



PROIECT DE HOTARARE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMANIA

Nr.2259/14.10.2022

privind modificarea HCL nr.144/08.09.2021 și a HCL nr.145/08.09.2021

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare întocmit de dl. Vlad Oprea – Primarul orașului Sinaia, înregistrat cu nr.2258/14.10.2022;
- Raportul de specialitate al Biroului Patrimoniu și Protecție Civilă înregistrat cu nr.2260/19.10.2022 prin care propune modificarea HCL nr.144/08.09.2021 și a HCL nr.145/08.09.2021;
- Sentința Civilă nr.400/28.04.2022 a Tribunalului Prahova- Secția a II-a Civilă de Contencios Administrativ și Fiscal, rămasă definitivă în data de 06.10.2022 care obligă Consiliul Local Sinaia să emită o nouă hotărâre prin care anulează în parte HCL Sinaia nr.144/08.09.2021 și nr.145/08.09.2021, respectiv art.3 și art.5 din fiecare hotărâre și să aprobe transferul dreptului de proprietate al apartamentului nr.1, str.Theodor Aman nr.21, Sinaia, Jud.Prahova, în schimbul prețului de vânzare stabilit în raportul de evaluare întocmit de evaluator Mârza Neculai, respectiv să emită o nouă hotărâre prin care să aprobe transferul dreptului de proprietate asupra garajului situat în Sinaia, str.Th.Aman nr.21, în schimbul prețului de vânzare stabilit în raportul de evaluare efectuat de dl.Mârza Neculai.

În conformitate cu:

- Prevederile Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, art.9;
- Prevederile Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată – art.42;
- Prevederile Codului fiscal, art.292, alin.2, lit.f: sunt scutite de taxa “livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri. Prin excepție scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile”.
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Sinaia;

În temeiul art.129 alin.(1) și alin.(7), lit.q), art.139 alin.(2), coroborat cu art.196 alin(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. – Art.3 din HCL nr.144/08.09.2021 va avea următorul conținut:

“ Prețul vânzării este de 20.407lei (scutit de TVA), conform raportului de evaluare anexa nr.1 la hotărârea nr.144/08.09.2021.”

ART.2. – Art.3 din HCL nr.145/08.09.2021 va avea următorul conținut:

“ Prețul vânzării este de 4.157lei (scutit de TVA), conform raportului de evaluare anexa nr.1 la hotărârea nr.145/08.09.2021.”

ART.3. – Art.5 din HCL nr.144/08.09.2021 și din HCL nr.145/08.09.2021 va avea următorul conținut: “Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de maxim 60 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri”.



PROIECT DE HOTARARE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMANIA

ART.4. – Biroul Patrimoniu și Protecție Civilă, Serviciul Buget vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Sinaia, _____ 2022

INITIATOR,

PRIMAR,

VLAD OPREA

Referat de aprobare

La proiect de hotarare privind modificarea HCL nr.144/08.09.2021 si a HCL nr.145/08.09.2021

Decizia Civila nr.931/23.09.2020 respinge apelul declarat de Primaria orasului Sinaia prin Primar si UAT Sinaia si mentine Sentinta Civila nr.1087/2019 data de Judecatoria Sinaia prin care admite in parte cererea formulata de reclamanta [REDACTED] si obliga UAT Sinaia sa vanda reclamantei imobilul – locuinta si garaj detinute in baza contractelor de inchiriere nr.5741/10.08.1999 si nr.2619/15.04.1999 si a actelor aditionale ale acestora, situate in str.Th.Aman nr.21, sens in care au fost adoptate HCL nr.144/08.09.2021 si HCL nr.145/08.09.2021.

Prin Sentinta Civila nr.400/28.04.2022 a Tribunalului Prahova- Sectia a II-a Civila de Contencios Administrativ si Fiscal, ramasa definitiva in data de 06.10.2022 obliga Consiliul Local Sinaia sa emita o noua hotarare prin care sa aprobe transferul dreptului de proprietate al apartamentului nr.1, str.Theodor Aman nr.21, Sinaia, Jud.Prahova, in schimbul pretului de vanzare stabilit in raportul de evaluare intocmit de evaluator Marza Neculai, respectiv sa emita o noua hotarare prin care se aprobe transferul dreptului de proprietate asupra garajului situat in Sinaia, str.Th.Aman nr.21, in schimbul pretului de vanzare stabilit in raportul de evaluare efectuat de dl.Marza Neculai.

La baza proiectului de hotarare promovat stau urmatoarele prevederi legale:

- Legea nr.112/1995 – privind reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, art.9 si art.13, alin.6, lit "a";
- Legea nr.10/2001 – privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata, art.42, alin.(1), (3) si (4);
- Legea nr.227/2015 – Codul Fiscal , art.292, alin.(2), lit."f";
- art.129 alin.(1) și alin.(7), lit.q), art.139 alin.(2), coroborat cu art.196 alin(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

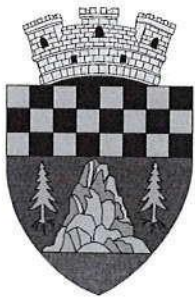
Apartamentul care face obiectul acestui proiect de hotarare, apartine domeniului privat al orasului Sinaia, identificat in anexa la HCL nr.179/06.12.2016, pct.3.

Ca urmare a celor expuse mai sus, propun elaborarea unui proiect de hotarare cu privire la Proiectul de hotarare impreuna cu toata documentatia, va fi supus spre dezbatere si aprobare Consiliului Local Sinaia.

Vlad Oprea

Primar





**PRIMARIA
ORASULUI
SINAIA**

**BIROU
PATRIMONIU SI
PROTECTIE
CIVILA**

CONTACT:

B-dul Carol I nr.47
Tel. 0244/311788
Fax. 0244/314509
e-mail:

**ROMANIA
PRAHOVA**



NR:2260/14.10.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiect de hotărâre privind modificarea HCL nr.144/08.09.2021 si a HCL nr.145/08.09.2021

În conformitate cu prevederile Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, art.9 "chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului".

Totodata Legea nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicata, art.42 prevede:

(1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali.

(3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.

4) Sumele încasate ca urmare a vânzării imobilelor prevăzute la alin. (3) vor alimenta fondul prevăzut la art. 13 alin. 6 din Legea nr. 112/1995.

Decizia Civila nr.931/23.09.2020 respinge apelul declarat de Primaria orasului Sinaia prin Primar si UAT Sinaia si mentine Sentinta Civila nr.1087/2019 data de Judecatoria Sinaia prin care admite in parte cererea formulata de reclamanta [REDACTED] si obliga UAT Sinaia sa vanda reclamantei imobilul – locuinta si garaj detinute in baza contractelor de inchiriere nr.5741/10.08.1999 si nr.2619/15.04.1999 si a actelor aditionale ale acestora, situate in str.Th.Aman nr.21, sens in care au fost adoptate HCL nr.144/08.09.2021 si HCL nr.145/08.09.2021.

Prin Sentinta Civila nr.400/28.04.2022 a Tribunalului Prahova- Sectia a II-a Civila de Contencios Administrativ si Fiscal, ramasa definitiva in data de 06.10.2022 obliga Consiliul Local Sinaia sa emita o noua hotarare prin care sa aprobe transferul dreptului de proprietate al apartamentului nr.1, str.Theodor Aman nr.21, Sinaia, Jud.Prahova, in schimbul pretului de vanzare stabilit in raportul de evaluare intocmit de evaluator Marza Neculai, respectiv sa emita o noua hotarare prin care se aprobe transferul dreptului de proprietate asupra garajului situat in Sinaia, str.Th.Aman nr.21, in schimbul pretului de vanzare stabilit in raportul de evaluare efectuat de dl.Marza Neculai.

Fata de aceasta situatie Consiliul Local Sinaia are obligatia sa procedeze la adoptarea unei noi hotarari de consiliu prin care sa aprobe transferul dreptului de proprietate al apartamentului mai sus mentionat, in schimbul pretului de vanzare stabilit prin raportul de evaluare intocmit de catre ing.Marza Neculai, respectiv suma de 20.407lei si sa aprobe transferul dreptului de proprietate asupra garajului situat in Sinaia, str.Th.Aman nr.21, in schimbul pretului de vanzare stabilit in raportul de evaluare, respectiv suma de 4157lei.

In conformitate cu art.292., alin(2), lit.f din Codul Fiscal, livrarea de constructii/parti de constructii si a terenurilor pe care sunt construite, precum si a oricaror altor terenuri, sunt scutite de TVA. Prin exceptie, scutirea nu se aplica pentru livrarea de constructii noi, definindu-se: " *livrarea unei constructii noi sau a unei parti din aceasta inseamna livrareaefectuata cel tarziu pana la data de 31 decembrie a anului urmator anului primei ocupari ori utilizari a constructiei sau a unei parti a acesteia , dupa caz, in urma transformarii.*". Anul constructiei cladirii din care face parte apartamentul mai sus mentionat, este 1930.

Supun aprobării Consiliului Local Sinaia prezentul proiect de hotărâre privind modificarea HCL nr.144/08.09.2021 si a HCL nr.145/08.09.2021.

Marilena Boteanu


Inspector

CONSILIUL LOCAL SINAIA
COMISIA SOCIAL-JURIDICA

REFERAT DE AVIZARE

La proiectul de hotarare privind modificarea HCL nr. 144/08.09.2021
si a HCL nr. 145/08.09.2021

Comisia social-juridica din cadrul Consiliului local Sinaia, in sedinta sa a analizat proiectul de hotarare sus mentionat și l-a avizat

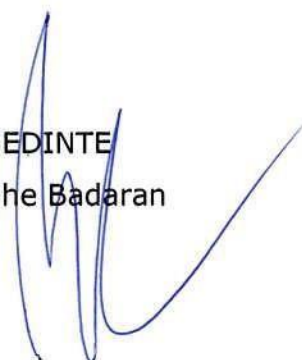
- FAVORABIL SA
- NEFAVORABIL _____

pentru urmatoarele motive :

PROPUNERI :

Data 24.10.2022

PRESEDINTE
Gheorghe Badaran



EVALUATOR IMOBILIAR ING.MARZA NECULAI
SINAIA,STR.MIHAIL KOGALNICEANU NR.53
TEL: 0244-311044; MOB. 0723-381929
Cod fiscal 21020299/01.01.2007

*Actul nr. 22185
03.08.2021*
[Signature]



RAPORT DE EVALUARE GARAJ

SINAIA Theodor Aman nr.21

PROPRIETATE : **STAT**

ADMINISTRATOR : **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Garajul ce face obiectul evaluarii este proprietate de stat , este administrat de Consiliul Local Sinaia si este inchiriat [REDACTAT] in baza unui contract de inchiriere .

1.2.SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii garajului in vederea instrainarii .

1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI

Garajul este o constructie independenta amplasata pe latura de nord-est a locuintei de la aceeasi adresa .

CAPITOLUL 2. DECLARATIA EVALUATORULUI

Prezentul raport este intocmit de catre ing. Marza Neculai , Evaluator Autorizat-Membru Titular , cu legitimatia nr. 13977 .

Se mentioneaza ca lucrarea de fata, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale , limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale si morale . Evaluatorul este independent (nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor fata de beneficiar) si isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare .

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii , referitoare la imobil, care ar putea afecta valoarea acestuia .

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare SEV , a recomandarilor si metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R.

(Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) . Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale .

CAPITOLUL 3. SITUATIA JURIDICA

Garajul este proprietate de stat si se afla in administrarea Consiliului Local Sinaia .Constructia este intabulata si are nr.cadastral 24742 . In prezent garajul este inchiriat catre [REDACTAT] in baza unui contract de inchiriere .

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 28.07.2021 .

4.2. AMPLASAMENT

Imobilul in care se afla locuinta evaluata este amplasat in apropiere de intersectia Strazii Theodor Aman cu Strada Aosta .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Garajul ce face obiectul evaluarii are urmatoarele caracteristici tehnice : fundatii din beton ; pereti din beton si piatra , planseu din beton armat .

Suprafata construita conform lucrarii de cadastru este de **24,00mp.**

Stare tehnica mediocra .

CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

Datorita specificului imobilului ce face obiectul evaluarii (anexe – garaje proprietate de stat care se vand chirasilor) nu se poate face o evaluare prin metoda comparatiei cu constructii care se vand pe piata libera .

In aceasta situatie pentru evaluare s-a calculat o valoare de inlocuire.

CAPITOLUL 6. PREMISE

6.1. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 31.07.2021.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,91lei .

6.2. BAZA DE EVALUARE

Conform standardului SEV 4.03.”valoarea de piata este marimea estimata pentru care o proprietate ar fi schimbata la data evaluarii , intre un vanzator hotarat si un cumparator hotarat,intr-o tranzactie echilibrata , dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri “.

Evaluarea este realizata in conformitate cu legislatia in vigoare, cu standardele internationale promovate de TEGOVA, cu respectarea Standardelor Europene de Evaluare (E.V.S.) si a Standardelor ANEVAR - 2020 .

Legislatia folosita in evaluare :

- Informatii de pe piata imobiliara (specifica);
- Standarde de Evaluare –ANEVAR –2020 ;
- Publicatii MATRIX ROM .

6.3. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Datele cuprinse in raportul de evaluare au fost confirmate si insusite prin inspectarea proprietatii, ocazie in care au fost puse la dispozitie planul terenului si actele care atesta regimul juridic al bunului imobil .

Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freatiche . Prin urmare evaluarea a fost realizata neluand in considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietatii .

S-a considerat ca toate informatiile obtinute sunt corecte si complete .

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie . Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare .

CAP. 7. DETERMINAREA VALORII BUNULUI IMOBIL

7.1. EVALUAREA CONSTRUCTIEI

Metoda costurilor ofera valoarea tehnica de inlocuire pentru constructie. Metoda aduce in calcul elemente cunoscute fizic,corespunzator caracteristicilor tehnico-constructive . Se face precizarea ca metodologia utilizata stabileste valoarea patrimoniala a constructiei , determinand costul de investitie , cea mai agreata in prezent .

Pentru evaluare s-au folosit preturi din : “Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata , la pretul zilei , a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric “ editura MATRIX-ROM Bucuresti – septembrie 2020.

Conform fisa nr. 59 (asimilat) , valoarea de inlocuire este 1.732,27lei/mp.
Suprafata construita a garajului : 24,00mp.

$24,00\text{mp.} \times 1.732,27\text{lei/mp.} = 41.574\text{lei} .$

Conform Normativ P135/1999 si a situatiei din teren , deprecierea fizica este de 90% .

$41.574\text{lei} \times (1-0,90) = \underline{\underline{4.157\text{lei}}}$

CAP. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR- ESTIMAREA VALORII FINALE

Prin reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile , tehnicile analitice ,logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente .

In aceasta situatie , valoarea garajului ce face obiectul evaluarii , garaj situat in Sinaia , Strada Theodor Aman nr. 21 , este :

4.157lei

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Iulie 2021

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar autorizat ANEVAR

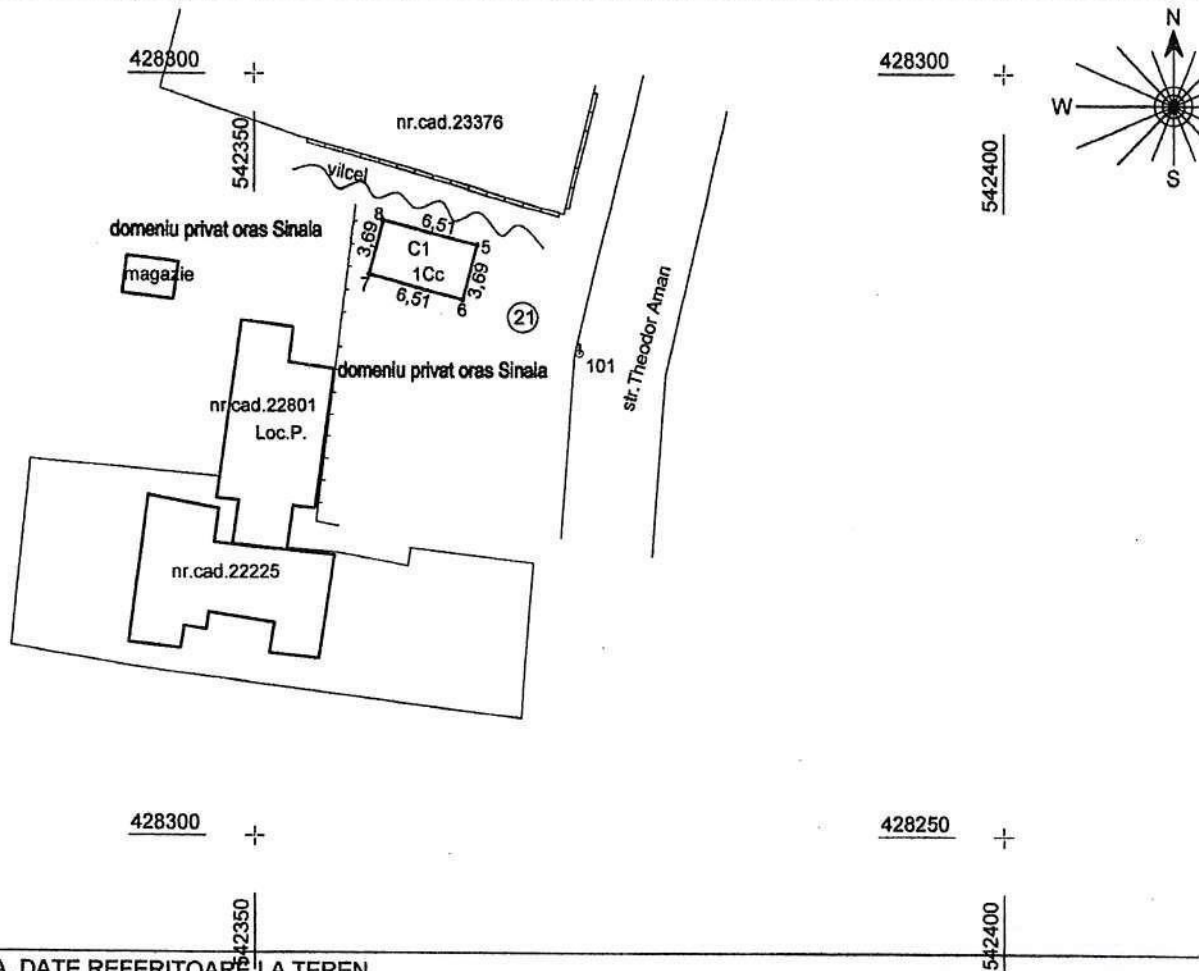


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
24742R	24,00	Sinaia, str.Theodor Aman, nr. 21,intravilan,Prahova

Cartea Funciara nr.	UAT	SINAIA
---------------------	-----	--------



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	24,00	
TOTAL		24,00	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CA	24,00	Garaj in suprafata de 24,00 mp
TOTAL		24,00	

Suprafata totala masurata a imobilului = 24,00 mp

Suprafata din act = 24,00 mp

Executant,
S.C. TAO CAD-INVEST S.R.L.
 Autorizatie Seria RO-B-J, Nr. 039, clasa III
 ing. Nedelcu Elena-Gabriela
 Autorizatie Seria RO-PH-F Nr. 0061
 Semnatura si stampila
 Data: decembrie 2017

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria RO-PH-F Nr. 0061
 Nedelcu I. Elena - Gabriela

Confirm executarea masurilor la teren, corectitudinea intocmirii si a documentatiei cadastrale si

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

11/10/17

EVALUATOR IMOBILIAR ING.MARZA NECULAI
SINAIA,STR.MIHAIL KOGALNICEANU NR.53
TEL: 0244-311044; MOB. 0723-381929
Cod fiscal 21020299/01.01.2007

RAPORT DE EVALUARE LOCUINTA

SINAIA Theodor Aman nr.21

PROPRIETATE : **STAT**

ADMINISTRATOR : **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Locuinta ce face obiectul evaluarii este proprietate de stat , este administrata de Consiliul Local Sinaia si este inchiriata [REDACTAT] in baza unui contract de inchiriere .

1.2.SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii locuintei in vederea instrainarii .

1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI

Locuinta ce face obiectul evaluarii este situata la parterul uni imobil P+E+M si este alcatuita din 2 camere , bucatarie ,camara , baie , grup sanitar , hol si beci , spatii in exclusivitate si o suprafata in indiviziune dintr-un hol .

CAPITOLUL 2. DECLARATIA EVALUATORULUI

Prezentul raport este intocmit de catre ing. Marza Neculai , Evaluator Autorizat-Membru Titular , cu legitimatia nr. 13977 .

Se mentioneaza ca lucrarea de fata, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale , limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale si morale . Evaluatorul este independent (nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor fata de beneficiar) si isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare .

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii , referitoare la imobil, care ar putea afecta valoarea acestuia .

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare SEV , a recomandarilor si metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R.

(Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) . Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale .

CAPITOLUL 3. SITUATIA JURIDICA

Imobilul in care se afla locuinta evaluata este proprietate de stat si se afla in administrarea Consiliului Local Sinaia .locuinta este intabulata si are nr.cadastral 22801-C1-U3 . In prezent locuinta este inchiriata c [REDACTAT] in baza contractului de inchiriere nr.5741/10.08.1999.

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 28.07.2021 .

4.2. AMPLASAMENT

Imobilul in care se afla locuinta evaluata este amplasat in apropiere de intersectia Strazii Theodor Aman cu Strada Aosta .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Imobilul din care face parte locuinta evaluata are urmatoarele caracteristici tehnice : fundatii din beton ; pereti din piatra si caramida ; plansee din lemn ; sarpanta din lemn ; invelitoare din tigla .

Locuinta evaluata este alcatuita din 2 camere , bucatarie , baie , grup sanitar si camera totalizand o suprafata utila totala de 45,53mp. . Deasemeni , locuinta include o pivnita cu suprafata utila de 8,41mp. si o suprafata indiviza de 6,12mp.dintr-un spatiu comun (veranda) .

Transformand suprafata pivnitei in suprafata utila echivalenta (8,41mp. x 0,70 = 5,88mp.) rezulta o suprafata utila totala luata in calcul de **55,53mp.**

CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

Datorita specificului locuintei ce face obiectul evaluarii (locuinte proprietate de stat care se vand chirasilor) nu se poate face o evaluare prin metoda comparatiei cu locuinte care se vand pe piata libera .

In aceasta situatie pentru evaluare s-au cautat comparabile intre locuinte cu acelasi statut juridic care au fost instrainate .

CAPITOLUL 6. PREMISE

6.1. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 31.07.2021.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,91lei .

6.2. BAZA DE EVALUARE

Conform standardului SEV 4.03.”valoarea de piata este marimea estimata pentru care o proprietate ar fi schimbata la data evaluarii , intre un vanzator hotarat si un cumparator hotarat,intr-o tranzactie echilibrata , dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri “.

Evaluarea este realizata in conformitate cu legislatia in vigoare, cu standardele internationale promovate de TEGOVA, cu respectarea Standardelor Europene de Evaluare (E.V.S.) si a Standardelor ANEVAR - 2020.

Legislatia folosita in evaluare :

- Informatii de pe piata imobiliara (specifica);
- Standarde de Evaluare –ANEVAR –2020 ;

6.3. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Datele cuprinse in raportul de evaluare au fost confirmate si insusite prin inspectarea proprietatii, ocazie in care au fost puse la dispozitie planul terenului si actele care atesta regimul juridic al bunului imobil .

Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freatiche . Prin urmare evaluarea a fost realizata neluand in considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietatii .

S-a considerat ca toate informatiile obtinute sunt corecte si complete .

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie . Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare .

CAP. 7. DETERMINAREA VALORII BUNULUI IMOBIL

7.1. EVALUAREA LOCUINTEI

7.1.2. METODA COMPARATIEI DIRECTE

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa : estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluate cu aceste proprietati . Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile .

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii , care influenteaza valoarea .Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate , motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor , conditiile de finantare , situatia pietei la momentul vanzarii , dimensiunile si amplasamentul , caracteristicile fizice si economice , utilizarea , componente non-imobiliare .

In cazul locuintei ce face obiectul evaluarii , analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor locuinte proprietate de stat care au fost vandute chiriasilor in baza Legii 10/2001 sau a Legii 112/1995 .

Consiliul Local a aprobat vanzarea unor locuinte asemanatoare ca suprafata si dotari , evaluatorul avand ca exemplu 2 locuinte aflate pe Strada Theodor Aman nr.6 si una situata pe B-dul Carol I nr .40B .

In concluzie prin metoda comparatiei directe am luat ca referinta comparabilele respective si procedand la o actualizare a pretului fata de anul instrainarii rezulta un pret mediu de **367,50 lei/mp.**

Rezulta o valoare propusa a locuintei de :

$$55,53\text{mp.} \times 367,50\text{lei/mp.} = \underline{\underline{20.407\text{lei}}}$$

CAP. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR- ESTIMAREA VALORII FINALE

Prin reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile , tehnicile analitice ,logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente .

In aceasta situatie , valoarea locuintei ce face obiectul evaluarii , locuinta situata in Sinaia , Strada Theodor Aman nr. 21 , este :

20.407lei

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Iulie 2021

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



Portal > Curtea de Apel PLOIEȘTI > Informații dosar

Informații dosar

Informații generale

Părți

Ședințe

Căi atac

Citare prin publicitate

Informații generale

Nr. unic (nr. format vechi) : 5402/105/2021
Data inregistrarii 09.08.2022
Data ultimei modificari: 06.10.2022
Sectie: Secția de contencios administrativ și fiscal
Materie: Contencios administrativ și fiscal
Obiect: anulare act emis de autorități publice locale HCL NR. 144/2021 ȘI HCL 145/2021
Stadiu procesual: Recurs

Părți

Nume	Calitate parte
CAȘAROG LILIANA	Intimat Reclamant
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SINAIA	Recurent Pârât

Ședințe

06.10.2022

Ora estimata: 10:00

Complet: 1 R SCAF

Tip solutie: Nefondat

Solutia pe scurt: Respinge excepția nulității recursului pentru nemotivare ca neîntemeiată. Respinge recursul ca nefondat. Obligă recurentul la plata către intimat a sumei de 3500 lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând onorariu de avocat. Definitivă. Pronunțată în ședință publică, azi, 06.10.2022.

Document: Hotărâre 988/2022 06.10.2022

Căi atac

Data declarare	Parte declarantă	Cale de atac
04/08/2022	CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SINAIA,	Recurs

Citare prin publicitate

https://portal.just.ro/42/SitePages/Dosar.aspx?id_dosar=10500000000173569&id_inst=42

Nu există informații.

ROMÂNIA

TRIBUNALUL PRAHOVA
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Dosar nr. 5402/105/2021

SENTINȚA NR. 400
Ședința publică de la 28 Aprilie 2022
Completul constituit din:
PREȘEDINTE Cristina Putere
Grefier Mariana Ioniță

Pe rol fiind judecarea cauzei Contencios administrativ și fiscal privind pe reclamanta **CAȘAROG LILIANA** cu domiciliul procesual ales la Cabinet de Avocat Negulescu Borlianu Mirela cu sediul în Câmpina, Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 16, Bl. R30, ap.3, județul Prahova în contradictoriu cu pârâtul **CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SINAIA**, cu sediul în Sinaia, B-dul. Carol I, nr.47, județul Prahova, având ca obiect „anulare act emis de autorități publice locale”.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 25.03.2022, susținerile părților fiind consemnate în încheierea de la acea dată, ce face parte integrantă din prezenta, când tribunalul, pentru a da posibilitatea părților să depună concluzii scrise, a amânat pronunțarea la data de 08.04.2022, la data de 19.04.2022, la data de 27.04.2022 și ulterior la data de 28.04.2022, când a pronunțat următoarea hotărâre:

INSTANȚA

Analizând acțiunea formulată, instanța reține următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Tribunalul Prahova sub numărul 5402/105/2021, reclamanta Cașarog Liliana a solicitat, în contradictoriu cu pârâtul Consiliul Local al Orașului Sinaia, ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să se dispună:

1 Anularea parțială a HCL NR.144/2021 din data de 08.09.2021 emisă de pârât, respectiv a dispozițiilor art.3 și 5 din cuprinsul acesteia;

2. Obligarea pârâtului să emită o nouă hotărâre prin care prin care să aprobe transferul dreptului de proprietate al apartamentului nr.1 situat în Sinaia, strada Theodor Aman, nr.21 jud. Prahova, în schimbul prețului de vânzare stabilit în Raportul de evaluare Mârza Nicolae - Anexa nr.1 la HCL 144/2021 08.09.2021, aprobat prin art.1, urmând să modifice totodată perioada de încheiere a actului prevăzută în art.5,

3. Anularea parțială a HCL NR.145/2021 din data de 08.09.2021 emisă de pârât, respectiv a nr.3 și ale art.5 din cuprinsul acesteia,

4. Obligarea pârâtului să emită o nouă hotărâre prin care prin care să aprobe transferul dreptului de proprietate asupra garajului situat în Sinaia, strada Theodor Aman, nr.21 jud. Prahova, în schimbul prețului de vânzare stabilit în Raportul de evaluare Mârza Nicolae potrivit Anexa nr.1 la HCL 145/2021 din data de 08.09.2021, aprobat prin art.1, urmând să modifice totodată perioada de încheierea actului prevăzută în art.5 din aceeași hotărâre, cu cheltuieli de judecată constând în onorariu de avocat și alte cheltuieli care se vor face în timpul acestui proces.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că, prin cererea înregistrată la Judecătoria Sinaia sub nr. 2006/310/2018, a chemat în judecată Unitatea Administrativ Teritorială Sinaia prin reprezentanții săi legali, pentru ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună: obligarea pârâtului să îi vândă apartamentul care face obiectul contractului de locațiune nr.

5741/10.08.1999 și garajul care face obiectul contractului de locațiune încheiat în 01.01.1999, hotărârea urmând să țină loc de act autentic.

Urmare a solicitării exprese a instanței de judecată la data de 8.10.2019, în cadrul aceluiași dosar, și-a precizat cererea de chemare în judecată, în sensul că a solicitat ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună:

- obligarea pârâtului să-i vândă imobilul situat în orașul Sinaia, strada Theodor Aman nr.21 jud. Prahova, respectiv apartamentul nr.1 (compus din două camere, bucatarie, baie cu cadă, cămară, culoar, verandă) aflat la parterul imobilului împreună cu pivnița aflată la demisol) magazia și garajul din curte care fac obiectul contractului de locațiune nr.5741/10.08.1999 și ale contractului de închiriere încheiat în anul 999, precum și terenul aferent acestuia, urmând ca pârâta să efectueze toate formalitățile necesare pentru perfectarea actului de vânzare cumpărare.

Prin sentința civilă nr.1087/2019 pronunțată de Judecătoria Sinaia la data de 10.12.2019 în dosarul civil nr.2006/310/2018, în contradictoriu cu Primăria Sinaia prin Primar și UAT Sinaia a Orașului Sinaia, s-a dispus admiterea în parte a cererii formulată de către reclamanta Cașarog Liliana, a obligat pârâta să vândă reclamantei imobilul - locuință și garajul situat în Sinaia, strada Theodor Aman, nr.21 jud. Prahova, ce a făcut obiectul contractului de închiriere și a actelor adiționale la acesta și a obligat pârâta și la plata cheltuielilor de judecată către reclamantă în cuantum de 1757,5 lei.

Sentința civilă nr.1087/2019 pronunțată de Judecătoria Sinaia a rămas definitivă prin respingerea apelului formulat de U.A.T Sinaia, prin Decizia civilă nr. 931/2020 pronunțată la data de 23.09.2020 de către Tribunalul Prahova.

Constatând că UAT Sinaia, deși există o hotărâre judecătorească definitivă, își menține aceeași poziție de refuz de a i vinde locuința și garajul, ignorând dispozitivul hotărârii judecătorești, s-a adresat executorului Judecătoresc Țărean Călin din Ploiești care a înregistrat cererea de executare silită, generând astfel dosarul de executare silită nr.550/2021.

Prin încheierea nr.312 din data de 10 mai 2021, ca urmare a verificărilor făcute de către Judecătoria Sinaia pentru încuviințarea executării silite, instanța a constatat că se poate dispune conform dispozițiilor procedurale, executarea silită a dispozitivului sentinței civile nr.1087/2019 pronunțată în dosarul civil nr.2006/310/2018 de către Judecătoria Sinaia.

Ulterior executorul judecătoresc Țărean Calin a dispus emiterea unei somații pârâtei pentru ca aceasta să îi achite cheltuielile de judecată aferente celor două hotărâri judecătorești la care pârâta a fost obligată și pentru a se efectua demersurile necesare pentru încheierea actului de vânzare -cumpărare.

A mai menționat că la data de 21.06.2021 a înaintat Primăriei Sinaia notificarea înregistrată la CABINET DE AVOCAT Negulescu Borlianu Mirela sub nr.2301/ 21.06.2021, prin care a solicitat ca reprezentanții UAT Sinaia să se prezinte în data de 30.06.2021 ora 13 la BNP COSTEA ANDRA-IOANA în orașul Sinaia, strada Primăverii nr.1, în vederea încheierii actului de vânzare cumpărare.

Notarul public a procedat la încheierea încheierii de certificare din care a rezultat că reprezentanții UAT Sinaia nu se vor prezenta pentru încheierea actului. Aceștia nu s-au prezentat, trimițând notarului public un înscris prin fax, prin care au invocat imposibilitatea de prezentare și faptul că trebuie să efectueze și alte activități pentru încheierea actului de vânzare cumpărare, deși trecuse suficient timp ca să rezolve aceasta situație.

Ulterior UAT Sinaia a formulat contestație la executarea silită, care face obiectului dosarului de executare silită nr. 550/2021, contestație înregistrată sub nr.913/310/2021 la Judecătoria Sinaia. Contestația la executare formulată de UAT a Orașului Sinaia a fost respinsă prin sentința civilă nr. 687/2021 pronunțată de Judecătoria Sinaia la data de 08.10.2021.

A mai susținut că în prezent dosarul 913/310/2021 se află în apel la Tribunalul Prahova. Ulterior acestor demersuri judiciare, Consiliul Local al Orașului Sinaia a emis la

data de 08.09.2021 (la circa 60 de zile de la data când i-a invitat la notar pentru perfectarea actului de vânzare cumpărare) cele două hotărâri 144/2021 și 145/2021 pe care le-a contestat în cadrul procedurii administrative prealabile.

Astfel, potrivit legii 544/2004, a formulat plângere prealabilă atât la Consiliul Local al Orașului Sinaia, cât și la Consiliul Județean Prahova la data de 21.09.2021, însă doar Consiliul Județean Prahova a răspuns solicitării, pârâta ignorând plângerea prealabilă formulată.

Având în vedere că actele procedurale i-au fost trimise la adresa sa și nu la domiciliul procesual ales al avocatului care o reprezintă, cu încălcarea prevederilor art.158 NCPC, s-a adresat din nou UAT Sinaia și a solicitat în mod imperativ prin cererea înregistrată sub nr.2859/2021 să-i fie comunicate actele procedurale, la sediul profesional al Cabinetului de avocat Negulescu Borlianu Mirela din Câmpina.

A menționat că până în prezent Consiliul Local al Orașului Sinaia nu a răspuns solicitării de a a-și revoca hotărârile și nici nu a emis alte două noi hotărâri, astfel cum a solicitat.

În ceea ce privește primul capăt de cerere, reclamanta a învederat că această hotărâre nr.144/08.09.2021 a fost emisă cu încălcarea dispozițiilor legale. Prin hotărâre s-a aprobat raportul de evaluare al apartamentului situat în Sinaia, strada Theodor Aman, nr.21, apartament nr.1, având nr cadastral 22801-C1-U3, conform anexei 1 la hotărâre, iar anexa 1 la hotărâre constituie raportul de evaluare al domnului expert Mârza Nicolae, care a concluzionat la fila 5 din raport că după reconcilierea rezultatelor valoarea apartamentului de 55,53 mp este 20.407 lei.

A susținut că în cuprinsul art.7.2 din raportul de evaluare Mârza Nicolae s-a menționat că s-a folosit metoda comparației și s-a menționat ca exemplu doua imobile situate pe aceeași strada Theodor Aman la nr.6 și Theodor Aman nr.40B, ambele aflate în Sinaia.

Cu toate acestea în art.3 din HCL nr.144/2021 din 08.09.2021 emisă de Consiliul Local al orașului Sinaia, prețul vânzării este de aproape 5 ori mai mare, adică 108.000 lei (fără TVA inclus).

Ori stabilirea acestei valori nejustificate, prevăzute în cuprinsul HCL 144/2021, nu are niciun fundament juridic pentru a-i transfera dreptul de proprietate asupra apartamentului nr.1 din Sinaia, strada Theodor Aman, nr.21 jud. Prahova, încălcând normele de drept material și substanțial.

S-a statuat prin Hotărârea nr. 20 din 17 ianuarie 1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, publicată în Monitorul Oficial nr.16 din data de 23.01.1996, următoarele: valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale 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 x suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, suma rezultată diminuându-se cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. În consecința prețul de vânzare - cumpărare al apartamentului conform normelor metodologice de aplicare ale legii 112/1995 este acela de 20.407 lei nicidecum 108.000 lei care este prevăzut în HCL 144/2021..

Această valoare de 108.000 lei stabilită cu titlu de preț de vânzare al apartamentului nr.1 pe care îl ocupă cu titlu de chirie, nu are niciun document, nici o justificare fiind stabilită în mod aleatoriu de Consiliul Local al orașului Sinaia, fără a fi justificată nici în fapt nici în drept.

Hotărârea nr.144/2021 a Consiliului Local al Orașului Sinaia este nelegală și pe cale de consecință a solicitat anularea ei parțială, având în vedere că pârâțul a încălcat în mod

flagrant dispozițiile legii 112/1995, respectiv normele metodologice de aplicare ale acesteia prin adoptarea art.3 din HCL 144/2021.

A învederat că în cadrul procedurii prealabile a solicitat pârâtei ca să revoce HCL nr. 144/2021, însă aceasta a ignorat solicitarea, iar revocarea acesteia contribuie la îmbunătățirea ordinii juridice, prin eliminarea unor acte administrative asupra cărora planează aspecte de nelegalitate sau neoportunitate.

A procedat de aceasta maniera pentru că aceasta procedura permite administrației să reanalizeze astfel de acte și să revină asupra lor, contribuind nu numai la corectarea unor situații trecute, ci și la îmbunătățirea activității pe viitor. Finalitatea este aceea a responsabilizării, care reprezintă unul din obiectivele unei administrații moderne, autentic pusă în slujba cetățeanului. În acest fel, revocarea se prezintă ca o dimensiune a dreptului cetățeanului, național și european, la o bună administrare și la o bună guvernare.

A mai menționat că potrivit art.5 din HCL NR.144/2021 s-a stabilit de către pârât termenul de 6 luni pentru încheierea actului de vânzare - cumpărare, ceea ce în actualul context face imposibilă aceasta operațiune în condițiile descrise.

Fiind în litigiu, acest proces nu se poate finaliza până în luna martie 2020, când se împlinește termenul de 6 luni stabilit de Consiliul Local Sinaia.

A solicitat ca pârâtul să fie obligat să emită o nouă hotărâre, potrivit căreia prețul de vânzare al apartamentului să fie acela de 20.407 lei așa cum a stabilit domnul expert Mârza Nicolae, raport care a fost însușit de Consiliul Local al Orașului Sinaia în cuprinsul art.1 din HCL 144/2021 din data de 08.09.2021.

De asemenea termenul de încheiere a actului de vânzare cumpărare sa fie stabilit după încheierea acestui litigiu la circa 60 de zile.

În ceea ce privește HCL 145/2021 emisă la aceeași data de pârât, a învederat că și aceasta trebuie anulată parțial, în ceea ce privește art.3 cât și art.5.

În cuprinsul art.1 din hotărâre, Consiliul Local al Orașului Sinaia menționează că înțelege să aprobe raportul Mârza Nicolae, anexa nr.1 la Hotărârea 145/2021, însă în cuprinsul art.3 se menționează o altă valoare. Astfel în raportul de evaluare întocmit de domnul Mârza Nicolae se poate observa că valoarea garajului este de 4.157 lei, iar în cuprinsul art.3 din HCL 145/2021 al Consiliului Local al Orașului Sinaia s-a stabilit valoarea garajului, deși se însușise raportul de evaluare, în cuprinsul art.3, la suma de 58.000 lei, adică de peste 13 ori mai mare, care reprezintă un preț de vânzare stabilit aleatoriu, neexistând niciun document legal, nici o explicație coerentă.

În atare situație, urmează să se constate nelegalitatea acestei hotărâri și să se dispună anularea parțială a acesteia.

În condițiile admiterii acestui capăt de cerere, a solicitat să se dispună obligarea pârâtului la emiterea unei alte hotărâri în cuprinsul căreia să se oblige pârâtul să vândă garajul la suma de 4.557 lei nu la 58.000 de lei, sumă care nu are nicio justificare.

A considerat faptul că pârâtul a înțeles să nu răspundă plângerii prealabile constituie un refuz, în sensul art.2 lit. i din legea 544/2004, fiind incidente totodată și dispozițiile art.11 alin.1 lit. c din legea 554/2004.

Fără de susținerile de mai sus, a apreciat că pârâtul a discriminat-o, încălcându-i drepturile de chiriaș prevăzute de legea 112/1995 și legislația în vigoare.

În dovedirea cererii, a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri și interogatoriul pârâtului.

Legal citat, pârâtul Consiliul Local Sinaia a formulat *întâmpinare*, prin care a solicitat respingerea acțiunii, pentru următoarele:

În fapt, prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Sinaia nr.144/08.09.2021 a fost aprobată vânzarea către reclamanta CASAROG LILIANA, apartamentul nr. 1 situat în orașul Sinaia strada Theodor Aman, nr.21, identificat cu numărul cadastral 22801-C1-U3, la prețul de 108.000 lei (scutit TVA).

De asemenea, prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Sinaia nr. 145/08.09.2021 s-a aprobat vânzarea către aceeași reclamanta CASAROG LILIANA, garajul situat în orașul Sinaia strada Theodor Aman nr.21, cu număr cadastral 24742, la prețul de 58.000 lei (scutit de TVA).

După cum rezulta din motivarea celor două hotărâri de consiliu local la stabilirea vânzării apartamentului și a garajului către reclamanta au fost avute în vedere prevederile art.9 din Legea nr.112/1995, art.42 din Legea nr.10/2001 republicată și ale art.292 alin.2 lit. f din Codul fiscal, raportat la art.129 alin.1 și alin.7 lit. q, art.139 alin.2 coroborat cu art.196 alin.1 lit. a din OUG nr.57/2019.

Pretențiile reclamantei, în sensul că prețul vânzării pentru cele două spații să fie cel din raportul de evaluare, întocmit de către expertul Mârza Nicolae, nu se susțin din punct de vedere legal, întrucât acesta a avut ca baza de evaluare valoarea de piață, conform standardului SEV 4.03, mai precis informații de pe piața imobiliară și standarde ANEVAR-2020, la modul general.

Or, așa cum a arătat mai sus hotărârile de consiliu local au avut ca baza dispozițiile legilor nr.112/1995 și 10/2001.

Astfel, conform art.9 alin.1 din Legea nr.112/1995:" Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut de art.14 pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integral sau în rate a prețului."

De asemenea, potrivit art.42 pct.1 lit.B din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.10/2001, pentru imobilele cu destinația de locuință, care nu s-au restituit în natură, deținătorul actual dobândește vocația de a le înstrăina către chiriași, însă aceasta înstrăinare se va face potrivit legislației în vigoare, respectiv potrivit prevederilor Legii nr.112/1995, cu modificările ulterioare și Legii nr.10/2001, republicată, cu modificările ulterioare, cu mențiunea că prețul de vânzare al locuințelor se va stabili potrivit Criteriilor nr.2.665/1 C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, elaborate de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu completările ulterioare, act normativ care face trimitere la Normele metodologice privind aplicarea legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată), care se va indexa la zi cu indicele de inflație (soluția se impune prin similitudine cu modalitatea de despăgubire a proprietarilor în condițiile legii în vigoare).

În concluzie, expertiza întocmită de către expertul Mârza Neculai nu are niciun suport legal, așa cum a arătat, ci prețul vânzării este cel dat de prevederile legale, citate și care au fost avute în vedere la data adoptării HCL nr.144 și nr.145 ambele din data 08.09.2021.

Totodată, pretenția că prețurile stabilite de către expertul Mârza Neculai ar reprezenta valoarea de piață a imobilelor ce se vând în orașul Sinaia, este departe de piață imobiliară ce se tranzacționează în orașul Sinaia, aceste prețuri date de către expert fiind derizorii și creează premisa unei îmbogățiri fără justă cauză a cumpărătoarei reclamante.

Pe cale de consecință, a solicitat respingerea acțiunii reclamantei ca neîntemeiată.

În drept, a invocat art.205, 206 Cod procedură civilă raportat la textele de lege citate în cuprinsul întâmpinării.

În cauză a fost administrată proba cu înscrisuri.

Analizând actele și lucrările dosarului, prin prisma criticilor și a apărărilor formulate, instanța reține următoarele:

La data de 08.09.2021 a fost adoptată Hotărârea Consiliului Local Sinaia nr. 144 privind vânzarea apartamentului situat în Sinaia, str. Theodor Aman, nr. 21, apart. Nr. 1, având nr. cadastral 22801-C1-U3, prin care la art. 1 s-a aprobat raportul de evaluare a respectivului apartament, conform anexei nr. 1 la aceasta hotărâre, la art. 2 s-a aprobat vânzarea către d-na

Casarog Liliana a apartamentului mai sus mentionat, conform anexei nr. 2 la hotarare, iar la art. 3 s-a stabilit pretul vanzarii de 108.000 lei.

Astfel cum a aratat reclamanta, anexa nr. 1 la hotarare constituie raportul de evaluarea efectuat de expert Marza Nicolae, conform caruia valoarea apartamentului este de 20.407 lei.

De asemenea, la data de 08.09.2021 a fost adoptată Hotărârea Consiliului Local Sinaia nr. 145 privind vanzarea garajului situat in Sinaia, str. Theodor Aman, nr. 21, avand nr. cadastral 24742, prin care la art. 1 s-a aprobat raportul de evaluare a respectivului garaj, conform anexei nr. 1 la aceasta hotarare, la art. 2 s-a aprobat vanzarea catre d-na Casarog Liliana a garajului mai sus mentionat, conform anexei nr. 2 la hotarare, iar la art. 3 s-a stabilit pretul vanzarii de 58.000 lei.

Astfel cum a aratat reclamanta, anexa nr. 1 la hotarare constituie raportul de evaluarea efectuat de expert Marza Nicolae, conform caruia valoarea apartamentului este de 4.157 lei.

Pentru a se emite aceste hotărâri, astfel cum reiese din cuprinsul lor, au fost avute în vedere prevederile art. 9 din Lg. nr. 112/1995, art. 42 din Lg. nr. 10/2001.

Conform art. 9 din Lg. nr. 112/1995:

Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.

De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.

În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor eșalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României.

Tinerii căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se eșalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani.

Comisionul convenit unităților specializate care evaluează și vând apartamente este de 1% din valoarea acestora.

Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

Chiriașii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot să rămână în continuare în spațiul locativ respectiv, plătind chiria stabilită prin lege.

Conform art. 42 din Lg. nr. 10/2001:

(1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali.

(2) Imobilele cu altă destinație decât cea de locuință, prevăzute la alin. (1), se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare. Deținătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi au drept de preemțiune.

(3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.*

(4) Sumele încasate ca urmare a vânzării imobilelor prevăzute la alin. (3) vor alimenta fondul prevăzut la art. 13 alin. 6 din Legea nr. 112/1995.

Prin întâmpinare, pârâtul a arătat că Criteriile nr.2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate in patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, aprobate de Ministerul Finantelor și Ministerul Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului

Conform Normelor metodologice la Legea nr. 10/2001:

42.1. Potrivit alin. (1) al art. 42 din lege, imobilele care nu au fost restituite în natură (este singura variantă

B. Pentru imobilele cu destinația de locuințe, care nu s-au restituit în natură, deținătorul actual dobândește vocația de a le înstrăina către chiriasi, însă această înstrăinare se va face potrivit legislației în vigoare, respectiv potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare, și Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările ulterioare, cu mențiunea că prețul de vânzare al locuințelor se va stabili potrivit Criteriilor nr. 2.665/1 C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, elaborate de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu completările ulterioare (act normativ la care se face trimitere în Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicate), care se va indexa la zi cu indicele de inflație (soluția se impune prin similitudine cu modalitatea de despăgubire a proprietarilor în condițiile legii, aceasta fiind semnificația sintagmei „legislația în vigoare”).

Instanța reține că, potrivit Raportului de specialitate nr. 4569/15.02.2021 și a Referatului de aprobare nr. 22187/02.08.2021, prețul de vânzare pentru apartamentul cu nr. cadastral 20884-C1-U6 era de 14.069 lei, preț determinat prin Raportul de evaluare efectuat de către ing. Mârza Neculai.

De asemenea, potrivit Raportului de specialitate nr. 4569/15.02.2021 și a Referatului de aprobare nr. 22203/02.08.2021, prețul de vânzare pentru garaj era de 4.157 lei, preț determinat prin Raportul de evaluare efectuat de către ing. Mârza Neculai.

Din întâmpinare și din întreaga documentație avută în vedere la emiterea celor două acte contestate, depusă la dosar, nu a reieșit care a fost calculul avut în vedere la stabilirea prețurilor de vânzare la sumele de 108.000 lei pentru apartament și 58.000 lei pentru garaj.

Chiar în cuprinsul Hotărârilor contestate, la art. 1, s-au aprobat rapoartele de evaluare ale apartamentului, respectiv garajului, conform anexelor nr. 1 (ce conțin rapoartele de evaluare efectuate de ing. Mârza Neculai), la art. 2 s-a aprobat vânzarea imobilului respectiv, conform anexei nr. 2, pentru ca ulterior, la art. 3 din ambele hotărâri să se treacă alte prețuri, fără justificare.

Atât timp cât prin art. 1 s-a aprobat raportul de evaluare întocmit de ing. Mârza Neculai, prin art. 2 s-a aprobat vânzarea către reclamantă, iar aceste articole nu au fost anulate ori revocate, instanța constată că prețul la care se va face vânzarea trebuie să fie cel din raportul de evaluare.

Având în vedere cele mai sus reținute, instanța, apreciind acțiunea întemeiată, urmează să o admită astfel cum a fost formulată.

Va obliga pârâtul să plătească reclamantei suma de 4.280 lei reprezentând cheltuieli de judecată (280 lei taxă timbru și 4.000 lei onorariu avocat).

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

Admite acțiunea de Contencios administrativ și fiscal privind pe reclamanta **CAȘAROG LILIANA** cu domiciliul procesual ales la Cabinet de Avocat Negulescu Borlianu Mirela cu sediul în Câmpina, Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 16, Bl. R30, ap.3, județul Prahova în contradictoriu cu pârât **CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SINAIA**, cu sediul în Sinaia, B-dul. Carol I, nr.47, județul Prahova, având ca obiect „anulare act emis de autorități publice locale”.

Anulează în parte Hotărârile nr. 144/08.09.2021 și nr.145/08.09.2021 ale Consiliului Local Sinaia, respectiv art. 3 și 5 din fiecare hotărâre.

9) Obligă pârâtul să emită o nouă hotărâre prin care prin care să aprobe transferul dreptului de proprietate al apartamentului nr.1 situat în Sinaia, strada Theodor Aman nr.21 jud. Prahova, în schimbul prețului de vânzare stabilit în raportul de evaluare Mârza Nicolae.

10) Obligă pârâtul să emită o nouă hotărâre prin care prin care se aprobe transferul dreptului de proprietate asupra garajului situat în Sinaia, strada Theodor Aman nr.21 jud. Prahova, în schimbul prețului de vânzare stabilit în raportul de evaluare Mârza Nicolae.

Obligă pârâtul să plătească reclamantei suma de 4280 lei reprezentând cheltuieli de judecată.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefă, azi, 28.04.2022.

PREȘEDINTE,
Cristina Putere

GREFIER,
Mariana Ioniță

Red. P.C Tehn. IM

4 Ex /19.07.2022

Operator de date cu caracter personal nr. 5595