

R O M Â N I A
J U D E Ţ U L N E A M Ţ
M U N I C I P I U L R O M Â N
C O N S I L I U L L O C A L

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din 28.11.2017

privind respingerea unei cereri de cumpărare a unei locuințe

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând expunerea de motive nr. 20543 din 23.11.2017 înaintată de către domnul Lucian-Ovidiu Micu – Primarul municipiului Roman, precum și raportul de specialitate nr. 20544 din 23.11.2017 întocmit de către Biroul Juridic-Contencios;

Văzând avizul favorabil nr. ____ din 28.11.2017 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, avizul favorabil nr. ____ din 28.11.2017 al Comisiei juridice, precum și avizul pentru legalitate nr. ____ din 28.11.2017 dat de către Secretarul Municipiului Roman;

Având în vedere adresa S.C. MUNICIPAL LOCATO SERV S.A. nr. 1360/20.09.2017, înregistrată la Primăria municipiului Roman sub nr. 16097/20.09.2017;

Luând în considerare prevederile art. 1660 și 1665 C. civ, ale art. 36, alin. (2), lit „c”, alin. (3), lit. „c” și alin. (5), lit. „b” din Legea nr. 215/2001R privind administrația publică locală;

În temeiul art. 45, alin. (1) și al art. 115, alin. (1), lit. „b” din Legea nr. 215/2001R privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se respinge cererea formulată de dna Stăvărache Daniela Elena privind cumpărarea locuinței nr. 2 situată în municipiul Roman, str. Anton Pann, bl. 28A, compusă dintr-o cameră cu hol și o baie, având o suprafață utilă de 21,93 mp, înscrisă în CF a municipiului Roman nr. 52075, având nr. cadastral 52075-C1-U8.

Art. 2. Hotărârea se va comunica potrivit legii prin grija secretarului municipiului persoanelor și autorităților interesate.

**Președinte de ședință,
Consilier,
Bogdan-Nicolae CURCUEDEL**

**Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Roman,
Gheorghe CARNARIU**



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604 E-mail: primaria@primariaroman.ro

ROMAN VODA MUSAT

Emitent: Cabinet Primar
Nr. 20543 din 23.11.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind respingerea unei cereri de cumpărare a unei locuințe

S.C. Municipal Locato Serv S.A. administrează în gestiune delegată fondul locativ al municipiului Roman, precum și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință.

În conformitate cu prevederile legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, „*Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi*”.

Prin cererea nr. 16097/20.09.2017, dna Stavărache Daniela-Elena, în calitate de chiriaș al locuinței nr. 2 situat în mun. Roman, str. Anton Pann, bl. 28 A, a solicitat cumpărarea imobilului pe care îl deține în chirie la prețul de 4018 lei (882 euro), așa cum a fost evaluat acesta în Raportul de evaluare întocmit de dl. Capșa Ioan.

Potrivit art. 1660 C. civ., „*Prețul trebuie să fie serios și determinat sau cel puțin determinabil*”. De asemenea, potrivit art. 1665 alin. (2) C. civ., „*dacă prin lege nu se prevede altfel, vânzarea este anulabilă când prețul este într-atât de disproporționat față de valoarea bunului, încât este evident că părțile nu au dorit să consimtă la o vânzare*”.

Astfel, prețul serios presupune existența unei proporții între cuantumul prețului stabilit de părți și valoarea reală a lucrului vândut, și chiar dacă nu necesită o echivalență între preț și valoarea lucrului, este exclusă existența unei disproporții care nu este susceptibilă de justificare firească.

Pe cale de consecință, în orice contract de vânzare-cumpărare, se prezumă că prestațiile părților sunt echivalente, prețul fiind lezionar când există o

disproporție vădită între valoarea de circulație a bunului și prețul efectiv achitat de cumpărător.

Așa cum rezultă din raportul de evaluare întocmit pentru imobilul din mun. Roman, str. Anton Pann, bl. 28 A, acesta a fost evaluat la un preț de 882 euro (4018 lei). Precizăm că imobilul este compus dintr-o cameră cu hol și o baie, având o suprafață utilă de 21,93 mp.

Or, conform expertizelor tehnice în construcții întocmite de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, prețul de vânzare al unui imobil similar în aceeași zonă este de aproximativ 6700 E.

În aceste condiții, consider că prețul oferit de chiriaș pentru cumpărarea imobilului este derizoriu raportat la valoarea acestuia, drept pentru care propun respingerea cererii de vânzare a locuinței.

**Primarul Municipiului Roman,
Lucian-Ovidiu MICU**



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604 E-mail: primaria@primariaroman.ro

ROMAN VODA MUSAT

**Emitent: Biroul Juridic-Contencios
Nr. 20544 din 23.11.2017**

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind respingerea unei cereri de cumpărare a unei locuințe

Analizând expunerea de motive și proiectul de hotărâre înaintate de dl. Lucian-Ovidiu Micu, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de legalitate și oportunitate.

Din punct de vedere al oportunității:

S.C. Municipal Locato Serv S.A. administrează în gestiune delegată fondul locativ al municipiului Roman, precum și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință.

În conformitate cu prevederile legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, „*Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi*”.

Prin cererea nr. 16097/20.09.2017, dna Stavărache Daniela-Elena, în calitate de chiriaș al locuinței nr. 2 situat în mun. Roman, str. Anton Pann, bl. 28 A, a solicitat cumpărarea imobilului pe care îl deține în chirie la prețul de 4018 lei (882 euro), așa cum a fost evaluat acesta în Raportul de evaluare întocmit de dl. Capșa Ioan.

În orice contract de vânzare cumpărare, pentru ca prestațiile părților să fie reciproce, este necesar ca prețul oferit de cumpărător pentru bunul vândut să fie serios și să nu fie derizoriu, fiind exclusă existența unei disproporții între prestația vânzătorului și cea a cumpărătorului care nu este susceptibilă de justificare firească.

Or, conform expertizelor tehnice în construcții întocmite de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, prețul de vânzare al unui imobil similar în aceeași zonă este de aproximativ 6700 E.

Din punct de vedere al legalității:

Potrivit art. 1660 C. civ., „*Prețul trebuie să fie serios și determinat sau cel puțin determinabil*”. De asemenea, potrivit art. 1665 alin. (2) C. civ., „*dacă prin lege nu se prevede altfel, vânzarea este anulabilă când prețul este într-atât de disproportionat față de valoarea bunului, încât este evident că părțile nu au dorit să consimtă la o vânzare*”.

Pe cale de consecință, în orice contract de vânzare-cumpărare, se prezumă că prestațiile părților sunt echivalente, prețul fiind lezionar când există o disproporție vădită între valoarea de circulație a bunului și prețul efectiv achitat de cumpărător.

Având în vedere diferența dintre prețul oferit de chiriaș 4018 lei (882 euro) și prețul de vânzare al unui imobil similar în aceeași zonă conform expertizelor tehnice în construcții întocmite de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (6700 euro), este evident că prețul oferit de chiriaș pentru cumpărarea imobilului poate fi considerat derizoriu raportat la valoarea acestuia.

Drept pentru care consider proiectul de hotărâre ca fiind legal și oportun.

**Biroul Juridic-Contencios,
C.j. Corina-Ionela POPA**