

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.

privind ratificarea contractelor de asistență juridică nr. 72/05.10.2022, 73/05.10.2022, 78/31.10.2022 și 79/31.10.2022, încheiate cu cabinet individual de avocatură Baci Dorel

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de ___ consilieri, la data de ___ noiembrie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 21064/08.11.2022 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 21065/08.11.2022 privind ratificarea contractelor de asistență juridică nr. 72/05.10.2022, 73/05.10.2022, 78/31.10.2022 și 79/31.10.2022 încheiate cu cabinet individual de avocatură Baci Dorel, întocmit de Compartimentul Contencios Administrativ;

Văzând avizul comisiei economico - financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. _____ și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. _____;

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative și ale art. 1311 C.civ.;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (14), art. 139 alin. (1), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă ratificarea contractului de asistență juridică nr. 72/05.10.2022 încheiat cu cabinet individual de avocatură Baci Dorel, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale, în dosarul înregistrat la Tribunalul Sibiu cu nr. 2154/85/2022.

Art.2 Se aprobă ratificarea contractului de asistență juridică nr. 73/05.10.2022 încheiat cu cabinet individual de avocatură Baci Dorel, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale, în Dosarul înregistrat la Tribunalul Sibiu cu nr. 2153/85/2022.

Art.3 Se aprobă ratificarea contractului de asistență juridică nr. 78/31.10.2022 încheiat cu cabinet individual de avocatură Baci Dorel, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale, în Dosarul înregistrat la Tribunalul Sibiu cu nr. 2314/85/2022.

Art.4 Se aprobă ratificarea contractului de asistență juridică nr. 79/31.10.2022 încheiat cu cabinet individual de avocatură Baci Dorel, având ca obiect fond funciar, în Dosarul înregistrat la Tribunalul Sibiu cu nr. 12485/306/2022.

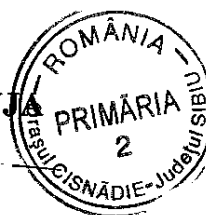
Art.5 Se aprobă acordarea asistenței juridice de către cabinet individual de avocatură Baciú Dorel, în dosarele menționate la art. 1, 2, 3 și 4 din prezenta, până la soluționarea definitivă și irevocabilă a acestora.

Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Compartimentul financiar - contabilitate.

Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de ___ noiembrie 2022, cu ___ voturi „pentru” și ___ voturi „împotrivă”.

**INIȚIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE HURJĂ**



Difuzare: 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Secretar General
1 ex. Dosar ședință
1 ex. Evidență hotărâri
1 ex. DAPL
1 ex. Direcția economică
1 ex. Comp. financiar contabilitate
1 ex. Comp. contencios administrativ
1 ex. Baciú Dorel
1 ex. Afișaj

Red./Dact. S.D.M.



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300

Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012
<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

COMPARTIMENTUL CONTENCIOS ADMINISTRATIV
Nr. 21064/08.11.2022

REFERAT DE APROBARE

**privind ratificarea contractelor de asistență juridică nr. 72/05.10.2022,
73/05.10.2022, 78/31.10.2022 și 79/31.10.2022, încheiate cu cabinet
individual de avocatură Baci Dorel**

În conformitate cu prevederile art. I alin. (2) din O.U.G. nr. 26/2012, potrivit căruia în situații temeinic justificate, în care activitățile juridice de consultanță, de asistență și/sau de reprezentare, necesare autorităților și instituțiilor publice (...), nu se pot asigura de către personalul de specialitate juridică angajat în aceste entități, pot fi achiziționate servicii de această natură, în condițiile legii, numai cu aprobarea consiliilor locale (...) pentru autoritățile și instituțiile publice ale administrației publice locale;

Consider că este necesară și oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind ratificarea contractelor de asistență juridică nr. 72/05.10.2022, 73/05.10.2022, 78/31.10.2022 și 79/31.10.2022, încheiate cu cabinet individual de avocatură Baci Dorel.

PRIMAR,
GHEORGHE HUIJA





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

P-ța Revoluției nr. 1, cod 555300

Tel. 0269/561.147, 0269/561.005, fax 0269/561.012

<http://www.cisnadie.ro>, e-mail: primarie@cisnadie.ro

COMPARTIMENTUL CONTENCIOS ADMINISTRATIV

Nr. 21065/08.11.2022



RAPORT DE SPECIALITATE

privind ratificarea contractelor de asistență juridică nr. 72/05.10.2022, 73/05.10.2022, 78/31.10.2022 și 79/31.10.2022, încheiate cu cabinet individual de avocatură Baci Dorel

Prin contractul de asistență juridică nr. 72/05.10.2022 încheiat cu cabinet individual de avocatură Baci Dorel, se asigură asistența juridică în dosarul cu nr. 2154/85/2022 înregistrat pe rolul Tribunalului Sibiu, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale, respectiv anularea HCL nr. 38/24.02.2022 și revenirea la situația anterioară de carte funciară. Acțiunea a fost formulată de Prefectul Județului Sibiu;

Prin contractul de asistență juridică nr. 73/05.10.2022 încheiat cu cabinet individual de avocatură Baci Dorel, se asigură asistența juridică în dosarul cu nr. 2153/85/2022 înregistrat pe rolul Tribunalului Sibiu, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale, respectiv anularea HCL nr. 37/24.02.2022 și revenirea la situația anterioară de carte funciară. Acțiunea a fost formulată de Prefectul Județului Sibiu;

Prin contractul de asistență juridică nr. 78/31.10.2022 încheiat cu cabinet individual de avocatură Baci Dorel, se asigură asistența juridică în dosarul cu nr. 2314/85/2022 înregistrat pe rolul Tribunalului Sibiu, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale, respectiv conexarea cauzei la dosarul nr. 835/85/2022, anularea HCL nr. 88/12.04.2022 și revenirea la situația anterioară de carte funciară. Acțiunea a fost formulată de Prefectul Județului Sibiu;

Prin contractul de asistență juridică nr. 79/31.10.2022 încheiat cu cabinet individual de avocatură Baci Dorel, se asigură asistența juridică în dosarul cu nr. 12485/306/2022 înregistrat pe rolul Tribunalului Sibiu, având ca obiect fond funciar, respectiv obligarea pârâtei Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Sibiu la emiterea titlurilor de proprietate pentru

CONTRACT DE ASISTENȚĂ JURIDICĂ

Nr. 72 Data 5.10.2022

Încheiat între:

1. Denumirea formei de exercitare a profesiei OFIȚIAR PROC înființată prin decizia Baroului nr. din cu sediul în având codul fiscal nr. și contul bancar în (RON/EURO/USD/etc.) nr. deschis la prin avocat BAȚU DOREL în calitate de pe de o parte, și
2. Domnul/Doamna CRISTINA CRISTINA PUN PUNAR S) CONSILIUL LOCAL ORASTA domiciliat(ă) în în calitate de (client, reprezentant, grad de rudenie, soț etc.) pe de altă parte.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 51/1995 pentru organizarea și exercitarea profesiei de avocat și ale statutului profesiei de avocat, părțile convin:

Art. 1. – Obiectul contractului

1.1. Obiectul contractului îl reprezintă TRIBUNALUL SIBIU A. 2154/185/2022
REDACȚIE SUSPENSIE ÎNȚĂMPINAREI CONTERPOZ ADMINISTRATIV
ANUNȚ NOTĂRI CONSILIU LOCAL (după caz, asistarea, reprezentarea, acordarea de consultații juridice, redactarea și semnarea de acte, cereri și alte căi de atac, forme de executare, mediere, operațiuni fiduciare, domiciliere de firme precum și orice alte activități prevăzute de Legea nr.51/1995), pentru clientul cu domiciliul/sediul în CRISTINA DE PIATA REVOLUTIA UR L

1.2. Alte mențiuni:

Art. 2. – Onorariul

2.1. Onorariul convenit este în cuantum de: 1800 (RON/EURO/USD/etc.) FAȚI NR 4430
2.2. Alte mențiuni cu privire la onorariu (se poate preciza: onorariul orar, onorariul fix (forfetar), onorariul de succes, onorariul format prin combinarea unuia sau mai multor tipuri de onorarii anterior menționate, moneda de plată, modalități de plată, etc.):

Art. 3. – Cheltuieli

3.1. Cheltuielile sunt în cuantum de: (RON/EURO/USD/etc.)
3.2. Cheltuielile aferente activității sus-menționate vor fi suportate de client, separat de plata onorariului.

Art. 4. – Clauze speciale

4.1. Prezentul contract este titlu executoriu cu privire la sumele datorate de către client cu titlu de onorariu și cheltuieli aferente.
4.2. Raporturile dintre părți nu pot fi dovedite decât cu prezentul contract și/sau în condițiile prevăzute de Statutul profesiei de avocat.
4.3. Față de terți dovada prezentului contract se face prin împuternicire avocațială. Prezentul contract nu poate fi adus la cunoștința terților decât cu acordul expres al părților.
4.4. Clientul atestă exactitatea și sinceritatea informațiilor pe care le furnizează avocatului și își exprimă acordul ca demersurile făcute de avocat să fie conform informațiilor pe care le-a furnizat.
4.5. Executarea obligațiilor asumate de forma de exercitare a profesiei se realizează de către avocații care își exercită profesia în cadrul acestuia.
4.6. Neplata onorariului în cuantumul și termenele fixate potrivit art. 2 din contract, precum și neachitarea contravalorii cheltuielilor efectuate potrivit art. 3 din contractul dau dreptul avocatului să procedeze la rezilierea de plin drept a prezentului contract fără nici o altă formalitate și fără nici o altă procedură judiciară sau extrajudiciară. Prezentul pact comisoriu de gradul IV își produce efectele de la data scadenței obligației neexecutate.
4.7. Toate litigiile privitoare la nașterea, modificarea, stingerea, interpretarea și executarea prezentului contract pot fi supuse regulilor de arbitraj și regulilor de procedură prevăzute de lege și de statutul profesiei de avocat.

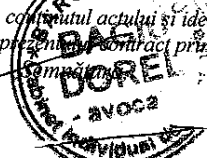
Art. 5. – Alte clauze

Art. 6. – Locul și data încheierii contractului. Înregistrarea contractului

Încheiat la (locul încheierii, modalitatea încheierii în cazul încheierii la distanță) SIBIU astăzi 5.10.2022, în două exemplare, ambele părți atestând că exemplarul original a fost înmănat/comunicat clientului sau reprezentantului acestuia iar copia a fost păstrată de către forma de exercitare a profesiei și înregistrată sub nr. din 5.10.2022 în registrul de evidență a contractelor de asistență juridică.

(FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI)

Atest data, conținutul actului și identitatea semnatarului prezentului contract prin avocat,



CLIENT/REPREZENTANT,

Actul de identitate

Semnătura,

BAROUL SIBIU
CABINET INDIVIDUAL DE AVOCATURĂ
BACIU DOREL
Sibiu, B-dul Victoriei, nr. 27 tel/fax 0269216430

SCANATI

C5 FLA

Dosar nr.2154/85/2022
C.5 fond contencios

TRIBUNALUL SIBIU

Data Intrării 21. OCT. 2022

Nr. Dosar _____

Către

TRIBUNALUL SIBIU

ORAȘUL CISNĂDIE reprezentat de **PRIMAR** și **CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE** cu sediul în Cisnădie, Piața Revoluției, nr. 1 ambele instituții cu domiciliul procesual ales la mandatarul nostru special avocat Baci Dorel în Sibiu, B-dul Victoriei, nr. 27, prin avocat justificat cu delegația anexată, înaintăm prezenta

ÎNTÂMPINARE

Formulată în condițiile art. 205 c.pr.civilă solicitându-vă ca prin sentința ce veți pronunța :

- » Să respingeți acțiunea introductivă de instanță
- » Să obligați reclamantul la plata cheltuielilor de judecată.

Trei sunt argumentele pentru care prefectul atacă hotărârea de consiliu :

I.- DUBIUL PREFECTULUI REFERITOR LA CONSTRUIREA APARTAMENTULUI DIN FONDURILE STATULUI: O poziție tipică, neprofesionistă a reclamantului care nu are dubii că blocul din care face parte apartamentul 27 a fost construit din fondurile statului, însă întrucât apartamentul în litigiu nu apare ca și descriere în Partea 1 a cărții funciare colective îi generează dubii prefectului cu privire la construirea lui din fondurile de stat.

Cert este un lucru blocul în litigiu a fost construit anterior anului 1989. Legea aplicabilă regimului juridic al construcției era L.4/1973 singura lege care reglementa acest domeniu la vremea respectivă.

Și dacă ai avea curiozitatea să citești titulatura legii ai fi putut să îți risipești „dubiile” cu privire la modalitatea de construire a blocului : LEGE Nr. 4 din 28 martie 1973 privind dezvoltarea construcției de locuințe și vânzarea de locuințe din fondul de stat către populație .

O simplă analiză a condițiilor în care legea specială prevedea funcționarea sistemului de construire de locuințe și apoi de vânzare către populație i-ar fi înlăturat „dubiile” prefectului, astfel :

DEFINIȚIA ȘI CARACTERISTICILE CONTRACTULUI DE CONSTRUIRE DE LOCUINȚE PRIN OJCVL :

Conform doctrinei perioadei respective acest contract era definit ca fiind :

„Contractul de construire de locuințe proprietate personală prin OJCVL este acel contract în temeiul căruia acest oficiu denumit contractant se obligă față de contractant – persoană fizică, denumită beneficiar, să asigure acestuia din urmă construirea unei locuințe (apartament) în schimbul plății unui preț” (Ioan Zinveliu , Contractele civile instrumente de satisfacere a intereselor cetățenilor, p.313-314

OBLIGAȚIILE BENEFICIARULUI : „Beneficiarul se obligă să plătească prețul locuinței contractate potrivit clauzelor contractuale. În prețul locuinței se includ, după caz, costul proiectării, costul execuției lucrărilor, inclusiv beneficiul organizației de construcții precum și comisionul OJCVL” (Ioan Zinveliu, op.cit, p.317)

CONCLUZIONÂND :

1. Dacă se plătește un preț înseamnă că titlul de proprietate îl reprezintă un contract de vânzare – cumpărare.
2. Pentru ca vânzătorul să poate vinde un bun imobil el trebuie să fie în primul rând, proprietarul acelui bun.
3. Dacă statul era proprietarul apartamentului vândut, ca de altfel a întregului bloc, înseamnă că acesta a fost construit cu fondurile statului, fonduri rambursate de beneficiar din prețul plătit cu ocazia cumpărării.

II.- VÂNZAREA PRIN INTERMEDIUL UNEI UNITĂȚI SPECIALIZATE : Inițial Orașul Cisnădie nu avea o unitate specializată pentru vânzarea apartamentelor către chiriașii acestora, motiv pentru care vânzările se făceau prin intermediul IJCVL Sibiu, devenit SC URBANA SA Sibiu și apoi RAGCL Sibiu..

Probabil că volumul de muncă era mult prea mare, astfel că a fost înființată SC PRESCOM SA ca unitate specializată în vânzarea locuințelor către chiriași, indiferent de legea care reglementa acest aspect (Decretul 61/1990, L.85/1992, Legea 112/1995).

La un moment dat, probabil în jurul anilor 2012 – 2013 SC PRSCOM SA a intrat în faliment.

În aceste condiții Primăria Cisnădie a fost nevoită să înființeze un serviciu specializat care a preluat atribuțiile unității specializate.

III.- MODUL DE STABILIRE A VALORII DE VÂNZARE : Valoarea de vânzare a fost stabilită conform criteriilor ANEVAR de către un evaluator imobiliar autorizat.

În probațiune solicităm administrarea unui probatoriu cu acte. Ți a unui probatoriu relațional.

Alăturat prezentei întâmpinări anexăm în două exemplare documentația care a stat la baza emiterii hotărârii atacate.

UAT Cisnădie și CL Cisnădie
Prin avocat Baciu Dorel



CONTRACT DE ASISTENȚĂ JURIDICĂ

Nr. 73 Data 5.10.2022

Încheiat între:

1. Denumirea formei de exercitare a profesiei CAB IND AVOC înființată prin decizia Baroului nr. din cu sediul în având codul fiscal nr. si contul bancar în (RON/EURO/USD/etc.) nr. deschis la prin avocat BACIU DOBIE în calitate de pe de o parte, și OPARUL
 2. Domnul/Doamna CRINAȚE PUMAR & CONSILIUL LOCAL domiciliat(ă) în în calitate de (client, reprezentant, grad de rudenie, soț etc.) CRINAȚE pe de altă parte.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 51/1995 pentru organizarea și exercitarea profesiei de avocat și ale statutului profesiei de avocat, părțile convin:

Art. 1. – Obiectul contractului

1.1. Obiectul contractului îl reprezintă TRIBUNALUL SIBIU D 2153/85/2022 REACTIIE JUSTICE INSTANTIARE CONTINUT- ASAMBLATEA APULARE HOTARARI CONSILIU LOCAL (după caz, asistarea, reprezentarea, acordarea de consultații juridice, redactarea și semnarea de acte, cereri și alte căi de atac, forme de executare, mediere, operațiuni fiduciare, domicilierea de firme precum și orice alte activități prevăzute de Legea nr.51/1995), pentru clientul cu domiciliul/sediul în CRINAȚE - PIAȚA REVOLUȚIEI NR 1

1.2. Alte mențiuni:

Art. 2. – Onorariul

2.1. Onorariul convenit este în cuantum de: 800 700 12439 (RON/EURO/USD/etc.)
 2.2. Alte mențiuni cu privire la onorariu (se poate preciza: onorariul orar, onorariul fix (forfetar), onorariul de succes, onorariul format prin combinarea unuia sau mai multor tipuri de onorarii anterior menționate, moneda de plată, modalități de plată, etc.):

Art. 3. – Cheltuieli

3.1. Cheltuielile sunt în cuantum de: (RON/EURO/USD/etc.)
 3.2. Cheltuielile aferente activității sus-menționate vor fi suportate de client, separat de plata onorariului.

Art. 4. – Clauze speciale

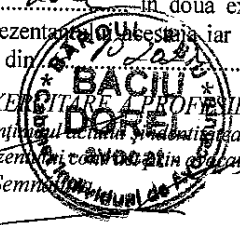
- 4.1. Prezentul contract este titlu executoriu cu privire la sumele datorate de către client cu titlu de onorariu și cheltuieli aferente.
- 4.2. Raporturile dintre părți nu pot fi dovedite decât cu prezentul contract și/sau în condițiile prevăzute de Statutul profesiei de avocat.
- 4.3. Față de terți dovada prezentului contract se face prin împuternicire avocațială. Prezentul contract nu poate fi adus la cunoștința terților decât cu acordul expres al părților.
- 4.4. Clientul atestă exactitatea și sinceritatea informațiilor pe care le furnizează avocatului și își exprimă acordul ca demersurile făcute de avocat să fie conform informațiilor pe care le-a furnizat.
- 4.5. Executarea obligațiilor asumate de forma de exercitare a profesiei se realizează de către avocații care își exercită profesia în cadrul acestuia.
- 4.6. Neplata onorariului în cuantumul și termenele fixate potrivit art. 2 din contract, precum și neachitarea contravalorii cheltuielilor efectuate potrivit art. 3 din contractul dau dreptul avocatului să procedeze la rezilierea de plin drept a prezentului contract fără nici o altă formalitate și fără nici o altă procedură judiciară sau extrajudiciară. Prezentul pact comisoriu de gradul IV își produce efectele de la data scadenței obligației neexecutate.
- 4.7. Toate litigiile privitoare la nașterea, modificarea, stingerea, interpretarea și executarea prezentului contract pot fi supuse regulilor de arbitraj și regulilor de procedură prevăzute de lege și de statutul profesiei de avocat.

Art. 5. – Alte clauze

Art. 6. – Locul și data încheierii contractului. Înregistrarea contractului SIBIU
 Încheiat la (locul încheierii, modalitatea încheierii în cazul încheierii la distanță)
 astăzi 5.10.2022 în două exemplare, ambele părți atestând că exemplarul original a fost înmănat/comunicat clientului sau reprezentantului acestuia iar copia a fost păstrată de către forma de exercitare a profesiei și înregistrată sub nr. din în registrul de evidență a contractelor de asistență juridică.

(FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI)

Atest data, conținutul actului și autenticitatea semnăturii prezentei în calitate de avocat
 Semnatura individuală a avocatului



CLIENT/REPREZENTANT,

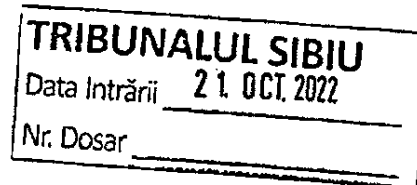
Actul de identitate

Semnătura,

BAROUL SIBIU
CABINET INDIVIDUAL DE AVOCATURĂ
BACIU DOREL
Sibiu, B-dul Victoriei, nr. 27 tel/fax 0269216430

C.7 TCA

Dosar nr.2153/85/2022
C.7 fond contencios



Către

TRIBUNALUL SIBIU

ORAȘUL CISNĂDIE reprezentat de PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE cu sediul în Cisnădie, Piața Revoluției, nr. 1 ambele instituții cu domiciliul procesual ales la mandatarul nostru special avocat Baciu Dorel în Sibiu, B-dul Victoriei, nr. 27, prin avocat justificat cu delegația anexată, înaintăm prezenta

ÎNTÂMPINARE

Formulată în condițiile art. 205 c.pr.civilă solicitându-vă ca prin sentința ce veți pronunța :

- » Să respingeți acțiunea introductivă de instanță
- » Să obligați reclamantul la plata cheltuielilor de judecată.

1. Valoarea de vânzare a fost stabilită conform criteriilor ANEVAR de către un evaluator imobiliar autorizat.
2. Indiferent de temeiul juridic al actului de vânzare, L.85/1992 cumpărătorii aveau dreptul să cumpere în temeiul L.112/1995 la un preț mult inferior valorii de vânzare care este a fost stabilită de evaluator și pe care cumpărătorii au acceptat-o .

În probațiune : Solicităm administrarea unui probatoriu cu acte

Alăturat prezentei întâmpinări anexăm în două exemplare documentația care a stat la baza emiterii hotărârii atacate.

UAT Cisnădie și CL Cisnădie
Prin avocat Baciu Dorel

CONTRACT DE ASISTENȚĂ JURIDICĂ

Nr. 8 / Data 31.10.2022

Încheiat între:

1. Denumirea formei de exercitare a profesiei înființată prin decizia Baroului nr. din cu sediul în având codul fiscal nr. și contul bancar în (RON/EURO/USD/etc.)

nr. deschis la prin avocat SACHI DOREL în calitate de pe de o parte, și

2. Domnul/Doamna CONSILIUL LOCAL ORĂȘAN DE LA ORAȘUL ORĂȘAN DE PUȘCĂRII în calitate de (client, reprezentant, grad de rudenie, soț etc.) domiciliat(a) în pe de altă parte.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 51/1995 pentru organizarea și exercitarea profesiei de avocat și ale statutului profesiei de avocat, părțile convin:

Art. 1. - Obiectul contractului

1.1. Obiectul contractului îl reprezintă TRIBUNALUL SIBIU, 2314 B5/2022 (după caz, asistarea, reprezentarea, acordarea de consultații juridice, redactarea și semnarea de acte, cereri și alte căi de atac, forme de executare, mediere, operațiuni fiduciare, domiciliieri de firme precum și orice alte activități prevăzute de Legea nr.51/1995), pentru clientul cu domiciliul/sediul în PIATA REVOLUTIEI NR1 ORĂȘAN DE PUȘCĂRII

1.2. Alte mențiuni:

Art. 2. - Onorariul

2.1. Onorariul convenit este în quantum de: 1800 (RON/EURO/USD/etc.) FAZ - nr 440.
2.2. Alte mențiuni cu privire la onorariu (se poate preciza: onorariul orar, onorariul fix (forfetar), onorariul de succes, onorariul format prin combinarea unuia sau mai multor tipuri de onorarii anterior menționate, moneda de plată, modalități de plată, etc.):

Art. 3. - Cheltuieli

3.1. Cheltuielile sunt în quantum de: / (RON/EURO/USD/etc.)
3.2. Cheltuielile aferente activității sus-menționate vor fi suportate de client, separat de plata onorariului.

Art. 4. - Clauze speciale

4.1. Prezentul contract este titlu executoriu cu privire la sumele datorate de către client cu titlu de onorariu și cheltuieli aferente.
4.2. Raporturile dintre părți nu pot fi dovedite decât cu prezentul contract și/sau în condițiile prevăzute de Statutul profesiei de avocat.
4.3. Față de terți dovada prezentului contract se face prin împuternicire avocațială. Prezentul contract nu poate fi adus la cunoștința terților decât cu acordul expres al părților.
4.4. Clientul atestă exactitatea și sinceritatea informațiilor pe care le furnizează avocatului și își exprimă acordul ca demersurile făcute de avocat să fie conform informațiilor pe care le-a furnizat.
4.5. Executarea obligațiilor asumate de forma de exercitare a profesiei se realizează de către avocații care își exercită profesia în cadrul acestuia.
4.6. Neplata onorariului în quantumul și termenele fixate potrivit art. 2 din contract, precum și neachitarea contravalorii cheltuielilor efectuate potrivit art. 3 din contract dau dreptul avocatului să procedeze la rezilierea de plin drept a prezentului contract fără nici o altă formalitate și fără nici o altă procedură judiciară sau extrajudiciară. Prezentul pact comisoriu de gradul IV își produce efectele de la data scadenței obligației neexecutate.
4.7. Toate litigiile privitoare la nașterea, modificarea, stingerea, interpretarea și executarea prezentului contract pot fi supuse regulilor de arbitraj și regulilor de procedură prevăzute de lege și de statutul profesiei de avocat.

Art. 5. - Alte clauze

Art. 6. - Locul și data încheierii contractului. Înregistrarea contractului
Încheiat la (locul încheierii, modalitatea încheierii în cazul încheierii la distanță) SIBIU astăzi, în două exemplare, ambele părți atestând că exemplarul original a fost înmănat/comunicat clientului sau reprezentantului acestuia iar copia a fost păstrată de către forma de exercitare a profesiei și înregistrată sub nr. din 31.10.2022 în registrul de evidență a contractelor de asistență juridică.

(FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI)
Atest data, conținutul și identitatea semnatarului prezentului contract prin avocat.



CLIENT/REPREZENTANT,

Actul de identitate

Semnătura,



Instituția Prefectului – Județul Sibiu

Strada Andrei Șaguna nr.10
Sibiu, 550009

Tel: 0269 210 104
Fax: 0269 218 177

<https://sb.prefectura.mai.gov.ro>

Data: _____
Număr de înregistrare: _____

12⁰⁸

TRIBUNALUL SIBIU	
Data Intrării	05 OCT 2022
Nr. Dosar	2314/85/2022

Către
Tribunalul Sibiu
Doamna/Domnule Președinte

PREFECTUL JUDEȚULUI SIBIU, cu sediul în municipiul Sibiu, str. Andrei Șaguna, nr. 10, cod de identificare fiscală: 4556255, cont bancar RO86TREZ23A510103203030X deschis la Trezoreria Sibiu, tel.: 0269/210104, fax: 0269/218177, e-mail: institutiaprefectului@prefecturasibiu.ro, vă înaintez prezenta

CERERE DE CHEMARE ÎN JUDECATĂ

în contradictoriu cu:

Consiliul Local al Orașului Cisnădie, cu sediul în Cisnădie, Piața Revoluției, nr. 1, jud. Sibiu,

Orașul Cisnădie prin Primar, cu sediul în Cisnădie, Piața Revoluției, nr. 1, jud. Sibiu,

Ruță Florea, domiciliat în Cisnădie, Piața Nouă, nr. 1, jud. Sibiu, CNP 1111111111

Ruță Cornelia, domiciliată în Cisnădie, Piața Nouă, nr. 1, jud. Sibiu, CNP 1111111111

și

Statul Român prin Ministerul Finanțelor, cu sediul în București, B-dul Libertății, nr.16, sector 5, în calitate de intervenient forțat (conform art. 68 din Codul de procedură civilă).

prin care vă solicit respectuos ca în urma îndeplinirii procedurii legale și a administrării probelor să dispuneți:

-1. Conexarea prezentei cauze la cea care face obiectul dosarului nr. 835/85/2022 al Tribunalului Sibiu, iar în cazul în care conexarea nu este posibilă, suspendarea judecării până la finalizarea procesului care face obiectul dosarului nr. 835/85/2022 al Tribunalului Sibiu.

-2. Anularea în tot a „Hotărârii Consiliului Local al orașului Cisnădie nr.

88/12.04.2022 privind încheierea unui act adițional la contractul de vânzare-cumpărare nr. 18276/01.11.2021 încheiat între Orașul Cisnădie și Ruță Florea și Ruță Cornelia.”

-3. Solicităm respectuos judecarea cauzei și în lipsa noastră, conform art. 223 alin. (3) coroborat cu art. 411 pct. 2 din Codul de procedură civilă.

MOTIVE

ÎN FAPT:

A. În cauza care face obiectul dosarului nr. 835/85/2022 al Tribunalului Sibiu, cu termen de judecată la data de 27.10.2022, am solicitat anularea în tot atât a „Hotărârii Consiliului Local al orașului Cisnădie nr. 187/30.09.2021”, cât și a „Contractului de vânzare cumpărare nr. 18276/01.11.2021” și restabilirea situației anterioare de C.F. pentru următoarele motive:

Prin „Hotărârea Consiliului Local al orașului Cisnădie nr. 187/30.09.2021” s-a dispus în mod nelegal vânzarea unui imobil în baza Decretului-lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992.

Prin „Contractul de vânzare-cumpărare nr. 18276 din 01.11.2021”, încheiat în baza HCL Cisnădie nr. 187/30.09.2021, cumpărătorii: Ruță Florea și Ruță Cornelia dobândesc dreptul de proprietate asupra apartamentului situat în „Cisnădie, str. Bisericii nr. 11, nr. 11, identificat în CF colectivă 5215 Cisnădie, la foaia de proprietate B+47, cu nr. top 6720/8/1/6”, a părților comune indivize precum și a terenului clădit și neclădit în cotă de 15/622 părți, încălcându-se astfel o serie de dispoziții legale, după cum urmează:

-1. Conform art. 1 alin. (1) din Legea nr. 85/1992, republicată: „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.”

Art. 1 și 5 din Decretul-lege nr. 61/1990 prevăd următoarele:

„Articolul 1

Întreprinderile pentru vânzarea locuințelor și oficiile specializate pot vinde către populație locuințe construite din fondurile statului, în condițiile prezentului decret-lege.”

„Articolul 5

(1) Primăriile județene și a municipiului București vor organiza pe principii economice unitățile specializate prevăzute la art. 1 și vor pune la dispoziția acestora lista locuințelor destinate vânzării către populație.

(2) Locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor.”

Din documentația care a stat la baza întocmirii „Hotărârii Consiliului Local al orașului Cisnădie nr. 187/30.09.2021”, respectiv din „Raportul de specialitate [...] nr. 14.008/02.09.2021” rezultă ÎN MOD NEREAL că locuința

vândută a fost construită din fondurile statului.

Mențiunile din C.F. nr. 5215 Cisnădie sunt echivoce, în sensul că „Foaia de sarcini” prevede că: „În baza adresei OJCVL Sibiu cu nr. 1189/1980 se întabulează dreptul de folosință pe durata existenței construcțiilor cu titlu de drept atribuire în condițiile Legii nr. 4/1973 asupra terenului de sub A+1, după cum urmează: [...]”, în timp ce mențiunile de la pct. 1 și 2 din „Foaia de proprietate” prevăd că: „În baza încheierii cu nr. de mai sus, se întabulează dreptul de proprietate asupra imobilului de sub A+1, adus aici din c.f. 3954 Cisnădie cu stare de proprietate neschimbată în favoarea: STATUL ROMÂN, apoi în baza adresei OJCVL Sibiu cu nr. 1189/1980 se notează faptul că pe imobilul de sub A+1 s-a construit blocul K-5, Cisnădie compus din 38 apartamente proprietate personală deservite de 2 scări, cu 4 etaje, apoi se întabulează dreptul de proprietate asupra acestor apartamente în ordine cronologică după cum urmează: [...]”

Având în vedere mențiunile echivoce din C.F. nr. 5215 Cisnădie (în sensul că nu se putea decela din ce bani au fost construite apartamentele), precum și suspiciunile în privința afirmațiilor din raportul de specialitate care a stat la baza întocmirii „Hotărârii Consiliului Local al orașului Cisnădie nr. 187/30.09.2021”, am înțeles să ne adresăm Oficiului de Cadastru și Publicitate Sibiu, respectiv Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu cu o cerere în vederea comunicării de înregistrări de la dosarul constituit pentru C.F. nr. 5215 Cisnădie.

Urmare a cererii noastre, ne-au fost comunicate o serie de înregistrări de la dosarul C.F. nr. 5215 Cisnădie, din care rezultă că imobilul locuință a fost construit din veniturile populației și prin urmare construcția locuinței NU S-A REALIZAT din fondurile statului, din fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

Apartamentul care a făcut obiectul „Hotărârii Consiliului Local al orașului Cisnădie nr. 187/30.09.2021” și a „Contractului de vânzare-cumpărare nr. 18276/01.11.2021” a fost construit de I.C.V.L. Sibiu în baza contractului de construire nr. 1103/K5 din 30.07.1979 ca și locuință proprietate personală a soților Platzner Gustav și Platzner Renate din banii acestora și din banii împrumutați de aceștia de la C.E.C. în baza contractului de împrumut nr. 9657/30.07.1979.

În aceste condiții apartamentul care a făcut obiectul „Hotărârii Consiliului Local al orașului Cisnădie nr. 187/30.09.2021” nu putea fi vândut în condițiile Legii nr. 85/1992, republicată și a Decretului-lege nr. 61/1990.

Mai mult cererea de cumpărare a locuinței a fost adresată Primăriei Orașului Cisnădie de soția chiriașului: Ruță Cornelia și nu de chiriaș așa cum prevăd dispozițiile legale.

Atât din „Contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuință nr. 2159/06.04.2007”, cât și din „Actul adițional nr. 1 la Contractul de închiriere nr. 3212/29.03.2012” rezultă că doar RUTĂ FLOREA este titularul contractului de închiriere.

-2. Conform art. 3 alin. (2) din Decretul-lege nr. 61/1990: „O dată cu locuința se transmite cumpărătorului acesteia și dreptul de folosință asupra

terenului aferent, pe durata existenței construcției.”, iar conform art. 10 alin. (4) din Legea nr. 85/1992, republicată: „Pentru persoanele care dobândesc locuințele în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi, atribuirea terenului se face în condițiile art. 36 alin. 2 din Legea nr. 18/1991.”

Atât prin art. 1 alin. (3) din „Hotărârea Consiliului Local al orașului Cislădie nr. 187/30.09.2021”, cât și prin „Contractul de vânzare-cumpărare nr. 18276/01.11.2021” s-a dispus vânzarea apartamentului, a părților comune indivize precum și a terenului clădit și neclădit în cotă de 15/622 părți, încălcându-se astfel dispozițiile legale.

Terenul nu a fost evaluat, aspect ce reiese din Raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator Voinea Ioan, în care se menționează în mod expres (la pagina 11 din raport) faptul că: „valoarea propusă include dotările aferente apartamentului, părțile comune indivize și nu include valoarea terenului.” Prin urmare cumpărătorii au dobândit în mod gratuit cota de 15/622 părți din terenul clădit și neclădit.

Consiliul local al Orașului Cislădie și-a depășit competențele legale și a dispus în mod ilegal vânzarea unui imobil (locuință și teren) aparținând statului, din moment ce nu sunt incidente nici dispozițiile Legii nr. 85/1992 și nici cele ale Decretului-lege nr. 61/1990.

-3. Conform dispozițiilor art. 19 alin. din Legea nr. 85/1992, republicată:

„(1) Contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea dispozițiilor Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi sunt lovite de nulitate absolută.

(2) Nulitatea poate fi invocată de orice persoană și pe orice cale.”

(3) Prefecții vor organiza depistarea acestor cazuri și sesizarea instanțelor judecătorești pentru constatarea nulității și restabilirea situației anterioare.

(4) Din sumele ce se restituie cumpărătorilor se va reține chiria aferentă perioadei de la contractare și până la restituire. Sumele restituite nu sunt purtătoare de dobânzi și nici nu se actualizează.”

În baza Hotărârii Consiliului Local al orașului Cislădie nr. 187/30.09.2021 a fost încheiat „Contractul de vânzare cumpărare nr. 18276/01.11.2021” între Orașul Cislădie, reprezentat prin primar și beneficiarii: **Ruță Florea și Ruță Cornelia.**

Având în vedere că „Hotărârea Consiliului Local al orașului Cislădie nr. 187/30.09.2021” este lovită de nulitate absolută, se impune și anularea (desființarea) „Contractului de vânzare cumpărare nr. 18276/01.11.2021” prin prisma principiului *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*.

Conform principiul anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului inițial (*resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*), anularea (desființarea) actului juridic inițial (primar) atrage și anularea actului juridic subsecvent (următor), datorită legăturii lor juridice.

Acest principiu privește efectele nulității actului juridic și este consacrat de art. 1254 alin. (2) din Codul civil, care prevede că

„desființarea contractului atrage, în condițiile legii, și desființarea actelor subsecvente încheiate în baza lui”, fiind aplicabil în temeiul art. 1325 din Cod civil și actelor juridice unilaterale lovite de nulitate.

Restabilirea situației de C.F. se impune pentru următoarele considerente:

- apartamentul vândut în mod ilegal trebuie să se întoarcă la adevăratul proprietar: Statul Român;

- cota de teren vândută în mod ilegal (15/622 părți) trebuie să se întoarcă la adevăratul proprietar: Statul Român.

Având în vedere faptul că imobilul care face obiectul „Hotărârii Consiliului Local al orașului Cislădie nr. 187/30.09.2021” a fost preluat abuziv în temeiul Decretului nr. 223/1973, apreciem că ar fi putut face obiectul vânzării-cumpărării în baza Legii nr. 112/1995 sau a Legii 10/2001, după caz, în situația în care erau îndeplinite condițiile legale.

Prin urmare, pentru toate motivele invocate mai sus am solicitat anularea în tot a „Hotărârii Consiliului Local al orașului Cislădie nr. 187/30.09.2021” și a „Contractului de vânzare cumpărare nr. 18276/01.11.2021” ca urmare a încălcării prevederilor legale de natură să atragă nulitatea absolută a acestora și restabilirea situației anterioare de carte funciară.

B. În baza atribuțiilor de verificare a legalității actelor administrative ale consiliului local, conform prevederilor art. 255 coroborate cu prevederile art. 252 alin. (1), lit. c) și art. 249 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, consider că „Hotărârea Consiliului Local Cislădie nr. 88/12.04.2022 privind încheierea unui act adițional la contractul de vânzare-cumpărare nr. 18276/01.11.2021 încheiat între Orașul Cislădie și Ruță Florea și Ruță Cornelia” este nelegală pentru următoarele considerente:

Aprobarea încheierii actului adițional la contractul de vânzare-cumpărare nr. 18276/01.11.2021 prin Hotărârea Consiliului Local Cislădie nr. 88/12.04.2022, s-a realizat doar pentru a crea iluzia unei remedieri parțiale a încălcărilor normelor legale realizate cu ocazia adoptării „Hotărârii Consiliului Local Cislădie nr. 187/30.09.2021” și a încheierii „Contractului de vânzare cumpărare nr. 18276/01.11.2021.”

Practic prin aprobarea încheierii **actului adițional la contractul de vânzare-cumpărare nr. 18276/01.11.2021 s-a încercat** intrarea în legalitate doar în ceea ce privește respectarea art. 3 alin. (2) din Decretul-lege nr. 61/1990, care prevede că: „O dată cu locuința se transmite cumpărătorului acesteia și **dreptul de folosință asupra terenului aferent**, pe durata existenței construcției.”, întrucât inițial atât prin art. 1 alin. (3) din „Hotărârea Consiliului Local al orașului Cislădie nr. 187/30.09.2021”,

cât și prin „Contractul de vânzare-cumpărare nr. 18276/01.11.2021” s-a dispus vânzarea apartamentului, a părților comune indivize precum și a terenului clădit și neclădit în cotă de 15/622 părți, încălcându-se astfel dispozițiile legale.

Așa cum am arătat mai sus Consiliul Local al orașului Cislădie A CREAT DOAR ILUZIA UNEI REMEDIERI PARȚIALE A ÎNCĂLCĂRILOR NORMELOR LEGALE.

În realitate, situația este de așa natură încât nu este posibil să fie remediată (nici măcar parțial) pe calea unei hotărâri de consiliu local din moment ce persistă încălcarea flagrantă a normelor legale imperative care atrag nulitatea absolută în tot atât a Hotărârii Consiliului Local Cislădie nr. 88/12.04.2022, cât și a Hotărârii Consiliului Local al orașului Cislădie nr. 187/30.09.2021 și a „Contractului de vânzare-cumpărare nr. 18276/01.11.2021”, ca urmare a faptului că imobilul nu putea fi vândut în mod legal în temeiul Legii nr. 85/1992, republicată și a Decretului-lege nr. 61/1990.

Conform art. 1 din Decretul-lege nr. 61/1990: „Întreprinderile pentru vânzarea locuințelor și oficiile specializate pot vinde către populație locuințe construite din fondurile statului, în condițiile prezentului decret-lege.”, iar conform art. 1 alin. (1) din Legea nr. 85/1992: „Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrala 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.”

Ori în condițiile în care apartamentul care face obiectul „Hotărârii Consiliului Local al orașului Cislădie nr. 187/30.09.2021”, a „Contractului de vânzare-cumpărare nr. 18276/01.11.2021” și a Hotărârea Consiliului Local Cislădie nr. 88/12.04.2022 NU A FOST REALIZAT din fondurile statului, ci a fost construit de I.C.V.L. Sibiu în baza contractului de construire nr. 1103/K5 din 30.07.1979 ca și locuință proprietate personală a soților Platzner Gustav și Platzner Renate din banii acestora și din banii împrumutați de aceștia de la C.E.C. în baza contractului de împrumut nr. 9657/30.07.1979, rezultă fără drept de tăgadă că în mod ilegal Consiliul Local al orașului Cislădie a aprobat vânzarea apartamentului deși nu erau incidente dispozițiile Legii nr. 85/1992, republicată și a Decretului-lege nr. 61/1990.

Prin adoptarea Hotărârii Consiliului Local Cislădie nr. 88/12.04.2022 nu s-a putut intra în legalitate, întrucât starea de drept și de fapt este de așa natură încât nu mai poate fi remediată decât prin intermediul instanței de judecată.

Prin prisma principiului *accessorium sequitur principale* (*accessoriul urmează principalul*), actul adițional urmează soarta juridică a contractului

principal.

Prin urmare, ca urmare a anulării Hotărârii Consiliului Local al orașului Cisnădie nr. 187/30.09.2021” și a „Contractului de vânzare-cumpărare nr. 18276/01.11.2021” se impune și anularea „Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr. 88/12.04.2022” inclusiv anexa nr. 1 parte integrantă a hotărârii.

C. Având în vedere toate aspectele mai sus menționate, precum și faptul că atât în prezenta cauză cât și în cauza care face obiectul dosarului nr. 835/85/2022 al Tribunalului Sibiu sunt aceleași părți, iar obiectul și cauza acestora au o strânsă legătură între ele, pentru asigurarea unei bune judecări în primă instanță vă solicit respectuos să dispuneți conexarea prezentei cauze cu cea care face obiectul dosarului nr. 835/85/2022 al Tribunalului Sibiu.

În măsura în care nu este posibilă conexarea, vă rog să dispuneți suspendarea judecării până la finalizarea procesului care face obiectul dosarului nr. 835/85/2022 al Tribunalului Sibiu.

Prin urmare, pentru toate motivele invocate, vă solicit respectuos să dispuneți admiterea cererii de chemare în judecată așa cum a fost formulată.

- ÎN DREPT:**
- art. 123 alin. (5) din Constituția României;
 - art. 1 alin. (1), art. 10 alin. (4), art. 19 din Legea nr. 85/1992;
 - art. 1, art. 3 alin. (2), art. 5 din Decretul-lege nr. 61/1990;
 - art. 1 alin. (8), art. 2 alin. (1) lit. c) și c)¹, art. 3 alin. (1) și (3) art. 7 alin. (5), art. 10 alin. (1), art. 11 alin. (3), art.12, art. 18 alin. (1) și (4), art. 28 alin. (1) și art. 30 din Legea nr. 554/2004;
 - art. 109 alin. (2), art. 249 alin. (4) coroborate cu prevederile art. 252 alin. (1), lit. c), art. 255 și art. 200 din O.U.G. nr. 57/2019;
 - art. 908 alin.(1) pct. 1 și alin. (2), art. 909 alin. (1), art. 1254 alin. (2) și art. 1325 din Cod civil;
 - art. 68, art. 70, art. 139 alin. (1) - (3), art. 149 alin. (1), art.150, art. 194, art. 195, art. 223 alin. (3) coroborat cu art. 411 pct. 2, art. 411 alin. 91) pct. 1, alin. (2) și (3) (sau art. 411 alin. 1 pct.1, după caz) din Codul de procedură civilă.

PROBE: - înscrisuri;

- solicit acvirarea dosarului nr. 835/85/2022 al Tribunalului Sibiu în cazul în care conexarea nu este posibilă;
- orice altă probă utilă cauzei.

DEPUN:

- prezenta în 6 exemplare;
- cererea de chemare în judecată, care face obiectul dosarului nr. 835/85/2022 al Tribunalului Sibiu (fără înscrisurile atașate acesteia), în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnată pentru conformitate;
- extras de pe portalul instanțelor de judecată, privind dosarul nr. 835/85/2022 al Tribunalului Sibiu, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnat pentru conformitate;
- adresa de înaintare a Hotărârilor nr. 86 - 88/2022 a Consiliului Local al Orașului Cisnădie, în copie cu mențiunea: „conform cu originalul” și semnată pentru conformitate;
- Hotărârea Consiliului Local al Orașului Cisnădie nr. 88/12.04.2022, în copie cu mențiunea: „conform cu originalul” și semnată pentru conformitate;
- solicitarea de intrare în legalitate nr. 17052/24.08.2022 transmisă Consiliului Local și Primarului Orașului Cisnădie, în copie cu mențiunea: „conform cu originalul” și semnată pentru conformitate;
- răspunsul Primăriei Orașului Cisnădie la adresa nr. 17052/24.08.2022, în copie cu mențiunea: „conform cu originalul” și semnat pentru conformitate.

Cu deosebită considerație,

**PREFECT,
CREȚU MIRCEA DORIN**



Numele autorului documentului: Briciu Virgiliu - Iancu
Funcție: consilier juridic
Telefon: 0269 210 104, int. 121
Email: iancu.briciu@prefecturasibiu.ro



CONTRACT DE ASISTENȚĂ JURIDICĂ

Nr. 79 Data 31.10.2022

Încheiat între:

1. Denumirea formei de exercitare a profesiei prin decizia Baroului OMB IMA AV. înființată nr. din cu sediul în având codul fiscal nr. si contul bancar în (RON/EURO/USD/etc.) nr. deschis la prin avocat DAVID SOREL în calitate de pe de o parte, și

2. Domnul/Doamna ORAFUL CRISTIANE domiciliat(ă) în în calitate de (client, reprezentant, grad de rudenie, soț etc.) COMISAR TOCHET DE FONDS FUNDATION CRISTIAN pe de altă parte.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 51/1995 pentru organizarea și exercitarea profesiei de avocat și ale statutului profesiei de avocat, părțile convin:

Art. 1. – Obiectul contractului

1.1. Obiectul contractului îl reprezintă JURISTICĂ ȘI ȘTIINȚĂ reprezentarea, acordarea de consultații juridice, redactarea și semnarea de acte, cereri și alte căi de atac, forme de executare, mediere, operațiuni fiduciare, domiciliieri de firme precum și orice alte activități prevăzute de Legea nr.51/1995), pentru clientul cu domiciliul/sediul în CRISTIANE PIATA MEDICINALEI KRI

1.2. Alte mențiuni:

Art. 2. – Onorariul

2.1. Onorariul convenit este în cuantum de: 2200 (RON/EURO/USD/etc.) FAO MAR 4444

2.2. Alte mențiuni cu privire la onorariu (se poate preciza: onorariul orar, onorariul fix (forfetar), onorariul de succes, onorariul format prin combinarea unuia sau mai multor tipuri de onorarii anterior menționate, moneda de plată, modalități de plată, etc.):

Art. 3. – Cheltuieli

3.1. Cheltuielile sunt în cuantum de: / (RON/EURO/USD/etc.)

3.2. Cheltuielile aferente activității sus-menționate vor fi suportate de client, separat de plata onorariului.

Art. 4. – Clauze speciale

- 4.1. Prezentul contract este titlu executoriu cu privire la sumele datorate de către client cu titlu de onorariu și cheltuieli aferente.
- 4.2. Raporturile dintre părți nu pot fi dovedite decât cu prezentul contract și/sau în condițiile prevăzute de Statutul profesiei de avocat.
- 4.3. Față de terți dovada prezentului contract se face prin împuternicire avocațială. Prezentul contract nu poate fi adus la cunoștința terților decât cu acordul expres al părților.
- 4.4. Clientul atestă exactitatea și sinceritatea informațiilor pe care le furnizează avocatului și își exprimă acordul ca demersurile făcute de avocat să fie conform informațiilor pe care le-a furnizat.
- 4.5. Executarea obligațiilor asumate de forma de exercitare a profesiei se realizează de către avocații care își exercită profesia în cadrul acestuia.
- 4.6. Neplata onorariului în cuantumul și termenele fixate potrivit art. 2 din contract, precum și neachitarea contravalorii cheltuielilor efectuate potrivit art. 3 din contractul dau dreptul avocatului să procedeze la rezilierea de plin drept a prezentului contract fără nici o altă formalitate și fără nici o altă procedură judiciară sau extrajudiciară. Prezentul pact comisoriu de gradul IV își produce efectele de la data scadenței obligației neexecutate.
- 4.7. Toate litigiile privitoare la nașterea, modificarea, stingerea, interpretarea și executarea prezentului contract pot fi supuse regulilor de arbitraj și regulilor de procedură prevăzute de lege și de statutul profesiei de avocat.

Art. 5. – Alte clauze

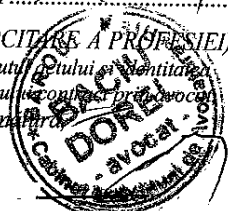
Art. 6. – Locul și data încheierii contractului. Înregistrarea contractului SIBIU

Încheiat la (locul încheierii, modalitatea încheierii în cazul încheierii la distanță) astăzi în două exemplare, ambele părți atestând că exemplarul original a fost înmănat/comunicat clientului sau reprezentantului acestuia iar copia a fost păstrată de către forma de exercitare a profesiei și înregistrată sub nr. din 31.10.2022 în registrul de evidență a contractelor de asistență juridică.

(FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI)

Atest data, conținutul și identitatea semnatarului prezentului contract prin avocat

Semnătura



CLIENT/REPREZENTANT,

Actul de identitate

Semnătura,

Către

JUDECĂTORIA SIBIU

Subscrisa **COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CISNĂDIE** reprezentată de Președinte – Primar Gheorghe Huja, cu sediul în Cisnădie, Piața Revoluției, nr. 1, cu domiciliul procesual ales la mandatarul nostru special avocat Baciu Dorel în Sibiu, B-dul Victoriei, nr. 27, prin avocat justificat cu delegația anexată, înaintăm prezenta

ACȚIUNE DE FOND FUNCJAR

În contradictoriu cu **COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR SIBIU** cu sediul în Sibiu, str. Andrei Șaguna nr. 10 rugându-vă să binevoiți ca după citarea părților și administrarea probelor prin sentința ce veți pronunța :

1. În baza art. 6 lit.f raportat la art. 36 din HG 890/2005 să obligați pârâta să emită titluri de proprietate pentru un număr de 19 de persoane cărora le-a fost validată cererea de reconstituire a dreptului de proprietate identificați în Anexa nr. 2 a acțiunii introductive de instanță înregistrată pe rolul Judecătoriai Sibiu sub nr. 7609/306/2017. (mai puțin poziția 4 pentru care există hotărâre definitivă)
2. Să dispuneți asupra cheltuielilor de judecată

Motive :

I.- CONTEXTUL FACTIC : Care sunt principalele repere ale stării de fapt prezentate în ordine cronologică :

Raporturile noastre cu persoanele îndreptățite la măsuri reparatorii în baza Legilor fondului funciar, cu ADS și cu concesionarul terenului au cuprins mai multe etape pe care încercăm să le sintetizăm în cele ce urmează pentru o înțelegere mai clară a legalității cererii noastre :

1. În baza contractului de concesiune încheiat cu ADS nr.10/2007 SC HORTICOLA INTERNAȚIONAL SEVIȘ SRL a beneficiat de folosința unei suprafețe de 222,68 ha, diminuată ulterior la 221,70 ha de teren agricol proprietatea de stat.
2. Conform dispozițiilor art.2.5 și 2.6 din contract suprafața concesionată se diminuat de drept în situația în care terenurile în litigiu făceau obiectul unor legi reparatorii, respectiv legile fondului funciar.

3. Aceste prevederi contractuale reproduceau o dispoziție legală, respectiv prevederile art.10 din HG 626/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului care stipulau :

„Suprafețele de teren cu destinație agricolă care fac obiectul contractelor de concesiune încheiate de A.D.S. anterior reconstituirii sau constituirii dreptului de proprietate conform prevederilor Legii nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii nr. 1/2000, cu modificările ulterioare, se diminuează corespunzător cu suprafețele retrocedate.”

4. În baza art.7 din Legea nr. 268/2001 și art. 9 din HG nr.626/2001 s-a încheiat Protocolul de Predare Preluare nr.76321/13.08.2015 între ADS și Comisia locală de fond funciar Cisnădie pentru suprafața de 179,5630 ha. Conform HG mai sus menționată și a Protocolului terenul avea o unică destinație : punerea în posesie a persoanelor cărora li s-a reconstituit dreptul de proprietate în baza legilor fondului funciar.

5. În acest context, în cursul lunilor octombrie – noiembrie 2015 a procedat la întocmirea proceselor verbale de punere în posesie și a și predat efectiv posesie persoanelor îndreptățite și cărora li s-a recunoscut acest drept prin hotărâre a Comisiei județene de fond funciar Sibiu - hotărâre neatată și nedesființată. Oamenii care au intrat în posesia terenurilor s-au comportat ca adevărați proprietari și, deși nu erau eliberate titlurile de proprietate aceștia au plătit cu regularitate impozitul aferent acestor terenuri.

6. La 18.09.2015, prin notificarea înregistrată sub nr.96910 ADS a anunțat concesionarul de diminuarea, conform legii și a contractului de concesiune a suprafeței de teren care a făcut obiectul măsurilor reparatorii în condițiile legilor fondului funciar.

7. După primirea acestei notificări concesionarul SC HORTICOLA INTERNAȚIONAL SEVIȘ SRL a chemat în judecată atât Comisia locală de fond funciar Sibiu, cât și ADS, dosarul fiind înregistrat sub nr.9862/306/2015 solicitând :

- ⇒ Anularea hotărârii Comisie Județene de fond funciar prin care s-a dispus încheierea protocolului de predare – primire nr.1152/16.06.2015.
- ⇒ Anularea acestui protocol
- ⇒ Anularea procesului verbal de delimitare

8. Prin sentința civilă nr.3302/2016 Judecătoria Sibiu a respins acțiunea. Prin decizia civilă nr.1197/28.11.2016 Tribunalul Sibiu a admis apelul concesionarului, a schimbat în tot sentința instanței de fond și a admis acțiunea astfel cum a fost ea formulată. Subliniem faptul că prin decizie nu s-a dispus restituirea terenului predat prin protocol și nici nu au fost chemați în judecată beneficiarii măsurilor reparatorii, astfel încât această hotărâre nu le era opozabilă.

9. Întrucât în urma notificării de către ADS să le restituim terenul noi am comunicat faptul că nu mai suntem în posesia terenului acesta fiind predat beneficiarilor măsurilor reparatorii, anterior anulării protocolului de către Tribunalul Sibiu, iar procesele verbale de punere în posesie nu au fost

desființate ADS a promovat o nouă acțiune înregistrată sub nr.7609/306/2017 pe rolul Judecătoria Sibiu în care solicita :

- ⇒ Constatarea nulității proceselor verbale de punere în posesie pentru persoanele indicate în anexa 1 a acțiunii și obligarea noastră la restituirea acestor terenuri.
- ⇒ Obligarea noastră la restituirea terenurilor care au făcut obiectul punerii în posesie pentru persoanele indicate în anexa 2 a acțiunii persoane care nu au fost chemate în judecată.

10. Prin sentința civilă nr.4978 din 16.11.2020 Judecătoria Sibiu admite în parte acțiunea ADS și dispune :

- ⇒ Anularea proceselor verbale de punere în posesie pentru persoanele din Anexa 1 și obligarea noastră la restituirea terenului care a făcut obiectul acestor procese verbale
- ⇒ Respinge capătul doi de cerere al acțiunii introductive de instanță prin care se solicita obligarea noastră la predarea terenurilor care au făcut obiectul proceselor verbale din Anexa 2 a acțiunii cu următoarea motivare :

„această soluție nu se poate aplica, însă și în privința proceselor verbale de punere în posesie ce fac obiectul petitului secundar al cererii de chemare în judecată atâta timp cât reclamanta nu a înțeles să sesizeze instanța cu o cerere similară de desființarea acestora și nici să cheme în judecată persoanele cu care respectivele procese verbale au fost încheiate.”

11. Toate părțile implicate au făcut apel, ADS-ul solicitând pe lângă rezolvarea problemei cheltuielilor de judecată și admiterea capătului 2 al acțiunii, respins de instanța de fond, respectiv obligarea noastră la predarea terenului și pentru persoanele indicate în Anexa nr.2

12. Tribunalul Sibiu, prin decizia civilă 69/15.02.2022 admite apelurile anulează în parte sentința apelată și trimite cauze spre rejudecare instanței de fond. În dispozitiv , Tribunalul Sibiu dispune în mod expres :

”Mentine dispozițiile sentinței civile apelate cu privire la respingerea cererii de obligare a Primăriei Orașului. Cisnădie prin Primar și a Comisie locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cisnădie referitor la returnarea către reclamantă a terenurilor cuprinse în procesele verbale de punere în posesie indicate în anexa 2 a acțiunii.”

CONCLUZIONÂND :

1. Pentru capătul 2 de cerere al acțiunii introductive de instanță hotărârea de respingere a acestuia a devenit definitivă.
2. În mod definitiv noi nu suntem obligați la restituirea terenurilor care au făcut obiectul proceselor verbale de punere în posesie din anexa 2 și pentru care am solicitat emiterea titlurilor de proprietate
3. În condițiile în care procesele verbale de punere în posesie ale celor din anexa 2 nu au fost atacate și, implicit nu au fost desființate, iar noi nu mai putem fi obligați la restituirea acestor terenuri persoanele beneficiare sunt perfect îndreptățite la a solicita emiterea titlurilor de proprietate.

4. Consecința rămânerii definitive a soluției de respingere a cererii de obligare a subscrisei la predarea terenului destinat punerii în posesie a persoanelor din Anexa nr. 2 face ca efectele deciziei civile nr. 1197/28.11.2016 Tribunalul Sibiu, ca act jurisdicțional emanând de la o putere publică a statului au devenit caduce.

În drept : Care sunt textele legale pe care ne fundamentăm acțiunea :

1.- Conform art. 6 lit. 6 din HG 890/2005 : „ *Comisiile județene și a municipiului București au următoarele atribuții principale:*
f) emit titlurile de proprietate pentru cererile validate;

2.- Conform art. 36 alin (1) și (2) din HG 890/2005 : „(1) *Pe baza documentațiilor înaintate de comisiile locale, care cuprind anexele validate, planurile parcelare, procesele-verbale de punere în posesie și schițele terenurilor, comisia județeană emite titlurile de proprietate conform modelului prezentat în anexa nr. 20....*”
(2) *Titlul de proprietate se semnează de prefect, secretarul general al instituției prefectului, ca secretar, și de directorul general al oficiului de cadastru și publicitate imobiliară. Părțile detașabile ale titlului de proprietate, semnate, se transmit comisiilor comunale, orășenești sau municipale, care le vor înscrie în registrul agricol, după care le vor înmâna sub semnătură titularilor, iar partea nedetașabilă (cotorul) a titlului de proprietate se reține și se depozitează la arhiva oficiului județean de cadastru și publicitate imobiliară.*”

Practică judiciară: Ne-am oprit asupra a două aspecte :

1.- Autoritatea de lucru judecat :

„ ...în cazul în care hotărârea a fost atacată cu apel numai parțial, partea din hotărâre care nu a fost supusă apelului dobândește autoritate de lucru judecat, motiv pentru care instanța de apel nu mai poate modifica aspectele asupra cărora s-a statuat sau afecta părțile care nu au exercitat această cale de atac” (Decizia nr.1025 din 15.05.2019 a ÎCCJ).

2.- Practică a instanței locale pe spetă identică :

Sentința civilă nr.1463/22.03.2018 pronunțată în dosar nr.7525/306/2017 :

„... Decizia civilă nr.1197/28.11.2016 pronunțată de Tribunalul Sibiu în dosar nr.9862/306/2016 nu poate afecta dreptul reclamantei dobândit în baza Hotărârii Comisiei Județene nr.241/14.02.2007 coroborate cu procesul verbal de punere în posesie nr. 28/14.12.2015 (care a identificat bunul și prin care reclamanta a intrat efectiv în posesia bunului său anterior pronunțării deciziei), atâta timp cât aceasta nu a fost parte în proces, hotărârea nefiindu-i opozabilă ...”

Decizia civilă nr.685 pronunțată în apel :

„ ... Decizia civilă nr.1197/28.11.2016 pronunțată de Tribunalul Sibiu în dosar nr.9862/306/2016 nu poate afecta dreptul reclamantei dobândit în baza Hotărârii Comisiei Județene nr.241/14.02.2007 coroborate cu procesul verbal de punere în posesie nr. 28/14.12.2015 (care a identificat bunul și prin care reclamanta a intrat efectiv în posesia

bunului său anterior pronunțării deciziei), atâta timp cât aceasta nu a fost parte în proces, hotărârea nefiindu-i opozabilă.

Mai mult, prin decizia civilă

Nr.69/2022 pronunțată de Tribunalul Sibiu în dosar nr. 7609/306/2017 s-au menținut dispozițiile sentinței civile apelate cu privire la respingerea cererii de obligare a Primăriei Orașului Cisnădie prin Primar și Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Cisnădie referitor la returnarea către reclamantă a terenurilor cuprinse în procesele verbale de punere în posesie indicate în Anexa 2 a acțiunii”

În probațiune : Solicităm administrarea următoarelor probe :

- 1.- Probatoriu cu acte.
- 2.- Probatoriu relațional constând în adresă către OCPI Sibiu pentru a comunica documentația întocmită și depusă de noi în vederea emiterii titlurilor de proprietate.

Comisia locală de fond funciar Cisnădie
Prin av. Baciú Dorel

