



## HOTĂRÂREA NR. 103/2022

privind mandatarea reprezentantului Consiliului local Intorsura Buzăului să reprezinte interesele în Dosarul civil nr.882/119/2022 aflat pe rolul instanței de judecată

Consiliul local al orașului Intorsura Buzăului întrunit în ședință ordinară în data de 28.01.2021,

Având în vedere, Referatul de aprobare al viceprimarului orașului Intorsura Buzăului, în calitate de inițiator, raportul compartimentului de specialitate, avizul pentru legalitate al secretarului general al orașului Intorsura Buzăului, avizul favorabil al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al orașului Intorsura Buzăului;

Prevederile art. 109 alin. (1) și (3), art. 129 alin. (1) și (14), art. 139 alin. (1), art. 140, art. 152 alin. (1) și art. 154 alin. (1) și (6) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al orașului Intorsura Buzăului adoptă prezenta

### HOTĂRÂRE

**Art. 1** Se aprobă mandatarea reprezentantului Consiliului Local Intorsura Buzăului respectiv **doamna Murea Ileana – Ștefania, consilier juridic în cadrul Aparatului de specialitate al primarului orașului Intorsura Buzăului**, în vederea reprezentării Consiliului Local al orașului Intorsura Buzăului, în fața instanței de judecată în dosarul nr.882/119/2022, precum și pentru efectuarea tuturor actelor procedurale necesare.

**Art. 2** Se însușește de către Consiliul Local al Orașului Intorsura Buzăului întâmpinarea formulată în dosarul nr. 882/119/2022, conform Anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează persoana prevăzută la art. 1 din prezenta hotărâre.

**Art. 4** Secretarul general al orașului va comunica prezenta hotărâre în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, în mod obligatoriu Primarului orașului Intorsura Buzăului și Instituției Prefectului județul Covasna, precum și compartimentului de specialitate.

Intorsura Buzăului  
la data de 28.07.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:  
LUNEV MIRCEA DORU



Contrasemnare pentru legalitate:  
SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI ÎNTORSURA BUZĂULUI  
GĂITAN MARIA-MAGDALENA

Hotărârea s-a adoptat cu 15 voturi "pentru", - voturi împotriva,- abțineri.  
15 consilieri prezenți la ședință.  
15 consilieri în funcție



Dosar nr. 882/119/2022

CĂTRE,  
TRIBUNALUL COVASNA

**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI ÎNTORSURA BUZĂULUI**, cu sediul în Întorsura Buzăului, Str. Mihai Viteazul nr. 173, jud. Covasna, tel/fax 0267/370337, 0267/370944, e-mail [primaria@intorsura.info](mailto:primaria@intorsura.info) ,

în contradictoriu cu domnul CRISTEA VALENTIN domiciliat în orașul Întorsura Buzăului, strada Serei, nr. 7, bl. 3T, ap. 8, jud. Covasna, CNP 1811112450052, în temeiul prevederilor art. 205 din Codul de procedură civilă formulăm și depunem

### ÎNTÂMPINARE

Prin care solicităm onoratei instanțe respingerea acțiunii formulate ca fiind neîntemeiată și nelegală, pentru următoarele

### MOTIVE

**În fapt**, prin cererea de chemarea în judecată reclamantul a solicitat instanței, ca prin hotărârea ce o va pronunța să constate nulitatea H.C.L. nr. 53/2022, iar în subsidiar să anuleze H.C.L. nr. 53/2022 cu consecința repunerii în ființă a H.C.L. nr. 137/2021 motivat de faptul că, aceasta a fost adoptată fără respectarea prevederilor Legii nr. 152/1998 și ale H.G. nr. 962/2001.

În motivarea cererii reclamantul susține că, H.C.L. nr. 53/2022 privind modificarea H.C.L. nr. 137/2021 privind vânzarea locuinței ANL, situată în oraș Întorsura Buzăului, strada Serei, nr.7, bloc 3T, et. 3, ap. 8, județ Covasna, către CRISTEA VALENTIN a fost adoptată fără respectarea prevederilor art. 19<sup>2</sup> alin. (4) din H.G. nr. 962/2001, și anume, fără a se ține cont de faptul că, data vânzării locuinței este considerată data depunerii cererii de achiziționare.

Față de criticile reclamantului înțelegem să facem următoarele mențiuni:

Potrivit art. 10 alin. (1) și alin. (1<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe „*Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3) sau ale art. 23, după caz, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.*

(1<sup>1</sup>) *Autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București sau centrale, după caz, au obligația să soluționeze cererile prevăzute la alin. (1) în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, datorează A.N.L. penalități de întârziere, calculate pentru fiecare lună, în cuantum de 0,01%/lună, și care se aplică la valoarea de investiție a locuinței, înregistrată în contabilitatea autorităților publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, după caz, și pentru care s-a depus solicitarea de achiziționare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.”*

Conform art 10<sup>1</sup> din Legea nr 114/1996 privind locuințele ”*Locuințele si unitățile*



*individuale pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute. Dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei unități de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară pentru informare.”*

Prin H.C.L. nr. 95/2018 privind aprobarea dezmembrării imobilului-teren curți construcții, situat în orașul Întorsura Buzăului, str. Serei, nr. 7, județul Covasna, evidențiat în Cartea funciară nr. 24807 în suprafață de 5000 mp, proprietate publică a orașului Întorsura Buzăului și, ulterior, prin H.C.L. nr. 95/2020 privind aprobarea dezmembrării unor imobile (blocuri de locuințe) situate în orașul Întorsura Buzăului, strada Serei nr. 7, județul Covasna, consiliul local a aprobat dezmembrarea imobilelor situate pe strada Serei nr. 7.

Astfel, în ceea ce privește înscrierea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în orașul Întorsura Buzăului, strada Serei, nr. 7, bl. 3T, et. 3, ap. 8, județul Covasna, **prin Încheierea nr. 140/18.01.2021 a O.C.P.I. Covasna, Consiliul Local al orașului Întorsura Buzăului a dobândit dreptul de administrare al acestui imobil**, dată la care a fost înființată cartea funciară 25738-C1-U8 Întorsura Buzăului a unității individuale cu numărul cadastral 25738-C1-U8, rezultată din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 25738-C1 înscrisă în cartea funciară 25738-C1 Întorsura Buzăului.

Prin H.C.L. nr. 137/2021 privind vânzarea locuinței ANL situată în oraș Întorsura Buzăului, strada Serei, nr. 7, bloc 3T, et. 3, ap. 8, județ Covasna, către Cristea Valentin, consiliul local a aprobat vânzarea imobilului anterior menționat, prețul de vânzare al locuinței fiind de 129.351 lei, respectiv 128.070 lei valoarea apartamentului și 1.281 lei comision de vânzare, aceste sume fiind calculate, în mod eronat, în baza cererii depuse de reclamant înregistrată sub nr. 26159/24.03.2016.

La data de 19.01.2022, prin adresa nr. 22704, instituția noastră a solicitat Agenției Naționale pentru Locuințe furnizarea unui punct de vedere referitor la modul de aplicare a prevederilor art. 19<sup>2</sup> alin. (4) din H.G. nr. 962/2001 potrivit căruia „*Valoarea de vânzare a locuinței se stabilește potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) și e) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data vânzării acesteia. Valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de investiție a locuinței, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Valoarea obținută se diminuează cu amortizarea calculată, potrivit legii, și se actualizează cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia, data vânzării fiind considerată data depunerii cererii de achiziționare a locuinței, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Valoarea actualizată se ponderează cu coeficientul prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform modelului prevăzut în anexa nr. 23.”, respectiv dacă se poate folosi pentru modul de calcul al inflației o cerere depusă în anii anteriori conform noilor prevederi legale.*

Prin adresa nr. 25023/17.03.2022 a Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației ne-a fost comunicat răspunsul formulat la cererea adresată Agenției Naționale pentru Locuințe, conform căruia, raportat la prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) teza a III-a, pentru actualizarea cu rata inflației, în determinarea valorii de vânzare a locuinței pentru tineri destinată închirierii nu este incident anul depunerii cererii pentru cumpărarea locuinței, luându-se în considerare perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune a locuinței și data vânzării acesteia.

Potrivit art. 11 din Legea nr. 152/1998 privind Agenția Națională pentru Locuințe, „*Contractele de închiriere, contractele de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte încheiate cu încălcarea dispozițiilor art. 8 alin. (3) și ale art. 10 sunt lovite de nulitate absolută. Depistarea*



acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare se fac prin grija prefeților.”.

Raportat la cele de mai sus, având în vedere că, la data depunerii cererii inițiale de cumpărare a imobilului, nu erau îndeplinite condițiile prevăzute de lege pentru ca imobilul în cauză să poată fi vândut, prin H.C.L. nr. 53/2022 privind modificarea H.C.L. nr. 137/2021 privind vânzarea locuinței ANL, situată în oraș Întorsura Buzăului, strada Serei, nr.7, bloc 3T, et. 3, ap. 8, județ Covasna, către CRISTEA VALENTIN, consiliul local a revenit asupra prețului de vânzare al locuinței aprobând vânzarea la prețul de 159.527 lei, compus din 157.948 lei valoarea apartamentului și 1.579 lei comision de vânzare, sumele fiind calculate în baza cererii depuse de reclamant înregistrată sub nr. 29800/08.09.2021, iar fișa de evaluare, fișa de calcul a prețului de vânzare, precum și graficul de rambursare constituind anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 53/2022.

Este adevărat că, potrivit art. 199 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ „(1) Comunicarea hotărârilor și dispozițiilor cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.

(2) Hotărârile și dispozițiile cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.

(3) În unitățile administrativ-teritoriale în care cetățenii aparținând unei minorități naționale au o pondere de peste 20% din numărul locuitorilor, stabilit la ultimul recensământ, hotărârile cu caracter individual se comunică, la cerere, și în limba minorității respective.”, însă, deși această hotărâre nu a fost comunicată reclamantului, susținerile acestuia precum că nu ar produce efecte juridice sunt greșite, având în vedere că, acesta a luat cunoștință de prevederile acestei hotărâri la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, astfel că, scopul luării la cunoștință a conținutului hotărârii a fost îndeplinit.

Totodată, reclamantul admite că nici H.C.L. nr. 137/2021 nu i-a fost comunicată potrivit prevederilor art. 199 din O.U.G. nr. 57/2019, însă precizează că a luat la cunoștință despre existența și conținutul acesteia de pe pagina de internet a instituției noastre, apreciind în acest caz că aceasta a produs efecte juridice.

Mai mult, vă rugăm să observați că, textul art. 1 alin. (6) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ face referire la intrarea în circuitul civil și la producerea de efecte juridice, nu și la comunicarea actului administrativ. Or, câtă vreme, chiar și necomunicată, hotărârea nr. 53/2022 a intrat în circuitul civil, apreciem că este îndeplinită și condiția producerii de efecte juridice.

Potrivit art. 10 alin. (2<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998 „Pentru achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare egale, prevăzute la alin. (2) lit. a), ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.”.

Iar art. 19<sup>2</sup> alin. (13) din H.G. nr. 962/2001 prevede că: „În aplicarea prevederilor art. 10 alin. (2<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, rata dobânzii anuale de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de Banca Națională a României. **Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.**”.

Astfel că, la data de 29.04.2022 a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare cu plata în rate lunare între Statul Român prin Orașul Întorsura Buzăului în calitate de administrator și domnul Cristea Valentin, instituția noastră urgentând încheierea acestui contract motivat de faptul că, dobânda de politică monetară era în continuă creștere, ce ar fi dus la o majorare a valorii de vânzare a imobilului.

Conform art. 1350 alin. (1) și (3) din Codul civil „(1) Orice persoană trebuie să își execute obligațiile pe care le-a contractat. ...



(3) *Dacă prin lege nu se prevede altfel, niciuna dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.*”

Potrivit Încheierii de autentificare cu nr. 1009 din data de 29.04.2022 a contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate lunare, atât vânzătorul, cât și cumpărătorul, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea lui și au semnat unicul exemplar, precum și cele 3 anexe.

Cu privire la solicitarea reclamantului privind obligarea Consiliului Local al orașului Întorsura Buzăului la refacerea contractului de vânzare-cumpărare sub sancțiunea unor daune cominatorii pe zi de întârziere, **vă solicităm să o respingeți** având în vedere că, Legea nr. 152/1998 prevede la art. 10 că locuințele „se pot vinde”, neinstituind o obligație de vânzare în sarcina instituției noastre decât de la data la care erau îndeplinite condițiile prevăzute de lege pentru ca imobilul să poată fi vândut, or până la data de 18.01.2021 acesta nu îndeplinea condițiile legale.

Ce omite reclamantul să spună este că, la data la care imobilul în îndeplinea condițiile legale pentru vânzare, Legea nr. 152/1998 prevedea o altă modalitate de calcul, ce ar fi fost nefavorabilă acestuia având în vedere că, modalitate de calcul a valorii locuinței se făcea pe baza Ordinului 3519/2020 până la adoptarea Ordonanței nr. 55/2021 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, respectiv până la adoptării H.G nr. 1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 (spre exemplu: suprafață locuinței 109.37 mp X 2996 lei/mp = 327.672,52 lei – preț de vânzare imobil în anul 2016).

**În drept**, ne întemeiem prezenta întâmpinare pe prevederile legale la care am făcut trimitere în cuprinsul acesteia.

În probațiune, solicităm admiterea probei cu înscrisuri, sens în care depunem următoarele:

- H.C.L. nr. 53/2022 privind modificarea H.C.L. nr. 137/2021 privind vânzarea locuinței ANL, situată în oraș Întorsura Buzăului, strada Serei, nr.7, bloc 3T, et. 3, ap. 8, județ Covasna, către CRISTEA VALENTIN;
- H.C.L. nr. 137/2021 privind vânzarea locuinței ANL, situată în oraș Întorsura Buzăului, strada Serei, nr.7, bloc 3T, et. 3, ap. 8, județ Covasna, către CRISTEA VALENTIN;
- Adresa nr. 22704/19.01.2022.

**În concluzie**, potrivit celor de mai sus, solicităm respingerea acțiunii formulate de către domnul Cristea Valentin și drept consecință, să mențineți Hotărârea Consiliului Local al orașului Întorsura Buzăului nr. 53/2022 ca fiind temeinică și legală.

În temeiul art. 223 Cod procedură civilă, solicităm judecata și în lipsa noastră.

**Primar,  
Urdă Raul**

Consilier juridic,  
Murea Ileana-Ștefania