

C13



PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea prețului de vânzare pentru o locuința ANL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

având în vedere referatul de aprobare a inițiatorului Primarul Municipiului Botoșani, domnul Cosmin Ionuț Andrei, prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Botoșani aprobarea prețului de vânzare pentru o locuința ANL,

văzând solicitarea înregistrată sub nr. 516 din 26.10.2021 a S.C. Locativa S.A. de aprobare a prețului de vânzare, fișa de evaluare întocmite de către S.C. Locativa S.A., sentința nr. 479 din 29.12.2020 pronunțată în dosarul nr. 758/40/2020 de Tribunalul Botoșani, Secția contencios administrativ și fiscal, solicitarea domnului Bărbosu Corneliu nr. 24791 din 12.10.2021 și raportul de specialitate comun al Serviciului Patrimoniu și Birou Cadastru Edilitar și Imobiliar, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Botoșani,

în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 13² alin. (13), (14), (15) și (16) ale Hotărârii de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cât și prevederile Hotărârii de Guvern nr. 77/2011 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora și prevederile OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, cât și a prevederilor Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani nr. 85 din 29.03.2019,

în temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit.(a) coroborat cu prevederilor art. 129 alin. (2) lit. (c) și alin. (6) lit. (a) și (b), art.139 alin. (2) și art. 240 alin. 2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă valoarea de vânzare pentru locuința ANL situată în Municipiul Botoșani, Aleea Călugăreni nr. 5, sc. E, et. 1, ap.5, deținută în baza contractului de închiriere nr. 1692/30.07.2010 de către Bărbosu Corneliu:

- prețul de vânzare fiind de 140.553,36 lei, valabil pentru încheierea contractului de vânzare în luna noiembrie 2021 și calculat conform Fișei de evaluare nr. 8594 din 26.10.2021.

Art.2. Suma reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor A.N.L. se încasează și se constituie venituri la bugetul S.C. Locativa S.A. Botoșani și la bugetul Municipiului Botoșani în proporție de 50%-50%.

Art.3. Se împuternicește domnul inginer Florinel Gornea, reprezentant al S.C. Locativa S.A. Botoșani, în calitate de administrator al locuințelor ANL, să încheie contractul de vânzare cumpărare în formă autentică.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică S.C. Locativa S.A. Botoșani, Serviciului Patrimoniu și Instituției Prefectului Județul – Botoșani.

INIȚIATOR,
Primar, Cosmin Ionuț Andrei,

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretar general, Oana Gina Georgescu

Nr. INT 5529 din 26.10.2021

Aprobat,

Primar

Cosmin Ionuț Andrei

Referat de aprobare

La proiectul de hotărâre privind aprobarea prețului de vânzare pentru o locuința ANL

Pe raza municipiului Botoșani se află un număr de 64 scări de bloc de tip ANL, în prezent locuințele fiind repartizate tinerilor în vederea închirierii conform prevederilor Legii nr 152/1998.

În temeiul prevederilor art.10 alin.(1) din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Prin H.C.L. nr.85 din 29.03.2019 a fost aprobat Regulamentul de vânzare a locuințelor tip ANL prin care s-a stabilit procedura de valorificare a locuințelor și modul de calcul a prețului de vânzare a locuințelor tip ANL

Ținând cont de faptul că există aceste solicitări din partea chiriașilor pentru cumpărarea locuințelor de tip ANL este necesară aprobarea prețurilor de vânzare de către Consiliul local al Municipiului Botoșani pentru încheierea ulterioară a contractelor de vânzare cumpărare a acestor locuințe. La nivelul UAT Municipiul Botoșani, vânzarea locuințelor se va realiza de către S.C. Locativa S.A. în calitate de administrator al locuințelor.

Sumele obținute din vânzarea locuințelor realizate prin ANL sunt destinate, exclusiv, finanțării construcției de locuințe, acestea constituindu-se în venituri la Agenția Națională pentru Locuințe. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia. Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor A.N.L. se încasează și se constituie venituri la bugetul S.C. Locativa S.A. și la bugetul Municipiului Botoșani în proporție de 50%-50%.

Propun dezbateră și aprobarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea prețului de vânzare pentru o locuință ANL.

Întocmit,

**Șef Serviciu Patrimoniu
Consilier Juridic
Gherase Iulius Sebastian**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a final vertical stroke, positioned below the printed name.



Primăria
Municipiului
Botoșani

România
Județul Botoșani
Municipiul Botoșani

CF: 3372882

Nr. INT 5528 din 26.10.2021

IServiciul Patrimoniu

Aprobat,
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

La proiectul de hotărâre privind aprobarea prețurilor de vânzare pentru locuințe ANL

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Cosmin Ionuț Andrei, Primarul Municipiului Botoșani, am constatat că acesta a fost elaborat în conformitate cu prevederile legale, respectiv:

Potrivit prevederilor art.10 din Legea 152/1998 astfel cum a fost modificat prin Legea 221 /2015 „Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului”.

Prin HG 251 /2016 a fost aprobată modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, conform cărora au fost detaliate tehnic operațiunile necesare privind procedura de vânzare-cumpărare cu plata integrală și cu plata în rate a locuințelor tip ANL, modul de calcul al valorii și destinația sumelor încasate ca urmare a încasării transferului de proprietate a acestor imobile.

Având în vedere și prevederile art.10 ,alin 1[^]1 din Legea 152 /1998, astfel cum a fost adăugat prin Legea 221 /2015, conform cărora autoritățile administrației publice locale au obligația să soluționeze cererile chiriașilor de vânzare a locuințelor de tip ANL și ținând cont de prevederile H.G. nr. 77 din 26 ianuarie 2011 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora, care stipulează că, stabilirea valorilor de vânzare și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară este de competența Consiliilor locale din raza administrativ-teritorială în care sunt amplasate locuințele din blocurile de locuințe pentru tineri.

Prin H.C.L. nr.85 din 29.03.2019 a fost aprobat Regulamentul de vânzare a locuințelor tip ANL prin care s-a stabilit procedura de valorificare a locuințelor și modul de calcul a prețului de vânzare a locuințelor tip ANL.

Potrivit acestui regulament, sumele obținute din vânzarea locuințelor A.N.L. sunt destinate, exclusiv finanțării construcției de locuințe, acestea constituindu-se în venituri la Agenției Naționale pentru Locuințe.

Sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuințelor A.N.L. se încasează inițial în contul S.C. Locativa S.A., apoi se vor vira în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia. Sumele reprezentând comisionul de 1% aplicat valorii de vânzare a locuințelor

A.N.L. se încasează și se constituie venituri la bugetul S.C. Locativa S.A. și la bugetul Municipiului Botoșani în proporție de 50%-50%.

Potrivit art.9 din acest regulament, valoarea de vânzare a locuinței se calculează prin S.C. Locativa S.A. în calitate de operator economic în a cărui administrare se află imobilele A.N.L. și se aprobă de către UAT Municipiul Botoșani și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia.

Prin sentința nr. 479 din 29.12.2020 pronunțată în dosarul nr. 758/40/2020 de Tribunalul Botoșani, secția contencios administrativ și fiscal, solicitarea domnului bărbosu Corneliu nr. 24791 din 12.10.2021, Consiliul local al Municipiului Botoșani și S.C. Locativa S.A. au fost obligate să procedeze la soluționarea cererii de cumpărare nr. 4541/04.02.2020, în sensul efectuării tuturor demersurilor necesare, conform obligațiilor legale ce revin fiecăruia, în vederea adoptării unei hotărâri de consiliu local având ca obiect aprobare vânzării către domnul Bărbosu Corneliu a apartamentului care face obiectul contractului nr. 1692/30.07.2010, la prețul stabilit conform **Ordinului MDRAP nr. 2097/2020** și împuternicirea reprezentantului al S.C. Locativa S.A., la încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la acest preț.

Potrivit prevederilor legale mai sus menționate, considerăm că proiectul de hotărâre îndeplinește cerințele de legalitate, necesitate și oportunitate și poate fi înaintat spre aprobare Consiliului Local.

**Șef Serviciu Patrimoniu,
cons.jur. Sebastian Iulius Gherase**

**Consilier Juridic,
Claudia Annabella Cical**

**Director Economic
Mirela Gheorghită**



Botoșani, Calea Națională nr. 70
J07/274/1998; RO 10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607
www.locativa.ro
E-mail: office@locativa.ro

Nr. 8574 din 26.10.2021

↓
S. Patrulea

A. C.L.
26/10.2021

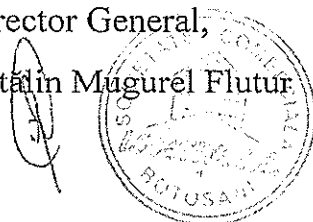
Către,
Consiliul Local al Municipiului Botoșani

În urma Sentinței civile nr. 479 din 29.12.2020 – Dosar 758/40/2020 – Tribunalul Botoșani cu privire la vânzarea locuinței ANL deținută de domnul Bărbosu Corneliu la prețul stabilit conform OMDRAP nr. 2097/2019 și conform art. 9, punctul (1) din Regulamentul privind vânzarea locuințelor construite prin programul Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobat prin HCL 85 / 29.03.2019, **vă înaintăm spre aprobare vânzarea locuinței și totodată aprobarea prețului de vânzare a acesteia și anume:**

1. Locuința ANL din **Aleea Călugăreni nr. 5, sc. E, et. 1, ap. 5** – contract de închiriere nr. 1692 / 30.07.2010 – titular de contract Bărbosu Corneliu, **prețul de vânzare pentru luna noiembrie 2021 este 140.553,36 lei.**

Anexăm alăturat Fișa de evaluare pentru apartamentul respectiv

Director General,
ing. Cătălin Mugurel Flutur



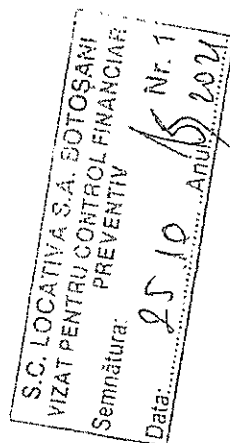
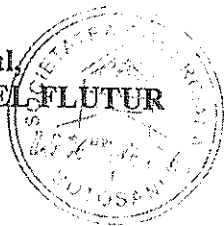
Șef B.V.C.L.S.C.
ing. Carmen Bălăucă

Botoșani, Calea Națională nr. 70
J07-274/1998; RO 10863084
Tel: 0231-532273; Fax: 0231-534667
www.locativa.ro
E-mail: office@locativa.ro

FIȘĂ DE EVALUARE
APARTAMENT STR. ALEEA CĂLUGĂRENI, NR. 5, SC. E, ET. 1, AP. 5

1. CHIRIAȘ: BĂRBOSU CORNELIU
2. NUMĂR CONTRACT DE ÎNCHIRIERE: 1692 din 30.07.2010
3. NUMĂR CERERE: 1242 din 14.02.2020
4. ADRESA POȘTALĂ: STR. ALEEA CĂLUGĂRENI, NR. 5, SC. E, ET. 1, AP. 5
5. NUMĂR CAMERE: 3
6. NUMĂR CADASTRAL: 53821-C1-U15
7. COD DE CLASIFICARE:
8. DATA PUNERII ÎN FUNCȚIUNE: 01.06.2004
9. DURATA NORMALĂ DE FUNCȚIONARE: 60 ani (720 luni)
10. DURATA CONSUMATĂ: 208 luni
11. SUPRAFAȚA UTILĂ: 74.41 mp
12. SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ: 95.32 mp
13. SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ COTA INDIVIZĂ A PĂRȚILOR DE FOLOSINȚĂ COMUNĂ:
12.17 mp (5.82% c.p.i)
14. SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ TOTALĂ: 107.49 mp
15. COTA INDIVIZĂ TEREN: 22.92 mp (0% c.p.i)
16. VALOAREA DE INVENTAR (CONTABILĂ): 112280.33 lei
17. VALOARE DE ÎNLOCUIRE PE MP.: 1916.42 lei/mp
18. VALOARE DE ÎNLOCUIRE DE NOU: 107.49 mp x 1916.42 lei/mp = 205995.99 lei
19. VALOAREA AMORTIZATĂ: 59509.95 lei
20. VALOARE APARTAMENT CORECTATĂ: = 205995.99 lei - 59509.95 lei = 146486.04 lei
21. VALOARE APARTAMENT PONDERATĂ CU COEFICIENTUL DE IERARHIZARE A LOCALITĂȚII:
0.95 x 146486.04 lei = 139161.74 lei
22. VALOARE VÂNZARE APARTAMENT ANL: 139161.74 lei
23. COMPARATIE VALOARE VÂNZARE APARTAMENT ANL CU VALOAREA DE INVENTAR:
139161.74 > 112280.33 lei
24. VALOARE CUMULATĂ CHIRIE ANL: 0 lei
25. VALOARE VÂNZARE APARTAMENT: 139161.74 lei
26. VALOARE COMISION: 139161.74 lei x 1% = 1391.62 lei
27. PREȚ DE VÂNZARE APARTAMENT: 139161.74 lei + 1391.62 lei = 140553.36 lei
28. PREȚUL DE VÂNZARE SE VA ACHITA INTEGRAL SAU ÎN RATE, CONFORM SCADENȚARULUI ATAȘAT.
29. PREȚUL DE VÂNZARE ESTE VALABIL PENTRU CONTRACTUL DE VÂNZARE CUMPĂRARE ÎNCHEIAT ÎN LUNA 11/2021!

Director general,
ING. CĂTĂLIN MUGUREL FLUTUR



Director economic,
EC. CARMEN ACHITEI

Intocmit,
ING. CARMEN BĂLĂUCĂ

~~Ordinul nr. 2097/2019~~ pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2019, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri

Text publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 579 din 16 Iulie 2019.

Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 19² alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art. 12 alin. (6) din Hotărârea Guvernului nr. 51/2018 privind organizarea și funcționarea Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările ulterioare,

viceprim-ministrul, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, emite următorul ordin:

Art. 1. -

(1) Pentru anul 2019, valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului 2018 de către Agenția Națională pentru Locuințe cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul 2018 în cadrul Programului de construcții locuințe pentru tineri și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe.

(2) Valoarea medie ponderată pe metru pătrat calculată la valorile de investiții ale obiectivelor cu contracte de antrepriză încheiate în anul 2018 are la bază 35 de contracte încheiate de Agenția Națională pentru Locuințe cu antreprenorii, pentru construirea a 1.028 de locuințe cu un total de 82.661,25 mp suprafață construită desfășurată, și este de 2.014,53 lei/mp inclusiv T.V.A.

(3) Coeficientul prevăzut la alin. (1) s-a calculat având la bază valorile de investiții pentru un număr de 7 obiective puse în funcțiune în cursul anului 2018, cu 346 de locuințe și un total de 28.870,79 mp suprafață construită desfășurată.

(4) Coeficientul calculat conform alin. (3) este 0,9513, rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul 2018, respectiv 1.555,76 lei/mp inclusiv T.V.A., și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor pentru aceste locuințe, respectiv 1.635,45 lei/mp inclusiv T.V.A.

Art. 2. -

~~Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2019, calculată conform art. 1, este de 1.916,42 lei/mp inclusiv T.V.A.~~

Art. 3. -

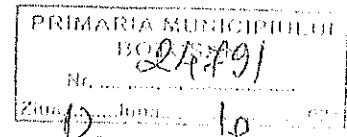
Valoarea de înlocuire pe metru pătrat se stabilește anual, în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 19² alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4. -

Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Viceprim-ministru, ministrul dezvoltării regionale și
administrației publice,
Vasile-Daniel Suci

CĂTRE,
UAT – Municipiul Botoșani
CONSILIUL LOCAL AL MUN. BOTOȘANI
SC LOCATIVA SA BOTOȘANI



S. Pătrășcu
Of. juridic
SC LOCATIVA SA

DOMNUL PRIMAR,
DOMNUL DIRECTOR,
STIMAȚI DOMNI,

12.10.2020
Dr. Economie
Subsemnatul, BĂRBOSU CORNELIU, CNP [redacted] domiciliat în mun. Botoșani, str. Aleea Călugăreni, nr. 5, sc. E, et. 1, ap. 5, județul Botoșani, în calitate de **reclamant în dosarul nr. 758/40/2020** al Tribunalului Botoșani, **vă solicit să dispuneți de îndată punerea în aplicare/executare a Sentinței civile nr. 479/29.12.2020 pronunțate în cauză**, în sensul de a proceda la vânzarea apartamentului situat în mun. Botoșani, str. Aleea Călugăreni, nr. 5, sc. E, et. 1, ap. 5, județul Botoșani, în condițiile dispuse de onorata instanță de judecată.

Vă aduc la cunoștință că, potrivit sentinței mai sus menționate, **pârâții Consiliul Local al Mun. Botoșani și SC Locativa SA** au fost obligați să procedeze la **soluționarea cererii nr. 4541/04.02.2020** formulate de către reclamant, în sensul efectuării tuturor demersurilor necesare, conform obligațiilor legale ce le revin fiecăruia, în vederea adoptării unei Hotărâri de Consiliu Local având ca obiect aprobarea vânzării către reclamant a apartamentului care face obiectul **Contractului nr. 1692/2010, la prețul stabilit conform OMDRAP nr. 2097/2019, și la împuternicirea reprezentantului SC Locativa SA la încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, la acest preț.**

Menționez că, în cazul în care **nu veți** proceda la exercitarea căilor legale de atac împotriva sentinței (recurs) și veți pune în executare această sentință de îndată, **sunt dispus să renunț**, concomitent cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare, la **punerea în executare** a capătului de cerere privind obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată la care ați fost obligați, conform sentinței (1.015 lei fiecare).

Vă mulțumesc anticipat!

Cu deosebit respect,

Bărbosu Corneliu

DOMNULUI PRIMAR AL MUN. BOTOȘANI
CONSILIULUI LOCAL BOTOȘANI
DOMNULUI DIRECTOR AL SC. LOCATIVA SA

Sec. de for. t
Ap. de cl
Reg. prov. HCL
C. p. prezenta adință

R O M Â N I A
TRIBUNALUL BOTOȘANI
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Ședința publică din data de 29 decembrie 2020

Completul constituit din:
PREȘEDINTE - Popovici Monica Mihaela
GREFIER - Silion Simona Gabriela

SENTINȚA NR. 479

Pe rol pronunțarea asupra cauzei privind pe reclamantul Bărbosu Corneliu, pe pârâții Municipiul Botoșani prin Primar, Consiliul Local al mun. Botoșani, S.C. Locativa S.A., și chemata în garanție S.C. Locativa S.A. având ca obiect „obligația de a face”.

Dezbaterile privind această cauză au avut loc în ședința publică din 16 decembrie 2020, fiind consemnate în încheierea de ședință din acea zi, care face parte integrantă din prezenta hotărâre și când, fiind necesar mai mult timp pentru deliberare, instanța a amânat pronunțarea pentru astăzi 29 decembrie 2020.

TRIBUNALUL,

Asupra acțiunii de față;

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 22.05.2020, sub nr. 758/40/2020 reclamantul Bărbosu Corneliu, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Botoșani prin Primar și Consiliul Local al mun. Botoșani, a solicitat obligarea pârâților să efectueze toate operațiunile administrative prealabile necesare (inclusiv înscrierea imobilului în cartea funciară), pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică pentru imobilul situat în mun. Botoșani, str. Aleea Călugăreni, nr. 5, sc. E, et. 1, ap.5, județul Botoșani - A.N.L. locuință ce face obiectul contractului de închiriere nr. 1692/30.07.2010 pentru suprafețe cu destinație de locuință-A.N.L.

De asemenea, a solicitat obligarea pârâților la adoptarea unei hotărâri de consiliu local având ca obiect vânzarea apartamentului care face obiectul contractului de închiriere și să stabilească valoarea de vânzare standard a locuinței și pentru a împuternici Primarul/altă persoană în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cu obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare, reclamantul a arătat că are calitatea de chiriaș în contractul de închiriere nr. 1692/20.07.2010 (actualizat — 30.12.2019) pentru suprafețe cu destinație de locuință-A.N.L., contract în vigoare, anterior, în data de 17.12.2004, fiind încheiat contractul nr. 322 (contract cu valabilitate de 5 ani, ce a fost prelungit ulterior prin act adițional).

Date fiind reglementările legale incidente, în anul 2008, a formulat cererea inițială nr. 6661/3.12.2008, prin care a solicitat cumpărarea acestui apartament și comunicarea prețului, însă nu a primit un răspuns din partea UAT Botoșani/Locativa.

Că, ulterior, în anul 2016, prin cererile înregistrate sub nr. 4913/14.08.2016 respectiv nr. 22648126.09.2016 a solicitat din nou atât SC Locativa SA (i s-a spus că aceasta este entitatea la care trebuie să se adreseze) dar și UAT Botoșani, prin Primar, să pună în aplicare normele legale privind vânzarea acestui imobil către subsemnatul-chiriaș, însă din partea UAT Botoșani nu a primit vreun răspuns până la data prezentei iar din partea SC Locativa SA a primit Adresa de răspuns nr.7705 din 28.10.2016 prin care i s-a adus la cunoștință că „încheierea unui contract de vânzare-cumpărare este condiționată de întocmirea cărții funciare a blocului și apartamente, proces aflat în desfășurare”, că cererea rămâne în evidență și că urmează să fie informat de momentul în care va putea cumpăra imobilul.

În data de 04.02.2020, prin avocat, a formulat o nouă plângere prealabilă/cerere (cerere la care a anexat toate înscrisurile prevăzute de Anexa HCL Botoșani 85/29.03.2020) prin care a solicitat să se adopte o hotărâre de consiliu local prin care să se aprobe vânzarea apartamentului și să se inițieze toate procedurile legale, aceasta fiind înregistrată sub nr. 4541/4.02.2020.

Astfel, în urma formulării și înregistrării acestei adrese, a primit din partea Mun. Botoșani (Primăria Botoșani) două răspunsuri: primul, în data de 07.02.2020 (la adresa personală), prin care i s-a adus la cunoștință că s-a remis petiția sa înregistrată sub nr. 4541/4.02.2020 către SC Locativa SA Botoșani- administratorul fondului locativ și al doilea în data de 24.02.2020 (la adresa cabinetului de avocatură), prin care i s-a adus la cunoștință că pentru soluționare, trebuie să se adreseze SC Locativa SA în vederea cumpărării locuinței.

Astfel, având în vedere refuzul nejustificat al autorităților publice locale de a soluționa cererea sa (din data de 24.02.2020 nu a mai primit vreun răspuns), a considerat că singura modalitate de a rezolva situația în este prezenta acțiune în contencios administrativ, prin care instanța de judecată să oblige pârâții conform petitului acțiunii.

Reclamantul a apreciat că răspunsurile oferite de reprezentanții Mun. Botoșani sunt fie urmare a relei-credințe, fie urmare a modului superficial în care tratează situația sa, fiind ignorate și încălcate flagrant dispozițiile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe- "(1) Locuințele pentru tineret destinate închirierii, inclusiv cele consimțite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului. (1¹) Autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București sau centrale, după caz, au obligația să soluționeze cererile prevăzute la alin. (1) în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, datorează A.N.L. penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței, înregistrată în contabilitatea autorităților publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, după caz, și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Tot astfel, prin HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, se statuează că: „ART. 19² (1) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, precum și locuințele destinate închirierii în mod exclusiv unor tineri specialiști din învățământ și din sănătate, cu excepția celor prevăzute la art. 15¹, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, în condițiile prevăzute la art. 10 din Legea nr. 152/1998. (9) Vânzarea locuințelor prevăzute la alin. (1) se realizează de către autoritățile administrației publice locale". În continuare, art. 19³ alin. (4²), introdus de pct. 45 al art. 1 din HG nr. 251 din 6 aprilie 2016, prevede că „în aplicarea prevederilor art. 10 alin. (1¹) din Legea nr. 152/1998, în situația în care administratorii locuințelor prevăzuți la art. 8 alin. (2) din lege nu soluționează cererile de cumpărare a locuinței în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute, titularii contractelor de închiriere se pot adresa instanțelor judecătorești în condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004.

Reclamantul a invocat art. 1 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, și a solicitat să se aibă în vedere dispozițiile art.10 alin. (3) 152/1998 modificat prin Legea 151/2017.

În concluzie, a arătat că tergiversarea expusă este rodul exclusiv al neîndeplinirii obligațiilor legale de către autoritățile publice locale ori al îndeplinirii defectuoase a acestora, motiv pentru care apreciază că este evidentă culpa acestora în cauză, impunându-se și obligarea acestora la plata cheltuielilor de judecată.

A mai precizat că, deși în acele răspunsuri primite se menționează că entitatea care trebuie să soluționeze această cerere ar fi SC Locativa SA, a apreciat că, din nou, se ignoră prevederile

legale menționate anterior din care rezultă că autoritatea publică locală- Consiliul Local Botoșani este cea care hotărăște și realizează vânzarea (prin mandatarea Primarului sau a altei persoane și nu Locativa SA, care are rolul doar de a administra aceste locuințe și nu a face acte de dispoziție.

Că este așa, rezultă chiar din Hotărârea Consiliului Local Botoșani nr. 85. din 29.03.2019 și din Anexa acesteia care stabilesc cadrul general și procedura privind vânzarea locuințelor construite prin A.N.L., în art. 6 menționându-se că vânzarea acestor locuințe se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, modificată, Primarul Municipiului Botoșani prin serviciile aparatului de specialitate (și SC Locativa SA, însă doar cu privire la anumite aspecte ce nu privesc decizia de a vinde) trebuind să ducă la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Reclamantul a arătat că nu există absolut nicio justificare a pasivității chiar dacă există aceasta nu i-a fost adusă la cunoștință nici în anul 2008 (data formulării primei cereri), nici în anul 2016 (data formulării celei de-a doua) și nici în anul 2020 (data celei de-a treia cereri).

În drept, cererea a fost întemeiată pe prevederile art. 8 alin. 1 teza 2 din Legea 554/2004, art. 10 din Legea nr. 152/1998, art. 1 din Legea 85/1992, art. 19³ alin. (4²), introdus de pct. 45 al art. 1 din HG nr. 251 din 6 aprilie 2016.

În dovedire reclamantul a depus la dosar înscrisuri.

La data de 29 mai 2020, reclamantul a făcut o serie de precizări prin care a arătat faptul că obiectul acțiunii îl constituie nesoluționarea cererii nr. 4541/04.02.2020, practic aceeași solicitare (cumpărarea apartamentului ANL) pe care a adresat-o și prin cererea înregistrată sub nr.22648/26.09.2016.

Pârâții Unitatea Administrativ Teritorială municipiul Botoșani și Consiliul Local al Municipiului Botoșani au depus la dosar întâmpinare prin care au invocat excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților Municipiul Botoșani și Consiliul Local al Municipiului Botoșani pentru primul capăt de cerere al acțiunii, deoarece calitate procesuală pasivă față de această cerere are S.C. Locativa S.A Botoșani.

Pentru cazul în care instanța de judecată va respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Botoșani și Consiliului Local al Municipiului Botoșani pentru primul capăt de cerere, *pârâții au formulat cerere de chemare în garanție a S.C. Locativa S.A. Botoșani* și au solicitat, în temeiul dispozițiilor art. 72 din Codul de procedură civilă, obligarea S.C. Locativa S.A. la plata tuturor obligațiilor ce vor fi stabilite în sarcina Municipiului Botoșani și Consiliului Local al Municipiului Botoșani.

Pe fond, au arătat că primul capăt de cerere ar trebui admis în contradictoriu cu S.C. Locativa S.A. Botoșani, iar cu privire la cel de-al doilea capăt de cerere, au arătat că sunt de acord în condițiile în care S.C. Locativa S.A. Botoșani întocmește procedurile administrative, conform legii.

În motivarea întâmpinării, s-a învederat că la nivel național, prin OUG nr. 215/2008 privind unele măsuri pentru susținerea programelor de dezvoltare a construcției de locuințe la nivel național, aprobată prin Legea nr. 67/2009, s-a prevăzut că locuințele pentru tineri, destinate închirierii se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora.

Dispoziții privind vânzarea locuințelor A.N.L. au fost prevăzute de legiuitor și în Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998.

Urmare adresei Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 30498/14.05.2009, Consiliul Local al Municipiului Botoșani a adoptat HCL nr. 197/28.05.2009, locuințele prevăzute în anexa nr. I au fost trecute din proprietatea publică a Municipiului Botoșani în proprietatea publică a statului, urmând ca după trecerea în proprietatea privată a statului să rămână în administrarea Consiliului Local Botoșani în vederea vânzării către cei în drept, la solicitarea acestora.

La poziția nr. 30 din Anexa nr. I a HCL nr. 197/2009 figurează menționat blocul situat în Aleea Călugăreni bl. S4, sc. E, în care reclamantul solicită cumpărarea apartamentului nr. 5.

La nivelul Municipiului Botoșani, autoritatea locală a adoptat HCL nr. 85/29.03.2019 prin care a aprobat Regulamentul de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională de Locuințe. Conform prevederilor art. 9 alin. I, alin. 5 pct. III (2), art. 15 din regulamentul menționat, S.C. Locativa S.A. Botoșani are în competență stabilirea prețului de vânzare, încasarea

prețului precum și obligația de a informa periodic Agenția Națională de Locuințe situația contractelor de vânzare — cumpărare având ca obiect locuințe ANL și sumele încasate.

Pârâții au precizat că terenurile aferente blocurilor de locuințe trebuie să rămână în proprietatea privată a unităților administrativ teritoriale și administrarea consiliilor locale din raza administrativ — teritorială în care își exercită autoritatea, pentru a putea fi atribuite beneficiarilor de locuințe în condițiile prevăzute de lege, odată cu vânzarea — cumpărarea locuințelor.

În acest sens, Biroul Cadastru Imobiliar Edilitar din cadrul Primăriei Municipiului Botoșani a îndeplinit formalitățile de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate privată a Municipiului Botoșani asupra terenurilor ocupate de blocurile construite din fonduri ANL. Ca urmare, din cadrul biroului menționat s-au comunicat către S.C. Locativa S.A. Botoșani intabulările în original pentru toate blocurile construite din fonduri ANL situate pe Aleea Călugăreni.

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 152/1998 - privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, legiuitorul a stabilit că locuințele transmise de către A.N.L., cu aprobarea consiliului de administrație, către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale, aparțin domeniului privat al statului și sunt administrate de către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale, în care sunt amplasate.

Conform art. 106 alin. I din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ „autoritățile administrației publice din comune, orașe și municipii sunt consiliile locale ca autorități deliberative și primarii, ca autorități executive”.

Potrivit prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c) alin. 6, și alin. 14, consiliul local are în competență atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului, darea în administrare, concesiune, închiriere sau folosință gratuită, precum și orice alte atribuții stabilite de lege.

În Municipiul Botoșani, Consiliul Local a adoptat prin H.C.L. nr. 204/31.05.2005, Regulamentul de Organizare și funcționare al Serviciului public de administrare a fondului locativ și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în proprietatea Municipiului Botoșani, prin aceeași hotărâre s-a aprobat și delegarea Serviciului public de administrare a fondului locativ și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în proprietatea Municipiului Botoșani, prin negociere directă către S.C. Locativa S.A. Botoșani.

Ulterior, HCL nr. 204/2005 a fost modificată și completată prin adoptarea H.C.L. nr. 7 din 29.01.2013, H.C.L. nr. 145/29.06.2017 și H.C.L. nr. 225 din 29.07.2019.

Potrivit prevederilor art. 1 pct. 2 lit. c) din HCL nr. 225/29.07.2019, la capitolul IX „vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului”, alin. 4) din Regulamentul aprobat prin HCL nr. 204/2005, „se modifică și va avea următorul conținut: ”Locuințele constituite din fondurile statului după data de 01.01.1990, se vând titularilor contractelor de închiriere și beneficiarilor de repartiții, conform prețurilor rezultate din aplicarea Metodologiei de stabilirea prețurilor de deviz și de vânzare către populație, conform prețurilor rezultate din expertiza evaluatoare efectuată de către un expert evaluator imobiliar autorizat ANEVAR însoșite de către Consiliul Local al Municipiului Botoșani”.

Prin urmare, s-a învederat că, potrivit prevederilor legale, autoritatea locală își exercită competența de administrare a fondului locativ prin S.C. Locativa S.A. Botoșani, căreia i-a delegat serviciul public cu acest obiect.

Conform prevederilor art. 592 coroborat cu art. 591 din O.U.G. nr. 57/2019, legiuitorul a stabilit în mod clar că gestiunea delegată reprezintă modalitatea de gestiune prin care autoritatea competentă (în speță Consiliul Local Botoșani) încredințează prestarea serviciului public (în speță administrarea fondului locativ), în baza unui act de delegare (H.C.L. nr. 204/31.05.2005 și Contractul de delegare a gestiunii nr. 4000/30.01.2007) către un prestator autorizat (S.C. Locativa S.A. Botoșani — la care acționar majoritar este Consiliul Local Botoșani) cu respectarea legislației în vigoare (concesiunea de servicii conform O.G. nr. 71/2002).

Pârâții au mai arătat că, în urma precizărilor solicitate către S.C. Locativa S.A. Botoșani, după comunicarea cererii de chemare în judecată ce face obiectul prezentei cauze, reprezentanții acestui operator al serviciului public de administrare a fondului locativ au comunicat că în

aproximativ 1-2 luni calendaristice ar putea definitivă procedurile administrative interne privind operațiunile de vânzare pentru astfel de locuințe, respectiv cele construite din fondurile ANL.

În susținerea acestui punct de vedere s-au depus la dosar înscrisuri.

Prin răspunsul la întâmpinare reclamantul Bărbosu Corneliu a arătat că, raportat la precizările părților, înțelege ca în raport de dispozițiile art. 204 din Codul de procedură civilă, să își modifice cererea de chemare în judecată, în sensul introducerii în cauză în calitate de pârât, a S.C. Locativa S.A., cu sediul în mun. Botoșani, str. Calea Națională nr. 70, cod fiscal RI 0863084, J/07/274/1998.

În ceea ce privește excepția invocată - lipsă calitate procesuală pasivă a UAT/Consiliu Local în ceea ce privește primul capăt de cerere efectuarea operațiunilor administrative, a solicitat respingerea ca neîntemeiată, având în vedere că singura autoritate ce are putere deliberativă este Consiliul local, potrivit legii, dar și UAT Botoșani, prin Primar, în ceea ce privește propunerea unui proiect de hotărâre în vederea vânzării apartamentului.

Chiar dacă această autoritate a delegat anumite servicii către o societate la care este acționar, a apreciat că prin aceasta nu își pierde puterea deliberativă, ci păstrează calitatea procesuală și în privința acestui capăt de cerere, întrucât, așa cum menționează însăși pârâta, potrivit Codului administrativ, are putere deliberativă (de decizie). Prin urmare, chiar dacă societatea S.C. Locativa SA este cea care ar efectua aceste operațiuni, decizia sau puterea de decizie este a Consiliului Local, acesta fiind și acționarul majoritar al acestei societăți.

La data de 21.07.2020, prin serviciul registratură, pârâta SC Locativa SA Botoșani a formulat întâmpinare la dosar prin care a arătat că, opinează ca cererea de chemare în garanție, care se raportează la cererea de chemare în judecata în forma inițială (modificata, precizata ulterior), este fără obiect, inadmisibilă, în cele din urma, fiind formulată cu privire la cereri/capete (de chemare în judecata) inexistente.

În primul rând a arătat că efectuarea tuturor operațiunilor administrative prealabile necesare este condiționată de conduita reclamantului, care nu a prezentat o cerere de cumpărare, întocmită în condițiile regulamentului de vânzare adoptat și impus de către Consiliul Local (reclamantul Bărbosu Corneliu a efectuat demersuri, corespondența, la nivel de primărie). Cu toate acestea, deși cererea numitului de mai sus, nu era conformă, din buna-credință, a sprijinit, susținut și, ulterior, a propus corectarea, procedurii de intabulare a imobilului ce se dorește a fi cumpărat, de reținut fiind că acesta era atribut exclusiv al municipității.

Pe de altă parte, cu toate acestea, relativ recent, a înaintat către Consiliul local, spre aprobare, valoarea prețului de vânzare-cumpărare pentru locuința ANL în cauză, așa cum cere regulamentul amintit.

SC Locativa SA Botoșani a arătat că cel puțin pentru moment nu are atribuții neîndeplinite în ceea ce privește procedura de vânzare - cumpărare a acestei locuințe; de aceea, a considerat inoportună și nelegală chemarea în garanție a unității, atât timp cât prin acțiunea de chemare în judecată se impută refuzul/întârzierea vânzării - cumpărării locuinței.

De asemenea, a arătat că, în baza aceluiași regulament, Consiliul Local trebuie să desemneze un reprezentant pentru semnarea la notar a contractului, iar acest fapt nu este împlinit nici până la această dată.

În al doilea rând a arătat că obligarea la adoptarea unei hotărâri de Consiliu Local este, în mod evident, în afara competențelor sale legale și nu poate fi chemată în garanție pentru aceasta.

Față de întâmpinarea formulată de pârâta SC Locativa SA, reclamantul a formulat precizări prin care a arătat faptul că, cererea de cumpărare a locuinței înregistrată sub nr. 4541/4.02.2020 la Primăria Mun. Botoșani a fost remisă S.C. Locativa S.A. la data de 7.02.2020, așa cum se precizează în adresa (emisă la 3 zile de la înregistrare) nr. 4541/7.02.2020 (semnatori Primar Cătălin Mugurel Flutur și Secretar Oana-Gina Georgescu).

Această remitere/transmitere a cererii de cumpărare către entitatea SC Locativa SA pe care Primăria Botoșani consideră destinatarul cererii de cumpărare că a fost posibilă datorită dispozițiilor art. din ORDONANȚĂ nr. 27 din 30 ianuarie 2002 privind reglementarea activității de soluționare a petițiilor.

În concluzie, a arătat că s-a adresat și S.C. Locativa S.A. Botoșani, societate care, deși a primit atât cererea de cumpărare cât și înscrisurile anexate (copie CI, certificate căsătorie) din 7.02.2020, nu a efectuat absolut niciun demers până la 25.05.2020, data la care a înregistrat acțiunea pe rolul Tribunalului Botoșani, fiind depășit termenul de soluționare a cererii sale de 90 de zile.

Pârâții Unitatea Administrativ Teritorială municipiul Botoșani și Consiliul Local al Municipiului Botoșani au formulat întâmpinare la cererea de modificare a acțiunii reclamantului prin care a arătat că este de acord cu introducerea în cauză în calitate de pârâtă a SC Locativa SA Botoșani, conform cererii de modificare a cererii de chemare în judecată formulată de reclamant, întrucât, conform prevederilor legale, autoritatea locală își exercită competența de administrare a fondului locativ prin SC Locativa SA Botoșani, căreia i-a delegat serviciul public cu acest obiect.

A mai arătat că, la nivelul Municipiului Botoșani, autoritatea locală a adoptat HCL nr. 85/29.03.2019 prin care a aprobat Regulamentul de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională de Locuințe. Conform prevederilor art. 9 alin. I, alin. 5 pct. III (2), art. 15 din regulamentul menționat, S.C. Locativa S.A. Botoșani are în competență stabilirea prețului de vânzare, încasarea prețului precum și obligația de a informa periodic Agenția Națională de Locuințe situația contractelor de vânzare — cumpărare având ca obiect locuințe ANL și sumele încasate.

În baza acestui cadru legal, S.C. Locativa S.A. Botoșani a înaintat către Consiliul Local al Municipiului Botoșani documentația necesară pentru aprobarea prețului de vânzare a locuinței reclamantului, ce face obiectul prezentei cauze.

Prin HCL nr. 220/30.07.2020, Consiliul Local al Municipiului Botoșani a aprobat valoarea de vânzare a locuinței ANL deținută de reclamant în baza contractului de închiriere nr. 1692/30.07.2010. Mai mult, prin aceeași hotărâre, Consiliul Local al Municipiului Botoșani a împuternicit S.C. Locativa S.A. Botoșani, reprezentată prin director general să încheie contractul de vânzare — cumpărare în formă autentică.

Pe cale de consecință, în cazul în care instanța va respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Botoșani, respectiv a Consiliului Local al Municipiului Botoșani, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată în contradictoriu cu aceste pârâte, ca rămasă fără obiect, deoarece singura care are competența să ducă la îndeplinire procedurile pentru soluționarea cererii reclamantului este S.C. Locativa S.A.

Prin precizările depuse la dosar la data de 29.09.2020 reclamantul Bărbosu Corneliu a solicitat obligarea Consiliului Local Botoșani la soluționarea cererii sale, respectiv efectuarea tuturor operațiunilor administrative prealabile și adoptarea unei hotărâri de consiliu local având ca obiect vânzarea apartamentului care face obiectul contractului nr. 1692/30.07.2010, la prețul stabilit conform Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației nr. 2097/2019, de 1.916,42 lei/mp inclusiv T.V.A., act normativ în vigoare la data de 4.02.2020, data depunerii cererii de cumpărare a imobilului (dar și la data la care trebuia soluționată cererea - 90 zile de la înregistrarea acesteia), înregistrată sub nr. 4541/04.02.2020.

De asemenea, a învederat că abia la data de 18.09.2020 (după 7 luni de la data formulării cererii) a avut loc o ședință de consiliu local în care s-au supus spre dezbatere proiectul privind prețurile de vânzare pentru locuințele ANL, fiind afișat acest proiect de hotărâre pe site-ul primăriei mun. Botoșani (www.primariabt.ro).

Prin răspunsul formulat la data de 30.10.2020, U.A.T. Botoșani și Consiliul Local Botoșani au depus, în copie, extrasul de Carte funciară pentru a face dovada intabulării apartamentului situat în Mun. Botoșani, Aleea Călugăreni nr. 5, sc. E, et. 1, ap. 5, identificat cadastral cu nr. 53821- CI — UI 5 din Cartea funciară 53821 - CI — U 15.

Au precizat că HCL nr. 220/30.07.2020 a fost revocată, prin adoptarea HCL nr. 303/17.09.2020, întrucât prin HCL nr. 220/30.07.2020 a fost aprobat prețul de vânzare în quantum de 248605 lei, valabil doar dacă perfectarea vânzării se realiza în luna august. Prin adoptarea HCL nr. 303/17.09.2020, prețul de vânzare a fost aprobat pentru valoarea de 248605,60 lei, valabil pentru perfectarea contractului de vânzare cumpărare în luna septembrie 2020.

Că prevederile Ordinului nr. 3519/29.07.2020 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2020, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri, sunt aplicate de către S.C.

Locativa S.A. Botoșani, în momentul întocmirii fișei de evaluare a imobilului, S.C. Locativa S.A. Botoșani fiind operatorul serviciului public de administrare a imobilelor din categoria celui ce face obiectul prezentei cauze, întrucât, potrivit prevederilor art. 9 din Regulamentul de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională de Locuințe, aprobat prin HCL nr. 85/29.03.2019 are în competență stabilirea prețului de vânzare, acesta fiind ulterior aprobat de către Consiliul local al Municipiului Botoșani.

S-a susținut faptul că obiectul pretențiilor din cererea de chemare în garanție a S.C. Locativa S.A. Botoșani îl reprezintă obiectul primului capăt de cerere al acțiunii (privind efectuarea tuturor operațiunilor administrative prealabile, perfectarea contractului de vânzare — cumpărare în formă autentică) și celui de-al treilea capăt de cerere (privind obligarea părților la plata cheltuielilor de judecată).

În motivarea cererii de chemare în garanție în sensul celor două categorii de pretenții, au solicitat să se rețină că potrivit prevederilor art. 9 alin. 1, alin. 5 pct. III (2), art. 15 din Regulamentul menționat, S.C. Locativa S.A. Botoșani are în competență stabilirea prețului de vânzare, perfectarea contractului de vânzare cumpărare prin autentificare la un notar public, încasarea prețului precum și obligația de a informa periodic Agenția Națională de Locuințe situația contractelor de vânzare — cumpărare având ca obiect locuințe ANL și sumele încasate.

Față de aceste competențe ale operatorului S.C. Locativa S.A. Botoșani, au solicitat ca instanța să considere ca fiind admisibilă cererea de chemare în garanție, cel puțin ca dispozitivul hotărârii va pronunța în cauză să îi fie opozabilă și acesta să poată fi pus în executare într-un timp rezonabil de către operator.

Având în vedere situația de fapt și de drept menționată, au considerat admisibil și capătul de cerere privind cheltuielile de judecată ce ar cădea în sarcina părților.

Prin concluziile scrise depuse la dosar, reclamantul Bărbosu Corneliu a solicitat obligarea Consiliului Local Botoșani/SC Locativa SA, în calitate de autoritate administrativ teritorială/administrator al fondului locativ, la soluționarea cererii sale, respectiv efectuarea tuturor operațiunilor administrative prealabile și adoptarea unei hotărâri de consiliu local având ca obiect vânzarea apartamentului care face obiectul contractului nr. 1692/30.07.2010, la prețul stabilit conform Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice Dezvoltării și Administrației nr. 2097/2019 de 1.916.42 lei/mp inclusiv T.V.A., act normativ în vigoare la data de 4.02.2020 data depunerii cererii de cumpărare a imobilului (dar și la data la care trebuia soluționată cererea - 90 zile de la înregistrarea acesteia), înregistrată sub nr. 4541/04.02.2020 la UAT Botoșani/CL Botoșani și sub nr. 1242 din 14.02.2020 la SC Locativa SA Botoșani.

De asemenea, a solicitat obligarea CL Botoșani la a împuternici reprezentanții SC Locativa SA să încheie contractul de vânzare-cumpărare și obligarea UAT Botoșani la plata cheltuielilor de judecată (taxă judiciară de timbre și onorariu avocat).

A arătat că din apărările părților și din înscrisurile existente la dosarul cauzei rezultă culpa tuturor părților, pasivitatea acestora dar și superficialitate în a rezolva cererea, abia la 17.07.2020 (după 5 luni de la data înregistrării cererii), SC LOCATIVA înaintând către CL Botoșani prețul apartamentului la acea dată, respectiv cel de 182.396,79 lei, preț aprobat pentru luna august 2020 prin HCL 220 din 30.07.2020, și că nu se explică de ce prețul nu a fost aprobat în cele 90 de zile în care trebuia soluționată cererea, de ce s-a întârziat, părțile nefăcând decât să arunce vina una pe cealaltă.

A mai susținut că această hotărâre (cu care ar fi fost de acord) a fost revocată și a fost adoptată o alta, respectiv HCL 303 din 18.09.2020, hotărâre prin care a fost majorat prețul vânzării de la 182.396 79 lei, la 248.605 lei (o diferență în plus de 66.209,21 lei) prețul fiind valabil pentru luna septembrie 2020.

Nici acest preț nu a fost menținut, fiind adoptată ulterior o altă hotărâre nr. 313 din 26.10.2020 a CL prin care se arată în art. 16 că HCL 303/18.09.2020 își încetează valabilitatea și că prețul aprobat este de 284.064,51 lei valabil dacă încheierea contractului are loc în octombrie 2020, 283.523,44 lei- pentru luna noiembrie 2020 și 282.982 37 lei valabil pentru încheierea contractului în luna decembrie 2020.

A apreciat că nu are absolut nicio culpă în faptul că timp de 10 luni autoritățile locale nu au fost în stare să stabilească prețul corect, că surplusul de preț (aprox. 100.000 lei) se datorează exclusiv conduitei autorității publice locale și a societății la care este acționar, el neputând accepta să plătească un asemenea preț.

În cazul în care autoritățile locale nu erau pasive și soluționau cererea în termenul legal (de maximum 90 de zile), prețul la care acest apartament se vindea era cel stabilit de Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației nr. 2097/2019: de 1.916.42 lei/mp inclusiv T.V.A., act normativ în vigoare la data de 4.02.2020 data depunerii cererii de cumpărare a imobilului (dar și la data la care trebuia soluționată cererea - 90 zile de la înregistrarea acesteia.

Ori din culpa părților (a tuturor), s-a ajuns în situația ca acest preț să fie majorat, ca el să suporte noul preț de 2.996 lei/mp. stabilit de Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice Dezvoltării și Administrației nr. 3519 din 29.07.2020, act normativ care din punctul său de vedere, nu retroactivează deci, nu poate fi aplicat cererilor de cumpărare formulate anterior intrării în vigoare a acestuia și care trebuiau soluționate anterior intrării în vigoare a acestuia.

Analizând actele și lucrările dosarului instanța reține următoarele:

HG nr. 962/2001) În aplicarea prevederilor art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, după finalizarea lucrărilor de construcție a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, acestea fac obiectul proprietății private a statului și se administrează de consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ale sectoarelor municipiului București sau, după caz, se administrează de consiliile județene din unitățile administrativ-teritoriale în care sunt amplasate, în condițiile prevăzute de lege.

ART. 19[^]2

(1) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, precum și locuințele destinate închirierii în mod exclusiv unor tineri specialiști din învățământ și din sănătate, cu excepția celor prevăzute la art. 15[^]1, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, în condițiile prevăzute la art. 10 din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Vânzarea locuințelor prevăzute la alin. (1) se poate face:

a) cu achitarea integrală a prețului final, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului;

b) cu achitarea integrală a prețului final din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, cu plata în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară;

#M14

c) în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare.

(3) În sensul prezentelor norme metodologice, valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către Agenția Națională pentru Locuințe cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor de construire a acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, Agenția Națională pentru Locuințe nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză.

(4) Valoarea de vânzare a locuinței se stabilește potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) și e) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data vânzării acesteia. Valoarea de vânzare a locuințelor reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat multiplicată cu suprafața construită efectivă a fiecărei locuințe, inclusiv cotele indivize aferente fiecărei locuințe, diminuată cu amortizarea calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr.

3.471/2008, cu completările ulterioare, de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia și ponderată cu coeficientul prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Valoarea de înlocuire pe metru pătrat calculată în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și cu cele ale alin. (3) se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, și este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a următorului ordin.

(5¹) Valoarea de vânzare se calculează în baza valorii de înlocuire, stabilite, conform prevederilor tezei a patra a art. 10 alin. (2) lit. d) din lege, prin ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, în vigoare la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică.

(5²) În situația în care vânzarea locuințelor se face în condițiile prevăzute la art. 19² alin. (2) lit. b), valoarea de vânzare se calculează în baza valorii de înlocuire stabilite prin ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, în vigoare la data încheierii, în condițiile legii, a antecontractului de vânzare, în formă autentică, iar dacă nu este încheiat un antecontract de vânzare, în condițiile prevăzute la alin. (5¹).

9) Vânzarea locuințelor prevăzute la alin. (1) se realizează de către autoritățile administrației publice locale, respectiv ale sectoarelor municipiului București, sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, sau de către unele unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii.

LegeArt. 4 4) Locuințele prevăzute la alin. (3) lit. a) aparțin domeniului privat al statului și sunt administrate de către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale, ale sectoarelor municipiului București, în care sunt amplasate.

Art. 8 (2) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, realizate în condițiile prezentei legi, fac obiectul proprietății private a statului. Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale și ale sectoarelor municipiului București în care acestea sunt amplasate. Locuințele destinate în mod exclusiv închirierii de către tineri specialiști din învățământ sau din sănătate sunt administrate de autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București sau de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății ori sunt în administrarea unor unități aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii, și care au solicitat realizarea acestora. Locuințele realizate în cadrul programului privind construcția de locuințe cu chirie prin atragerea capitalului privat fac obiectul proprietății publice a statului. Pentru celelalte locuințe care se realizează prin programele de investiții prevăzute la art. 7 alin. (6), regimul juridic și modul de repartizare sunt prevăzute de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2¹) Administratorul locuințelor prevăzute la alin. (2) exercită operațiuni specifice unui proprietar în numele statului, în sensul că își dă acordul pentru:

- a) racordarea/debranșarea locuințelor la/de la rețelele de utilități;
- b) îmbunătățirile care se aduc locuințelor la solicitarea chiriașului;
- c) ieșiri din indiviziune, alipiri, dezlipiri care nu aduc atingere proprietății publice/private a statului;

d) înscrierea mențiunilor în extrasul de carte funciară.

(2²) Administratorul locuințelor prevăzute la alin. (2) exercită, în numele statului, în cadrul asociației de proprietari, drepturile și obligațiile specifice unui membru al asociației de proprietari, potrivit legii.

ART. 10

(1) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

#M4

(1[^]) Autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București sau centrale, după caz, au obligația să soluționeze cererile prevăzute la alin. (1) în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, datorează A.N.L. penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de 0,01%/lună, și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței, înregistrată în contabilitatea autorităților publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, după caz, și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

(2) Vânzarea locuințelor prevăzute la alin. (1) se face cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:

a) prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;

b) titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;

c) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 m², suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c[^]1) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obținerea unui teren în condițiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată;

d) valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de către unele unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii, și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare,

publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia;

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

Respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților UAT Botoșani și Consiliul Local al Mun. Botoșani.

Respinge ca lipsită de obiect cererea de obligare la întabulare.

Admite în parte acțiunea formulată de reclamantul Bărbosu Corneliu cu domiciliul procesual ales la Cabinet avocat Bîrlădeanu Marian cu sediul în mun. Botoșani, str. Marchian nr.2, sc. E, et.1, ap.1, jud. Botoșani, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Botoșani prin primar, Consiliul Local al Mun. Botoșani, ambii cu sediul în Piața Revoluției nr.1, jud. Botoșani, SC Locativa SA cu sediul în str. Calea Națională nr.1, jud. Botoșani și chemata în garanție SC Locativa SA cu sediul în str. Calea Națională nr.1, jud. Botoșani.

Obligă pârâții Consiliul Local al Mun. Botoșani și SC Locativa SA să procedeze la soluționarea cererii nr. 4541/04.02.2020 formulate de către reclamant, în sensul efectuării tuturor demersurilor necesare, conform obligațiilor legale ce le revin fiecăruia, în vederea adoptării unei Hotărâri de Consiliu Local având ca obiect aprobarea vânzării către reclamant a apartamentului care face obiectul Contractului nr. 1692/2010, la prețul stabilit conform OMDRAP nr. 2097/2019, și împuternicirea reprezentantului SC Locativa SA la încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, la acest preț.

Obligă pârâții Consiliul Local al Mun. Botoșani și SC Locativa SA să plătească fiecare reclamantului câte o sumă de 1025 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Respinge ca nefondată cererea de chemare în garanție a SC Locativa SA formulată de către pârâții UAT Botoșani și Consiliul Local al Mun. Botoșani.

Cu drept de recurs, în termen de 15 zile de la comunicare, calea de atac urmând a se depune la Tribunalul Botoșani.

Pronunțată astăzi, 29.12.2020, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

Președinte,

 Grefier,

Red. PMM
Tehnored.
4 ex.