

**PROIECT DE 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 <sup>1</sup>	Denumirea bunului <sup>2</sup>	Elementele de identificare <sup>3</sup>	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoare de inventar	Situație juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1	“-“	Construcție	StrTeodor 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 nr. 1 la prezenta hotărâre.

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

**INIȚIATOR,**  
**Primar,**  
**Cosmin Ionuț Andrei**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,**  
**Secretar General,**  
**Ioan Apostu**



Aprobat,  
Primar  
Cosmin Ionuț Andrei

## Raport de specialitate

Proiectul de hotărâre supus atenției propune includerea în domeniul privat al municipiului Botoșani a unui apartament situat în str. Teodor Callimachi, nr. 9, etaj.4, ap.15 în suprafață utilă de 52 m.p.. Acest apartament nu a făcut obiectul contractului de delegare a gestiunii fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea Municipiului Botoșani nr. 4000 din 30.01.2007 încheiat cu S.C. Locativa S.A.

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;
- 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;

Având în vedere că sunt respectate dispozițiile legale incidente în materie, propunem adoptarea proiectului în forma prezentată.

**Arhitect Șef,**

**Agavriloaie Alexandru**

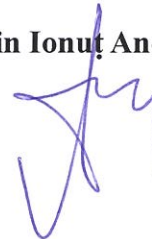
**Șef Serviciu Patrimoniu,**

**Iulius Sebastian Gherase**

**APROBAT,**

**Primar**

**Cosmin Ionuț Andrei**



**REFERAT DE APROBARE**

Având în vedere Proiectul de hotărâre privind inventarierea în domeniul privat al Municipiului Botosani a unui apartament situat în Municipiul Botosani, str. Teodor Callimachi, nr. 9, etaj.4, ap.15 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.

**Șef Serviciu Patrimoniu,**

**Gherase Iulius Sebastian**





Nr./Inițiale/Dată: \_\_\_ / 23.01.2024

Structură: Biroul Cadastru imobiliar și edilitar

## Proces-verbal

al comisiei de inventariere a construcțiilor aparținând domeniului privat  
al municipiului Botoșani

Comisia, întrunită în plen, a analizat următoarele terenuri de mai jos, cuprinse în proiectul de hotărâre, de la poziția nr. 1, constatând că nu au mai fost inventariate în domeniul privat al municipiului Botoșani :

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

Pentru amplasamentele în discuție, comisia a mai constatat:

- construcțiile nu sunt revendicate conform legislației privind măsurile reparatorii pentru bunuri preluate abuziv,
- construcțiile nu fac obiectul litigiilor privitoare la dreptul de proprietate.

În aceste condiții, comisia, cu un număr de 7 voturi pentru, 0 voturi împotriva, 0 abțineri, decide să propună compartimentelor de specialitate promovarea proiectului de hotărâre pentru inventarierea în domeniul privat.

În concluzie solicităm inventarierea în domeniul privat al municipiului Botoșani a situat în str. Teodor Callimachi, nr. 9, etaj.4, ap.15 în suprafață utilă de 52 m.p. Valoarea de inventar va fi stabilită printr-un raport de evaluare realizat de către un expert evaluator ANEVAR.

**Președinte** - Cosmin Ionuț Andrei \_\_\_\_\_

**Membri** - Ioan Apostu Secretar General \_\_\_\_\_

- Elena Alina Colbea Șef Serviciu Contabilitate \_\_\_\_\_

- Agavrițoiaie Alexandru Arhitect Șef \_\_\_\_\_

- Gherase Iulius Sebastian Șef Serviciu Patrimoniu \_\_\_\_\_

- Dorin Mihai Palaghiu Șef Birou Cadastru imobiliar și edilitar \_\_\_\_\_

- Oana Gina Georgescu Șef Serviciu juridic contencios , Registru agricol \_\_\_\_\_

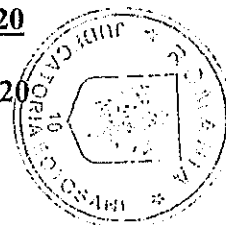
- Costin Holcă Compartiment Registru agricol \_\_\_\_\_

ROMÂNIA  
JUDECĂTORIA BOTOȘANI  
SECȚIA CIVILĂ

**SENTINȚA CIVILĂ Nr. 2210/2020**

**Ședința 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 antecontract de vânzare-cumpărare prin care pârâtul se obliga să vândă apartamentul menționat împreună cu dreptul de coproprietate asupra părților și dependințelor 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 antecontractului. 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.I ds).

\*\*\*

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.

\*\*\*

Reclamantă 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 IJGCL 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 a 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 înscrisuri 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 pârâtul în cauza prezentă nu poate fi decât proprietarul acelui 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 calitatea sa de unic acționar. Municipiul Botoșani a figurat ca parte pârâtă în calitatea 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, neclară 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 patrimoniu 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 pârâtul 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 înscrise cu privire la situația juridică a locașului 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 pătrimoniul 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 pârâtului, 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 îi 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 pētitul 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 pârâtului proprietar respectivele îmbunătățiri, pentru care reclamanta a fost despăgubilă 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 temeii 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 intere 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 ea 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,  
*Hopic Ana Maria*

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

Proas. Verbael.  
Inlocuiri estiji 03.03.2021.



Sumere a crezii furnizate de doamna Chobanu Mariana, odată inrep. cu nr. 4072 / 29.01.2021 la registratura Mun. BT, în data de 03.03.2021, reprezentanții Mun. BT - sef Serviciu Potrivomnie - Gherase Iulius w. cons. jur. Bogdan ulutconu împreună cu dna Chobanu Mariana reprez. de sl. Ciupoi Florin au convenit următoarele:

- pentru stăruerea litigiului generat de ds. 20215/1931/2017\* - oflet în scopul de opel ze adu 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 intrastatutale aduse de reclamanta, apartamentului situat în Mun. BT, str. Colivochi nr. 9, et. 3. op. 15, cu suprafață utilă de 52. mp.


Se propun urcu. demersuri:

- efectuarea demersurilor pentru însușirea în evidențele Mun. BT a imobilului - apartament din str. Colivochi nr. 9, et. 3. , op. 15. cu supr. utilă 52. mp.
- efectuarea operațiunilor de pedore. priuente. a imobilului către administratorului fondului locativ al. Mun. BT - SC Locative SA.
- efectuarea demersurilor necesare. de către SC. Locative SA în vederea vânzării imobilului către dna. Chobanu Mariana.
- din punctul de vedere a imobilului se va compensa obl. Mun. ora cum. rezultă din sentința nr. 2210/2020
- suma de 40.739,50 lei - reprezentând intrastatutale aduse operatorului.
- după prelucrare imobilului dna. Chobanu Mariana va

dobândi calitatea de chinez. al. oportunității  
până la perfectarea actelor de vânzare-cumpărare.

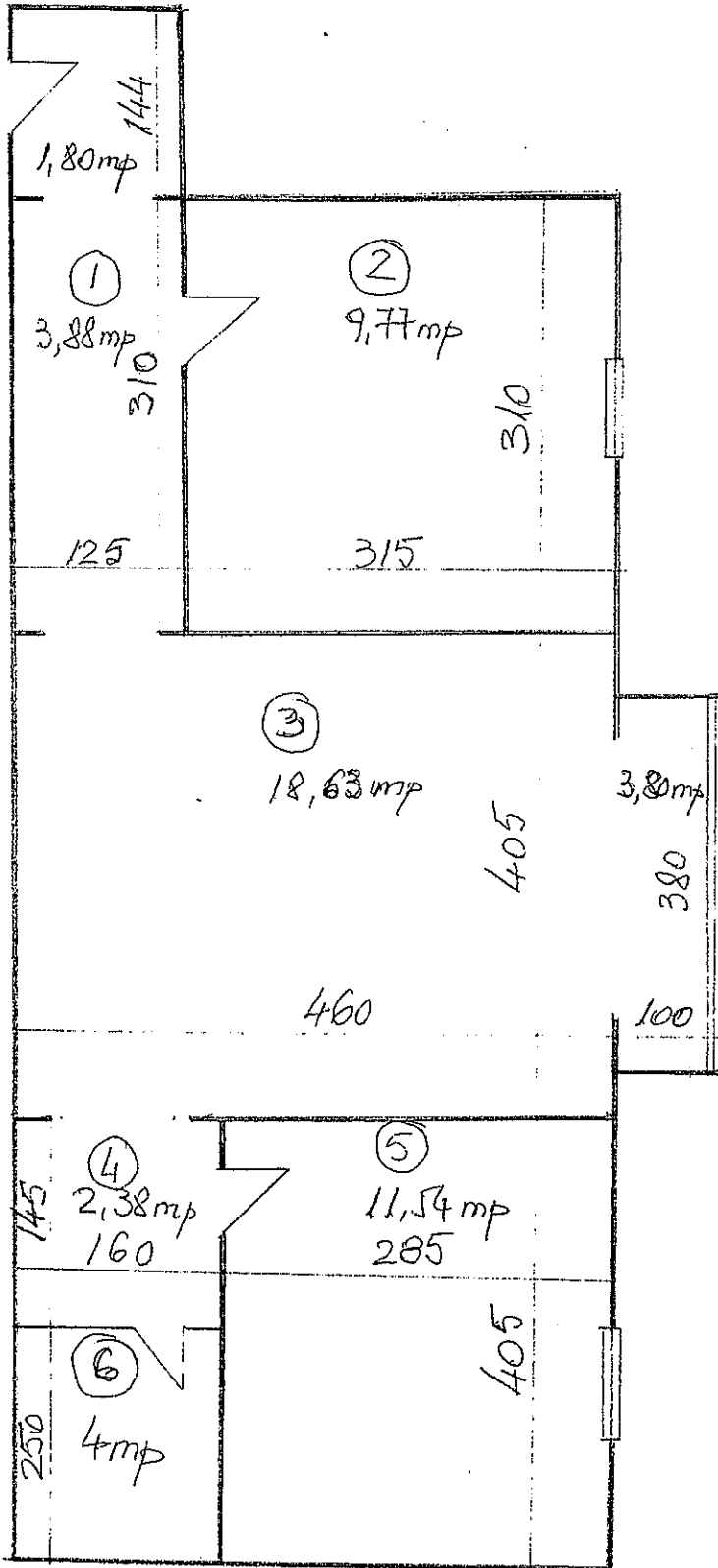
șef. serviciu Formulare - iohis. Gherase.   
cons. juridic - Bogdan Munteanu 

Chobanu Mariana - 

Clujei Florin - 

# RELEVU APARTAMENT

$S_u = 52,00 \text{ mp}$



*Handwritten signature*