

PMB Registratnr

Telefon Registratnr 0213155640



PMB Registratnr

Nr. înreg. 140620

Data 07.03.2023 10:03:40
înregistrat:

Nr. înreg. direcție:

Cetățean: ROMANIA KARA
IDNR 117 130331 CAR

Adr. Cetățean:

bulevard Regina Elisabeta, nr. 13,
Bloc 7, Scara 3, Etaj 7, Apartament 7,
BUCUREȘTI SLOBOREȘTI

Tel. 0213155640

Grăd. 12

Coord. PMB:

Direcție: Direcția de Servicii, Protecție
și Protecție

Tip: Protecție de caz
dur:

Doc. Primar: Acte necesare pentru
protecție de caz
primar și protecție
protecție de caz
cap de protecție de caz
pentru protecție de
conservare

Adresă: Strada 7, nr. 13, Bloc 7, Scara 3,
Etaj 7, Apartament 7

Tip: Protecție de caz
pentru:

Pers. înreg.:

Inf. Supl.:

Doc.
extern:

Produs de: 100000
distribuie

PM - Regimul de

Telecomunicații - 03.02.2013



PM - Registrat

Nr. înreg. 146329

Data 03.02.2013 10:07:46
Inregistrat

Nr. înreg. de recepție

Celăscuț, 03.02.2013
FONDAȚIA DE CULTURĂ

Adr. Celăscuț

buclăreț - Regimul de recepție
Bloc - Scara 2, Etaj - Apartament 1
BUCUREȘTI STR. 1111

TEL 0213158510

Orășen 12

Coord. PMB.

Directia de Cercetare și Dezvoltare

Tip Ecologie de cercetare

Des. Ecologie de cercetare pentru
proiect de cercetare
privind ecologia
proiect de cercetare, ecologia
tip ecologie de cercetare
pentru proiect de
cercetare

Adresa: Strada 1111, Bloc 2, Scara 2
Etaj 1, Apartament 1

Tip Ecologie de cercetare
pentru.

Pers. Contact:

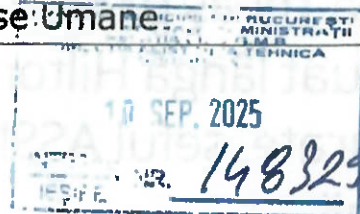
Inf. Supl.:

Des.
ecologia.

Modificări: 0.01.2013
Edit. 01.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
Serviciu Public de Interes Local
Serviciul Juridic Legislație Contencios
și Resurse Umane



la

Primăria Municipiului București

D.G.A.R. cu C.G.M.B.

Directia Asistenta Tehnica si Juridica

Propuneri pentru Proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii termenului raporturilor contractuale pentru locuințele convenabile aflate în administrarea entităților juridice ce funcționează în baza hotărârilor Consiliului General al Municipiului București, a contractului-cadru de închiriere a locuințelor convenabile și a tarifelor în lei/m.p.”

Subsemnatul , consilier juridic angajat la Administrația Fondului Imobiliar, având adresa de corespondență , unde va adresez rugămintea de a-mi transmite răspunsul Dvs., în lumina art. 1, art. 4 și art. 14 din Legea 514/2003 ce afirmă obligația unui consilier juridic de a apăra „interesele legitime” ale instituției angajatoare, văzând „Proiect de hotărâre privind aprobarea prelungirii termenului raporturilor contractuale pentru locuințele convenabile aflate în administrarea entităților juridice ce funcționează în baza hotărârilor Consiliului General al Municipiului București, a contractului-cadru de închiriere a locuințelor convenabile și a tarifelor în lei/m.p.” apreciez că este necesară efectuarea unei corecturi în cuprinsul Hotărârii CGMB ce se dorește a fi adoptată și promulgată în sensul în care la art 2 liniuța 1 cuvântul „emisa” să fie înlocuit cu pluralul acestuia, respectiv „emise” întrucât, în caz contrar s-ar putea înțelege faptul că doar „aprobarea transcrierii” ar fi necesar să fie emisă „conform H.C.G.M.B. nr. 42/2003, cu modificările și completările ulterioare”, celelalte modalități (Ordinul/Nota de atribuire a locuinței) fiind exceptate de la respectarea Hotărârii CGMB nr. 42/2003.

Adresez această propunere de corectură având în vedere faptul că în cadrul Administrației Fondului Imobiliar au fost întocmite zeci/sute de contracte de închiriere în baza unor înscrisuri denumite „Nota”, „Propuneri”, etc ce nu respectau procedura prevăzută de Hotărârea CGMB 42/2003, fiind ocolită Comisia de repartizare. Practic, contractele de închiriere încheiate în baza acestor „Nota”, „Propuneri”, etc sunt supuse regimului nulității absolute prevăzut de art. 1247 C.Civ. coroborat cu tocmai Hotărârea CGMB 42/2003!

În sprijinul prezentei propuneri a subsemnatului va atașez hotărârile judecătorești pronunțate în dosarele 9587/300/2021, 9589/300/2021 și 9613/300/2021, toate definitive, în care instanțele au apreciat că tot felul de „Nota”, „Propuneri”, etc. care nu respectă procedura prevăzută de Hotărârea CGMB 42/2003 nu reprezintă înscrisul prevăzut de lege pentru încheierea valabilă a unui contract de închiriere.

Tot astfel, din care cunosc și după cum rezulta dintr-un articol de presă pe care îl atașez pe rolul Direcției Naționale Anticorupție se afla spre instrumnetare și dosarul de urmărire penală nr. 398/P/2021 ce are ca obiect (și) tocmai astfel de „Nota”, „Propuneri”, etc.

În speranța că această propunere a subsemnatului va fi apreciată în cheia bunei credințe, vă mulțumesc!

„Băga-mi-aș p***-n rasa voastră!” După ce și-a luat lângă Hilton două locuințe sociale alăturate, șeful ASSMB a scuipat și înjurat vecinii

De Dorina Lascăr - 21:32, 23 septembrie 2021



La 3 luni după ce a ajuns Director General Interimar al Administrației Spitalelor și Serviciilor Municipiului București (ASSMB), parvenitul Vasile Apostol a obținut de la Administrația Fondului Imobiliar – AFI, Serviciu Public de Interes Local din cadrul Primăriei Municipiului București, o locuință socială constând în apartamentul nr.28 din strada George Enescu nr. 7, etaj 5, Sectorul 1, zona zero a Capitalei, chiar lângă Biserica Albă.

Contractul de vânzare-cumpărare nu l-a încheiat pe numele său, ci pe al cumnatei sale, sora soției, ca să nu se ducă el la pușcărie pentru participație improprie la abuzul în serviciul când funcționarul a obținut pentru altul un folos

necuvenit, ci ea, Tufeanu Elena Lavinia.

Ca să poată lua apartamentul și să pupe și ele Capitala, cumnățița Tufeanu Elena Lavinia și soacra Tufeanu Nușa, ambele din Dâmbovița, au fost angajate de Apostol la două spitale aflate în administrarea ASSMB, Gomoiu și Colțea.

Imediat ce apartamentul a fost cumpărat, în aprilie 2020, în plină stare de urgență, Apostol a început renovarea, intrând în conflict cu Președintele Asociației de Proprietari din bloc. Conform reclamației depuse la Secția 1 de Poliție de vecini, când aceștia l-au rugat să amâne lucrările având în vedere perioada, Apostol le-a spus că el este directorul Administrației Spitalelor din București și face ce vrea, apartamentul fiind al lui după care i-a amenințat cu bătaia, numindu-i boșorogi.

În data de 29 septembrie 2020, Administrația Fondului Imobiliar a semnat și un

angajați.

În 8.10.2020, un oarecare Pârjol Gheorghe depune o cerere pentru reabilitarea apartamentului 30, închiriat de Pârjol Gabriel și imediat AFI i-o aprobă.

La acel moment, Apostol deja începuse renovarea și a acestui apartament, conflictul cu vecinii degenerând.

Spicuim din plângerea depusă de aceștia împotriva lui Apostol care pe 17 septembrie 2020 a avut o nouă manifestare de director plătit din banii noștri, ai bucureștenilor: *„Tăbărâse cu picioarele pe ușa noastră, ca și prima dată în luna aprilie 2020. Am deschis eu ușa și împingea să intre peste mine în casă. A venit și soțul meu. Cineva l-a tras de la ușă și el a început să înjure și să-și bage organul genital (probabil că are unul cât să ajungă la tot partidul din care face parte) – în soțul meu (85 de ani) în mine (69 de ani), în casa noastră, în neamul nostru – în rasa noastră???!!! După ce a repetat obsesiv de vreo 30-40 de ori același lucru etalându-și organele genitale și aruncând cu ele pe pereții holului nostru, a început să ne scuie. Avea atâta flegmă de parcă o băuse înainte. Are o deficiență – se bâlbâie, deci e normal.”*, scrie în plângerea sa, o doamnă din bloc care a și chemat salvarea.

Mai bune dovezi pentru procurori că actul de vânzare-cumpărare și contractul de închiriere sunt simulate ce ar putea fi, decât declarațiile martorilor cărora în mod continuu inteligentul Apostol le-a spus că apartamentele sunt ale lui, s-a identificat ca fiind Directorul ASSMB și face ce vrea.

Bineînțeles că Apostol nu a obținut pe ochi frumoși sau pe flegme apartamentele, ba chiar pe una dintre funcționarele AFI, Ciocan Maria Magdalena, a transferat-o la ASSMB, iar acum „lucrează” chiar la cabinetul Directorului General.

Am trimis întrebări despre acordarea de locuințe sociale neamurilor lui Apostol, cum se calificau acestea pentru ele, cum i-au aprobat cererea lui Pârjol Gheorghe pentru renovarea apartamentului închiriat de Pârjol Gabriel și care a fost implicarea lui Ciocan, dar deși termenul legal a trecut, nu am primit răspuns, motivându-ni-se telefonic că la juridic se așteaptă un răspuns oficial de la Poliție dacă ne pot oferi informațiile pentru a nu interfera cu dosarul penal pe acest subiect. Ceea ce înseamnă că acordarea ilegală a celor două locuințe sociale lui Apostol este anchetată de organele penale.

De-acum așteptăm răspunsul la întrebările noastre direct în comunicatele procurorilor, nervosul director al ASSMB deja fiind luat în vizor pentru angajările ilegale.

Privacy and cookie settings

Managed by Google. Complies with IAB TCF. CMP ID: 300

Partenerii nostri folosesc tehnologii precum cookie-urile de pe website-ul www.curentul.info pentru a personaliza

9613

Dosar nr. ####/300/2021

SECȚIA CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ NR: ##### 10728

Ședința publică din data de: 15.10.2021

Instanța constituită din:

Președinte: #####

Grefier: #####

Pe rol se află soluționarea cererea de chemare în judecată, având ca obiect acțiune în constatare – obligația de a face, pretenții, privind pe reclamanta #####, în contradictoriu cu pârâții Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului București, prin Primar și Administrația Fondului Imobiliar.

Dezbaterile pe fondul cauzei s-au desfășurat în ședința publică de la 24.09.2021, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată când, și instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea inițial la data de 01.10.2021, urmând a amâna pronunțarea la data de 08.10.2021 și la data de 15.10.2021.

INSTANȚA,

Deliberând asupra cauzei civile de față constată următoarele: Prin cererea de chemare în judecată înregistrată la data de 29.04.2021 pe rolul Judecătoriei Sectorul 2 București sub nr. ####/300/2021, reclamanta ##### în contradictoriu cu pârâții Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului București, prin Primar și Administrația Fondului Imobiliar, a solicitat ca instanța, prin hotărârea ce va pronunța, să dispună următoarele: 1. să constate că, între Unitatea Administrativ- Teritorială Municipiul București prin Primar în calitate de proprietar și reclamant s-a încheiat contractul de închiriere pentru locuința situată în București, #####, sector 2; 2. să oblige parata Administrația Fondului Imobiliar să întocmească contractul de închiriere pentru imobilul situat București, #####, sector 2, imobil repartizat în temeiul notei de atribuire nr. 39370/20.07.2020 aprobată de Primarul general al Municipiului București și să efectueze predarea - primirea acestuia; 3. să oblige parata Administrația Fondului Imobiliar la plata de daune moratorii egale cu dobânda legală, calculată de la data la care debitorul este întârziere 4. să oblige parata Administrația Fondului Imobiliar la plata unei penalități de 1000 lei pe zi de întârziere, până la întocmirea contractului de închiriere și predarea locuinței 5. să oblige parata Administrația Fondului

Imobiliar la plata cheltuielilor de judecată. În fapt, reclamanta a arătat că prin cererea adresată Directorului General al Administrației Fondului Imobiliar a cerut să i se aprobe închirierea imobilului situat în București, #####
#, ### #, ### #, ### #, sector 2, aflat în administrarea acestui serviciu public, întrucât nu are o locuință proprietate personală, are în întreținere doi copii minori și nu a putut contracta un credit bancar pentru achiziționarea unei locuințe.

Prin cererea respectivă și-a asumat să efectueze lucrările de reabilitare a locuinței, aflată într-o stare de degradare accentuată. Administrația Fondului Imobiliar a întocmit nota nr. 39370/20.07.2020 privind reglementarea unei situații locative conform HCGMB nr 129/2019, semnată de Dir. Gen. #####, prin care propune Primarului General al Municipiului București repartizarea locuinței și întocmirea contractului de închiriere. ##### a fost avizată de Direcția Juridică și aprobată de Primarul General.

Ulterior, a depus la Administrația Fondului Imobiliar documentele solicitate pentru întocmirea contractului de închiriere, însă sub diverse pretexte a fost amânata încheierea acestui contract și predarea-primirea locuinței.

Prin cererea înregistrată sub nr. 54173/01.10.2020, a revenit cu solicitarea de întocmire a contractului de închiriere și predarea locuinței, solicitare rămasă fără răspuns. L

Locuința este proprietatea privată a unității administrativ teritoriale Municipiul București, nefăcând obiectul restituirii în natură către foștii proprietari.

Potrivit art. 21 alin 1 din Legea 114/1996, închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin acord scris..., Contractul de închiriere este un contract consensual fiind aplicabile dispozițiile art 1174 alin 2 C. civ. (2) „Contractul este consensual atunci când se formează prin simplul acord de voință al părților”.

Forma scrisă a contractului este cerută ad probationem. De asemenea, sunt aplicabile prevederile art 1781 C. civ. care dispune „Contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului. În cauza dedusă judecății, cererea formulată de reclamant urmată de întocmirea notei privind reglementarea unei situații locative nr. 39370/20.07.2020, aprobarea notei de către Primarul General, respectiv depunerea documentelor prin adresa nr 60083/2.11.2020, au semnificația realizării acordului de voință al părților pentru încheierea contractului de închiriere. Părțile au convenit cu privire la bunul închiriat, prețul închirierii fiind cel stabilit prin actul administrativ care reglementează modul de calcul al chiriei pentru locuințele aflate în domeniul public și domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

Rolul paratei Administrația Fondului Imobiliar este acela de a întocmi contractul de închiriere - instrumentum probationem - în conformitate cu dispozițiile art.

15 pct. 1 din Regulamentul de Organizare si Funcționare aprobat prin H.C.G.M.B. nr 129/2019. Este vorba despre o obligație de a face, fiind aplicabile dispozițiile art 1527, art 1258, 1530 si 1536 Cod civil. In ceea ce privește capătul de cerere privind obligarea paratului Administrația Fondului Imobiliar sa plătească o penalitate de 1000 lei, stabilita pe zi de întârziere pana la întocmirea contractului de închiriere si predarea - primirea locuinței sunt aplicabile dispoziții art. 906 Cod proc. civ. "Aplicarea de penalități".

În drept, a invocat prevederile dispozițiile Regulamentului de Organizare si Funcționare al Administrației Fondului Imobiliar anexa 3 aprobat prin HCGMB nr 129/2019, dispozițiile art. 1527, art. 1258, 1530 si 1536 Cod civil, prevederile art. 21 din Legea locuinței nr 114/1996, dispozițiile art. 906 si 194 C. proc. civ., prevederile art.11 din Legea nr 71/2011 pentru punerea in aplicare a Legii ##### privind Codul civil, Ordonanța urgenta 40/1999, Legea 241/2001, HG nr. 310/2007.

În dovedire, reclamanta a depus înscrisuri. La data de 14.11.2021, parata Administrația Fondului Imobiliar a formulat întâmpinare, prin care a invocat excepția de nelegalitate a Notei de fundamentare nr. 39370/20.07.2020, excepția prematurității cererii în ceea ce privește capătul 3 de cerere, excepția de inadmisibilitate a capătului 4 de cerere si, pe fond, respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare in judecata.

În fapt, parata arata că locuința situată în București, ##### ##### ### ##### #, ### #, ### #, ### #, sector 2, figura ca proprietate liberă, ca urmare a decesului fostului locatar. ##### nr. 39370/20.07.2020 nu poate sta la baza întocmirii unui contract de închiriere privind locuința situată în București, ##### ##### ### ##### #, ### #, ### #, ### #, sector 2, contract al cărui titular să fie reclamanta, deoarece respectiva notă nu respectă cerințele legale necesare (și deci nu poate produce efecte juridice), nefiind aprobată de către Primarul General, conform art. 15 pct. 1 teza I din anexa nr. 3 la H.C.G.M.B. nr. 129/2019. În conformitate cu aceste dispoziții (care constituie Regulamentul de organizare și funcționare al Administrației Fondului Imobiliar), instituția are ca atribuție și întocmirea de contracte de închiriere privind locuințe aflate în raza de administrare, însă doar pe baza repartițiilor / dispozițiilor emise de P.M.B. și a notelor aprobate de Primarul General în același condiții. Reclamanta nu s-a supus prevederilor legale cu caracter special aplicabile situației sale, prevederi reglementate de Legea nr. ### # ##### a locuinței republicată (pe care chiar el o invocă), precum și H.C.G.M.B. nr. ## # ##### privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, conform legii, din fondul locativ de stat, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. ### # ##### și H.C.G.M.B. nr. ### # #####.

În aceste condiții, având în vedere prevalența principiului "specialia generalibus derogant", pârâta consideră că actele normative indicate la aliniatul anterior sunt de imediată și strictă aplicare, în detrimentul Codului Civil invocat de către reclamant, iar acesta trebuia să se supună acestei legislații speciale aplicabile și în speța sa.

Pârâta menționează că reclamanta consideră în mod eronat că ar fi fost îndeplinit acordul de voință din partea Municipiului București și a Administrației Fondului Imobiliar în ceea ce privește "încheierea" contractului de închiriere dintre părți, deoarece în mod evident nu sunt întrunite cerințele prevăzute de art. 1777 și 1781 C.civ., în sensul că nu există acordul locatorului Administrația Fondului Imobiliar de a încheia un contract de locațiune și nu sunt întrunite cerințele privind eventuala perioadă a închirierii și valoarea chiriei.

În drept, parata a invocat dispozițiile art. 201 alin. 2 și 205 și următoarele C.proc.civ.. La data de 08.07.2021, reclamanta a formulat răspuns la întâmpinare, prin care a solicitat respingerea excepțiilor invocate de parata și a apărărilor acesteia. La termenul de judecată din data de 24.09.2021, instanța a admis excepția inadmisibilității capătului de cerere având ca obiect obligarea pârâtei Administrația Fondului Imobiliar la plata penalităților pe zi de întârziere invocată de pârâtă, pentru motivele arătate în cuprinsul încheierii de ședință de la acea dată.

Având în vedere soluția dată excepției inadmisibilității, instanța va respinge acest capăt de cerere, ca inadmisibil.

În cauză a fost administrată proba cu înscrisuri Analizând lucrările din dosar, instanța reține următoarele:

Asupra inadmisibilității excepției de nelegalitate a Notei nr. 39370/20.07.2020, instanța reține că potrivit art. 4 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, "(1) Legalitatea unui act administrativ cu caracter individual, indiferent de data emiterii acestuia, poate fi cercetată oricând în cadrul unui proces, pe cale de excepție, din oficiu ori la cererea părții interesate. (2) Instanța investită cu fondul litigiului și în fața căreia a fost invocată excepția de nelegalitate, constatând că de actul administrativ cu caracter individual depinde soluționarea litigiului pe fond, este competentă să se pronunțe asupra excepției, fie printr-o încheiere interlocutorie, fie prin hotărârea pe care o va pronunța în cauză. În situația în care instanța se pronunță asupra excepției de nelegalitate prin încheiere interlocutorie, aceasta poate fi atacată odată cu fondul. (3) În cazul în care a constatat nelegalitatea actului administrativ cu caracter individual, instanța în fața căreia a fost invocată excepția de nelegalitate va soluționa cauza, fără a ține seama de actul a cărui nelegalitate a fost constatată. (4) Actele administrative cu caracter normativ nu pot forma obiect al excepției de nelegalitate. Controlul judecătoresc al actelor administrative cu caracter

normativ se exercită de către instanța de contencios administrativ în cadrul acțiunii în anulare, în condițiile prevăzute de prezenta lege.”

Din perspectiva acestui text, analiza excepției de nelegalitate presupune verificarea îndeplinirii a trei condiții: 1.obiectul excepției să îl constituie un act administrativ individual; 2.actul administrativ individual să nu fie exceptat de la controlul judecătoresc pe calea contenciosului administrativ; 3.soluția ce urmează a fi pronunțată asupra litigiului să depindă de actul administrativ cu caracter individual. În ceea ce privește obiectul excepției Instanța constată că parata a invocat excepția de nelegalitate a Notei nr. 39370/20.07.2020 privind reglementarea unei situații locative conform H.C.G.M.B. nr. 129/2019 întocmită de Directorul General al Administrației Fondului Imobiliar. Potrivit art. 2 alin. 1 lit. din Legea nr. 554/2004, În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: c) act administrativ - actul unilateral cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice; c1) sunt asimilate actelor administrative, în sensul prezentei legi, și contractele încheiate de autoritățile publice care au ca obiect punerea în valoare a bunurilor proprietate publică, executarea lucrărilor de interes public, prestarea serviciilor publice, achizițiile publice; prin legi speciale pot fi prevăzute și alte categorii de contracte administrative” Pentru a stabili că natura juridică a unui înscris este aceea de act administrativ, este necesar analiza măsurilor dispuse prin acesta, respectiv a efectelor juridice pe care le produce. În cazul de față, ##### respectiva, astfel cum se menționează în însuși conținutul acesteia, reprezintă o propunere de demarare a formalităților și de întocmire a contractului de închiriere, în vederea asigurării tuturor procedurilor necesare.

Prin urmare, aceasta reprezintă numai o etapă din procedura prealabilă încheierii contractului de închiriere și năște în sarcina instituției respective obligația de a demara procedura de încheiere a contractului, cu respectarea condițiilor prevăzute în Legea nr. 114/1996 și H.C.G.M.B. nr. 42/2003.

Instanța reține și faptul că imobilul cu privire la care se solicită încheierea contractului de închiriere face parte din domeniul privat al U.A.T., ceea ce înseamnă că raportul juridic care ar fi urmat să se nască este unul de drept civil, consecința fiind că și actele preparatorii anterioare acestuia au natura unor acte de drept civil. Instanța menționează că obiect al excepției de nelegalitate îl pot forma numai actele care sunt supuse regimului contenciosului administrativ, adică actele juridice care pot fi supuse controlului de nelegalitate și pe calea unei acțiuni directe în temeiul legii nr. 554/2004.

Prin urmare, ##### in cauza, fiind un act de drept civil, in mod evident nu poate fi supusa unui control judecatoresc in temeiul Legii nr. 554/2004, astfel ca nu este indeplinita prima conditie de admisibilitate a exceptiei de nelegalitate. In baza considerentelor expuse anterior, instanta va respinge exceptia de nelegalitate a Notei nr. 39370/20.07.2020, invocata de pârâta Administrația Fondului Imobiliar, ca inadmisibilă.

Asupra exceptiei de nelegalitate a Dispoziției de Primar General nr. 1159/27.08.2020, instanța reține că potrivit art. 157 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare „(1) Primarul poate delega, prin dispoziție, atribuțiile ce îi sunt conferite de lege și alte acte normative viceprimarului, secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale, conducătorilor compartimentelor funcționale sau personalului din aparatul de specialitate, administratorului public, precum și conducătorilor instituțiilor și serviciilor publice de interes local, în funcție de competențele ce le revin în domeniile respective.(2) Dispoziția de delegare trebuie să prevadă perioada, atribuțiile delegate și limitele exercitării atribuțiilor delegate, sub sancțiunea nulității.

Dispoziția de delegare nu poate avea ca obiect toate atribuțiile prevăzute de lege în sarcina primarului. Din cuprinsul dispoziției nr. 1159/27.08.2020 reiese că Viceprimarului General i-au fost delegate, în data de 28.08.2020, atribuțiile Primarului General al Mun. București, cu excepția inițierii procedurilor de angajare, atribuțiile nefiind limitate în exercitare acestora.

Prin urmare, apreciind că actul administrativ nu a fost emis cu încălcarea dispozițiilor art. 157 alin. 2 teza întâi din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, fiind indicate perioada, atribuțiile delegate și limitele exercitării atribuțiilor delegate, va respinge exceptia de nelegalitate a Dispoziției de Primar General nr. 1159/27.08.2020, invocată de pârâta Administrația Fondului Imobiliar, ca neîntemeiată.

În fapt, la data de 20.07.2020, Administrația Fondului Imobiliar a întocmit nota nr. 39370 (file 14-15) privind reglementarea unei situații locative conform H.C.G.M.B. nr. 129/2019, semnata de Dir. Gen. #####, prin care propune Primarului General al Municipiului București repartizarea locuinței și întocmirea contractului de închiriere, nota fiind avizată de Direcția Juridic și aprobată de Primarul General.

La data de 01.10.2020, prin cererea înregistrată sub nr. 54173 (file 12-13), reclamanta a solicitat întocmirea contractului de închiriere și predarea locuinței, solicitare rămasă fără răspuns.

În drept, potrivit art. 1166 C.civ. Contractul este acordul de voințe dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic.

De asemenea, art. 1.178 C.civ., Contractul se încheie prin simplul acord de voință al părților dacă legea nu impune o anumită formalitate pentru încheierea sa valabilă. Potrivit art. 1781 C.civ., Contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului.

Confirm art. 1.835 C.civ., Regimul închirierii prevăzut de legea specială pentru locuințele sociale, locuințele de necesitate, locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și locuințele de protocol se întregesc cu prevederile prezentului cod. În primul rând, astfel cum a învederat și pârâta prin întâmpinare, din probatoriul administrat nu se poate reține că s-a dovedit existența acordului pârâtei și, prin urmare, acordul de voință al părților, pentru încheierea unui contract de închiriere cu privire la imobilul indicat anterior. În al doilea rând, față de titularul dreptului de proprietate al imobilului, în cauză sunt aplicabile dispoziții speciale, derogatorii de la dreptul comun.

Astfel, potrivit art. 1 din Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 42/2003 privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, în Municipiul București, fondul locativ de stat repartizabil se constituie din următoarele surse: A - locuințe disponibilizate din miscarea a II-a (eliberate prin deces, mutarea fostilor chiriasi în locuințe noi sau în locuințe proprietate personală, rezilierea contractelor existente, etc.), considerate locuințe convenabile.

Conform art. 2, pentru desfășurarea activității de repartizare a locuințelor disponibilizate din miscarea a II-a, la nivelul Primăriilor sectoarelor 1-6 se constituie prin dispoziții ale primarilor de sector, comisii de analiză și aprobarea cererilor solicitanților, comisii din care va face parte în mod obligatoriu un angajat al compartimentului spațiu locativ, un angajat al compartimentului juridic și un consilier local.

Potrivit art. 7 din, Cererile persoanelor prevăzute la art. 5 și 6 de repartizare a unei locuințe disponibilizate din miscarea a II-a vor fi soluționate de către primăria sectorului pe raza căreia au domiciliul stabil, iar potrivit art. 8, Toate locuințele disponibilizate din miscarea a II-a repartizabile vor fi comunicate de către instituțiile sau serviciile publice de administrare a fondului imobiliar înființate în subordinea consiliilor locale de sector, compartimentului spațiu locativ din cadrul primăriilor de sector, în vederea repartizării potrivit prevederilor prezentei hotărâri și a legii locuinței.

Conform art. 18 din Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 42/2003, Contractele de închiriere vor fi încheiate cu beneficiarii repartițiilor unei locuințe sociale de către instituțiile sau serviciile publice de administrare a fondului imobiliar din subordinea consiliilor locale de sector după procedura prevăzută la art. 11.

Instanța constata ca a fost investita cu o cerere in constatarea existentei unui raport de locatiune intre parti, având ca obiect o locuință disponibilizata din miscarea a II-a. Față de prevederile art.1.835 C.civ., regimul închirierii acestor locuințe este supus, in primul rând, normelor prevăzute in legile speciale, care, in cazul de fata, este Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 42/2003 privind Regulamentul de repartizare a locuintelor si a terenurilor aferente acestora.

Astfel, procedura încheierii contractului de închiriere trebuie sa respecte etapele prevăzute de acest act normativ, iar competenta de soluționare a cererilor si de încheiere a contractelor aparține entităților menționate in art. 2 (Comisiile de analiza si aprobarea cererilor solicitantilor), respectiv art. 18 (institutiile sau serviciile publice de administrare a fondului imobiliar din subordinea consiliilor locale de sector).

În ceea ce privește susținerea reclamantei potrivit căreia ##### de fundamentare reprezintă acord pentru încheierea contractului, având in vedere dispozițiile art. 15 pct. 1 din Regulamentul de Organizare si Funcționare al Administrației Fondului Imobiliar, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 129 din 26.03.2019, instanța considera ca acestea nu pot fi interpretate in sensul menționat.

Astfel, potrivit acestui articol, "Serviciile de administrare nr. 1, 2, 3, 4 si 5 exercita următoarele atribuții „întocmesc contracte de închiriere/ actele adiționale pentru locuințe (convenabile, sociale, de necesitate) garaje, curți, spatii cu alta destinație decât cea de locuința aflate in raza de administrare, pe baza repartițiilor / dispozițiilor emise de PMB, cat si a notelor aprobate de Primarul General. Urmăresc si tin evidenta acestora".

In primul rand, mențiunile din ##### de fundamentare nu determina concluzia ca s-a exprimat un acord al U.A.T. în privința încheierii contractului de închiriere, in cuprinsul acestei note propunându-se demararea formalităților si încheierea contractului, iar aprobarea Primarului General privește tocmai aceasta inițiere a procedurii legale.

În al doilea rând, instanța constata ca aceste dispoziții nu menționează în ce condiții se emit aceste note, procedura care se finalizează cu emiterea acestora si categoria de imobile cu privire la care se poate emite aceasta nota, in condițiile in care, din fondul locativ al Municipiului Bucuresti, fac parte mai multe categorii de locuințe, conform art. 1 din H.C.G.M.B. nr. 42/2003, a caror modalitate de atribuire diferă.

Față de cele arătate, neexistând dovada unui acord de voință al părților cu privire la încheierea contractului de închiriere, reținând și raportul de accesorialitate între capetele de cerere, instanța va respinge cererea de chemare în judecată ca neîntemeiată.

PENTRU ACESTE MOTIVE, ÎN NUMELE LEGII HOTĂRĂȘTE:

Respinge capătul de cerere având ca obiect obligarea pârâtei Administrația Fondului Imobiliar la plata penalităților pe zi de întârziere, ca inadmisibil. Respinge excepția de nelegalitate a Notei nr. 39370/20.07.2020, invocată de pârâta Administrația Fondului Imobiliar, ca inadmisibilă.

Respinge excepția de nelegalitate a Dispoziției de Primar General nr. 1159/27.08.2020, invocată de pârâta Administrația Fondului Imobiliar, ca neîntemeiată. Respinge cererea privind pe reclamanta ##### domiciliată în București, sector 6, #####, CNP ##### domiciliată în București, sector 6, #####, CNP ##### domiciliată în București, sector 6, #####, cu domiciliul procesual la SCPA ##### și Asociații cu sediul în Mun. Târgoviște, str. I.C. ##### nr. 7A în contradictoriu cu pârâta Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului București, prin Primar, având sediul în București, Bd. Regina ##### nr. 47, sector 5 și Administrația Fondului Imobiliar, #####, având sediul în București, Bd. Regina ##### nr. 16, sector 3, ca neîntemeiată.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare, ce se va depune la Judecătoria Sectorului 2 București.

Pronunțată astăzi, 15.10.2021, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte, Grefier, #####
Red./Dact./A.V./A.I.Ț./5 ex./21.10.2021

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejust.ro/juris/39937347e>)

ECLI:RO:TBBUC:2022:003.#####

ROMÂNIA
TRIBUNALUL BUCUREȘTI SECȚIA A III- A CIVILĂ

1581

DOSAR NR. #####/300/2021

Decizia civilă Nr. ##### A 2.528

Ședința publică din: 11.10.2022

Tribunalul constituit din:

PREȘEDINTE: #####

JUDECĂTOR: #####

GREFIER: ##### - #####

Pe rol, soluționarea cererii de apel formulată de apelantul - reclamant #####, împotriva sentinței civile nr. #####/14.10.2021, pronunțată de Judecătoria Sector 2 București în dosarul nr. #####/300/2021, în contradictoriu cu intimații – pârâți Administrația Fondului Imobiliar și Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului București, având ca obiect acțiune în constatare.

Dezbaterile și susținerile orale ale părților au avut loc în ședința publică din data de 13.09.2022, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, dar și pentru a da posibilitate părților să depună concluzii scrise, a amânat pronunțarea pentru data de 27.09.2022, apoi la data de 04.10.2022, ulterior la data de 11.10.2022, când a decis următoarele:

TRIBUNALUL,

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată la data de 29.04.2021 pe rolul Judecătoriei Sectorul 2 București sub nr. #####/300/2021, reclamantul ##### în contradictoriu cu pârâți ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR și UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI PRIN PRIMAR, a solicitat ca instanța, prin hotărârea ce va pronunța, să se dispună următoarele:

Să constate că, între Unitatea Administrativ - Teritorială Municipiul București prin Primar în calitate de proprietar și reclamant, s-a încheiat contractul de închiriere pentru locuința situată în București, strada Intrarea Pictor ##### Vermont, nr.1, ####, ####, sector 2;

Să oblige parata Administrația Fondului Imobiliar să întocmească contractul de închiriere pentru imobilul situat în strada Intrarea Pictor ##### Vermont, nr.1, ####, ####, sector 2, imobil repartizat în temeiul notei de atribuire nr 47392/26.08.2020 aprobată de Primarul general al Municipiului București și să efectueze predarea - primirea acestuia;

Să oblige parata Administrația Fondului Imobiliar la plata de daune moratorii egale cu dobânda legală, calculată de la data la care debitorul este întârziere

Să oblige parata Administrația Fondului Imobiliar la plata unei penalități de 100 lei pe zi de întârziere, până la întocmirea contractului de închiriere și predarea locuinței

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejust.ro/juris/39937347e>)

Să oblige parata Administrația Fondului Imobiliar la plata cheltuielilor de judecată.

În fapt, reclamantul arată, prin cererea înregistrată sub nr.47567 din 17.08.2020, adresată Directorului General al Administrației Fondului Imobiliar, a cerut să i se aprobe închirierea imobilului situat în strada Intrarea Pictor ##### Vermont, nr.1, ####, ####, sector 2, aflat în administrarea acestui serviciu public, întrucât nu are o locuință proprietate personală, locuiește cu părinții, este căsătorit, are în întreținere un copil minor și nu a putut contracta un credit bancar pentru achiziționarea unei locuințe. Prin cererea respectivă și-a asumat să efectueze lucrările de reabilitare a locuinței, aflată într-o stare de degradare accentuată.

Administrația Fondului Imobiliar a întocmit nota nr. 47392/26.08.2020 privind reglementarea unei situații locative conform HCGMB nr 129/2019, semnată de Dir. Gen. #####, prin care propune Primarului General al Municipiului București repartizarea locuinței și întocmirea contractului de închiriere. ##### a fost avizată de Direcția Juridică și aprobată de Primarul General.

La data de 2.11.2020, cu adresa înregistrată sub nr.60.083/2.11.2020, a depus la Administrația Fondului Imobiliar documentele solicitate pentru întocmirea contractului de închiriere. Ulterior, sub diverse prețuri a fost amânata încheierea acestui contract și predarea-primirea locuinței.

Prin cererea înregistrată sub nr. 66285 din 7.12.2020, a revenit la solicitarea privind întocmirea contractului de închiriere și predarea locuinței, solicitare rămasă fără răspuns.

Este angajat în cadrul Spitalului Clinic ##### în funcția de șofer. Locuiește în prezent în #####, județul Dâmbovița, fapt ce presupune o navetă zilnică de circa 200 km dus-întors.

Locuința este proprietatea privată a unității administrativ teritoriale Municipiul București, nefăcând obiectul restituirii în natură către foștii proprietari.

Potrivit art. 21 alin 1 din Legea 114/1996, închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chirieș, consemnat prin acord scris.

Contractul de închiriere este un contract consensual fiind aplicabile dispozițiile art. 1174 alin 2 C.civ. (2) „Contractul este consensual atunci când se formează prin simplul acord de voință al părților”. Forma scrisă a contractului este cerută ad probationem. De asemenea, sunt aplicabile prevederile art 1781 C. civ. care dispune: Contractul de locațiune se considera încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului.

În cauza dedusă judecării, cererea formulată de reclamant nr. 47567/17.08.2020), urmată de întocmirea notei privind reglementarea unei situații locative nr. 47392/26.08.2020, aprobarea notei de către Primarul General, respectiv depunerea documentelor prin adresa nr 60083/2.11.2020, au semnificația realizării acordului de voință al părților pentru încheierea contractului de închiriere. Părțile au convenit cu privire la bunul închiriat – apartamentul nr.5 din strada Intrarea Pictor ##### Vermont, nr.1, ####, sector 2 prețul închirierii fiind cel stabilit prin actul administrativ care reglementează modul de calcul al chiriei pentru locuințele aflate în domeniul public și domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

Rolul paratei Administrația Fondului Imobiliar este acela de a întocmi contractul de închiriere - instrumentum probationem - în conformitate cu dispozițiile art. 15 pct. 1 din Regulamentul de Organizare și Funcționare aprobat prin H.C.G.M.B. nr 129/2019. Este vorba despre o obligație de a face, fiind aplicabile dispozițiile art 1527, art 1258, 1530 și 1536 Cod civil.

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejust.ro/juris/39937347e>)

În ceea ce privește capătul de cerere privind obligarea paratului Administrația Fondului Imobiliar să plătească o penalitate de 1000 lei, stabilită pe zi de întârziere până la întocmirea contractului de închiriere și predarea - primirea locuinței sunt aplicabile dispoziții art. 906 Cod proc. civ. "Aplicarea de penalități".

În drept, a invocat prevederile dispozițiile Regulamentului de Organizare și Funcționare al Administrației Fondului Imobiliar anexa 3 aprobat prin HCGMB nr 129/2019, dispozițiile art. 1527, art. 1258, 1530 și 1536 Cod civil, prevederile art. 21 din Legea locuinței nr 114/1996, dispozițiile art. 906 și 194 C.proc.civ., prevederile art.11 din Legea nr 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii ##### privind Codul civil, Ordonanța urgentă 40/1999, Legea 241/2001, HG nr. 310/2007.

În dovedire, reclamantul a depus înscrisuri.

La data de 14.06.2021, parata Administrația Fondului Imobiliar a formulat întâmpinare (file 87-92), prin care a invocat excepția de nelegalitate a Notei de fundamentare nr.47392/26.08.2020, excepția prematurității cererii în ceea ce privește capătul 3 de cerere, excepția de inadmisibilitate a capătului 4 de cerere și, pe fond, respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată.

În fapt, parata arată că locuința situată strada Intrarea Pictor ##### Vermont, nr.1, ####, ####, sector 2, figura ca proprietate liberă, ca urmare a decesului fostului locatar.

nr. 47392/26.08.2020 nu poate sta la baza întocmirii unui contract de închiriere privind locuința situată în strada Intrarea Pictor ##### Vermont, nr.1, ####, ####, sector 2, contract al cărui titular să fie reclamantul, deoarece respectiva notă nu respectă cerințele legale necesare (și deci nu poate produce efecte juridice), condiții strict prevăzute de art. 15 pct. 1 teza I din anexa nr. 3 la H.C.G.M.B. nr. 129/2019. În conformitate cu aceste dispoziții (care constituie Regulamentul de organizare și funcționare al Administrației Fondului Imobiliar), instituția are ca atribuție și întocmirea de contracte de închiriere privind locuințe aflate în raza de administrare, însă doar pe baza repartițiilor / dispozițiilor emise de P.M.B. și a notelor aprobate de Primarul General în același condiții.

Reclamantul nu s-a supus prevederilor legale cu caracter special aplicabile situației sale, prevederi reglementate de Legea nr. ### # ##### a locuinței republicată (pe care chiar el o invocă), precum și H.C.G.M.B. nr. ## # ##### privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, conform legii, din fondul locativ de stat, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. ### # ##### și H.C.G.M.B. nr. ### # #####.

În aceste condiții, având în vedere prevalența principiului "specialia generalibus derogant", pârâta consideră că actele normative indicate la aliniatul anterior sunt de imediată și strictă aplicare, în detrimentul Codului Civil invocat de către reclamant, iar acesta trebuia să se supună acestei legislații speciale aplicabile și în speța sa.

Pârâta menționează că reclamantul consideră în mod eronat că ar fi fost îndeplinit acordul de voință din partea Municipiului București și a Administrației Fondului Imobiliar în ceea ce privește „încheierea” contractului de închiriere dintre părți, deoarece în mod evident nu sunt îndeplinite cerințele prevăzute de art. 1777 și 1781 C.civ., în sensul că nu există acordul locatorului Administrația Fondului Imobiliar de a încheia un contract de locațiune și nu sunt îndeplinite cerințele privind eventuala perioadă a închirierii și valoarea chiriei.

În drept, parata a invocat dispozițiile art. 201 alin. 2 și 205 și următoarele C.proc.civ..

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejust.ro/juris/39937347e>)

În cauză a fost administrată proba cu înscrisuri.

Prin sentința civilă nr. #####/14.10.2021 pronunțată în dosarul nr. #####/300/2021 Judecătoria Sectorului 2 București a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul ##### în contradictoriu cu pârâții UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, PRIN PRIMAR și ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR.

Pentru a pronunța această soluție, analizând probele administrate, instanța de fond a reținut următoarele:

În fapt, la data de 17.08.2020, prin cererea înregistrată sub nr. 45567 (fila 14), adresată Directorului General al Administrației Fondului Imobiliar, reclamantul a solicitat să i se aprobe închirierea imobilului situat în strada Intrarea Pictor ##### Vermont, nr.1, ####, sector 2, deoarece nu a putut contracta un credit bancar pentru achiziționarea unei locuințe. Prin cererea respectivă și-a asumat să efectueze lucrările de reabilitare a imobilului.

La data de 26.08.2021, Administrația Fondului Imobiliar a întocmit nota nr. 47392 (file 15-16) privind reglementarea unei situații locative conform H.C.G.M.B. nr. 129/2019, semnată de Dir. Gen. #####, prin care propune Primarului General al Municipiului București repartizarea locuinței și întocmirea contractului de închiriere, nota fiind avizată de Direcția Juridică și aprobată de Primarul General, conform mențiunilor de pe acest înscris.

La data de 02.11.2020, prin adresa înregistrată sub nr. 60083 (file 17-18), reclamantul a depus la Administrația Fondului Imobiliar documentele solicitate pentru întocmirea contractului de închiriere.

La data de 07.12.2020, prin cererea înregistrată sub nr. 66285 (file 70-71), reclamantul a revenit la solicitarea privind întocmirea contractului de închiriere și predarea locuinței, solicitare rămasă fără răspuns.

Prima instanță a reținut că, astfel cum a învederat și pârâta prin întâmpinare, din probatoriul administrat nu se poate reține că s-a dovedit existența acordului pârâtei și, prin urmare, acordul de voință al părților, pentru încheierea unui contract de închiriere cu privire la imobilul indicat anterior.

În al doilea rând, față de titularul dreptului de proprietate al imobilului, în cauză sunt aplicabile dispoziții speciale, derogatorii de la dreptul comun.

Astfel, potrivit art. 1 din Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 42/2003 privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, în Municipiul București, fondul locativ de stat repartizabil se constituie din următoarele surse: A - locuințe disponibilizate din mișcarea a II-a (eliberate prin deces, mutarea foștilor chiriași în locuințe noi sau în locuințe proprietate personală, rezilierea contractelor existente, etc.), considerate locuințe convenabile. Conform art. 2, pentru desfășurarea activității de repartizare a locuințelor disponibilizate din mișcarea a II-a, la nivelul Primăriilor sectoarelor 1-6 se constituie prin dispoziții ale primarilor de sector, comisii de analiză și aprobarea cererilor solicitanților, comisii din care va face parte în mod obligatoriu un angajat al compartimentului spațiu locativ, un angajat al compartimentului juridic și un consilier local.

Potrivit art. 7 din, Cererile persoanelor prevăzute la art. 5 și 6 de repartizare a unei locuințe disponibilizate din mișcarea a II-a vor fi soluționate de către primăria sectorului pe raza căruia au domiciliul stabil, iar potrivit art. 8, Toate locuințele disponibilizate din mișcarea a II-a repartizabile

vor fi comunicate de catre institutiile sau serviciile publice de administrare a fondului imobiliar infinite in subordinea consiliilor locale de sector, compartimentului spatiu locativ din cadrul primăriilor de sector, in vederea repartizării potrivit prevederilor prezentei hotărâri si a legii locuinței.

Conform art. 18 din Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 42/2003, Contractele de închiriere vor fi încheiate cu beneficiarii repartițiilor unei locuințe sociale de către institutiile sau serviciile publice de administrare a fondului imobiliar din subordinea consiliilor locale de sector după procedura prevăzuta la art. 11.

Instanța constata ca a fost investita cu o cerere în constatarea existentei unui raport de locatiune între parti, având ca obiect o locuință disponibilizata din miscarea a II-a.

Față de prevederile art.1.835 C.civ., regimul închirierii acestor locuințe este supus, in primul rând, normelor prevăzute in legile speciale, care, in cazul de fata, este Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 42/2003 privind Regulamentul de repartizare a locuintelor si a terenurilor aferente acestora.

Astfel, procedura încheierii contractului de închiriere trebuie sa respecte etapele prevăzute de acest act normativ, iar competenta de soluționare a cererilor si de încheiere a contractelor aparține entităților menționate in art. 2 (Comisiile de analiza si aprobarea cererilor solicitanților), respectiv art. 18 (institutiile sau serviciile publice de administrare a fondului imobiliar din subordinea consiliilor locale de sector).

În ceea ce privește susținerea reclamantului potrivit căreia ##### de fundamentare reprezintă acord pentru încheierea contractului, având in vedere dispozițiile art. 15 pct. 1 din Regulamentul de Organizare si Funcționare al Administrației Fondului Imobiliar, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 129 din 26.03.2019, instanța considera ca acestea nu pot fi interpretate in sensul menționat. Astfel, potrivit acestui articol, "Serviciile de administrare nr. 1, 2, 3, 4 si 5 exercita următoarele atribuții „întocmesc contracte de închiriere/ actele adiționale pentru locuințe (convenabile, sociale, de necesitate) garaje, curți, spatii cu alta destinație decât cea de locuința aflate in raza de administrare, pe baza repartițiilor/dispozițiilor emise de PMB, cat si a notelor aprobate de Primarul General. Urmăresc si țin evidenta acestora".

In primul rând, mențiunile din ##### de fundamentare nu determina concluzia ca s-a exprimat un acord al U.A.T. in privința încheierii contractului de închiriere, in cuprinsul acestei note propunându-se demararea formalităților si încheierea contractului, iar aprobarea Primarului General privește tocmai aceasta inițiere a procedurii legale.

În al doilea rând, instanța a constatat ca aceste dispoziții nu menționează in ce condiții se emit aceste note, procedura care se finalizează cu emiterea acestora si categoria de imobile cu privire la care se poate emite aceasta nota, in condițiile in care, din fondul locativ al Municipiului București, fac parte mai multe categorii de locuințe, conform art. 1 din H.C.G.M.B. nr. 42/2003, a căror modalitate de atribuire diferă.

Față de cele arătate, neexistând dovada unui acord de voință al părților cu privire la încheierea contractului de închiriere, reținând și raportul de accesorialitate între capetele de cerere, instanța a respins cererea de chemare in judecată ca neîntemeiată.

a formulat apel împotriva sentinței civile nr. #####/14.10.2021 pronunțată de Judecătoria Sectorului 2 București in dosarul nr. #####/300/2021 pe care o consideră nelegală și netemeinică.

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejust.ro/juris/39937347e>)

A solicitat instanței de apel să dispună, pentru motivul I de apel, în temeiul dispozițiilor art. 480 alin. 2 Cod procedură civilă, raportat la art. 425 lit. c) și art. 176 pct. 6 din Codul de procedură civilă admiterea apelului și trimiterea cauzei spre rejudecare instanței de fond, iar pentru motivul II de apel, în temeiul dispozițiilor art. 480 alin. 2 să admită apelul și să dispună desființarea în tot; a sentinței civile nr. #####/14.10.2021 în sensul admiterii cererii de chemare în judecată.

Instanța de fond nu s-a pronunțat prin sentința civilă apelată asupra excepțiilor invocate de pârâta Administrația Fondului Imobiliar prin întâmpinare.

Pârâta Administrația Fondului Imobiliar a invocat faptul ca pe rolul instanței Judecătoria Sectorului 2 București, au fost înregistrate cauzele ce fac obiectul dosarelor nr. #####/300/2021, #####/3010/2021 și #####/300/2021, având același obiect și părți.

A învederat instanței că la termenul din data de 13.09.2021, cauza ce face "obiectul dosarului" nr. #####/300/2021 la care se solicita conexarea prezentei cauze, a rămas în pronunțare, prin urmare cererea de conexare este rămasă fără obiect.

Prin întâmpinare pârâta Administrația Fondului Imobiliar a invocat 3 excepții: excepția nelegalității actului administrativ cu caracter individual - ##### nr. 47392/26.08.2020, excepția prematurității formulării capătului 3 de cerere și excepția inadmisibilității capătului 4 de cerere. Instanța de fond a pus în discuție aceste excepții. Însă din dispozitivul sentinței civile nr. #####/14.10.2021 nu rezultă soluția pronunțată de instanță cu privire la aceste excepții.

Față de această situație sunt incidente prevederile art. 425 lit. c) și art. 176 pct. 6 din Codul de procedură civilă:

Cu privire la excepțiile invocate de pârâta prin întâmpinare reclamantul #####, prin reprezentant convențional a formulat următoarele apărări:

"Solicită respingerea excepției nelegalității actului administrativ cu caracter individual - ##### nr. 47392/26.08.2020, ca inadmisibilă, netemeinică și nelegală.

În motivarea excepției de nelegalitate a Notei nr. 47392/26.08.2020 pârâta invocă încălcarea prevederilor Legii nr. 114/1996 a locuinței, republicată, respectiv "Consiliile locale vor analiza și vor aproba, după caz cererile privind locuințele din fondul locativ de stat, stabilind, totodată și ordinea de prioritate la atribuirea acestor locuințe".

De asemenea, se invocă HCGMB nr. 42/2003 prin care a fost aprobat Regulamentul de repartizare a locuințelor și terenurilor aferente acestora, modificată și completată prin HCGMB nr. 425/2018 și HCGMB nr. 151/2019.

Aspecte teoretice privind excepția nelegalității.

Consideră că, ##### nr. 47392/26.08.2020, fiind emisă de o instituție publică, respectiv pârâta Administrația Fondului Imobiliar, reprezintă act administrativ cu caracter individual emis cu respectarea prevederilor legale și a HCGMB care stabilesc procedura de atribuire a locuințelor din fondul locativ, iar în subsidiar consideră că pârâta Administrația Fondului Imobiliar trebuia să verifice legalitatea propriului act - ##### nr. 47392/26.08.2020 - înainte de a fi promovată această cauză pe rolul instanței de judecată. Mai mult decât atât, pârâta precizează că a supus ##### pentru aviz de legalitate Serviciului Juridic, la data de 04.11.2020, însă nu precizează nici dacă a fost constatată nelegalitatea acestuia, nici de ce nu a revocat acest act administrativ pe calea recursului administrativ, prin urmare sunt în situația în care față de reclamant actul produce efectele juridice pentru care a fost emis, bucurându-se de prezumția de legalitate.

Pe fondul excepției nelegalității:

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejust.ro/juris/39937347e>)

În ce privește legalitatea Notei nr. 47392/26.08.2020 a solicitat să se constate următoarele:
nr. 47392/26.08.2020 este emisă cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 a locuinței.

nr. 47392/26.08.2020 este emisă în baza HCGMB nr. 129/2019 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Administrației Fondului Imobiliar București.

nr. 47392/26.08.2020 este emisă în baza HCGMB nr. 43/2003 prin care se aprobă Regulamentul de repartizare a locuințelor modificată prin HCGMB nr. 151/2018.

Atât HCGMB nr. 129/26.02.2019 cât și HCGMB nr. 425/26.07.2018 sunt emise cu respectarea legislației privind locuințele, respectiv Legea nr. 114/1996 și a Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală (în vigoare la data emiterii hotărârilor), având la bază rapoartele Comisiilor de specialitate (juridică și de patrimoniu) constituite la nivelul Consiliului General al Municipiului București.

De asemenea, asupra acestor hotărâri s-a exercitat control de legalitate de către Instituția Prefectului Municipiului București, nefiind sesizate aspecte de nelegalitate care să determine la revocarea acestora.

Față de această situație, coroborând prevederile Legii nr. 114/1996 cu cele două HCGMB (nr. 129 și 425) rezultă fără niciun dubiu faptul că #### nr. 47392/26.08.2020:

A fost întocmită de Administrația Fondului Imobiliar, Serviciul de Administrare nr. 2, ca urmare a solicitării reclamantului nr. 45566/07.08.2020.

A fost înaintată Primăriei Municipiului București care a supus-o spre avizare Direcției Juridice și spre aprobare Primarului General al Municipiului București.

Conține o propunere cu privire la acordarea către reclamant a unei locuințe în București, Strada Intrarea Pictor ##### Vermont nr. 1 ### # ##. 5 sector 2 aflată la dispoziția pârâtei Administrația Fondului Imobiliar.

Conține o descriere a situației dificile în care se află reclamantul, în cuprinsul Notei nr. 47392/26.08.2020, emitenta acesteia, respectiv pârâta Administrația Fondului Imobiliar invocă:

Anexa 1 din Legea ##### respectiv: "accesul liber la spațiul de locuit, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie, spațiu pentru odihnă, spațiu pentru prepararea hranei, grup sanitar,,,"

HCGMB nr. 129/2019 cu referire la atribuțiile pârâtei Administrația Fondului Imobiliar de a încheia contractul de închiriere în baza NOTELOR APROBATE DE PRIMARUL GENERAL;

nr. 47392/26.08.2020 conține precizarea că imobilul situat în București, Strada Intrarea Pictor ##### Vermont nr 1 ## # ## # ##### #, în evidențele informatizate ale Primăriei Municipiului București, privind notificările formulate în baza legii nr. 10/2001, figurează notificări: a trecut în proprietatea statului în baza mai multor acte normative, respectiv Decizia nr. ###/1951, Decizia nr. ###/1953, Decizia nr. ##### și Decretul nr. ##### # Anexa de București.

nr. 47392/26.08.2020 reprezintă o propunere către Primăria Municipiului București solicitându-se "să se dispună demararea formalităților și întocmirea contractului de către instituția noastră (pârâta Administrația Fondului Imobiliar) în vederea asigurării cu celeritate a tuturor procedurilor necesare reglementării situației expusă în notă." Prin urmare, se solicită Primăriei Municipiului București, care a și avizat #### - prin șeful Serviciului Juridic și a aprobat #### - prin Primarul General al Municipiului București, să demareze procedura de analiză în comisiile

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejust.ro/juris/39937347e>)

speciale constituite la nivelul Primăriei Municipiului București. Atribuțiile acestor comisii, astfel cum acestea sunt aprobate prin HCGMB nr. 42/2003, sunt menținute prin HCGMB nr. 151/2019 "Pentru repartizarea spațiilor arătate la alin. 1 (spațiile libere cu destinația de locuință și terenurile aferente acestora), comisiile constituite conform art. 2 din Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, conform legii, din fondul locativ de stat, aprobat prin HCGMB nr. 42/2003 își vor exercita în continuare atribuțiile."

În ce privește invocarea art. 154 - Rolul Primarului și 155 - Atribuțiile Primarului din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ "Primarul asigură respectarea drepturilor și libertăților fundamentale ale cetățenilor, a prevederilor Constituției, precum și punerea în aplicare a legilor, a decretelor Președintelui României, a ordonanțelor și hotărârilor Guvernului, a hotărârilor consiliului local." Față de aceste prevederi, este evident că prin aprobarea notei întocmită în baza Legii nr. 114/1996, HCGMB nr. 129/2019 și implicit a HCGMB nr. 42/2003 și HCGMB nr. 151/2019, Primarul general al municipiului București a respectat atât legislația incidentă atribuirii locuințelor din fondul locativ, cât și hotărârile de consiliu local.

A făcut precizarea că, hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 42/2003, 425/2018, 151/2019, 129/2019, sunt emise în baza dispozițiilor Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, în vigoare la data emiterii, prevederile Codului Administrativ, fiind aplicabile de la data publicării acestuia în Monitorul Oficial, respectiv nr. #####.

Nu înțelege relevanța faptului că ##### nr. 473/26.08.2020 a fost adusă la cunoștința Administrației Fondului Imobiliar în data de 05.10.2020, respectiv după data alegerilor locale din anul 2020, câtă vreme a fost semnată de Primarul General al Municipiului București în timpul mandatului său. Nu se poate imputa reclamantului faptul că modalitatea de comunicare între cele două instituții/autorități, respectiv pârâta Administrația Fondului Imobiliar și Primăria Municipiului București este deficitară. Pârâta nu s-a conformat acestei note, dar nici nu a revocat actul administrativ cu caracter individual, în perioada 08.10.2020-11.06.2021, nesusizând nelegalitatea până la data formulării întâmpinării în prezenta cauză, conduită ce denotă reaua credință a pârâtei de a încheia contractul de închiriere pentru locuință.

A precizat pârâta faptul că nota a fost prezentată Serviciului Juridic la data de 4.11.2020 pentru emiterea unui punct de vedere "după o săptămână de la depunerea jurământului de către actualul primar general al municipiului București" ceea ce a dus la refuzul avizului de legalitate. Or, Serviciul Juridic al Administrației Fondului Imobiliar sau al Primăriei Municipiului București nu pot emite avize de legalitate, în condițiile în care actul administrativ avizat la data de 26.08.2020 de către Serviciul Juridic al PGMB și aprobat de Primarul General produce efecte juridice de la data emiterii acestuia, respectiv a comunicării către persoana vizată de actul administrativ. Analiza legalității sau nelegalității actului administrativ trebuia să fie realizată înainte de semnarea acestuia, instituția publică avea la dispoziție prevederi legale aplicabile în situația constatării unor nereguli/nelegalități ale actului administrativ, putând să-l revoce.

Pârâta și de această dată invocă aspecte de ordin politic fostul primar/actualul primar al municipiului București, aspect care nu trebuie să aibă relevanță în cauză, întrucât dispozițiile Codului administrativ privind rolul și atribuțiile primarului, precum și ale Legii nr. 114/1996, ale HCGMB invocate în prezenta au fost/sunt obligatorii pentru Primarul General al Municipiului București (fost sau actual).

În ce privește excepția prematurității formulării capătului 3 de cerere "Obligarea paratului Administrația Fondului Imobiliar la plata de daune moratorii egale cu dobânda legală, calculată de la data la care debitorul este în întârziere".

A solicitat instanței de judecată să dispună respingerea excepției ca netemeinică și nelegală. În susținerea acestui capăt de cerere a invocat următoarele prevederi legale:

Pârâta invocă în susținerea excepției faptul că reclamantul nu a pus-o în întârziere cu privire la executarea obligației. Sub acest aspect a precizat:

Locuința este proprietatea privată a Unității Administrativ - Teritoriale Municipiul București, nefăcând obiectul restituirii în natura către foști proprietari, notificările formulate în temeiul legii nr 10/2001 fiind respinse așa cum rezulta din nota înregistrată sub nr 47392/26.08.2020;

Pârâta este de drept în întârziere de la data emiterii Notei nr. 47392, respectiv 26.08.2020, în care chiar pârâta precizează "demararea formalităților și întocmirea contractului de închiriere de către instituția lor, în vedere asigurării cu celeritate a tuturor procedurilor necesare reglementării situației expusă în prezenta notă".

Contractul de închiriere a locuinței este supus regimului juridic prevăzut de legea specială - Legea locuinței nr ##### cu modificările și completările ulterioare și dispozițiilor Codului Civil.

Pârâta avea obligația de a pune în aplicare prevederile notei și de a încheia contractul de închiriere în baza art. 15 pct. 1 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Administrației Fondului Imobiliar Serviciile de administrare 1,2,3,4 și 5 - structuri interne care gestionează fondul imobiliar „întocmesc contracte de închiriere/ actele adiționale pentru locuințe (convenabile, sociale, de necesitate) garaje, curți, spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în raza de administrare, pe baza repartițiilor/dispozițiilor emise de PMB, cât și a notelor aprobate de Primarul General urmăresc și țin evidența acestora,,.

Prin urmare, reclamantul fiind îndreptățit la repararea integrală a prejudiciului suferit din cauza neîncheierii contractului de închiriere, este îndreptățit la plata de daune moratorii egale cu dobânda legală, calculată de la data la care debitorul este în întârziere", respectiv data de 26.08.2020.

Cu referire la excepția inadmisibilității formulării capătului 4 de cerere: "Obligarea paratului Administrația Fondului Imobiliar să plătească o penalitate de 1000 lei, stabilită pe zi de întârziere, până la întocmirea contractului de închiriere și predarea-primirea locuinței."

Solicităm instanței de judecată să dispună respingerea excepției ca netemeinică și nelegală.

Având în vedere cele precizate, pentru motivul I de apel a solicitat instanței de apel. în temeiul dispozițiilor art. 480 alin. 2 Cod procedură civilă . raportat la art. 425 Ut. c) și art. 176 pct. 6 din Codul de procedură civilă, să dispună admiterea apelului și trimiterea cauzei spre rejudecare instanței de fond care să se pronunțe asupra acestor excepții.

Cu privire la cel de al doilea motiv de apel, a arătat că sentința este nelegală și netemeinică sub aspectul respingerii cererii de chemare în judecată pe fond ca neîntemeiată.

Față de precizările instanței de fond "instanța constată că aceste dispoziții nu menționează în ce condiții se emit aceste note, procedura care e finalizează cu emiterea acestora și categoria de imobile cu privire la care se poate emite această notă. în condițiile în care, din fondul locativ al Municipiului București, fac parte mai multe categorii de locuințe, conform art. 1 din HCGMB nr.

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejust.ro/juris/39937347e>)

4.1/2003. a căror modalitate de atribuire diferă" vă solicităm să observați că toate probele contrazic susținerile instanței iar nota de fundamentare precizează în mod concret: "demararea formalităților și întocmirea contractului de închiriere de către instituția noastră. în vederea asigurării cu celeritate a tuturor procedurilor necesare reglementării situației expusă în prezenta notă, respectiv legalizarea domnului ##### în imobilul din Intrarea Pictor ##### Vermont nr. 1. ### ## ##. <7. sector 2. București."

În susținerea afirmațiilor lor a solicitat instanței de apel să aibă în vedere următoarele considerente:

Contractul de închiriere este un contract consensual fiind aplicabile dispozițiile art. 1174 alin 2 C. civ. (2) „Contractul este consensual atunci când se formează prin simplul acord de voință al părților,.. Forma scrisă a contractului este cerută ad probationem. De asemenea, sunt aplicabile prevederile art. 1781 C. civ. care dispune „ Contractul de locațiune se considera încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului,,

În cauza dedusă judecării , cererea formulată de reclamant înregistrată sub nr. 47567/17.08.2020, urmata de întocmirea notei privind reglementarea unei situații locative nr. 47392/26.08.2020, aprobarea notei de către Primarul General, respectiv depunerea documentelor prin adresa nr. 60.083/2.11.2020. au semnificația realizării acordului de voință al părților pentru încheierea contractului de închiriere. Părțile au convenit cu privire la bunul închiriat - imobilul situat în București, Strada Intrarea Pictor ##### Vermont nr 1 ## # ## # ##### #, prețul închirierii fiind cel stabilit prin actul administrativ care reglementează modul de calcul al chiriei pentru locuințele aflate în domeniul public și domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

Rolul paratului Administrația Fondului Imobiliar este acela de a întocmi contractul de închiriere - instrumentum probationem - în conformitate cu dispozițiile art. 15 pct. 1 din Regulamentul de Organizare și Funcționare aprobat prin HCGMB nr 129/2019.

Sunt în prezenta unei obligații de a face fiind aplicabile dispozițiile art. 1777, art. 1781, art. 1527, art. 1258, art. 1530 și art. 1536 Cod civil.

Potrivit dispozițiilor art. 1781 din Codul civil, contractul de locațiune se consideră încheiat dacă părțile au convenit asupra bunului și prețului. Asupra bunului au convenit, prin ##### nr. 47392/26.08.2020 - București, Strada Intrarea Pictor ##### Vermont nr 1 ## # ## # ##### #, iar prețul chiriei este stabilit prin Legea nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Cu privire la situația juridică a locuinței, a făcut precizări:

Locuința este proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale Municipiul București, nefăcând obiectul restituirii în natură către foști proprietari, notificările formulate în temeiul legii nr 10/2001 fiind respinse așa cum rezulta din nota înregistrată sub nr 47392/26.08.2020;

Administrația Fondului Imobiliar este serviciu public de interes local cu personalitate juridică, având ca obiect de activitate administrarea, vânzarea, repararea și întreținerea fondului imobiliar aflat în proprietatea publică și privată a Municipiului București și în proprietatea privată a statului (art. 2 și art. 5 pct. 1 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Administrației Fondului Imobiliar București anexa 3 , aprobat prin HCGMB nr 129/26.03.2019);

Conform art. 15 pct. 1 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Administrației Fondului Imobiliar Serviciile de administrare 1,2,3,4 și 5 - structuri interne care gestionează fondul imobiliar „ întocmesc contracte de închiriere/ actele adiționale pentru locuințe (convenabile, sociale, de necesitate) garaje, curți, spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în raza de

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejjust.ro/juris/39937347e>)

administrare, pe baza repartițiilor/dispozițiilor emise de PMB, cat si a notelor aprobate de Primarul General urmăresc si țin evidenta acestora.,;

Contractul de închiriere a locuinței este supus regimului juridic prevăzut de legea speciala - Legea locuinței nr ##### cu modificările si completările ulterioare si dispozițiilor Codului Civil.

Conform art. 21 alin 1 din Legea 114/1996,, închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar si chiriaș, consemnat prin acord scris....,

În acest sens sunt aplicabile

Ordonanța urgenta 40/1999 privind protecția chiriașilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinația de locuințe.

Legea ##### pentru aprobarea Ordonanței de urgenta a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinația de locuințe

Hotărârea ##### pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m2) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome.

Având în vedere cele precizate, pentru motivul II de apel solicită instanței de judecată. în temeiul dispozițiilor art. 480 alin. 2 să admită apelul și să dispună desființarea în tot a sentinței civile nr. #####/14.10.2021 în sensul admiterii cererii de chemare în judecată.

În concluzie, a solicitat instanței de apel:

Pentru motivul I de apel, în temeiul dispozițiilor art. 480 alin. 2 Cod procedură civilă , raportat la art. 425 lit. c) și art. 176 pct. 6 din Codul de procedură civilă, sa dispună admiterea apelului și trimiterea cauzei spre rejudecare instanței de fond care să se pronunțe asupra acestor excepții.

Pentru motivul II de apel, în temeiul dispozițiilor art. 480 alin. 2 să admită apelul și să dispună desființarea în tot a sentinței civile nr. #####/14.10.2021 în sensul admiterii cererii de chemare în judecată.

Administrația Fondului Imobiliara formulat întâmpinare la apelul formulat de către reclamantul ##### împotriva Sentinței civile nr. #####/14.10.2021 pronunțată de către Judecătoria sectorului 2 București - Secția Civilă în prezentul dosar nr. #####/300/2021.

A invocat excepția de nelegalitate a actului administrativ cu caracter individual reprezentat de ##### nr., 47392/ 26.08.2020 menționată de către reclamant în acțiunea sa;

Excepția prematurității formulării acțiunii în ceea ce privește capătul 3 de cerere (prin care s-a solicitat "obligarea pârâtului Administrația Fondului Imobiliar la plata de daune moratorii egale cu dobânda legală, calculată de la data la care debitorul este în întârziere").

Se arată că prin Sentința civilă nr. ##### # ##.10.2021 pronunțată de către Judecătoria sectorului 2 București - Secția Civilă în prezentul dosar, s-a dispus respingerea ca neîntemeiată a acțiunii, instanța constatând că a fost investită cu o cerere în constatarea existenței unui raport de locațiune între părți, având ca obiect o locuință disponibilizată din mișcarea a li-a, dar pentru care nu au fost respectate prevederile H.C.G.M.B. nr. ## # ##### privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și că mențiunile din ##### nr. ##### # ##.08.2020 nu determină concluzia că s-a exprimat un acord al U.A.T. în privința încheierii contractului de închiriere (în condițiile în care

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejust.ro/juris/39937347e>)

În cuprinsul acesteia se propune demararea formalităților, iar aprobarea Primarului General privește tocmai această inițiere a procedurii legale). Drept urmare, instanța de fond a considerat că nu este îndeplinită condiția existenței acordului de voință a părților cu privire la încheierea contractului de închiriere.

În prealabil, prin încheierea de ședință de la termenul din data de 16.09.2021, instanța a soluționat cele 4 excepții invocate de către instituția intimată, dispunând respingerea excepțiilor conexității, nelegalității Notei nr. ##### # 08.2020 și prematurității capătului 3 de cerere, însă a dispus admiterea excepției inadmisibilității capătului 4 de cerere (prin care s-a solicitat obligarea Administrației Fondului Imobiliar și la plata unei penalități de 1000 lei stabilită pe zi de întârziere, până la întocmirea contractului de închiriere și predarea - primirea locuinței, capăt de cerere întemeiat pe dispozițiile an. 906 C.proc.civ.), cu motivarea că dispozițiile art. 906 C.proc.civ. presupun o executare silită în curs, care însă nu există.

În primul rând, intimata a înțeles să invoce excepția de nelegalitate a actului administrativ cu caracter unilateral reprezentat de ##### nr. 47392/26.08.2020, excepție pe care a solicitat să se admită și să se constate nelegalitatea notei indicate.

Astfel, prin ##### nr. ##### # 08.2020 intitulată "privind reglementarea unei situații locative, conform H.C.G.M.B. nr. ### # #####", a fost supusă atenției în scopul rezolvării situației locative a reclamantului ##### ##### privind atribuirea locuinței situate în Intrarea Pictor ##### Vermont nr. 1, ### #, ### #, sector 2 București și consecutiv încheierea unui contract de închiriere.

În urma studierii conținutului acestei Note nr. 47392/26.08.2020, se poate constata imediat faptul că aceasta încalcă în integralitatea sa dispozițiile legale cu caracter special aplicabile, respectiv Legea nr. ##### a locuinței republicată (pe care chiar și apelantul - reclamant o invocă), precum și H.C.G.M.B. nr. ## # ##### privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, conform legii, din fondul locativ de stat, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. 425/2018 și H.C.G.M.B. nr. 151/2019.

În conformitate cu dispozițiile Legii nr. 114/1996 a locuinței republicată, consiliile locale vor analiza și vor aproba, după caz, cererile privind locuințele din fondul locativ de stat, stabilind, totodată, și ordinea de prioritate la atribuirea acestor locuințe.

Prin H.C.G.M.B. nr. ## # ##### s-a aprobat Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, conform legii, din fondul locativ de stat, regulament prin care au fost acoperite integral procedurile legale și administrative prin care persoanele care au vocația de a beneficia de o locuință ce face parte din fondul locativ de stat, pot beneficia de o astfel de locuință.

Această hotărâre nr. 42/2003, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. 425/2018 și H.C.G.M.B. nr. 151/2019, constituie norma cu caracter obligatoriu la nivelul întregului municipiu București în ceea ce privește repartizarea și atribuirea locuințelor aflate în proprietatea privată a statului sau în proprietatea publică sau privată a Municipiului București.

Prin acest act normativ s-a stabilit că activitatea de repartizare a locuințelor mai sus menționate este apanajul exclusiv al comisiilor de analiză și aprobare a cererilor solicitanților, comisii constituite la nivelul tuturor primăriilor de sector, precum și la nivelul Primăriei Municipiului București, prin Direcția de Spațiu Locativ și cu Altă Destinație.

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejust.ro/juris/39937347e>)

Ori, prin ##### nr. ##### # ##.08.2020, ce poartă titulatura "privind reglementarea unei situații locative, conform H.C.G.M.B. nr. ### # #####", a fost încălcată tocmai legislația cu caracter special mai sus indicată, ignorându-se efectele create de aplicarea legii speciale.

În plus, prin emiterea acestei note, a fost încălcat și principiul bunei - credințe statuat de art. 14 alin. 1 C.civ., deoarece prin emiterea acesteia, au fost încălcate atât ordinea publică, cât și bunele moravuri, producându-se un abuz de drept, prin ignorarea legislației cu caracter special aplicabile în prezenta speță, legislație compusă din Legea nr. ##### # ## a locuinței republicată și H.C.G.M.B. nr. 42 / 2003, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. ### # ##### și H.C.G.M.B. nr. ### # #####.

Conform art. 154 și 155 din O.U.G nr. ## # ##### privind Codul administrativ, primarul asigură punerea în aplicare a legilor,, și a hotărârilor consiliului local, dispunând măsurile necesare pentru aplicarea hotărârilor consiliului.

Așadar, primarul are atribuții de organ executiv, punând în aplicare hotărârile organului deliberativ al unității administrativ - teritoriale, în speță Consiliul General al Municipiului București. În conformitate cu dispozițiile art. 4 alin. 1 și alin. 2 teza I din Legea nr. ### # ##### a contenciosului administrativ, legalitatea unui act administrativ cu caracter individual, de care depinde soluționarea litigiului pe fond, indiferent de data emiterii acestuia, poate fi cercetată oricând în cadrul unui proces, pe cale de excepție, din oficiu sau la cererea părții interesate.

A menționat faptul că sunt îndeplinite condițiile aplicării sancțiunii legiferate de acest art. 4 din Legea nr. ### # ##### a contenciosului administrativ, deoarece nota în discuție este un act administrativ cu caracter individual, emis în regim de putere publică de către o instituție publică, așa cum acestea sunt descrise de legea contenciosului administrativ și Codul administrativ, respectiv art. 2 lit. c) din Legea nr. ### # ##### a contenciosului administrativ, coroborat cu art. 5 pct. 28w) și 38.jj) și art. 370 din O.U.G nr. ## # ##### privind Codul administrativ.

Mai mult, ##### nr. ##### # ##.08.2020, deși poartă unica dată de 26.08.2020, a fost primită de către Administrația Fondului Imobiliar - spre aducere la îndeplinire, abia la data de 05.10.2020, adică la peste o săptămână de la finalizarea alegerilor locale și schimbarea întregului aparat administrativ al municipalității. În acest sens, nota în cauză a fost prezentată (spre emiterea unui punct de vedere) Serviciului Juridic la data de 04.11.2020, respectiv la peste o săptămână de la depunerea jurământului de către actualul Primar General, ceea ce a dus la refuzul avizului de legalitate în ceea ce o privește, având în vedere și dispozițiile legale menționate la aliniatele anterioare (respectiv că ##### nr. ##### # ##.08.2020 a fost aprobată de către Primarul General prin depășirea atribuțiilor sale prevăzute de art. 154 și 155 din O.U.G nr. ## # ##### privind Codul administrativ).

În acest context complex, în calitate de parte interesată, având în vedere caracterul nelegal al Notei nr. 47392/26.08.2020 (caracter demonstrat mai înainte), deoarece soluționarea prezentei cauze în mod evident se bazează pe existența acestui act administrativ cu caracter unilateral înțelegem ca în cadrul judecării prezentei cauze să invocăm excepția de nelegalitate a actului administrativ reprezentat de ##### nr. 47392/26.08.2020. excepție pe care a solicitat să se admită și să se constate nelegalitatea acestei note. cu consecința soluționării cauzei fără a ține seama de aceasta.

În al doilea rând, a invocat excepția prematurității formulării capătului 3 de cerere și a solicitat să se dispună respingerea sa ca atare, din următoarele rațiuni.

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejust.ro/juris/39937347e>)

Reclamantul a solicitat "obligarea pârâtului Administrația Fondului Imobiliar la plata de daune moratorii egale cu dobânda legală, calculată de la data la care debitorul este în întârziere", invocând în susținerea acestui capăt de cerere, prevederile an. 1527, 1528, 1530 și 1536 C. civil primul rând, conform apărărilor invocate de noi mai sus (la punctul I, cu ocazia invocării excepției de nelegalitate a Notei nr. 47392/26.08.2020), a arătat în mod detaliat faptul că ##### nr. 47392/26.08.2020 {impropriu denumită "de atribuire" de către apelantul - reclamant}, se situează sub imperiul nelegalității, cu efectele sale specifice și de aceea consideră că, în mod evident, nu sunt în prezența unei obligații.

Dacă instanța consideră totuși că mai sus menționata notă ar avea caracter legal, atunci trebuie luat în considerare faptul că apelantul - reclamant nu a făcut dovada că a efectuat procedura prealabilă de punere în întârziere a debitorului Administrația Fondului Imobiliar, în condițiile în care prin ##### nr. 47392/26.08.2020 nu se stipulează nici un termen în interiorul căruia instituția noastră poate pune în executare respectiva notă, respectiv încheierea unui contract de închiriere cu apelantul - reclamant.

Din aceleași rațiuni nu se poate reține că ar exista o întârziere de drept în stabilirea "obligației" în sarcina instituției.

Mai apoi, apelantul - reclamant nu a arătat care este prejudiciul pe care l-ar fi suferit, prejudiciu care ar exista ca urmare a neîndeplinirii de către Administrația Fondului Imobiliar a "obligației" de încheiere a unui contract de închiriere, în condițiile în care apelantul - reclamant are unde locui.

Iar conform prevederilor art. 1357 C.civ., dovada neexecutării obligației nu îl scutește pe creditor de proba prejudiciului, probă pe care apelantul - reclamant nu a făcut-o.

Drept urmare, înțelege să invoce și excepția prematurității capătului de cerere privind obligarea Administrației Fondului Imobiliar la plata de daune moratorii.

Pe fondul apelului, a solicitat să se dispună respingerea acestuia ca neîntemeiat, având în vedere următoarele rațiuni.

Astfel, în ceea ce privește primul motiv de apel, prin care se solicită retrimiteră cauzei spre rejudecare la instanța de fond, cu motivarea că prima instanță na s-ar fi pronunțat, prin Sentința civilă nr. ##### # ##J0.2021, asupra excepțiilor invocate de către instituția noastră prin întâmpinare, vă rugăm să dispuneți respingerea ca neîntemeiat a acestui motiv de apel, deoarece toate excepțiilor invocate de către instituția noastră la judecarea pe fond a acestei cauze, au fost puse în dezbateră pârților și au fost soluționate prin Încheierea de ședință de la termenul din data de 16.09.2021.

Respectiva încheiere de ședință are evident caracter interlocutoriu, deoarece îndeplinește caracteristicile stipulate de prevederile an. 235 teza a doua C.proc.civ., unde se dispune că sunt încheieri interlocutorii acele încheieri prin care, fără a se hotărî în totul asupra procesului, se soluționează excepții procesuale, incidente procedurale ori alte chestiuni litigioase.

Așadar, instanța de fond s-a pronunțat pe excepțiile invocate de noi în fața sa și care "legau" instanța, pronunțare concretizată prin încheierea de ședință de la termenul din data de 16.09.2021.

Conform celor statuate de către Înalta Curte de Casație și Justiție - Secția a II-a Civilă prin Decizia nr. ##### / 13.03.2014, încheierile premergătoare, indiferent de felul lor, fac corp comun cu hotărârea finală și, prin urmare, vor fi supuse căii de atac numai odată cu aceasta.

Drept urmare, acest prim motiv de apel apare ca fiind în mod evident neîntemeiat, apelantul ignorând (se pare) existența mai sus menționatei încheieri pe care apelantul - pârât nu a înțeles să o atace cu apel.

În ceea ce privește cel de-al doilea motiv de apel, consideră că și acesta este neîntemeiat și a solicitat să se respingă ca atare, din următoarele motive.

Astfel, prin cel de-al doilea motiv de apel, apelantul susține că soluția instanței de fond ar fi nelegală și netemeinică, deoarece consideră că au fost întrunite cerințele art. 1781 C.civ., în sensul că părțile ar fi convenit asupra bunului prin ##### nr. 47392/26.08.2020, iar prețul chiriei este stabilit prin Legea nr. 114/1996 și că prin H.C.G.M.B. nr. 129/2019 Administrația Fondului imobiliar are atribuții de a încheia contractul de închiriere care să privească locuința situată în Intrarea Pictor ##### Vermont nr. 1, ### #, ### #, sector 2 București, locuință care ar face parte din proprietatea privată a U.A.T. Municipiul București.

Având în vedere această motivare a apelantului, a atras atenția, în primul rând, asupra faptului că acesta insistă în continuare în eroarea de a considera că locuința situată în Intrarea Pictor ##### Vermont nr. 1, ### #, ### #, sector 2 București ar face parte din proprietatea privată a Municipiului București.

A indicat deja, în cuprinsul motivării întâmpinării depuse la judecarea pe fond a cauzei, că această locuință se află în proprietatea privată a statului, deoarece a făcut obiectul naționalizării și preluării sale în proprietatea statului în baza Decretului 92/1950.

A reiterat faptul că nu cunoaște condițiile în care apelantul a aflat de existența acestei locuințe ca fiind liberă, însă acesta nu a respectat prevederile legale speciale aplicabile (respectiv H.C.G.M.B. nr. ## # ##### privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, conform legii, din fondul locativ de stat, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. ### # ##### și H.C.G.M.B. nr. ### # #####, coroborate cu Legea nr. ##### republicată).

Astfel, conform prevederilor legale mai sus indicate, acesta trebuia să își îndrepte cererea fie către comisiile de analiză și aprobare a cererilor solicitanților constituite la nivelul consiliilor locale din fiecare sector, fie către Primăria Municipiului București.

Așa cum a dezvoltat deja prin motivarea excepției de nelegalitate invocată la punctul L, opinează că ##### nr. ##### # ##.08.2020 nu poate sta la baza întocmirii unui contract de închiriere privind locuința situată în Intrarea Pictor ##### Vermont nr. 1, ### #, ### #, sector 2 București, contract al cărui titular să fie apelantul - reclamant, deoarece respectiva notă nu respectă cerințele legale necesare (și deci nu poate produce efecte juridice), conform cerințelor stricte prevăzute de art. 15 pct. 1 teza 1 din anexa nr. 3 la H.C.G.M.B. nr. 129/2019.

În conformitate cu aceste dispoziții ale art. 15 pct. 1 teza 1 din anexa nr. 3 la H.C.G.M.B. nr. ### # ##### (care constituie Regulamentul de organizare și funcționare al Administrației Fondului Imobiliar), instituția noastră are ca atribuție și întocmirea de contracte de închiriere privind locuințe aflate în raza de administrare, însă doar pe baza repartițiilor/dispozițiilor emise de P.M.B. și a notelor aprobate de Primarul General în același condiții.

În prezenta speță, deoarece nu sunt îndeplinite condițiile legale necesare, instituția în mod evident nu dorește să se situeze în condițiile prevăzute de art. 1237 C.civ..

A reiterat faptul că apelantul nicio secundă nu s-a supus prevederilor legale cu caracter special aplicabile situației sale, prevederi reglementate de Legea nr. ### # ##### a locuinței

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejust.ro/juris/39937347e>)

republicată (pe care chiar el o invocă), precum și H.C.G.M.B. nr. ## # #### privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, conform legii, din fondul locativ de stat, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. ### # #### și H.C.G.M.B. nr. 151/ 2019.

În aceste condiții, având în vedere prevalența principiului "specialia generalibus derogant", consideră că actele normative indicate la aliniatul anterior sunt de imediată și strictă aplicare, în detrimentul Codului Civil invocat de către apelant, iar acesta trebuia să se supună legislației speciale aplicabile inclusiv în speța sa.

A atras atenția asupra faptului că apelantul consideră în mod eronat că ar fi fost îndeplinit acordul de voință din partea Municipiului București și a Administrației Fondului Imobiliar în ceea ce privește "încheierea" contractului de închiriere dintre părți, deoarece în mod evident nu sunt întrunite cerințele prevăzute de art. 1777 și 1781 C.civ., în sensul că nu există acordul "locatorului" Administrația Fondului Imobiliar de a încheia un contract de locațiune și nu sunt întrunite cerințele privind eventuala perioadă a închirierii și valoarea chiriei, valoare care, de altfel, nu este stabilită prin Legea nr. ### # ####, așa cum eronat susține apelantul.

Conform prevederilor art. 1166 C.civ., contractul este acordul de voințe dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic, iar conform prevederilor art. 1169 C.civ., părțile sunt libere să încheie orice contracte și să determine conținutul acestora, însă în limitele impuse de lege, de ordinea publică și de bunele moravuri.

Ori, în prezenta speță în mod evident lipsește acordul instituției de a contracta cu reclamantul, având în vedere serioasele rezerve de legalitate ale prezentei spețe. și nu s-a stabilit niciodată prețul închirierii.

Legea cu caracter general reprezentată de Codul Civil s-ar fi putut aplica în condițiile inexistenței unei legislații speciale, de aplicare imediată. Însă există un act normativ emis de către Consiliul General al Municipiului București, respectiv H.C.G.M.B. nr. 42/2003 privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, conform legii, din fondul locativ de stat, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. ### # #### și H.C.G.M.B. nr. ### # ####.

Pe de altă parte, așa cum reiese din conținutul Notei nr. ##### # ##.08.2020 și cum extrem de corect a observat și reținut și instanța de fond, prin această notă doar s-a propus demararea formalităților care s-ar fi putut finaliza cu încheierea unui contract de închiriere, iar aprobarea Primarului General aplicată pe respectiva notă privește exact și exclusiv această demarare a formalităților privitoare la repartizarea locuinței în cauză, nicidecum direct încheierea unui contract de închiriere cu apelantul - reclamant.

În consecință, având în vedere absolut toate aceste argumente, a solicitat să se dispună admiterea excepției nelegalității actului administrativ cu caracter unilateral reprezentat de ##### nr. ##### # ##.08.2020 și excepția prematurității formulării acțiunii în ceea ce privește capătul 3 de cerere, iar pe fondul apelului, a solicitat instanței să dispună respingerea acestuia ca neîntemeiat.

În drept, dispozițiile 205 și următoarele C.proc.civ..

În susținerea apărărilor lor a solicitat să se admită proba cu înscrisuri.

A solicitat judecarea cauzei în lipsă, conform prevederilor art. 411 alin. 1 pct. 2 teza a 2-a, coroborate cu prevederile art. 223 C.proc.civ..

Analizând sentința apelată în raport de criticile invocate, tribunalul constată următoarele:

În privința excepției de nelegalitate a Notei de fundamentare nr.47392/26.08.2020 și a cererilor formulate în apel cu privire la aceasta tribunalul va reține următoarele.

Prin încheierea de ședință de la termenul din data de 16.09.2021, instanța a soluționat cele 4 excepții invocate de către instituția intimată, dispunând respingerea excepțiilor conexității, nelegalității Notei nr. ##### # ##.08.2020 și prematurității capătului 3 de cerere, însă a dispus admiterea excepției inadmisibilității capătului 4 de cerere (prin care s-a solicitat obligarea Administrației Fondului Imobiliar și la plata unei penalități de 1000 lei stabilită pe zi de întârziere, până la întocmirea contractului de închiriere și predarea - primirea locuinței, capăt de cerere întemeiat pe dispozițiile an. 906 C.proc.civ.), cu motivarea că dispozițiile art. 906 C.proc.civ. presupun o executare silită în curs, care însă nu există.

Apelantul reclamanta a invocat faptul că ar fi incidente dispozițiile art 425 lit. c) și art. 176 pct. 6 din Codul de procedură civilă, dat fiind faptul că prima instanță nu s-a pronunțat asupra excepțiilor invocate. Așa cum se arată mai sus, prima instanță a soluționat excepțiile procesuale prin încheierea din data de 16.09.2021, încheiere ce nu a fost format obiectul cererii de apel.

Potrivit art 470 cod procedură civilă, (1) Cererea de apel va cuprinde: a) numele și prenumele, codul numeric personal, domiciliul sau reședința părților ori, pentru persoanele juridice, denumirea și sediul lor, precum și, după caz, codul unic de înregistrare sau codul de identificare fiscală, numărul de înmatriculare în registrul comerțului ori de înscriere în registrul persoanelor juridice și contul bancar. Dacă apelantul locuiește în străinătate, va arăta și domiciliul ales în România, unde urmează să i se facă toate comunicările privind procesul; b) indicarea hotărârii atacate; c) motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază apelul; d) probele invocate în susținerea apelului; e) semnătura. (2) La cererea de apel se va atașa dovada achitării taxelor de timbru. (3) Cerințele de la alin. (1) lit. b) și e) și cea de la alin. (2) sunt prevăzute sub sancțiunea nulității, iar cele de la alin. (1) lit. c) și d), sub sancțiunea decăderii. Lipsa semnăturii poate fi împlinită în condițiile art. 196 alin. (2), iar lipsa dovezii achitării taxei de timbru poate fi complinită până la primul termen de judecată la care partea a fost legal citată în apel. (4) Când dovezile propuse sunt martori sau înscrisuri nearătate la prima instanță, se vor aplica în mod corespunzător dispozițiile art. 194 lit. e). (5) În cazul în care termenul pentru exercitarea apelului curge de la un alt moment decât comunicarea hotărârii, motivarea apelului se va face într-un termen de aceeași durată, care curge, însă, de la data comunicării hotărârii.

Prin cererea de apel a fost criticată exclusiv sentința civilă #####/14.10.2021 fără a fi indicată și încheierea prin care prima instanță a soluționat excepțiile invocate. Astfel, criticile apelantei referitoare la modul în care excepțiile procesuale au fost soluționate nu vor fi analizate, nefăcând obiectul apelului.

În ce privește invocarea de către pârâta-intimată, pentru a doua oară în apel, a excepției de nelegalitate a actului administrativ cu caracter individual reprezentat de ##### nr., 47392/26.08.2020 și a excepției prematurității, deși acestea au fost analizate și soluționate de prima instanță, tribunalul va reține inadmisibilitatea.

Astfel, potrivit art 430 cod procedură civilă, Art. 430. (1) Hotărârea judecătorească ce soluționează, în tot sau în parte, fondul procesului sau statuează asupra unei excepții procesuale ori asupra oricărui alt incident are, de la pronunțare, autoritate de lucru judecat cu privire la chestiunea tranșată. (2) Autoritatea de lucru judecat privește dispozitivul, precum și considerentele pe care acesta se sprijină, inclusiv cele prin care s-a rezolvat o chestiune litigioasă. (3) Hotărârea

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejust.ro/juris/39937347e>)

judecătorească prin care se ia o măsură provizorie nu are autoritate de lucru judecat asupra fondului. (4) Când hotărârea este supusă apelului sau recursului, autoritatea de lucru judecat este provizorie. (5) Hotărârea atacată cu contestația în anulare sau revizuire își păstrează autoritatea de lucru judecat până ce va fi înlocuită cu o altă hotărâre.

Astfel, de la momentul pronunțării, soluția pe excepțiile invocate a dobândit, potrivit art 439 alin 1 și 3 autoritate de lucru judecat provizorie și, ca urmare a neatacării acestor soluții cu apel, aceasta a rămas definitivă, autoritatea de lucru judecat fiind la rândul său, definitivă.

Este inadmisibilă invocarea pe calea întâmpinării a excepțiilor procesuale, chiar și de ordine publică, de vreme ce acestea au fost soluționate și nu au făcut obiectul unei căi de atac.

Pe fondul cererii, tribunalul reține că în fapt, la data de 17.08.2020, prin cererea înregistrată sub nr. 45567 (fila 14 ds fond), adresată Directorului General al Administrației Fondului Imobiliar, reclamantul a solicitat să i se aprobe închirierea imobilului situat în strada Intrarea Pictor ##### Vermont, nr.1, ####, sector 2, deoarece nu a putut contracta un credit bancar pentru achiziționarea unei locuințe. Prin cererea respectivă și-a asumat să efectueze lucrările de reabilitare a imobilului.

La data de 26.08.2021, Administrația Fondului Imobiliar a întocmit nota nr. 47392 (file 15-16 ds fond) privind reglementarea unei situații locative conform H.C.G.M.B. nr. 129/2019. semnată de Dir. Gen. #####, prin care propune Primarului General al Municipiului București repartizarea locuinței și întocmirea contractului de închiriere, nota fiind avizată de Direcția Juridică și aprobată de Primarul General, conform mențiunilor de pe acest înscris.

La data de 02.11.2020, prin adresa înregistrată sub nr. 60083 (file 17-18), reclamantul a depus la Administrația Fondului Imobiliar documentele solicitate pentru întocmirea contractului de închiriere.

La data de 07.12.2020, prin cererea înregistrată sub nr. 66285 (file 70-71), reclamantul a revenit la solicitarea privind întocmirea contractului de închiriere și predarea locuinței, solicitare rămasă fără răspuns.

Obiectul cererii de chemare în judecată este reprezentat de o cerere în constatarea existenței unui raport de locațiune între părți, având ca obiect o locuință disponibilizată din miscarea a II-a. și întocmirea acestui contract, cu privire la care apreciază că este deja încheiat ca negotium, în sensul de acord de voință. Astfel prin cererea introductivă a arătat că „Rolul paratei Administrația Fondului Imobiliar este acela de a întocmi contractul de închiriere - instrumentum probationem - în conformitate cu dispozițiile art. 15 pct. 1 din Regulamentul de Organizare și Funcționare aprobat prin H.C.G.M.B. nr 129/2019. Este vorba despre o obligație de a face, fiind aplicabile dispozițiile art 1527, art 1258, 1530 și 1536 Cod civil”. Tribunalul reține că reclamantul a investit instanța cu o acțiune în constatare și nu cu o acțiune în realizare în sensul de obligație a face, astfel că instanța nu este investită cu atributul analizării îndeplinirii condițiilor de eligibilitate instituite de normele prevăzute în legile speciale respectiv Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 42/2003 privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora ci exclusiv cu acțiunea în constatarea existenței ori inexistenței raportului de locațiune în baza Notei de fundamentare nr.47392/26.08.2020 și de a face în sensul de a întocmi în format material contractul.

Tribunalul reține că procedura încheierii contractului de închiriere trebuie să respecte etapele prevăzute de acest act normativ, iar competența de soluționare a cererilor și de încheiere a contractelor aparține entităților menționate în art. 2 (Comisiile de analiză și aprobarea cererilor

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejust.ro/juris/39937347e>)

solicitanților), respectiv art. 18 (instituțiile sau serviciile publice de administrare a fondului imobiliar din subordinea consiliilor locale de sector).

Asa cum a arătat și reclamanta apelanta, potrivit art. 21 alin 1 din Legea 114/1996, închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin acord scris.

Contractul de închiriere este un contract consensual fiind aplicabile dispozițiile art. 1174 alin 2 C.civ. (2) „Contractul este consensual atunci când se formează prin simplul acord de voință al părților”.

Totusi, în prezenta cauză acel acord de voință la care fac referire textele sus citate nu a fost manifestat. Prin nota de fundamentare nr.47392/26.08.2020 nu s-a exprimat un acord de voință, ci s-a formulat exclusiv o propune, propunere ce nu a fost aprobată în cadrul procedurii prevăzute de H.C.G.M.B. nr 129/2019. Susținerea faptului că inexistența unui răspuns favorabil la propunerea H.C.G.M.B. nr ##### ar fi un refuz nejustificat din partea unei autorități, poate fi valorificată în cadrul altor proceduri însă, în prezenta cauză, și pe baza notei de fundamentare nr.47392/26.08.2020 nu se poate reține existența unui acord de voință în privința încheierii unui contract consensual.

Astfel în mod judicios, reținând inexistența acordului de voință, prima instanță a respins cererea introductivă ca neîntemeiată.

Față de cele ce preced, reținând că motivele de apel nu sunt întemeiate, apelul va fi respins ca nefondat.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:

Respinge apelul formulat de apelantul - reclamant #####, cu domiciliul ales în Târgoviște, ##### - la SCPA ##### și Asociații, împotriva sentinței civile nr. #####/14.10.2021, pronunțată de Judecătoria Sector 2 București în dosarul nr. #####/300/2021, în contradictoriu cu intimații - pârâți Administrația Fondului Imobiliar, cu sediul în București, Bd regina ##### nr. 16, sector 3, și Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului București, cu sediul în București, Bd. Regina ##### nr. 47, sector 5, ca nefondat.

Cu recurs în 30 de zile de la comunicare. Cererea de recurs se va depune la Tribunalul București.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, azi, 11.10.2022.

PREȘEDINTE
#####

JUDECĂTOR
#####

#####

GREFIER
-

Hotărâre nr. 2528/2022 din 11.10.2022, cod RJ 39937347e
(<https://rejust.ro/juris/39937347e>)

RED.#####

DACT.####/5EX.

JUDECĂTORIA SECTORULUI 2 BUCUREȘTI

JUDECĂTOR FOND - #####

Hotărâre nr. 1324/2022 din 17.05.2022, cod RJ 98d79e464
(<https://rejust.ro/juris/98d79e464>)

COD ECLI ECLI:RO:TBBUC:2022:014.#####

DOSAR NR. 9587/300/2021

R O M Â N I A

TRIBUNALUL BUCUREȘTI - SECȚIA A V-A CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ NR. 1324A

Ședința publică din data de 17.05.2022

Tribunalul constituit din:

Președinte: #####

Judecător: #####

Grefier: #####

Pe rolul Tribunalului se află judecarea apelului civil formulat de apelantul-reclamant ##### împotriva sentinței civile nr. #####/13.09.2021 pronunțată de Judecătoria Sectorului 2 București în dosarul nr. #####/300/2021, în contradictoriu cu intimatele-pârâte Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului București prin ##### și Administrația Fondului Imobiliar, având ca obiect „acțiune în constatare – obligație de a face, pretenții”.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, a răspuns apelantul-reclamant, prin avocat, cu împuternicire avocațială la fila 7 din dosar, lipsind intimatele-pârâte.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care:

Nemaifiind alte cereri de formulat și excepții de soluționat, tribunalul acordă părților cuvântul pe probe.

Apelantul-reclamant, prin avocat, solicită încuviințarea probei cu înscrisurile aflate la dosar.

Deliberând asupra probelor solicitate în cauză, în temeiul art. 255 raportat la art. 258 C.proc.civ., apreciind-o ca fiind pertinentă, concludentă și utilă soluționării cauzei, tribunalul încuviințează proba cu înscrisurile aflate la dosarul cauzei și o consideră administrată.

Nemaifiind alte cereri de formulat sau probe de administrat, tribunalul în temeiul art. 244 C.proc.civ., constată finalizată etapa cercetării judecătorești și acordă cuvântul în dezbateri, asupra cererii, în temeiul art. 392 C.proc.civ.

Apelantul-reclamant, prin avocat, solicită admiterea apelului astfel cum a fost formulat și anularea sentinței apelate ca fiind nelegală și netemeinică. Solicită instanței să constate că între intimata-pârâtă Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului București și apelantul-reclamant s-a încheiat contractul de închiriere asupra locuinței situată în București. #####, sector 2 și să oblige intimata-pârâtă Administrația Fondului Imobiliar la întocmirea contractului de închiriere asupra imobilului cu adresa mai sus menționată. De asemenea, solicită obligarea intimatei-pârâte Administrația Fondului Imobiliar la plata de daune moratorii egale cu dobânda legală, calculată de la data la care debitorul este în întârziere, respectiv 26.08.2020 și la plata unei penalități de 1.000 de lei, stabilită pe zi de întârziere de la data rămânerii definitive și executorii a sentinței civile pronunțate în prezenta cauză și până la întocmirea

Hotărâre nr. 1324/2022 din 17.05.2022, cod RJ 98d79e464
(<https://rejust.ro/juris/98d79e464>)

contractului de închiriere și predare-primire locuință. Solicită cheltuieli de judecată, invocând disp. art. 1.174 alin. (2) C.civ. și art. 1.781 C.civ., în sensul că în cauza dedusă judecării părțile au stabilit atât asupra bunului închiriat, respectiv apartamentul din București, #####, sector 2, dar și asupra prețului care urmează să fie stabilit.

Dând lămuriri instanței, arată că prețul este stabilit potrivit actelor administrative care reglementează prețul de chirie asupra bunurilor din domeniul privat al Unității Administrative Teritoriale, și anume ##### nr. 4739/26.08.2020 aprobată de Primarul ##### al Municipiului București, toate documentele depuse prin Adresa nr. 59553/29.10.2020 și cererea apelantului-reclamant nr. 45566/17.08.2020, prin care acesta a solicitat să i se acorde o locuință, având în vedere situația precară în care se află, locuind cu părinții și având în creștere minori.

În ceea ce privește afirmația intimătei-pârâte Administrația Fondului Imobiliar în sensul că nu și-ar fi dat acordul cu privire la încheierea contractului de închiriere, arată că potrivit disp. art. 15 pct. 1 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Administrației Fondului Imobiliar București, aprobat prin HCL nr. 120/2019, aceasta are rolul de a încheia contractul de închiriere sub forma instrumentum probationem. Pentru toate aceste motive, solicită admiterea apelului astfel cum a fost formulat și anularea sentinței. Depune concluzii scrise și solicită cheltuieli de judecată reprezentând taxă de timbru și onorariu avocat, depunând factură fiscală și chitanță.

Constatând că au fost lămurite toate împrejurările de fapt și temeiurile de drept ale cauzei, în temeiul art. 394 alin. 1 C.proc.civ., Tribunalul declară închise dezbaterile și reține cauza spre soluționare.

TRIBUNALUL,

Deliberând asupra apelului civil de față, constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată la data de 29.04.2021 pe rolul Judecătoriei Sectorul 2 București sub nr. #####/300/2021, reclamantul ##### în contradictoriu cu pârâții UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR, a solicitat ca instanța, prin hotărârea ce va pronunța, să dispună următoarele: 1. să se constate că, între Unitatea Administrativ- Teritorială Municipiul București, prin #####, în calitate de proprietar și reclamant, s-a încheiat contractul de închiriere pentru locuința situată în București, #####, sector 2; 2. să oblige pârâta Administrația Fondului Imobiliar să întocmească contractul de închiriere pentru imobilul situat în București, #####, sector 2, imobil repartizat în temeiul notei de atribuire nr 47389/26.08.2020 aprobată de Primarul ##### al Municipiului București și să efectueze predarea - primirea acestuia; 3. să oblige pârâta Administrația Fondului Imobiliar la plata de daune moratorii egale cu dobânda legală, calculată de la data la care debitorul este întârziere; 4. să oblige pârâta Administrația Fondului Imobiliar la plata unei penalități de 100 lei pe zi de întârziere, până la întocmirea contractului de închiriere și predarea locuinței; 5. să oblige pârâta Administrația Fondului Imobiliar la plata cheltuielilor de judecată.

În fapt, reclamantul arată că prin cererea înregistrată sub nr. 45566 din 17.08.2020, adresată Directorului ##### al Administrației Fondului Imobiliar, a cerut să i se aprobe închirierea imobilului situat în București, #####, sector 2, aflat în

Hotărâre nr. 1324/2022 din 17.05.2022, cod RJ 98d79e464
(<https://rejst.ro/juris/98d79e464>)

administrarea acestui serviciu public, întrucât nu are o locuință proprietate personală, locuiește cu părinții, este căsătorit, are în întreținere doi copii minori și nu a putut contracta un credit bancar pentru achiziționarea unei locuințe. Prin cererea respectivă și-a asumat să efectueze lucrările de reabilitare a locuinței, aflată într-o stare de degradare accentuată.

Administrația Fondului Imobiliar a întocmit nota nr. 47389/26.08.2020 privind reglementarea unei situații locative conform HCGMB nr. 129/2019, semnată de Dir. Gen. #####, prin care propune Primarului ##### al Municipiului București repartizarea locuinței și întocmirea contractului de închiriere. ##### a fost avizată de Direcția Juridic și aprobată de Primarul #####.

La data de 29.10.2020, cu adresa înregistrată sub nr. 59553 din 29.10.2020, a depus la Administrația Fondului Imobiliar documentele solicitate pentru întocmirea contractului de închiriere. Ulterior, sub diverse pretexte a fost amânată încheierea acestui contract și predarea-primirea locuinței.

Prin cererea înregistrată sub nr. 66285 din 07.12.2020, a revenit la solicitarea privind întocmirea contractului de închiriere și predarea locuinței, solicitare rămasă fără răspuns.

Potrivit art. 21 alin 1 din Legea 114/1996, închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin acord scris.

Contractul de închiriere este un contract consensual, fiind aplicabile dispozițiile art. 1174 alin. 2 C.civ., forma scrisă a contractului fiind cerută ad probationem. De asemenea, sunt aplicabile prevederile art. 1781 C.civ. care dispune: „Contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului”.

În cauza dedusa judecății, cererea formulată de reclamant, având nr. 45566/17.08.2020, urmată de întocmirea notei privind reglementarea unei situații locative nr. 47389/26.08.2020, aprobarea notei de către Primarul #####, respectiv depunerea documentelor prin adresa nr. 59553/29.10.2020, au semnificația realizării acordului de voință al părților pentru încheierea contractului de închiriere. Părțile au convenit cu privire la bunul închiriat - apartamentul 6 din București, #####, sector 2, prețul închirierii fiind cel stabilit prin actul administrativ care reglementează modul de calcul al chiriei pentru locuințele aflate în domeniul public și domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

Rolul părții Administrația Fondului Imobiliar este acela de a întocmi contractul de închiriere - instrumentum probationem - în conformitate cu dispozițiile art. 15 pct. 1 din Regulamentul de Organizare și Funcționare aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 129/2019. ##### vorba despre o obligație de a face, fiind aplicabile dispozițiile art. 1.527, art. 1.258, art. 1.530 și art. 1.536 Cod civil.

În ceea ce privește capătul de cerere privind obligarea părții Administrația Fondului Imobiliar să plătească o penalitate de 1.000 lei, stabilită pe zi de întârziere până la întocmirea contractului de închiriere și predarea - primirea locuinței sunt aplicabile dispoziții art. 906 C.proc.civ.

În drept, a invocat prevederile dispozițiile Regulamentului de Organizare și Funcționare al Administrației Fondului Imobiliar anexa 3 aprobat prin HCGMB nr. 129/2019, dispozițiile art. 1527, art. 1258, art. 1530 și art. 1536 Cod civil, prevederile art. 21 din Legea locuinței nr 114/1996, dispozițiile art. 906 și art. 194 C.proc.civ., prevederile art. 11 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea

Hotărâre nr. 1324/2022 din 17.05.2022, cod RJ 98d79e464
(<https://rejust.ro/juris/98d79e464>)

în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, O.U.G. nr. 40/1999, Legea nr. 241/2001, H.G. nr. 310/2007.

La data de 15.06.2021, pârâta Administrația Fondului Imobiliar a formulat întâmpinare (file 100-105), prin care a invocat excepția de nelegalitate a Notei de fundamentare, excepția prematurității formulării capătului 3 de cerere, excepția de inadmisibilitate a capătului 4 de cerere și, pe fond, a solicitat respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată.

În fapt, pârâta arată că locuința situată în #####, sector 2 București, aflată în proprietatea privată a statului, a fost utilizată până pe data de 13.11.2019 de către ##### și #####, dată la care a avut loc executarea silită a acestora prin evacuare, în baza unui titlu executoriu obținut de către creditoarea Administrația Fondului Imobiliar. Drept urmare, respectiva locuință a devenit liberă, fiind preluată ca atare de pârâtă, așa cum reiese din Procesul - verbal din data de 13.11.2019, încheiat de către executorul judecătoresc #####, în dosarul de executare silită nr. 38 / B/2018.

Locuința face parte din categoria locuințelor disponibilizate din mișcarea a II-a, eliberate prin executare silită, însă reclamantul, prin cererea nr. 45566 din 17.08.2020, solicită direct Administrației Fondului Imobiliar, spre închiriere, exact locuința mai sus menționată, deși conform prevederilor legale speciale aplicabile (respectiv H.C.G.M.B. nr. 42/2003 privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, conform legii, din fondul locativ de stat, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. ##### și H.C.G.M.B. nr. ##### coroborate cu Legea nr. ##### republicată), reclamantul trebuia să își îndrepte cererea, fie către comisiile de analiză și aprobare a cererilor solicitanților constituite la nivelul consiliilor locale din fiecare sector, fie către Primăria Municipiului București.

Imediat după primirea acestei cereri, pe data de 26.08.2020, este întocmită ##### nr. 47389, prin care se propune de către fosta conducere temporară a Administrației Fondului Imobiliar, posibilitatea atribuirii către reclamant a locuinței în cauză.

nr. 47389/26.08.2020 nu poate sta la baza întocmirii unui contract de închiriere privind locuința situată în #####, sector 2, București, contract al cărui titular să fie reclamantul, deoarece respectiva notă nu respectă cerințele legale necesare (și deci nu poate produce efecte juridice), condiții strict prevăzute de art. 15 pct. 1 teza I din anexa nr. 3 la H.C.G.M.B. nr. 129/2019. În conformitate cu aceste dispoziții (care constituie Regulamentul de organizare și funcționare al Administrației Fondului Imobiliar), instituția are ca atribuție și întocmirea de contracte de închiriere privind locuințe aflate în raza de administrare, însă doar pe baza repartițiilor/dispozițiilor emise de P.M.B. și a notelor aprobate de Primarul ##### în același condiții.

Reclamantul nu s-a supus prevederilor legale cu caracter special aplicabile situației sale, prevederi reglementate de Legea nr. 114/1996 a locuinței republicată (pe care chiar el o invocă), precum și H.C.G.M.B. nr. 42/ 2003 privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, conform legii, din fondul locativ de stat, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. ##### și H.C.G.M.B. nr. #####.

În aceste condiții, având în vedere prevalența principiului „specialia generalibus derogant”, pârâta consideră că actele normative indicate la aliniatul anterior sunt de imediată și strictă

Hotărâre nr. 1324/2022 din 17.05.2022, cod RJ 98d79e464
(<https://rejust.ro/juris/98d79e464>)

aplicare, în detrimentul Codului Civil invocat de către reclamant, iar acesta trebuia să se supună acestei legislații speciale aplicabile și în speța sa.

Pârâta menționează că reclamantul consideră în mod eronat că ar fi fost îndeplinit acordul de voință din partea Municipiului București și a Administrației Fondului Imobiliar în ceea ce privește încheierea contractului de închiriere dintre părți, deoarece în mod evident nu sunt întrunite cerințele prevăzute de art. 1777 și art. 1781 C.civ., în sensul că nu există acordul locatorului Administrația Fondului Imobiliar de a încheia un contract de locațiune și nu sunt întrunite cerințele privind eventuala perioadă a închirierii și valoarea chiriei.

În drept, pârâta a invocat dispozițiile art. 201 alin. 2 și 205 și următoarele C.proc.civ.

Pârâta UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI nu a formulat întâmpinare.

La data de 12.07.2021, parata Administrația Fondului Imobiliar a formulat excepția de conexitate cu dosarelor nr. #####/300/2021 și nr. #####/300/2021 (file 132-134).

La data de 01.07.2021, reclamantul a formulat răspuns la întâmpinare (file 115-119), prin care a solicitat respingerea excepțiilor invocate de pârâta și a apărărilor acesteia.

La termenul de judecată din data de 13.09.2021, instanța a respins ca inadmisibilă excepția de conexitate și ca neîntemeiată excepția de prematuritate a capătului 3 de cerere; a admis excepția de inadmisibilitate a capătului 4 de cerere și a respins ca inadmisibil acest capăt; a invocat excepția de inadmisibilitate a excepției de nelegalitate și a respins ca inadmisibilă aceasta excepție.

Prin sentința civilă nr. #####/13.09.2021 pronunțată de Judecătoria Sectorului 2 s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată.

Pentru a pronunța această soluție, prima instanță a reținut următoarele considerente:

La data de 17.08.2020, prin cererea înregistrată sub nr. 45566 (fila 14), adresată Directorului ##### al Administrației Fondului Imobiliar, reclamantul a solicitat să i se aprobe închirierea imobilului situat în București, #####, sector 2, aflat în administrarea acestui serviciu public, întrucât nu are o locuință proprietate personală, locuiește cu părinții, este căsătorit, are în întreținere doi copii minori și nu a putut contracta un credit bancar pentru achiziționarea unei locuințe. Prin cererea respectivă și-a asumat să efectueze lucrările de reabilitare a locuinței, aflată într-o stare de degradare accentuată.

La data de 26.08.2021, Administrația Fondului Imobiliar a întocmit nota nr 47389 (file 15-16) privind reglementarea unei situații locative conform H.C.G.M.B. nr. 129/2019, semnată de Dir. Gen. #####, prin care propune Primarului ##### al Municipiului București repartizarea locuinței și întocmirea contractului de închiriere, nota fiind avizată de Direcția Juridic și aprobată de Primarul #####.

La data de 29.10.2020, prin adresa înregistrată sub nr. 59553 (file 17-18), reclamantul a depus la Administrația Fondului Imobiliar documentele solicitate pentru întocmirea contractului de închiriere.

La data de 07.12.2020, prin cererea înregistrată sub nr. 66285 (file 32-33), a revenit la solicitarea privind întocmirea contractului de închiriere și predarea locuinței, solicitare rămasă fără răspuns

În ceea ce privește excepția prematurității formulării acțiunii, instanța a considerat că nu se poate vorbi despre faptul că nu s-a născut dreptul de a cere obligarea la daune interese, în condițiile

Hotărâre nr. 1324/2022 din 17.05.2022, cod RJ 98d79e464
(<https://rejust.ro/juris/98d79e464>)

în care nașterea acestui drept nu este condiționată de o procedură prealabilă și nici nu este supus unei condiții sau unui termen.

În cazul acțiunilor având ca temei neexecutarea unei obligații, creditorul poate solicita și obligarea debitorului obligației neexecutate la plata daunelor interese, concluzie care se desprinde din dispozițiile art. 1516 alin. 2 C.civ. („Atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația și se află în întârziere, creditorul poate, la alegerea sa și fără a pierde dreptul la daune-interese, dacă i se cuvin: ...”) și art. 1586 C.civ. („În cazul altor obligații decât cele având ca obiect plata unei sume de bani, executarea cu întârziere dă întotdeauna dreptul la daune-interese egale cu dobânda legală, calculată de la data la care debitorul este în întârziere asupra echivalentului în bani al obligației, cu excepția cazului în care s-a stipulat o clauză penală ori creditorul poate dovedi un prejudiciu mai mare cauzat de întârzierea în executarea obligației.”).

în vedere aceste aspecte de ordin teoretic, precum și faptul că pârâta, în motivarea excepției, a invocat inexistența obligației, lipsa procedurii punerii în întârziere, lipsa indicării prejudiciului, argumente care privesc însă fondul cererii de acordare a daunelor interese, instanța a considerat că nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 254 C.proc.civ., astfel că a respins ca neîntemeiată excepția.

Referitor la excepția de inadmisibilitate a capătului 4 de cerere, instanța a reținut că potrivit art. 906 C.proc.civ., dacă în termen de 10 zile de la comunicarea încheierii de încuviințare a executării debitorul nu execută obligația de a face sau de a nu face, care nu poate fi îndeplinită prin altă persoană, acesta poate fi constrâns la îndeplinirea ei, prin aplicarea unor penalități, de către instanța de executare. Când obligația nu este evaluabilă în bani, instanța sesizată de creditor îl poate obliga pe debitor, prin încheiere definitivă dată cu citarea părților, să plătească în favoarea creditorului o penalitate de la 100 lei la 1.000 lei, stabilită pe zi de întârziere, până la executarea obligației prevăzute în titlul executoriu.

Raportat la temeiul de drept indicat de reclamanta, instanța a considerat că acesta nu este aplicabil, având în vedere că privește punerea în executare a unui titlu executoriu, adică, în cazul de față, executarea obligației de a încheia contractul în formă scrisă și de a preda spațiul, în cazul admiterii capătului 2 de cerere, motiv pentru care a admis excepția inadmisibilității și a respins capătul 4 de cerere ca inadmisibil.

Asupra excepției de inadmisibilitate a excepției de nelegalitate, s-a reținut că potrivit art. 4 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, „(1) Legalitatea unui act administrativ cu caracter individual, indiferent de data emiterii acestuia, poate fi cercetată oricând în cadrul unui proces, pe cale de excepție, din oficiu ori la cererea părții interesate. (2) Instanța investită cu fondul litigiului și în fața căreia a fost invocată excepția de nelegalitate, constatând că de actul administrativ cu caracter individual depinde soluționarea litigiului pe fond, este competentă să se pronunțe asupra excepției, fie printr-o încheiere interlocutorie, fie prin hotărârea pe care o va pronunța în cauză. În situația în care instanța se pronunță asupra excepției de nelegalitate prin încheiere interlocutorie, aceasta poate fi atacată odată cu fondul. (3) În cazul în care a constatat nelegalitatea actului administrativ cu caracter individual, instanța în fața căreia a fost invocată excepția de nelegalitate va soluționa cauza, fără a ține seama de actul a cărui nelegalitate a fost constatată. (4) Actele administrative cu caracter normativ nu pot forma obiect al excepției de nelegalitate. Controlul judecătoresc al actelor administrative cu caracter normativ se exercită de

către instanța de contencios administrativ în cadrul acțiunii în anulare, în condițiile prevăzute de prezenta lege.”

Din perspectiva acestui text, analiza excepției de nelegalitate presupune verificarea îndeplinirii a trei condiții: obiectul excepției să îl constituie un act administrativ individual, actul administrativ individual să nu fie exceptat de la controlul judecătoresc pe calea contenciosului administrativ, soluția ce urmează a fi pronunțată asupra litigiului să depindă de actul administrativ cu caracter individual.

În ceea ce privește obiectul excepției, instanța a constatat că pârâta a invocat excepția de nelegalitate a Notei nr. 47389/26.08.2020 privind reglementarea unei situații locative conform H.C.G.M.B. nr. 129/2019 întocmită de Directorul ##### al Administrația Fondului Imobiliar.

Potrivit art. 2 alin. 1 lit. din Legea nr. 554/2004, „În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: c) act administrativ - actul unilateral cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice; c1) sunt asimilate actelor administrative, în sensul prezentei legi, și contractele încheiate de autoritățile publice care au ca obiect punerea în valoare a bunurilor proprietate publică, executarea lucrărilor de interes public, prestarea serviciilor publice, achizițiile publice; prin legi speciale pot fi prevăzute și alte categorii de contracte administrative”.

Pentru a stabili ca natura juridică a unui înscris este aceea de act administrativ, este necesar analiza măsurilor dispuse prin acesta, respectiv a efectelor juridice pe care le produce.

În cazul de față, ##### respectivă, astfel cum se menționează în însuși conținutul acesteia, reprezintă o propunere de demarare a formalităților și de întocmire a contractului de închiriere, în vedere asigurării tuturor procedurilor necesare. Prin urmare, aceasta reprezintă numai o etapă din procedura prealabilă încheierii contractului de închiriere și naște în sarcina instituției respective obligația de a demara procedura de încheiere a contractului, cu respectarea condițiilor prevăzute în Legea nr. 114/1996 și H.C.G.M.B. nr. 42/2003.

Instanța a reținut și faptul că imobilul cu privire la care se solicită încheierea contractului de închiriere face parte din domeniul privat al U.A.T., ceea ce înseamnă că raportul juridic care ar fi urmat să se nască este unul de drept civil, consecința fiind că și actele preparatorii anterioare acestuia au natura unor acte de drept civil.

Instanța a menționat că obiect al excepției de nelegalitate îl pot forma numai actele care sunt supuse regimului contenciosului administrativ, adică actele juridice care pot fi supuse controlului de nelegalitate și pe calea unei acțiuni directe în temeiul Legii nr. 554/2004.

Prin urmare, ##### în cauză, fiind un act de drept civil, în mod evident nu poate fi supusă unui control judecătoresc în temeiul Legii nr. 554/2004, astfel că nu este îndeplinită prima condiție de admisibilitate a excepției de nelegalitate, motiv pentru care s-a admis excepția de inadmisibilitate și a fost respinsă ca inadmisibilă excepția de nelegalitate.

Referitor la primul capăt de cerere, s-a reținut că potrivit art. 1.178 C.civ., contractul se încheie prin simplul acord de voință al părților dacă legea nu impune o anumită formalitate pentru încheierea sa valabilă.

Potrivit art. 1781 C.civ., contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului.

Hotărâre nr. 1324/2022 din 17.05.2022, cod RJ 98d79e464
(<https://rejust.ro/juris/98d79e464>)

Potrivit art. 1.835 C.civ., regimul închirierii prevăzut de legea specială pentru locuințele sociale, locuințele de necesitate, locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și locuințele de protocol se întrecește cu prevederile prezentului cod.

Potrivit art. 1 din Hotărârea Consiliului ##### al Municipiului București nr. 42/2003 privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, în #####, fondul locativ de stat repartizabil se constituie din următoarele surse: A – locuințe disponibilizate din mișcarea a II-a (eliberate prin deces, mutarea foștilor chiriași în locuințe noi sau în locuințe proprietate personală, rezilierea contractelor existente, etc.), considerate locuințe convenabile.

Potrivit art. 2 din Hotărârea Consiliului ##### al Municipiului București nr. 42/2003, pentru desfășurarea activității de repartizare a locuințelor disponibilizate din mișcarea a II-a, la nivelul Primăriilor sectoarelor 1-6 se constituie prin dispoziții ale primarilor de sector, comisii de analiză și aprobarea cererilor solicitanților, comisii din care va face parte în mod obligatoriu un angajat al compartimentului spațiu locativ, un angajat al compartimentului juridic și un consilier local.

Potrivit art. 7 din Hotărârea Consiliului ##### al Municipiului București nr. 42/2003, cererile persoanelor prevăzute la art. 5 și 6 de repartizare a unei locuințe disponibilizate din mișcarea a II-a vor fi soluționate de către primăria sectorului pe raza căreia au domiciliul stabil.

Potrivit art. 8 din Hotărârea Consiliului ##### al Municipiului București nr. 42/2003, toate locuințele disponibilizate din mișcarea a II-a repartizabile vor fi comunicate de către instituțiile sau serviciile publice de administrare a fondului imobiliar înființate în subordinea consiliilor locale de sector, compartimentului spațiu locativ din cadrul primăriilor de sector, în vederea repartizării potrivit prevederilor prezentei hotărâri și a legii locuinței.

Potrivit art. 18 din Hotărârea Consiliului ##### al Municipiului București nr. 42/2003, contractele de închiriere vor fi încheiate cu beneficiarii repartițiilor unei locuințe sociale de către instituțiile sau serviciile publice de administrare a fondului imobiliar din subordinea consiliilor locale de sector după procedura prevăzută la art. 11.

Instanța a constatat că a fost investită cu o cerere în constatarea existenței unui raport de locațiune între părți, având ca obiect o locuință disponibilizată din mișcarea a II-a.

Potrivit art. 1.835 C.civ., regimul închirierii acestor locuințe este supus, în primul rând, normelor prevăzute în legea specială, care, în cazul de față, este Hotărârea Consiliului ##### al Municipiului București nr. 42/2003 privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora.

Prin urmare, procedura încheierii contractului de închiriere trebuie să respecte etapele prevăzute de acest act normativ, iar competența de soluționare a cererilor și de încheiere a contractelor aparține entităților menționate în art. 2 (Comisiile de analiză și aprobare a cererilor solicitanților), respectiv art. 18 (instituțiile sau serviciile publice de administrare a fondului imobiliar din subordinea consiliilor locale de sector).

În ceea ce privește susținerea reclamantului potrivit căreia #### de fundamentare reprezintă acord pentru încheierea contractului, având în vedere dispozițiile art. 15 pct. 1 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Administrației Fondului Imobiliar, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 129 din 26.03.2019, instanța a considerat că acestea nu pot fi interpretate în sensul menționat. Astfel, potrivit acestui articol, „Serviciile de administrare nr. 1, 2, 3, 4 și 5 exercită următoarele

atribuții: întocmesc contracte de închiriere/ actele adiționale pentru locuințe (convenabile, sociale, de necesitate) garaje, curți, spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în raza de administrare, pe baza repartițiilor / dispozițiilor emise de PMB cât și a notelor aprobate de Primarul #####, urmăresc și țin evidența acestora”.

În primul rând, instanța a constatat că aceste dispoziții au caracter general, în sensul că nu menționează în ce condiții se emit aceste note, procedura care se finalizează cu emiterea acestora și categoria de imobile cu privire la care se poate emite această notă, în condițiile în care, din fondul locativ al Municipiului București, fac parte mai multe categorii de locuințe, conform art. 1 din H.C.G.M.B. nr. 42/2003, a căror modalitate de atribuire diferă.

În al doilea rând, în cuprinsul H.C.G.M.B. nr. 129/2019 nu există nicio mențiune cu privire la persoana/ persoanele care au competența de a emite această notă, art. 10 care reglementează atribuțiile Directorului ##### neavând nicio mențiune în acest sens.

În al treilea rând, astfel cum instanța a menționat în considerentele care au stat la baza admiterii excepției de inadmisibilitate a excepției de nelegalitate, nici mențiunile din ##### respectivă nu determină concluzia că s-a exprimat un acord al U.A.T. în privința încheierii contractului de închiriere. Astfel, în cuprinsul acesteia, se propune demararea formalităților și încheierea contractului, iar aprobarea Primarului ##### privește tocmai această inițiere a procedurii legale.

Luând în considerare aspectele expuse anterior, instanța a apreciat că nu este îndeplinită condiția existenței acordului de voință al părților cu privire la încheierea contractului de închiriere, cererea reclamantului fiind neîntemeiată și fiind respinsă ca atare.

Referitor la capătul al doilea de cerere, instanța a reținut că acesta este accesoriu primului capăt de cerere, în sensul art. 30 alin. 4 C.proc.civ., deoarece se întemeiază pe existența raportului de locațiune, a cărei existență s-a cerut a fi constatată prin primul capăt de cerere, astfel că, în raport de soluția ce s-a pronunțat asupra primului capăt de cerere, instanța a considerat că nu există temei pentru cel de-al doilea capăt de cerere, acesta fiind respins ca neîntemeiat.

Referitor la capătul al treilea de cerere, instanța a reținut că este accesoriu celui de-al doilea capăt de cerere, în sensul art. 30 alin. 4 C.proc.civ., deoarece se întemeiază pe existența obligației de a semna contractul și de a preda imobilul, obligație care s-ar fi născut prin admiterea celui de-al doilea capăt de cerere, astfel că, în raport de soluția pronunțată în ceea ce privește cel de-al doilea capăt de cerere, l-a respins și pe acesta ca neîntemeiat.

Împotriva acestei sentințe, la data de 01.10.2021, în termen legal a declarat apel reclamantul #####, solicitând admiterea apelului, anularea în tot a sentinței civile apelate și pe cale de consecință, admiterea cererii de chemare în judecată precum și obligarea intimatelor pârâte la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea căii de atac formulate, se arată că sentința este nelegală sub aspectul admiterii excepției capătului 4 al cererii de chemare în judecată privind obligarea pârătelor la plata penalităților de întârziere având în vedere că a solicitat instanței de judecată ca, în situația admiterii capetelor 1 și 2 de cerere, în baza art. 906 Cod procedură civilă, pârâta intimată Administrația Fondului Imobiliar să fie obligată, pentru neîndeplinirea obligației de a încheia contractul de închiriere, la plata unei penalități de 1.000 lei, stabilită pe zi de întârziere, de la data la care sentința este definitivă și executorie până la data încheierii contractului.

Hotărâre nr. 1324/2022 din 17.05.2022, cod RJ 98d79e464
(<https://rejjust.ro/juris/98d79e464>)

Potrivit art. 11 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009, privind Codul civil, „#### legea specială prevede obligarea debitorului la plata de daune cominatorii, ori după caz, a unei amenzi civile pentru nerespectarea unei obligații de a face sau de a nu face ce nu poate fi îndeplinită prin altă persoană decât debitorul, de la intrarea în vigoare a Codului de procedura civilă se vor putea aplica penalități în condițiile prevăzute la art. 906 din Codul de procedura civilă”.

Consideră că instanța de judecată, în mod greșit, a considerat că art. 906 Cod procedură civilă nu este aplicabil în speța dedusă judecătii, întrucât apelantul reclamant a solicitat obligarea pârâtelor la plata penalităților de la data rămânerii definitive, până la data întocmirii contractului de închiriere.

Prin cel de-al doilea motiv de apel se arată că sentința este nelegală și netemeinică sub aspectul respingerii capetelor 1, 2 și 3 ale cererii de chemare în judecată având în vedere că în privința contractului de închiriere sunt aplicabile dispozițiile art. 1.174 alin. 2 C.civ., acesta luând naștere prin simplul acord de voință al părților, forma scrisă în privința acestuia fiind cerută ad probationem.

De asemenea, sunt aplicabile prevederile art. 1781 C.civ. care dispune că un contract de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului.

În cauza dedusă judecătii, cererea formulată de apelantul-reclamant înregistrată sub nr. 45566/17.08.2020, urmată de întocmirea notei privind reglementarea unei situații locative nr. 47389/26.08.2020, aprobarea notei de către Primarul #####, respectiv depunerea documentelor prin adresa nr. 59553/29.10.2020 au semnificația realizării acordului de voință al părților pentru încheierea contractului de închiriere. Părțile au convenit cu privire la bunul închiriat - apartamentul 6 din București ##### ## #, ## #, sector 2, prețul închirierii fiind cel stabilit prin actul administrativ care reglementează modul de calcul al chiriei pentru locuințele aflate în domeniul public și domeniul privat al unității administrativ-teritoriale iar rolul intimatului pârât Administrația Fondului Imobiliar este acela de a întocmi contractul de închiriere - instrumentum probationem- în conformitate cu dispozițiile art. 15 pct. 1 din Regulamentul de Organizare și Funcționare aprobat prin HCGMB nr. 129/2019, acesta fiind debitorul unei obligații de a face, potrivit dispozițiilor art. 1777, art. 1781, art. 1527, art. 1258, art. 1530 și art. 1536 Cod civil.

Potrivit dispozițiilor art. 1781 din Codul civil, contractul de locațiune se consideră încheiat dacă părțile au convenit asupra bunului și prețului. Asupra bunului au convenit, prin ##### nr. 47389/26.08.2020 - ##### ## #, ## #, ## #, sector 2, București, iar prețul chiriei este stabilit prin Legea nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Cu privire la legalitatea notei de atribuire a locuinței, se arată că aceasta este întocmită cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 a locuinței, este emisă în baza HCGMB nr. 129/2019 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Administrației Fondului Imobiliar București și a HCGMB nr. 43/2003 prin care se aprobă Regulamentul de atribuire a locuințelor modificată prin HCGMB nr. 151/2018.

Potrivit HCGMB nr. 129/2019 Administrația Fondului Imobiliar are următoarele atribuții: „Administrarea locuințelor, spațiilor cu altă destinație și terenurilor din fondul imobiliar în proprietatea publică și privată a Municipiului București și în proprietatea privată a statului”.

Potrivit HCGMB nr. 129/2019, serviciul administrativ din cadrul Administrației Fondului Imobiliar întocmește contractele de închiriere/actele adiționale pentru locuințe (convenabile,

sociale, de necesitate), garaje, curți, spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în raza de administrare, pe baza repartițiilor/dispozițiilor emise de PMB (Primăria Municipiului București) cât și a notelor aprobate de Primarul general, etc. urmăresc și în evidența acestora (art. 15 pct. 1).

Prin HCGMB nr. 425/26.07.2018 a fost modificată HCGMB nr. 42/2003 invocată de pârâtă în susținerea excepției de nelegalitate, fiind introduse două noi articole:

Art. 8¹ - „Atribuirea spațiilor cu destinația de locuință libere, către Consiliile locale ale Sectoarelor 1-6 în vederea repartizării de către acestea, se face de către Serviciul Spațiu Locativ și cu ##### Destinație cu aprobarea Primarului #####, reținându-se la dispoziție un număr de locuințe proporțional cu solicitările aflate în evidența Primăriei Municipiului București.”

Art. 8² - „Spațiile ce fac obiectul art. 1 se vor repartiza solicitanților îndreptățiți în urma aprobării de către Comisiile abilitate.”

Instanța de fond, în mod greșit consideră că dispozițiile HCGMB nr. 43/2003 modificată în anul 2018 și HCGMB nr. 129/2019 au caracter general întrucât aceste hotărâri stabilesc în mod concret care este procedura de atribuire a locuințelor precum și instituția care întocmește contractele de închiriere/actele adiționale pentru locuințe (convenabile, sociale, de necesitate), garaje, curți, spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în raza de administrare, pe baza repartițiilor/dispozițiilor emise de PMB (Primăria Municipiului București), cât și a notelor aprobate de Primarul general, care urmărește și ține evidența acestora, respectiv Administrația Fondului Imobiliar.

instanța de fond precizează că, în cuprinsul Notei Administrația Fondului Imobiliar propune demararea formalităților și încheierea contractului, iar aprobarea Primarului ##### privește tocmai această inițiere a procedurii legale, cu toate acestea, respinge cererea de chemare în judecată considerând că nu există acordul de voință al părților cu privire la încheierea contractului de închiriere. Or, ##### nr. 47389/26.08.2020 reprezintă o propunere către Primăria Municipiului București solicitându-se să se dispună demararea formalităților și întocmirea contractului de către Administrația Fondului Imobiliar în vederea asigurării cu celeritate a tuturor procedurilor necesare reglementării situației expusă în notă.

Prin urmare, se solicită Primăriei Municipiului București, care a și avizat ##### - prin șeful Serviciului Juridic și a aprobat ##### - prin Primarul ##### al Municipiului București, să demareze procedura de analiză în comisiile speciale constituite la nivelul Primăriei Municipiului București. Atribuțiile acestor comisii, astfel cum acestea sunt aprobate prin HCGMB nr. 42/2003, sunt menținute prin HCGMB nr. 151/2019, „Pentru atribuirea spațiilor arătate la alin. 1 (spațiile libere cu destinația de locuință și terenurile aferente acestora), comisiile constituite conform art. 2 din Regulamentul de atribuire a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, conform legii, din fondul locativ de stat, aprobat prin HCGMB nr. 42/2003 își vor exercita în continuare atribuțiile.”

evident faptul că prin avizarea/aprobarea Notei a fost exprimat acordul de voință al pârâților cu privire la bunul ce urmează să facă obiectul contractului de închiriere, respectiv imobilul situat în București, ##### ##### ## #, ## #, ### #, sector 2, în ce privește cuantumul chiriei, aceasta este stabilită în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 114/1996.

Solicită instanței de apel ca, rejudecând cauza în ce privește capătul 3 al cererii de chemare în judecată, să dispună admiterea acestuia, urmând ca Administrația Fondului Imobiliar să fie obligată la plata de daune moratorii egale cu dobânda legală, calculată de la data la care debitorul este pus în întârziere, respectiv de la data aprobării Notei de atribuire a locuinței 26.08.2020.

Hotărâre nr. 1324/2022 din 17.05.2022, cod RJ 98d79e464
(<https://rejust.ro/juris/98d79e464>)

Conform art. 1.527 alin. 1 C.civ., creditorul poate cere întotdeauna ca debitorul să fie constrâns să execute obligația în natură, cu excepția cazului în care o asemenea executare este imposibilă, iar potrivit art. 1.528 alin. 1 C.civ., în cazul neexecutării unei obligații de a face, creditorul poate, pe cheltuiala debitorului să execute el însuși ori să facă să fie executată obligația.

Potrivit dispozițiilor art. 1.530 C.civ., creditorul are dreptul la daune - interese pentru repararea prejudiciului pe care debitorul i l-a cauzat și care este consecința directă și necesară a neexecutării fără justificare sau după caz culpabile a obligației, iar potrivit art. 1.536 C.civ. „în cazul altor obligații decât cele având ca obiect plata unei sume de bani, executarea cu întârziere dă întotdeauna dreptul la daune-interese egale cu dobânda legală calculată de la data la care debitorul este în întârziere asupra echivalentului în bani al obligației, cu excepția cazului în care s-a stipulat o clauză penală ori creditorul poate dovedi un prejudiciu mai mare cauzat de întârzierea în executarea obligației”.

Sub aspectul punerii în întârziere, se arată că locuința este proprietatea privată a Unității Administrativ - Teritoriale Municipiul București, nefăcând obiectul restituirii în natură către foști proprietari, notificările formulate în temeiul legii nr 10/2001 fiind respinse așa cum rezultă din nota înregistrată sub nr. 47389/26.08.2020, pârâta este de drept în întârziere de la data emiterii Notei nr. 47389, respectiv 26.08.2020, în care chiar aceasta precizează demararea formalităților și întocmirea contractului de închiriere de către instituție, în vederea asigurării cu celeritate a tuturor procedurilor necesare reglementării situației expusă în prezenta notă, contractul de închiriere a locuinței este supus regimului juridic prevăzut de legea specială, Legea locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare și dispozițiilor Codului Civil.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 466 și următoarele Cod procedură civilă.

La data de 13.01.2022, intimata-pârâtă Administrația Fondului Imobiliar a formulat întâmpinare, prin care a reiterat apărările și excepțiile formulate în fața primei instanțe prin întâmpinare.

La data de 11.02.2022, apelantul-reclamant a depus răspuns la întâmpinare.

Analizând cererea de apel, pe baza susținerilor părților, a probelor administrate și a dispozițiilor legale aplicabile, Tribunalul constată că aceasta este nefondată pentru următoarele considerente:

Apelantul-reclamant critică sentința civilă atacată, susținând în esență o greșită aplicare a dispozițiilor legale în materie contractuală, în opinia sa, existând acordul de voință între părți cu privire la încheierea contractului de închiriere privind apartamentul nr. 6 situat în București, #####, sector 2.

Contrar celor susținute de către apelant, Tribunalul constată că în prezenta cauză nu se poate reține realizarea acordului de voință, în sensul dispozițiilor art. 1.174 alin. 2 C.civ. („Contractul este consensual atunci când se formează prin simplul acord de voință al părților”), respectiv art. 1.781 C.civ. („Contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului”), apt de a da naștere în mod valabil unui contract de închiriere cu privire la imobilul anterior menționat, în mod corect prima instanță reținând că ##### privind reglementarea unei situații locative nr. 47389/26.09.2020, aprobată de către Primarul ##### și depunerea documentelor prin adresa nr. 59553/29.10.2020 nu au această semnificație.

Hotărâre nr. 1324/2022 din 17.05.2022, cod RJ 98d79e464
(<https://rejust.ro/juris/98d79e464>)

Conform dispozițiilor art. 1.835 C.civ., „Regimul închirierii prevăzut de legea specială pentru locuințele sociale, locuințele de necesitate, locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și locuințele de protocol se întregesc cu prevederile prezentului cod”.

Astfel, potrivit art. 1 din Hotărârea Consiliului ##### al Municipiului București nr. 42/2003 privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, în Municipiul București, fondul locativ de stat repartizabil se constituie din următoarele surse: A - locuințe disponibilizate din mișcarea a II-a (eliberate prin deces, mutarea fostilor chiriasi în locuințe noi sau în locuințe proprietate personală, rezilierea contractelor existente, etc.), considerate locuințe convenabile. Conform art. 2, pentru desfasurarea activității de repartizare a locuințelor disponibilizate din mișcarea a II-a, la nivelul Primăriilor sectoarelor 1-6 se constituie prin dispoziții ale primarilor de sector, comisii de analiză și aprobarea cererilor solicitanților, comisii din care va face parte în mod obligatoriu un angajat al compartimentului spațiu locativ, un angajat al compartimentului juridic și un consilier local.

Potrivit art. 7, Cererile persoanelor prevăzute la art. 5 și 6 de repartizare a unei locuințe disponibilizate din mișcarea a II-a vor fi soluționate de către primăria sectorului pe raza căreia au domiciliul stabil, iar potrivit art. 8, Toate locuințele disponibilizate din mișcarea a II-a repartizabile vor fi comunicate de către instituțiile sau serviciile publice de administrare a fondului imobiliar înființate în subordinea consiliilor locale de sector, compartimentului spațiu locativ din cadrul primăriilor de sector, în vederea repartizării potrivit prevederilor prezentei hotărâri și a legii locuinței.

Conform art. 18 din Hotărârea Consiliului ##### al Municipiului București nr. 42/2003, Contractele de închiriere vor fi încheiate cu beneficiarii repartițiilor unei locuințe sociale de către instituțiile sau serviciile publice de administrare a fondului imobiliar din subordinea consiliilor locale de sector după procedura prevăzută la art. 11.

Apelantul-reclamant a investit instanța cu o cerere în constatarea existenței unui raport de locațiune între părți, având ca obiect o locuință disponibilizată din mișcarea a II-a.

Din analiza legislației în materia închirierii spațiilor locative existente la nivelul Municipiului București și aflate în proprietatea acestuia, respectiv a H.C.G.M.B. nr. 425/26.07.2018, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 42/2003, procedura de închiriere a unui imobil din categoria celor anterior menționate debutează cu atribuirea spațiilor cu destinația de locuință libere, către Consiliile locale ale Sectoarelor 1-6 în vederea repartizării de către acestea, repartizare ce se realizează de către Serviciul Spațiu Locativ și cu ##### Destinație cu aprobarea Primarului #####, reținându-se la dispoziție un număr de locuințe proporțional cu solicitările aflate în evidența Primăriei Municipiului București, iar spațiile ce fac obiectul art. 1 se vor repartiza solicitanților îndreptățiți în urma aprobării de către comisiile abilitate în acest sens (art. 8¹ și art. 8²).

Tribunalul constată că în mod corect prima instanță a reținut că ##### anterior menționată, aprobată de Primarul #####, reprezintă o etapă preliminară a procedurii de atribuire, ce are semnificația demarării acesteia, urmând ca verificarea îndeplinirii condițiilor de către reclamant, pentru atribuirea locuinței, și atribuirea efectivă a acesteia, respectiv încheierea contractului de închiriere să se realizeze de către comisiile abilitate în acest sens.

Această interpretare este susținută inclusiv de faptul că depunerea documentelor cu care reclamantul dovedește îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege pentru atribuirea unei locuințe s-

Hotărâre nr. 1324/2022 din 17.05.2022, cod RJ 98d79e464
(<https://rejust.ro/juris/98d79e464>)

a făcut ulterior întocmirii Notei la data de 26.08.2020 și obținerii aprobării Primarului #####, neputând fi primită susținerea apelantului-reclamant, potrivit căreia acordul de voință între părți ar fi intervenit anterior, cât timp proprietarul spațiului nu fusese în măsură să verifice la emiterea notei, respectiv la momentul aprobării acesteia, dacă reclamantul îndeplinește condițiile expres prevăzute de lege pentru a beneficia de atribuirea unei locuințe din patrimoniul unității administrativ teritoriale.

Trebuie menționat că prin ##### privind reglementarea unei situații locative nr. 47389/26.09.2020 nu s-a exprimat un acord de voință, ci s-a formulat exclusiv o propune privind „demararea formalităților și întocmirea contractului de închiriere ... în vederea asigurării cu celeritate a tuturor procedurilor necesare reglementării situației expusă în prezenta notă”. Tribunalul reține că procedura încheierii contractului de închiriere trebuie să respecte etapele prevăzute de Hotărârea Consiliului ##### al Municipiului București nr. 42/13.02.2003 privind Regulamentul de repartizare a locuințelor și a terenurilor aferente acestora, conform legii, din fondul locativ de stat, iar competența de soluționare a cererilor și de încheiere a contractelor aparține entităților menționate în art. 2 (comisiile de analiză și aprobarea cererilor solicitanților, constituite la nivelul Primăriilor sectoarelor 1-6, prin dispoziții ale primarilor de sector), respectiv art. 18 (instituțiile sau serviciile publice de administrare a fondului imobiliar din subordinea consiliilor locale de sector).

În ceea ce privește susținerea apelantului potrivit căreia ##### nr. 47389/26.09.2020 reprezintă acord pentru încheierea contractului, având în vedere dispozițiile art. 15 pct. 1 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Administrației Fondului Imobiliar, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 129 din 26.03.2019, aceasta nu poate fi primită întrucât nu există un acord al unității administrativ-teritoriale în privința încheierii contractului de închiriere, în cuprinsul acestei note propunându-se demararea formalităților și încheierea contractului, iar aprobarea Primarului ##### privește tocmai această inițiere a procedurii legale. Mai mult, aceste dispoziții nu menționează în ce condiții se emit aceste note, procedura care se finalizează cu emiterea acestora și categoria de imobile cu privire la care se poate emite nota, în condițiile în care din fondul locativ al Municipiului București fac parte mai multe categorii de locuințe, conform art. 1 din H.C.G.M.B. nr. 42/2003, a căror modalitate de atribuire este diferită.

în vedere soluția pronunțată asupra capătului principal de cerere, Tribunalul constată că în mod corect au fost respinse ca nefondate și celelalte capete de cerere, ce au caracter accesoriu, soluția cu privire la acestea depinzând de soluția pronunțată asupra capătului principal de cerere.

Pentru considerentele de fapt și de drept anterior expuse, Tribunalul, în temeiul art. 480 alin. 1 C.proc.civ., va respinge apelul, ca nefondat.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
DECIDE:

Respinge ca nefondat apelul formulat de apelantul-reclamant #####, #####, CNP #####, cu domiciliul procesual ales la SCA „#####, ##### și Asociații”, cu sediul în Târgoviște, str. I.C. ##### nr. 7A, #####, împotriva sentinței civile nr. #####/13.09.2021 pronunțată de Judecătoria Sectorului 2 București în dosarul nr. #####/300/2021,

Hotărâre nr. 1324/2022 din 17.05.2022, cod RJ 98d79e464
(<https://rejst.ro/juris/98d79e464>)

în contradictoriu cu intimătele-pârâte Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului București prin #####, cu sediul în București, B-dul ##### nr. 47, sector 5, și Administrația Fondului Imobiliar, cu sediul în București, B-dul ##### nr. 16, sector 3.

Cu drept de recurs în termen de 30 zile de la comunicare, care se depune la Tribunalul București – Secția a V-a Civilă.

Pronunțată astăzi, 17.05.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte,

#####

Judecător,

#####

Grefier,

#####

Red. #####

Tehnored. #####/5ex.

####2 – Jud. #####

Hotărâre nr. 1324/2022 din 17.05.2022, cod RJ 98d79e464
(<https://rejust.ro/juris/98d79e464>)