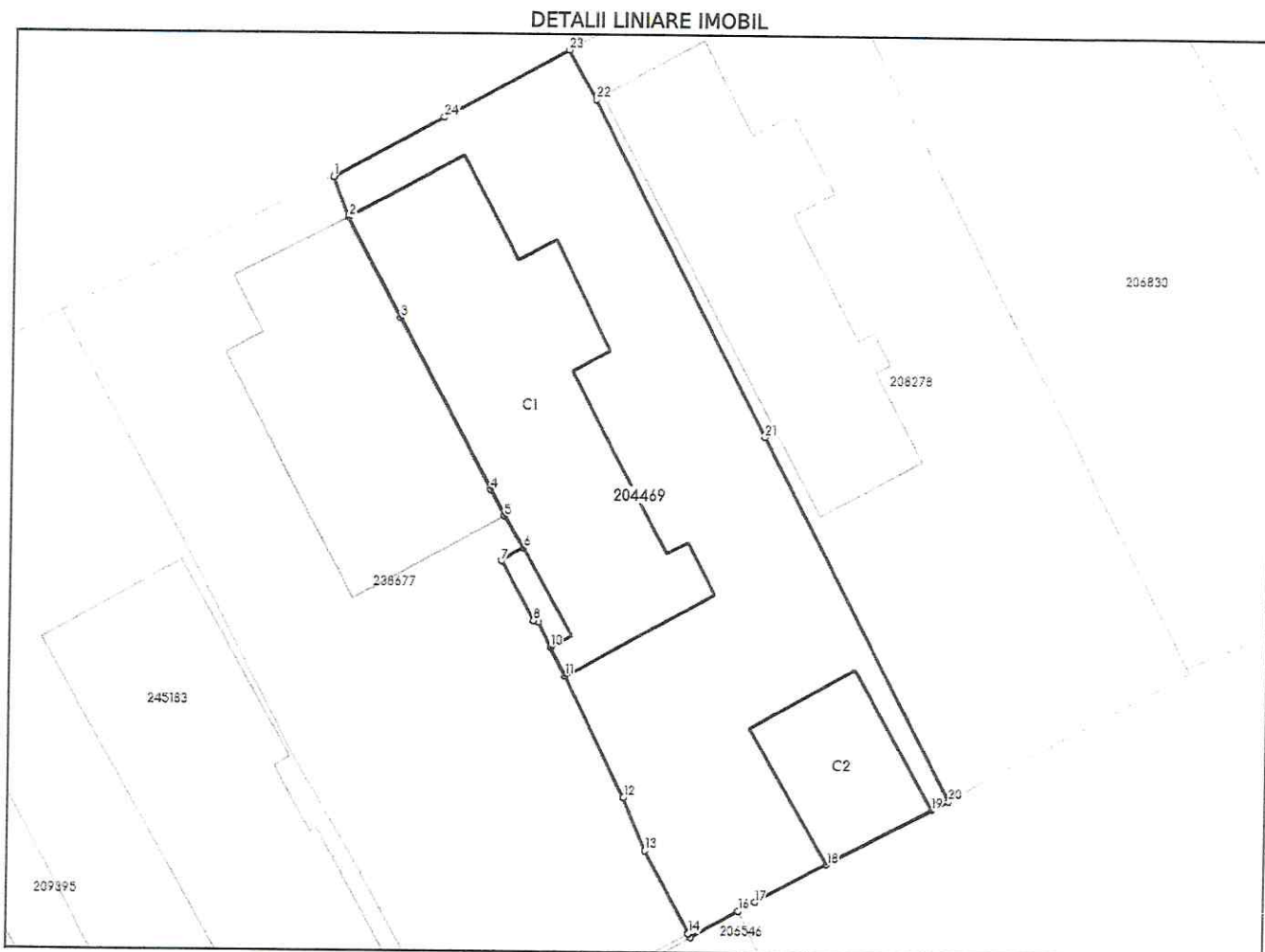
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
19996 / 14/04/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 704/2004 emis de C.J.DOLJ SECTOR SERVICII PUBLICE;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIEfolosinta asupra terenului de sub A 1 in favoarea constructiei C 1 cu nr cad 23829 indice s inscrista in CF 65715 Craiova <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 65714)</i>	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
204469	Din acte: 300 Masurata: 302	Teren intravilan imprejmuit gard beton, porti metalice si zid c-tie

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 300 Masurata: 302	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	204469-C1	construcții de locuințe	92,5	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:92.5 mp; S. construita desfasurata:127.3 mp; C1-Casa de locuit cu sc=92.5 mp, scd=127.3 mp , regim inaltime P+1Ep edificata in 2011
A1.2	204469-C2	construcții anexa	24,3	Fara acte	S. construita la sol:24.3 mp; C2-Garaj cu sc=24.3 mp, scd=24.3 mp , regim inaltime P-Fara acte.

* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	1.534
3	4	6.917
5	6	1.325
7	8	2.433
9	10	1.006
11	12	4.86
13	14	3.369
15	16	1.958
17	18	2.904
19	20	0.7
21	22	13.468
23	24	5.065

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	4.038
4	5	1.076
6	7	0.93
8	9	0.172
10	11	1.151
12	13	2.062
14	15	0.149
16	17	0.683
18	19	4.221
20	21	14.569
22	23	2.008
24	1	4.469

** 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 ANCPI 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.ancpi.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,

06/12/2024, 10:28



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. Tîrgului, Nr. 26 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200632 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA UR BANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI
SERVICIUL UR BANISM SI NOMENCLATURĂ URBANĂ
Nr.124749/09.04.2024

C ă t r e,

Uniunea Națională a Barourilor din România – Baroul Dolj, Cabinet Individual
Avocat „Gabriela Diaconu” pentru Schuster Marcela și Schuster Claudia Raluca
Calea București, nr.4, bl.M3, ap.32, Craiova
diacgab@gmail.com

Urmare a adresei dumneavoastră, prin care ne solicitați să vă comunicăm “istoricul evoluției străzii Adrian Păunescu, nr.33, fostă strada Deva, nr.29 și eliberare CNS pentru imobilul situat în Craiova, strada Adrian Păunescu, nr.33”, vă facem cunoscut următoarele:

Conform planurilor aflate în arhiva Primăriei Municipiului Craiova – Serviciul Urbanism și Nomenclatură Urbană, strada Adrian Păunescu (denumire actuală) au avut următoarea evoluție în timp:

- 1916 – Strada nu figurează trasată
- 1931 – Strada figurează trasată fără referire la denumire
- 1947 – Strada figurează trasată fără referire la denumire
- 1960 – Strada A
- 1965 – Cartier 1 Mai, Strada Deva
- 1985 - Strada Deva
- 2013 – Strada Adrian Păunescu – conform Hotărârii Consiliului Local nr.330 din 30.05.2013
- în prezent – Strada Adrian Păunescu

Totodată facem precizarea că Primăria Municipiului Craiova, Serviciul Urbanism și Nomenclatură Urbană nu deține documente care să ateste evoluția în timp a numerelor factoriale, decât cele rezultate ca urmare a aplicării Hotărârii de Guvern nr.680/2001, în baza căreia Primăria Municipiului Craiova a inventariat fondul construit și neconstruit al municipiului.

În temeiul Hotărârii de Guvern nr.680/2001 privind organizarea și desfășurarea recensământului populației și al locuințelor în anul 2002, în baza căreia Primăria Municipiului Craiova a inventariat fondul construit și neconstruit al municipiului și Nomenclatorul Străzilor Municipiului Craiova, la adresa:

Strada Deva, nr.29 (fost nr.31) – figurează recenzat numitul Schuster Florian.

Ca urmare a verificării bazei de date rezultă faptul că ulterior recensământului anterior menționat, a fost emis certificatul de nomenclatură stradală nr.2920 din 25.07.2013 pentru imobilul situat la adresa actuală:

Strada Adrian Păunescu, nr.33 (fostă strada Deva, nr.29, fostă strada Deva, nr.31) – numiților Schuster Florian și Schuster Marcela cu specificația: Se atribuie în folosință pe durata existenței construcției, terenul aferent în suprafață de 50,40mp.

Față de cele menționate anterior facem precizarea că certificatul de nomenclatură stradală se emite la cererea și pe numele proprietarului în baza unei cereri tip (F.O.03.12.01 vers.02) completată și semnată de către toți proprietarii/coproprietarii sau reprezentantul legal al acestora, a actului de proprietate (copie xerox), a planului de amplasament însoțit de un operator de cadastru care să conțină tabelul de coordonate, b.i./c.i. a tuturor proprietarilor – persoane fizice (copie xerox), adeverință actualizată privind includerea în intravilanul Municipiului Craiova a imobilului la care faceți referire, Extras de Carte Funciară actualizată cu imobilul aparținând de UAT Craiova.

VICEPRIMAR,
Costin DINDIRICĂ

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>	<i>Semnătura</i>
Verificat: Alexandru Victor SERTIS	Arhitect Șef	03 APR 2024	
Verificat: Ștefan FLORESCU	Pt. Șef Serviciu	02.04.2024	
Întocmit: Elena Daniela ROȘU	Consilier	02.04.2024	
Întocmit: Ionela Loredana CIONTOIU	Inspector	02.04.2024	

Lista de difuzare a copiilor documentului

<i>Nr. crt.</i>	<i>Nr.exemplar difuzat</i>	<i>Destinatar</i>	<i>Nr. file</i>	<i>Nr. file/anexe</i>	<i>Observații</i>
1	Exemplar 1	Cabinet Individual Avocat "Gabriela Diaconu"	1	-	Mail
2	Exemplar 2	DUAT	1	30	DUAT

ROMÂNIA



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE

ARHIVELE NAȚIONALE

Serviciul Județean Dolj

Nr. SJANDJ-1598-C

Data: 11.09.2023

Ex. nr. 1

Craiova

Str. Libertății, nr. 34, Craiova, cod poștal: 200583, Telefon: 0251416661, Fax: 0251419100,
e-mail: dolj@arhivelenationale.ro, www.arhivelenationale.ro, portal.arhivelenationale.ro

Ref: *solicitare date suplimentare*

Către

**Cabinet Individual Avocat „Gabriela Diaconu”
localitatea Craiova, județul Dolj,
Calea București, nr. 4, bl. M 3, et. 8, ap. 32
pentru
Schuster Marcela**

Schuster Claudia Raluca

Ca răspuns la cererea dumneavoastră, transmisă prin poștă și înregistrată la Serviciul Județean Dolj al Arhivelor Naționale sub nr. SJANDJ-1598-C din 06.09.2023, prin care solicitați să vă comunicăm dacă în arhiva noastră există acte de preluare pentru terenul în suprafață de 302, teren aferent imobilului situat în Craiova, strada Adrian Păunescu, nr. 33, județul Dolj, în perioada 1960 – 1963, precizând că la momentul respectiv terenul figura fie pe numele unui cetățeanu italian, fie pe numele Schuster Nicolae, naționalizarea având loc în perioada 1960 – 1963, vă comunicăm că, pentru soluționarea cererii dumneavoastră, este necesar să precizați date specifice identificării actelor, respectiv: instituția emitentă, numărul decretului, anul emiterii acestuia, numele proprietarului și adresa imobilului la data preluării.

Cu stimă,



ARHIVARI I A

Maria I. I. I.

În temeiul art. 6 alin. (1) lit. c) din Regulamentul (UE) nr. 679/2016, privind prelucrarea datelor cu caracter personal, Arhivele Naționale ale României prelucrează datele cu caracter personal în scopul solicitat prin prezenta.



Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ
Craiova, str. Brestei nr. 129 A, județul Dolj; Tel.: 0251411214; 0251418973; Fax: 0251414205
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16-752/1995; RO58CFCEJ0152RON0525452 - CEC BANK
e-mail: office@raadpflcraiova.ro

Biroul Contracte Fond Locativ și Spații cu Altă Destinație

Nr. 13000/25.04.2023

Către

Uniunea Națională a Barourilor din România-Baroul Dolj

Cabinet Individual Avocat 'Gabriela Diaconu'

str. Calea București, nr. 4, bl. M3, ap. 32, et. 8, Craiova, Dolj

Ca răspuns la cererea dumneavoastră înregistrată la RAADPFL Craiova, cu nr. 13000/06.04.2023, prin care solicitați acte de preluare (decrete, decizii, schițe, etc.), ale imobilului situat în Craiova, str. Adrian Paunescu, nr. 33 din perioada 1945-1989 și istoricul denumirii imobilului (strada și număr factorial), de la anul 1945 până în prezent, vă comunicăm că pentru identificarea înscrisurilor solicitate, este necesar să cunoaștem anul exact al preluării și denumirea străzii la momentul preluării imobilului în cauză.

DIRECTOR GENERAL,
Ec. Hîncă Adinel Ionel



DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Urîtu Florin Irinel

Birou Contracte Fond Locativ
Ec. Cojocaru Eleonora

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

DIRECȚIA JURIDICĂ, ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE

ȘI CONTENCIOS ADMINISTRATIV

Nr. 83776/19.03.2025

A. Kufner
Axa Goniakii
225

Către,

Direcția Patrimoniu

Vă transmitem alăturat, în original, cererea înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr.83776/13.03.2025 însoțită de documentația atasată, întrucât aceasta este de competența Direcției Patrimoniu.

DIRECTOR EXECUTIV

Ovidiu Mischianu

ÎNTOCMIT

cons.jur. Nicoleta Bedelici

11296/20.03.25

CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE
NR. 704 / 10 05 2004

Intre Consiliul Judetean Dolj – Sector Servicii Publice, str. Buzesti nr. 1, reprezentata prin director ec. VOICU GHEORGHE in calitate de vanzator si SCHUSTER FLORIAN / MARCELA, domiciliat in Craiova, strada _____, nr. _____, bloc _____ sc. _____ etaj _____ ap. _____ judetul Dolj, posesor al B.I./C.I. seria DE/BZ nr. 354655/871181 eliberat de Politia CRAIOVA/CRAIOVA in data de 27.05.97/22.03.95 in calitate de cumparator, in baza legii nr. 112/1995 art.9 a intervenit prezentul contract in urmatoarele conditii :

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

ART.1. Consiliul Judetean Dolj – Sector Servicii Publice vinde si SCHUSTER FLORIAN / MARCELA cumpara locuinta situata in _____ strada _____ nr. _____ bloc _____ sc. _____ etaj _____ ap. _____, compusa din _____ camere de locuit, cu o suprafata utila de 37,32 mp, precum si o cota indiviza de _____ % din suprafata de folosinta comuna a imobilului, conform schitei anexate.

Vanzarea se face in baza aprobarii RAADPFL conform actului de constatare inregistrat in unitatea noastra sub nr. 1012/27.04.2004 si acordul Primariei Municipiului Craiova nr. 9422/6.02.2004 si al Prefecturii Judetului Dolj nr. 4598/30.04.2004.

ART.2. Odata cu locuinta se vand in baza Legii nr. 112/1995 si urmatoarele (dependinte, anexe gospodaresti, garaje, pivnite, imprejmuire, etc.):

ART.3. Locuinta se vinde la cererea nr. 10481 din 23.07.2003 depusa de SCHUSTER FLORIAN care o detine cu contractul de inchiriere nr. 1065 din 01.08.1999.

ART. 4. Se atribuie cumparatorului in folosinta pe durata existentei constructiei, terenul aferent in suprafata de 50,40 mp, respectiv cota indiviza de 100 % din teren conform hotararii Consiliului Local Municipal Craiova nr. _____.

II. PRETUL VANZARII

ART.5. Pretul locuintei stabilit conform fisei tehnice de calcul anexate este de 42.696.876 lei si care se achita integral sau in rate dupa cum urmeaza .

a) plata integrala

-comision	chit. nr.
-pt. locuinta	chit. nr.
-pt. garaj	chit. nr.
-boxa	chit. nr.
-anexe gospodaresti	chit. nr.
-imprejmuire	chit. nr.

b) plata in rate

In cazul achitarii cu plata in rate, cumparatorul achita un avans de 30 %, adica 12.680.972 lei cu chitanta nr. 5388745/10.05.2004
comision de 1% adica 426.969 lei cu chitanta nr. 5388745/10.05.2004

Restul de 29.588.935 lei se achita in 3 ani in rate lunare, dobanda in primul an 10,625 % fiind

Plata ratei si dobanzii aferente se va face lunar, conform fisei de calcul direct la casieria unitatii noastre.

Dobanda se va recalcula anual conform art.9 din Legea nr. 112/1995 si unitatea vanzatoare se obliga sa transmita beneficiarului fisa de calcul intocmita anual conform nivelului nou al dobanzii.

ART.6. Pentru perioada in care cumparatorul nu are de incasat drepturi banesti de la locul de munca, acesta va achita personal ratele si dobanzile la casieria unitatii, iar in caz de schimbare a locului de munca, cumparatorul se obliga sa anunte in termen de 3 zile unitatea vanzatoare, pentru transferarea debitului la noul loc de munca.

III. OBLIGATIILE VANZATORULUI

ART.7. Vanzatorul se obliga:

-a preda bunurile prevazute la art.1 si 2 , odata cu incheierea prezentului contract.

ART.14. Prezentului contract ii sunt aplicabile dispozitiile Legii nr. 112/1995 completate cu dispozitiile Codului Civil.

ART.15. Eventualele litigii nascute din executarea prezentului contract sunt de competenta instantei de drept comun.

ART.16. Prezentul contract s-a incheiat in 3 exemplare.

VANZATOR,

CUMPARATOR,


DIRECTOR,
EC. VOICN GHEORGHE

GARANT,
1. Kelam-lic C.T.R.

2. STANCA MARIA

GIRANT PLATITOR

1. _____

CONTABIL SEF,
EC. TARANU DUMITRU

SEF SERVICIU PREGATIRE LUCRARI SI T.I.
ING. BRAICA ELEONORA

COMPARTIMENT/T.I.,


AT,
REDIC

IV. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

ART.8. Cumparatorul (chirias – titular) declara in fata notarului public pe propria raspundere sub actiunea nulitatii absolute a contractului ca atat el cat si membrii familiei (sot, sotie, copii minori) nu au dobandit sau nu au instrainat o locuinta proprietate personala dupa 1 ianuarie 1990 in localitatea de domiciliu (anexa nr.2).

V. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

ART.9.Nerespectarea obligatiei de plata a pretului in conditii stabilite la art.5, de catre cumparator duce la plata majorarilor de intarziere conform reglementarilor in vigoare.

ART.10.Neplata scadenta a 6 rate sau a contravalorii a 6 rate atrage scoaterea la vanzare silita a locuintei ipotecate.

VI. GARANTII CONTRACTUALE

ART.11.Vanzatorul isi garanteaza incasarea platii prin inscrierea ipotecii asupra locuintei, dependintelor, anexelor ce fac obiectul prezentului contract, precum si instituirea garantiilor personale conform anexelor nr. _____.

Cheltuielile aferente inscrierii ipotecii se suporta de cumparator.

ART.12.In caz ca locuinta face parte dintr-un imobil la care s-au acordat despagubiri catre fostul proprietar sau mostenitor, iar in urma unei hotarari judecatoresti ramase definitive si irevocabile s-a stabilit o valoare de despagubire mai mare decat cea initiala, diferenta intre aceste valori se va adauga la pretul prevazut la art.5 din contract, urmand a fi achitata de cumparatorul chirias: in acest sens ratele lunare se vor calcula in mod corespunzator.

VII. ALTE CLAUZE

ART.13.Locuinta nu poate fi instrainata pana la achitarea integrala a pretului decat cu acordul prealabil al unitatii vanzatoare si in toate cazurile nu mai devreme de 10 ani de la data incheierii contractului.

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

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

Locuința nr.din clădirea situată în str.
DEVAnr. **31**localitatea
.....**CRAIOVA****SCHUSTER FLORIAN**
.....chiriaș

I. CARACTERISTICILE LOCUINȚEI

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

- fundație de	stare	satisf.
- zidărie de	cărămisă stare	satisf.
- șarpantă de	lemn stare	satisf.
- învelitoare din	țiglă stare	satisf.
- planșee de	lemn stare	satisf.
- tâmplărie exterioară	lemn stare	satisf.
- tâmplărie interioară	lemn stare	satisf.
- tencuieli exterioare	stare	
- glet de	stare	
- stucaturi	stare	
- vopsitorii	ulei stare	satisf.
- calcio vechio	stare	
- lambriuri	stare	
- ornamente și decorațiuni	stare	
- pardoseli calde	stare	
- pardoseli reci	pământ stare	satisf.
- inst. sanitare	stare	
- inst. electrice	da stare	
- inst. de încălzire	sobe gaze stare	

Față de elementele de mai sus, starea locuinței este
8888888888 satisf. cu un grad de dinisaj **8888888888888888 inf.**

2. Numărul de niveluri ale clădirii P

3. Numărul de locuințe din cadrul clădirii 1

4. Nivelul la care este situată locuința pentru care se
acordă despăgubiri sau care se vinde P

5. Numărul de camere ale locuinței 2

6. Sistemul de încălzire a locuinței (centrală de zonă sau termoficare, centrală termică proprie care deservește exclusiv această clădire, cu gaze la sobe, sobe cu lemne) **sobe gaze**

7. Vechimea clădirii în ani:

(se va specifica în baza cărui act s-a stabilit vechimea) **peste 70 ani**

8. tipul locuinței (Decretul nr.256/1984 (anexa nr.4, tabelul nr.1)..... **gr.II**

9. Relevee anexate

(plan de situație, plan de nivel curent)

II. SUPRAFEȚELE LOCUINȚEI ȘI ALE ANEXELOR

1. Suprafața utilă a locuinței

(măsurarea dimensiunilor interioare ale încăperilor și calcularea suprafețelor utile, conform art.12 din prezentele norme metodologice).

37,32

m²

2. Suprafața utilă a camerei de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă

m²

3. Suprafața utilă a ăivniței și a boxelor de la subsol, în folosință exclusivă a locuinței.

m²

4. Suprafața utilă a terasei rezultată din retragerea din gabarit.

m²

5. Suprafața utilă a garajului

m²

6. Construcții-anexe (tip, dimensiuni, vechime și stare)

.....

.....

.....

Întocmit,

28.04. 2004

Stănculescu Iuliana

Sandu Mirela

EVALUAREA LOCUINȚEI

1. VALOAREA DE ÎNLOCUIRE A LOCUINȚEI

(cost /m², corespunzător tipului construcției, regimului de înălțime, și gradului de finisaj - superior sau inferior - prevăzut în tabelul nr.1 din anexa nr.4 la Decretul nr.256/1984). **76879**

37,32 m² x 2868 lei/m² =lei.

2. VALOAREA DE ÎNLOCUIRE

- cameră de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă (tabelul nr.1 din anexa nr.4 la Decretul nr. 256/1984);

- pivnițe, boxe în subsol, în folosință exclusivă (tabelul nr.1 din anexa nr.4 la decretul nr.256/1984);

.....m² xlei/m² =lei

- terasă rezultată din retragere în gabarit (tabelul nr.1 din anexa nr.4 la Decretul nr. 256/1984).

.....m² xlei/m² =lei

TOTAL : LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE: **87879**lei

Se adaugă sau se scade, pentru existența sau lipsa unor instalații ori elemente de construcții (tabelul nr.2 din anexa nr.4 Decretul nr. 256/1984).

A. Se adaugă :

- încălzire centrală

.....m² xlei/m² = lei

- construcția și echipamentul centralei termice

.....m² xlei/m²=lei

- încălzire cu gaze la sobe

.....m² xlei/m²=lei

- obloane

.....m² xlei/m²=lei

- valoarea elementelor deosebite ce depășesc caracteristicile gradului de finisaj superior (evaluată pe bază de deviz de către comisia de specialiști) lei

B. Se scad :

- învelitoare de carton bitumat, șită , șindrilă, stuf sau paie

.....m² xlei/m²=lei

- lipsa unor instalații :

- cadă de baie 3746lei/buc 3746

- lavoar 1445lei/buc 1445

- chiuvetă bucătărie 1445lei/buc 1445

- WC 1445lei/buc 1445

...//...

- lipsa tencuielilor exterioare
 $37,32 \text{ m}^2 \times 92 \text{ lei/m}^2 = 3433 \text{ lei}$
 - lipsa fundațiilor
 $37,32 \text{ m}^2 \times 92 \text{ lei/m}^2 = 3433 \text{ lei}$
 - pardoseli de pământ
 $37,32 \text{ m}^2 \times 58 \text{ lei/m}^2 = 2165 \text{ lei}$
 TOTAL : LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE : $3433 + 3433 + 2165 = 59773 \text{ lei}$

3. CORECȚIA DE NIVEL

(tabelele nr.2 și 3 din anexa nr.2 la Decretul -Lege nr. 61/1990).
 $\dots \text{ lei} \times \dots = \dots \text{ lei}$
 TOTAL : 59773

4. APLICAREA COEFICIENTULUI DE UZURA ÎN TIMP (tabelul nr.3 din anexa nr.2 la Decretul nr.93/1977).
 $59773 \text{ lei} \times 0,40 = 23.909 \text{ lei}$

5. COTA-PARTE LIFT :
 $\dots \text{ lei} \times \dots = \dots \text{ lei}$
 TOTAL : $\dots \text{ lei}$

VALOAREA LUCRĂRIILOR DE ARTA ȘI A ORNAMENTELOR

Evaluare de specialiști : - se va anexa modul de calcul.
 TOTAL : $\dots \text{ lei}$

EVALUAREA ANEXELOR LOCUINȚELOR

(Tabelul nr.7 din anexa nr.4 la Decretul nr.256/1984 și pentru uzură, tabelul nr.8 din anexa nr.2 la Decretul nr.93/77)

TOTAL EVALUARE : 23.909
 COEF.ZONA : zona 3 $23909 \times 0,9 = 21518 \text{ lei}$

VALOARE VÂNZARE LOC. (COEF.BET. $\dots$)

$21518 \times 1984,24 = 42.696.878 \text{ lei}$

Intocmit,

28.04.2004
 Sănculescu Iuliana
 Sandu Mirela