

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind modificarea anexei conținând bunurile concesionate către S.C. „Locativa” S.A.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar Cosmin Ionuț Andrei privind modificarea anexei conținând bunurile concesionate către S.C. „Locativa” S.A.

văzând raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local,

în conformitate cu dispozițiile art. 3 lit. j), art. 5 pct. (3) lit. (c), art. 10, lit. b) și art. 28 din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 din 29 august 2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local și în baza dispozițiilor art. 129 alin (2) lit. c), alin (6) lit. b), art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art. 196 alin (1) lit a), art. 139 alin. (3) lit g) și al art. 240, alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă completarea listei bunurilor concesionate către S.C. Locativa S.A. cu imobilul-apartament nr. 15 din str. Teodor Callimachi, nr. 9, scara D, etaj 3 în suprafață de 51.77 m.p. (din acte 52 m.p.).

Art. 2 (1) Se aprobă radierea din lista bunurilor concesionate către S.C. Locativa S.A. a imobilului-spațiu din str. 1 Decembrie, nr. 45.

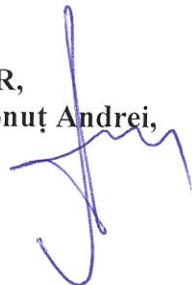
(2) Bunul imobil prevăzut la alin. (1) se preia în administrarea directă a Unității Administrative Teritoriale Municipiul Botoșani în scopul eficientizării activității Primăriei Municipiului Botoșani.

Art. 3 Prin grija Serviciului Patrimoniu se va actualiza lista bunurilor transmise în administrarea S.C. Locativa S.A. Botoșani, anexă la contractul de delegare a gestiunii Serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în proprietatea Municipiului Botoșani nr. 4000 din 30.01.2007 modificat prin actele adiționale subsecvente.

Art.4. Se aprobă mandatarea Primarului Municipiului Botoșani să semneze actul adițional la Contractul de delegare a gestiunii Serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în proprietatea Municipiului Botoșani nr. 4000 din 30.01.2007 modificat prin actele adiționale subsecvente.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunică Primarului municipiului Botoșani, Serviciului Patrimoniu, S.C. Locativa S.A. și Instituției Prefectului Județul – Botoșani.

INIȚIATOR,
Primar, Cosmin Ionuț Andrei,



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretar general, Oana Gina Georgescu





Primăria
Municipiului
Botoșani

Serviciul Patrimoniu
Nr.INT 4285 din 26.08.2021

România
Județul Botoșani
Municipiul Botoșani

CF: 3372882

Avizat,
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei

Raport de specialitate

Proiectul de hotărâre supus atenției consiliului local propune modificarea anexei bunurilor concesionate către S.C. Locativa S.A anexă la contractul de delegare a gestiunii Serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în proprietatea Municipiului Botoșani nr. 4000 din 30.01.2007 modificat prin actele adiționale subsecvente., respectiv prin completarea listei bunurilor concesionate cu un imobilul- apartament nr. 15 din str. Teodor Callimachi, nr. 9, scara D, etaj 3 în suprafață de 51.77 m.p.(din acte 52 m.p.) și radierea din lista bunurilor al unui imobil-spațiu situat în str. 1 Decembrie, nr. 45, bunul imobil urmând a fi preluat în administrarea directă a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Botoșani în scopul eficientizării activității Primăriei Municipiului Botoșani.

Prin sentința civilă nr. 2210 pronunțată la data de 04.08.2020 în dosarul nr. 20215/193/2017* de către Judecătoria Botoșani s-a stabilit că acest apartament este proprietatea Municipiului Botoșani. Totodată Municipiul Botoșani a fost obligat să restituie suma de 40.739,50 lei reprezentând îmbunătățirile aduse apartamentului de către Chobanu Maryna, persoana care a deținut în folosință acest apartament fără a fi chiriaș, această cumpărându-l de la numitul Bejan Alin printr-un antecontract de vânzare-cumpărare, la rândul său numitul Bejan Alin nu a dobândit dreptul de proprietate asupra acestui apartament construit din fondul locativ de stat înainte de anul 1989.

În data de 03.03.2021 a fost încheiat cu numita Chobanu Maryna un proces verbal prin care s-au propus niște demersuri pentru stingerea litigiului face obiectul dosarului 20215/193/2017*, aflat în calea de atac a apelului pe rolul Tribunalului Botoșani, respectiv:

-efectuarea demersurilor pentru inventarierea în domeniul privat al Municipiului Botoșani a apartamentului situat în str. Teodor Callimachi, nr. 9, etaj.4, ap.15 în suprafață utilă de 52 m.p; Acest demers a fost realizat, apartamentul fiind inventariat în domeniul privat al Municipiului Botoșani prin Hotărârea Consiliului Local nr. 97 din 31.03.2021, ulterior fiind intabulat în Cartea funciară sub nr. 51269-C1-U45.

-efectuarea operațiunilor de predare a apartamentului către S.C. Locativa S.A în calitate de administrator al fondului locativ;

- efectuarea demersurilor necesare încheierii unui contract de închiriere a apartamentului către Chobanu Maryna;

-efectuarea de către S.C. locativa S.A a demersurilor necesare în vederea vânzării imobilului către Chobanu Maryna, respectiv evaluarea apartamentului și stabilirea prețului de vânzare;

- compensarea din prețul de evaluare a apartamentului a sumei de 40.739,50 lei reprezentând îmbunătățirile aduse apartamentului de către Chobanu Maryna;

Pentru spațiul din str. 1 Decembrie nr. 45 se propune preluarea în administrarea directă a Municipiului Botoșani pentru eficientizarea activității Primăriei Municipiului Botoșani.

În aceste condiții propunem radierea din lista bunurilor concesionate către S.C. Locativa S.A. a imobilului - spațiu din str. 1 Decembrie, nr. 45.

Lista bunurilor transmise în administrarea S.C. Locativa S.A. Botoșani se va actualiza prin actul adițional la Contractul de delegare a gestiunii Serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în proprietatea Municipiului Botoșani nr. 4000 din 30.01.2007.

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:
-Ordonanța de Guvern Nr. 71/2002 din 29 august 2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local:

Art. 3

(1) Serviciile de administrare a domeniului public și privat sunt destinate satisfacerii unor nevoi ale comunităților locale, contribuie la ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora și grupează activități edilitar-gospodărești și acțiuni de utilitate și interes public local având ca obiect:

j) înființarea, organizarea și exploatarea unor servicii de întreținere, reparații curente și reabilitare a fondului locativ aflat în proprietatea unităților administrativ-teritoriale;

Art. 5

Principalele activități edilitar-gospodărești, specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat, desfășurate la nivelul comunelor, orașelor, municipiilor, județelor și municipiului București, trebuie să asigure:

3. În sectorul administrării domeniului public și privat:

c) administrarea, închirierea, întreținerea, repararea și reabilitarea fondului locativ aflat în proprietatea unităților administrativ-teritoriale;”

Art. 10

(1) Gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public și privat se poate organiza în următoarele modalități:

b) *gestiune delegată.*

(2) Alegerea formei de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public și privat se face prin hotărâri ale consiliilor locale comunale, orașenești, municipale, ale sectoarelor municipiului București, ale consiliilor județene și/sau ale Consiliului General al Municipiului București, după caz, în funcție de specificul, volumul și natura bunurilor proprietate publică și privată, de interesele actuale și de perspectivă ale unității administrativ-teritoriale, precum și de numărul și mărimea localităților componente.

(3) Indiferent de forma de gestiune adoptată, activitățile specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat se organizează și se desfășoară pe baza unui caiet de sarcini și a unui regulament de serviciu, prin care se stabilesc nivelurile de calitate și indicatorii de performanță ai serviciilor, condițiile tehnice, raporturile operator-utilizatori, precum și modul de tarifare, facturare și încasare a contravalorii serviciilor furnizate/prestate.

(4) Caietul de sarcini și regulamentul de serviciu se elaborează și se aprobă de consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor și sectoarelor municipiului București, consiliile județene și/sau de Consiliul General al Municipiului București în conformitate cu regulamentul-cadru al serviciilor de administrare a domeniului public și privat, aprobat prin hotărâre a Guvernului.

Art. 12

În cazul gestiunii delegate autoritățile administrației publice locale pot apela pentru realizarea serviciilor la unul sau la mai mulți operatori cărora le încredințează, în totalitate sau numai în parte, în baza unui contract de delegare a gestiunii, sarcinile și responsabilitățile proprii cu privire la gestiunea propriu-zisă a serviciilor, precum și la administrarea și exploatarea infrastructurii edilitar-urbane necesare realizării serviciilor. Procedura de atribuire a contractelor de delegare a gestiunii se stabilește, după caz, conform prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare.”

- Art 129 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

Art. 354

Domeniul privat

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Art. 355

Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Art. 362

Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.”

Având în vedere cele expuse, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale Ordonanței de Guvern Nr. 71/2002 din 29 august 2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local propunem adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezenta.

Șef Serviciu Patrimoniu,

Gherase Iulius Sebastian

Consilier juridic

Claudia Cical

Nr. INT 4286 din 26.08.2021

**Aprobat,
Primar**
Cosmin Ionuț Andrei

Referat de aprobare

Având în vedere proiectul de hotărâre privind modificarea anexei conținând bunurile concesionate către S.C."Locativa" S.A. și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Patrimoniu, vă rugăm să aprobați supunerea spre dezbateră și aprobare în ședința Consiliului Local al Municipiului Botoșani a proiectului de hotărâre în forma prezentată

Întocmit,

Șef Serviciu Patrimoniu

Gherase Iulius Sebastian



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51269-C1-U45 Botoșani

Nr. cerere | **50962**
Ziua | **22**
Luna | **07**
Anul | **2021**

Cod verificare
100106242402



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Botosani, Str Teodor Callimachi, Nr. 9, Et. 3, Ap. 15, Jud. Botosani, Recenzat: Aleea Teodor Callimachi nr. 9, sc. D, et. 3, ap. 15

Părți comune: conform legii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	51269-C1-U45	-	51,77	1/20	0	Apartament compus din doua camere si dependinte cu suprafata utila masurata de 51.77 mp (suprafata utila din acte 52 mp), prevazut cu balcon in suprafata de 3.77 mp. Blocul nu este prevazut cu lift. Nu detine certificat de performanta energetic.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
50962 / 22/07/2021	
Act Administrativ nr. H.C. L. nr. 97, din 31/03/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOSANI;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL BOTOȘANI , CIF:3372882, (domeniu privat)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Botosani, Str Teodor Callimachi, Nr. 9, Et. 3, Ap. 15, Jud. Botosani,
 Recenzat: Aleea Teodor Callimachi nr. 9, sc. D, et. 3, ap. 15

Părți comune: conform legii

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	51269-C1-U45	-	51,77	1/20	0	Apartament compus din doua camere si dependinte cu suprafata utila masurata de 51.77 mp (suprafata utila din acte 52 mp), prevazut cu balcon in suprafata de 3.77 mp. Blocul nu este prevazut cu lift. Nu detine certificat de performanta energetic.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

27-07-2021

Data eliberării,

//

Asistent Registrator,

DOINA-FLORICA STÎNCESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Doina-
Florica
Stincescu

Semnat digital de
Doina-Florica Stincescu
Data: 2021.07.28
13:40:01 +03'00'

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind inventarierea in domeniul privat al Municipiului Botosani a unui apartament situat in Municipiul Botosani, str. Teodor Callimachi, nr. 9, etaj.4, ap.15

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar Cosmin Ionut Andrei privind completarea inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Botoșani,

văzând raportul de specialitate comun al Serviciului Patrimoniu și Biroului Cadastru imobiliar și edilitar, precum și raportul de avizare al comisiei de specialitate a Consiliului Local,

în baza dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c) și art. 357 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și celor ale Hotărârii Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor,

în temeiul 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 (1) Se aprobă completarea inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Botoșani cu următorul obiectiv :

Nr. crt.	Codul de clasificare ¹	Denumirea bunului ²	Elementele de identificare ³	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoare de inventar	Situație juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1	“-“	Construcție	Str.Teodor Callimachi, nr. 9, et.3,ap.15 apartament în suprafață utilă de 52 mp	1981		

(2) Bunul prevăzute la alin. (1) se identifică prin planșa anexă la prezenta hotărâre.

Art. 2 Primarul municipiului Botoșani, prin serviciile aparatului de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Mihail Gabriel Tanasă

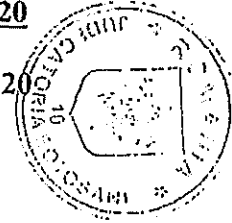
CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Ioan Apostu

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA BOTOȘANI
SECȚIA CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 2210/2020

Sedința publică de la 04 August 2020

Completul compus din:
PREȘEDINTE Maria Dicu
Grefier Ana Maria Hopic



Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamanta CHOBANU MARYNA și pe pârâții SC LOCATIVA SA și MUNICIPIUL BOTOȘANI, având ca obiect pretenții.

Dezbaterile pe fondul cauzei au avut loc în ședința publică din data de 31.07.2020, susținerile părților fiind consemnate în încheierea de ședință din acea dată, ce face parte integrantă din prezenta sentință și când, din lipsă de timp pentru a delibera, instanța a amânat pronunțarea pentru astăzi, când, în aceeași compunere,

INSTANȚA

Asupra cauzei civile de față constată următoarele:

Prin cererea înregistrată la data de 03.11.2017, reclamanta Chobanu Maryna, a solicitat obligarea pârâților Locativa S.A. Botoșani și Municipiul Botoșani la restituirea sumei de 40739,50 lei așa cum reiese din rapoartele de expertiză efectuate în dosarul nr. 3118/193/2015 al Judecătorei Botoșani, sumă ce reprezintă contravaloarea îmbunătățirilor aduse apartamentului situat în Mun. Botoșani, str. Callimachi nr. 9, et. 3, ap. 15, iar în subsidiar, solicitând atribuirea prin vânzare – cumpărare a acestui apartament din valoarea căruia să se scadă suma arătată, cu plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii, se arată că, la data de 11.01.2013, reclamanta a încheiat cu Bejan Alin un anteccontract de vânzare-cumpărare prin care pârâtul se obliga să vândă apartamentul menționat împreună cu dreptul de coproprietate asupra părților și dependențelor comune ale imobilului, care prin destinația lor sunt în folosință comună, indiviziune a tuturor proprietarilor, precum și dreptul de folosință asupra terenului aferent apartamentului, atribuit pe toată durata existenței construcției în calitate de moștenitor al defunctului Bejan Constantin, tatăl acestuia care a locuit în acest apartament până la deces.

De asemenea, reclamanta a convenit cu pârâtul ca actul autentic să fie încheiat la o dată ulterioară, pendinte de o hotărâre judecătorească, garantând apartamentul ca fiind liber de orice sarcini și că nu există vreo terță persoană care să ridice pretenții în legătură cu apartamentul, imobilul fiind predat spre folosință la data semnării anteccontractului. Părțile au convenit ca până la încheierea contractului în formă autentică, reclamanta să folosească apartamentul ca un bun proprietar, să efectueze reparațiile curente și utile și să achite toate cheltuielile aferente. Mai arată că s-a adresat pârâtei din prezenta cauză cu o solicitare de a cumpăra apartamentul însă nu a primit nici un răspuns.

Legal citată, pârâta Locativa SA a formulat întâmpinare în cauză, invocând excepția lipsei calității procesuale pasive, pentru ambele capete de cerere, cu motivația că aceasta nu are nici un drept real sau de administrare privind imobilul în cauză.

A mai arătat că imobilele cu destinația de locuință de pe raza Municipiului Botoșani sunt administrate de către aceasta urmare a delegării serviciului public aferent de către Consiliul Local, iar spațiul în cauză nu face obiectul nici unui contract de concesiune.

Cererea a fost legal timbrată cu suma de 1827lei(f.26 vol.Ids).

Pârâtul Municipiul Botoșani a formulat întâmpinare, solicitând respingerea cererii ca inadmisibilă. În cadrul dosarului nr. 851/193/2013, instanța de judecată a respins cererea reclamantului Bejan Alin, imobilul ce constituie obiectul litigiului nefiind niciodată în proprietatea acestuia sau a autorilor săi. Prin Decizia Civilă nr. 685/20.11.2015, Tribunalul Botoșani, în mod corect și legal a constatat că situația juridică și statutul tatălui reclamantului, raportat la natura juridică a dreptului real căruia i s-a conferit posibilitatea acestuia de a locui efectiv în apartament, este acela de chirie până în anul 1990, aspect care rezultă din registrul pentru evidența chirișilor spațiilor locative de stat ce a aparținut fostului Î.J.G.C.L Botoșani.

Mai mult, reclamanta recunoaște că a încheiat antecontractul de vânzare-cumpărare având cunoștință despre situația juridică neclară a imobilului, afirmând în mod eronat că revizuentul i-a garantat că apartamentul este liber de orice sarcini și că nu există vreo terță persoană care să ridice pretenții în legătură cu acest imobil.

Reclamanta a depus răspuns la întâmpinare (f.37 vol.I ds) prin care a solicitat respingerea excepției lipsei calității procesuală pasive a SC Locativa SA Botoșani, care este continuatoarea RAM Botoșani, Termloc RA Botoșani, Sergros SA și IJGCI Botoșani.

Având în vedere că acționar unic al S.C. Locativa SA este Consiliul local al Municipiului Botoșani a solicitat introducerea acesteia în cauză, în calitate de pârât al Municipiului Botoșani.

Totodată a solicitat atașarea dosarelor nr. 851/193/2013 și 2035/40/2015.

Prin sentința civilă nr. 4034/12.10.2018, pronunțată de Judecătoria Botoșani s-a admis excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților Locativa S.A. Botoșani, și municipiul Botoșani și a respins cererea formulată de Chobanu Maryna, ca fiind formulată împotriva unor persoane fără calitate procesuală.

Împotriva acestei sentințe a formulat apel reclamanta, iar prin decizia civilă nr. 596/27.06.2019, pronunțată de Tribunalul Botoșani, a fost admis apelul și s-a dispus anularea în tot a sentinței civile nr. 4304/12.10.2018 și s-a trimis cauza spre rejudecare la Judecătoria Botoșani.

Cauza a fost înregistrată în rejudecare sub nr. 20215/193/2017* la data de 23.08.2019.

Pentru justa soluționare a cauzei s-au solicitat relații de la Primăria municipiului Botoșani și SC Locativa SA, iar reclamanta a depus înscrișuri doveditoare.(f. 38-78 ds.)

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține că este investită cu judecarea unei acțiuni în pretenții generate de îmbogățirea fără just temei, formulată în cond.art. 1345 și urm.C.Civil și cu judecarea unei acțiuni subsidiare având ca obiect obligație de a face-respectiv obligarea proprietarei pârâte de a-i vinde reclamantei un imobil, formulată în baza art.1279, 1669 C.civil coroborat cu art.7 din Legea 85/1992.

Mai înainte de a analiza raportul juridic dedus judecății în prezenta cauză, instanța va rezolva aspectele cu caracter de excepție, așa cum sunt în cauză cererea de introducere forțată a Statului Român în calitate de pârât, sau cererea cu obiectele ei descrise anterior formulată în contradictoriu cu pârâta SC Locativa SA.

Este de observat că ambele acțiuni, atât aceea referitoare la pretenții ca urmare a unor îmbunătățiri ce s-au făcut la un imobil aparținând pârâtului Municipiul Botoșani, cât și aceea subsidiară de obligare a acestui pârât la încheierea cu reclamanta a unui contract de vânzare - cumpărare sunt acțiuni prin care un neproprietar, tolerat în locuința ce aparține pârâtului are

anumite solicitări punctuale de făcut proprietarului imobilului în legătură cu care sunt respectivele solicitări, prin urmare pârâțul în cauza prezentă nu poate fi decât proprietarul aceluși imobil.

În încercarea sa de a aduce în cauză pe proprietarul imobilului ce a generat litigiul, reclamanta a indicat în această calitate în acțiunea inițială pe pârâta SC Locativa SA, care prin apărarea sa de la f.29 a invocat lipsa calității procesuale pasive, rezultată din lipsa calității sale de proprietar. Această parte a arătat că este doar un administrator al fondului locativ ce aparține titularului dreptului-Municipiul Botoșani.

Reclamanta, ținând seama în parte de această apărare a pârâtei inițiale, a înțeles ca prin nota precizatoare de la f.33 vol.I să solicite ca în cauză să fie introdus alături de pârâta inițială Municipiul Botoșani în calitate sa de unic acționar. Municipiul Botoșani a figurat ca parte pârâtă în calitate sa de proprietar al aceluiași bun litigios și într-un proces anterior, cf.f.16-18 vol.I ds., iar în prezenta cauză nu a negat calitatea sa de proprietar, punând doar concluzii de respingere a cererii în pretenții ori de obligare a sa la întocmirea contractului de vânzare-cumpărare, sens în care invocă numai aspectul că reclamanta și-a asumat riscul de a plăti un preț al vânzării către un neproprietar, conform celor constatate prin decizia civilă nr.685/20.11.2014 a Tribunalului Botoșani și totodată că și-a asumat situația juridică, reclară a imobilului atunci când a făcut îmbunătățirile, acționând pe riscul său, dar și că ar avea posibilitatea să formuleze o acțiune în realizare a dreptului, caz în care acțiunea ei în constatare (?) ar fi inadmisibilă.

Pentru a justifica totuși calitatea procesuală a celor două pârâte indicate în acest fel, reclamanta a mai invocat totodată și excepția autorității de lucru judecat a aceleiași decizii a Tribunalului Botoșani nr.685/20.11.2014 în care ambele pârâte au figurat ca părți în baza art.119, 123 din Lg.215/2001.

Suplimentar însă pentru ca proprietarul Stat să fie parte în judecată, dacă s-a ajunge la concluzia că pârătele inițiale nu pot fi părți ale raportului juridic în litigiu, reclamanta a solicitat prin această ultimă notă și introducerea forțată în judecată a Statului în calitate de pârât proprietar.

Instanța reține că, sub aspectul părților în cauză este într-adevăr ținută de autoritatea de lucru judecat a deciziei pronunțate anterior, din care reclamanta a citat pe larg și care a stabilit că unitatea administrativ teritorială Municipiul Botoșani are în patrimoniul bunul imobil litigios și că acesta este administrat de SC Locativa SA care hotărăște cu privire la cumpărarea/vânzarea lui în condițiile legii.

Prin urmare nici prezenta instanță nu poate ajunge la altă concluzie în privința modului de formare a raportului juridic în cauză referitor la un imobil care aparține domeniului public al UAT Botoșani și face parte din patrimoniul acestei entități. De aceea va respinge ca lipsită de interes cererea formulată de reclamantă de introducere forțată în cauză a Statului Român, apreciind că în cauză calitatea de pârâte -proprietar și administrator al imobilului litigios rezultă dintr-o hotărâre judecătorească anterioară intrată în puterea lucrului judecat.

Acesta este motivul pentru care nu poate fi primită nici excepția lipsei calității procesuale pasive a SC Locativa SA.

Cu privire la pretenția principală a reclamantei de a fi despăgubită de proprietarul imobilului apartament cu suma de 40.739,50 lei, reprezentând îmbunătățiri aduse acestui imobil, instanța reține că această cerere este întemeiată și o va admite corespunzător.

Astfel, potrivit art.1345 C.Civil există îmbogățire fără just temei atunci când patrimoniul unei persoane se îmbogățește pe seama micșorării patrimoniului altei persoane, fără a exista un temei legitim pentru aceasta.

În apărarea sa pârâțul Municipiul Botoșani a invocat dimpotrivă că, în acord cu disp.art.1346 C.Civil nu ar prezenta caracter nejustificat îmbunătățirile făcute de reclamantă, ci ar fi o îmbogățire justificată a sa să beneficieze de aceste îmbunătățiri realizate de reclamantă la un imobil din patrimoniul său, deoarece aceasta a acționat în interesul și pe riscul său, dobândind confortul dorit într-un imobil a cărui proveniență era nesigură și că și-a asumat riscul de a pierde sumele de bani astfel investite odată cu imobilul în sine.

Ceea ce este în divergență prin urmare între cele două părți nu este existența și valoarea îmbunătățirilor aduse de reclamantă la imobilul aparținând părâtei, ci caracterul justificat sau dimpotrivă nejustificat al îmbogățirii patrimoniului părâtului Municipiul Botoșani prin păstrarea acestora fără a o despăgubi pe reclamantă.

În fapt, instanța reține că reclamanta, întocmind un antecontract de vânzare-cumpărare la data de 11.01.2013 cu un chiriaș aparent al imobilului și care avea vocația să dobândească dreptul de proprietate astfel tranzacționat nu și-a asumat la respectiva dată nici un risc, ci a acționat încrezându-se în împrejurarea că persoana cu care a contractat, moștenitoare a fostului titular aparent de contract de închiriere, are la rândul său calitatea de chiriaș.

De altfel, antecontractul a fost întocmit de un avocat, iar în cuprinsul lui numitul Bejan Alin a garantat reclamantei o liniștită folosință a bunului până la întocmirea contractului de vânzare-cumpărare autentic, ce includea și efectuarea acelor reparații curente și utile necesare în acest scop și care s-au impus a fi realizate deoarece locuința era una degradată.

Abia prin s.c.nr.9712/28.12.2016 numitul Bejan Alin a fost obligat la restituirea prețului din antecontract, iar nu și a îmbunătățirilor ce au profitat proprietarului și care au fost stabilite pe cale unei expertize tehnice judiciare dispuse în ds.3118/193/2015, Bejan Alin nereușind la rândul lui să dobândească dreptul de proprietate pentru a-l putea transmite reclamantei, deși s-a judecat în acest sens, într-un proces distinct finalizat cu d.c.685/20.11.2011.

Este evident că eroarea în care s-au aflat părțile antecontractului de vânzare cumpăra, în temeiul căruia reclamanta a efectuat îmbunătățirile a fost una comună și invincibilă, de vreme ce ambele părți au făcut eforturi și acțiuni judiciare pentru perfectarea antecontractului, eforturi care s-au finalizat cu hotărâri judecătorești intrate în puterea lucrului judecat, în baza cărora, abia după dezbateri contradictorii cu proprietarul și administratorul imobilului s-a stabilit că reclamanta a contractat cu un chiriaș aparent, moștenitor al unui fost chiriaș aparent, care nu aveau încheiat un contract propriu de închiriere și nici nu preluaseră beneficiul unui astfel de contract, neavând nici unul dintre ei prin urmare vocația de a dobândi drept de proprietate asupra imobilului pentru a-l putea transmite la rândul lor prin succesiune și respectiv prin vânzare.

Însă cu 4 ani înaintea finalizării acestor procese, respectiv la data încheierii antecontractului situația se prezenta în aparență favorabil pentru reclamantă și pentru cocontractantul său, aspect ce rezulta suplimentar și din implicarea unui avocat în redactarea antecontractului, astfel încât reclamanta nu a efectuat îmbunătățirile pe riscul său, crezând că ar avea o situație incertă în imobil, ci dimpotrivă le-a efectuat pentru că a plătit prețul unei vânzări și pentru că a fost convinsă că va dobândi în viitor dreptul de proprietate asupra acestui imobil.

Așadar, îmbunătățirile efectuate de aceasta au un caracter nejustificat pentru proprietarul Municipiul Botoșani, care s-a manifestat împreună cu administratorul său în mod nediligent cu propriu patrimoniu și a permis să planeze această nesiguranță a regimului juridic cu privire la un imobil al său, în care a locuit o lungă perioadă de timp din 1981 și până în 1990 numitul Bejan Constantin, fără ca în acest sens să dețină date, informații înscrisuri cu privire la situația juridică a locațiunii lui, conducând astfel la confuzia în care s-a aflat fiul acestuia. Alin Bejan care a promis reclamantei să-i înstrăineze dreptul de proprietate după ce, valorificând propria sa calitate de moștenitor al unui chiriaș avea să obțină pentru sine acest drept.

Toată această deficiență în ținerea evidenței contractelor de închiriere ori cu privire la titlul cu care o locuință din fondul locativ al părâtului Municipiul Botoșani a fost ocupată de-a lungul timpului este o culpă proprie a proprietarului și a administratorului său și nu poate fi invocată împotriva reclamantei care s-a bazat cu bună credință pe situația de fapt ce a rezultat din propria neglijență a părților.

Suplimentar culpa părâtelor rezultă și din lipsa de interes pentru starea fizică a unei locuințe din patrimoniul/administrarea lor, de vreme ce, pe lângă lipsa oricărui înscris referitor la modul în care a fost valorificată locuința, aceasta se afla într-o stare atât de

avansată de degradare încât a fost necesară intervenția reclamantei care a investit pentru a face respectiva locuință aptă de a fi locuită, substituindu-se în acest fel proprietarului/administratorului care era obligat prin însuși statutul său să verifice și să se intereseze de starea unui bun al său și totodată să îl valorifice inclusiv prin închiriere numai în măsura în care îndeplinea condițiile legale în acest sens.

De aceea instanța va considera că este întemeiată acțiunea în regres a reclamantei contra proprietarului imobilului pentru recuperarea acelor cheltuieli de îmbunătățire ce au mărit patrimoniu acestuia și pe care cu bună-credință le-a făcut micșorându-și propriul patrimoniu și o va admite și va obliga în consecință pe pârâțul Municipiul Botoșani să-i restituie reclamantei suma de 40.739,50 lei.

Această sumă reprezintă îmbunătățirile aduse de reclamantă la imobilul pârâțului, situat în mun.Botoșani, str.Calimachi nr.9, et.3, ap.15 și rezultă din cuprinsul d.c.442/27 iunie 2017 dată de Tribunalul Botoșani, intrată în puterea lucrului judecat, f.5-9.

Având în vedere că o condiție esențială a admiterii unei asemenea acțiuni în regres este aceea ca investiția prin care reclamanta și-a micșorat patrimoniul propriu să fi mărit corespunzător patrimoniul pârâtei, instanța reține că aceeași acțiune în regres formulată în contradictoriu cu SC Locativa SA este neîntemeiată și o va respinge ca atare, întrucât imobilul ce a beneficiat de îmbunătățirile efectuate de reclamantă nu făcea parte din patrimoniul SC Locativa Sa, ci era doar administrat de aceasta. Pentru modul în care a decurs această administrare și care a făcut posibilă încheierea antecontractului și consecutiv a îmbunătățirilor litigioase urmează ca proprietarul și administratorul său să se desocotească în baza propriilor raporturi juridice, administratorul fiind ținut de un astfel de raport numai față de proprietarul Municipiul Botoșani, iar și față de reclamantă.

Față de admiterea pretenției principale, instanța constată că petitul subsidiar de obligare a pârâtelor la încheierea unei convenții de vânzare-cumpărare, a rămas fără obiect, astfel că va fi respins ca atare. În acest sens este de reținut că, de vreme ce au rămas în patrimoniul pârâțului proprietar respectivele îmbunătățiri, pentru care reclamanta a fost despăgubită prin admiterea cererii principale, este nejustificat ca aceasta să mai poată beneficia suplimentar și de o eventuală cumpărare a imobilului astfel îmbunătățit, în prețul căruia ar intra din nou acele îmbunătățiri deja restituite.

Totodată este lipsită de obiect cererea reclamantei nechiriașe de a beneficia de posibilitatea reglementată de lege special în favoarea chiriașilor cu privire la cumpărarea unor imobile cum este acela în cauză, prin admiterea unei astfel de cereri lărgindu-se fără temei categoria persoanelor îndreptățite să solicite încheierea contractelor de vânzare-cumpărare. Tocmai pentru că nu se încadra între persoanele anume prevăzute de lege nu a obținut pentru sine cumpărarea aceleiași locuințe nici promitentul din antecontractul de vânzare-cumpărare, numitul Alin Bejan, astfel că, a fortiori, nici cererea reclamantei în acest sens nu poate fi primită.

Întrucât prin admiterea cererii principale reclamanta a dobândit în patrimoniu o sumă de peste 10 ori mai mare decât ajutorul public judiciar de care a beneficiat prin scutirea de la plata sumei de 1827 lei, aceasta va fi obligată să restituie statului ajutorul primit.

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

Respinge ca lipsită de interese cererea formulată de reclamantă privind introducerea forțată în cauză ca pârât a Statului Român prin MFP-ANAF-AJFP Botoșani.

Admite acțiunea principală în pretenții formulată de reclamanta Chobanu Maryna, cu domiciliul în municipiul Botoșani, str. Independenței, nr. 9, sc. F, ap. 2, județul Botoșani, în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Botoșani.

Obligă pe pârât să-i restituie reclamantei suma de 40.739,50 lei reprezentând îmbunătățirile aduse de aceasta apartamentului situat în mun.Botoșani, str.Callimachi nr.9.

et.3. ap.15. compus din două camere și dependințe-vestibul, bucatărie, baie, culoar, balcon, cu o suprafață utilă de 52 mp.

Costată ca fiind rămasă fără obiect pretenția subsidiară având ca obiect obligație de a face formulată în contradictoriu cu același pârât.

Respinge ca neîntemeiate cererea principală în pretenții și subsidiară de obligație de a face formulate în contradictoriu cu SC Locativa SA.

Obligă pe reclamantă ca la data rămânării definitive a prezentei să restituie Statului prin AJFP Botoșani taxa judiciară de timbru pentru care a beneficiat de scutire în cuantum de 1827 lei.

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

Pronunțată în ședința publică de la 04 August 2020.

Președinte,
Dicu Maria

Grefier,
Hopie Ana Maria

Red./ D.M./tehn./ L.L./4ex./07.12.2020

Proas. Verbael.
Intocmit astăzi 03.03.2021.



Sumere a creșii furnizate de doamna Chobanu Moryna, adresă inreg. cu nr. 4072 / 29.01.2021 la registratura Mun. Bî., în data de 03.03.2021, reprezentanți Mun. Bî - Sef Serviciu Protecționis - Gherese Iulius și cons. jur. Bogdan Uduțeanu împreună cu dna Chobanu Moryna repoz. de dl. Ciupoi Florin au convenit următoarele:


- pentru stăruerea litigiului generat de ds. 20215/193. 2017* - oflet în statul de apel ze rolul Tribunalului Botosani, în care prin S.C. nr. 2210/2020 s-a dispus obligarea Mun. Botosani la restituirea sumei de 40.739,50 lei reprezentând îmbrăcăminte aduse de reclamanta apartenenței sibet în Mun. Bî, str. Colivochi nr. 9, et. 3. op. 15, cu suprafață utilă de 52.cup.

Se propun urm. demersuri:

- efectuarea demersurilor pentru însușirea în existențele Mun. Bî a imobilului - apartament din str. Colivochi nr. 9, et. 3. , op. 15. cu supr. utilă 52.cup.
- efectuarea operațiunilor de prețare. primare. a imobilului către administratorului fondului locativ al. Mun. Bî - SC Locative SA.
- efectuarea demersurilor necesare. de către SC. Locative + în vederea vânzării imobilului către dna. Chobanu Moryna.
- din punct de vedere a imobilului se va compensa obl. Mun. ora cur. rezultă din sentința nr. 2210/2020 - suma de 40.739,50 lei - reprezentând îmbrăcăminte aduse aparținentei.
- după preluarea imobilului dna. Chobanu Moryna va

dobândi calitatea de chirie. al. oportunității
până la perfectarea actelor de vânzare - achiziție.

Def. serviciu Fotruuoniu - iohis. Gherase. 
cons. juridic - Bogdan Munteanu 

Chobore Monyua - 
Clupea Floru - 