

1-840

35/21.11.2019
HOTĂRÂRE

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 190/2019 pronunțată de către
Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 1912/117/2016

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile
nr. 190/2019 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 1912/117/2016 – proiect din
inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 581243/2019 al primarului municipiului Cluj-
Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 584795 din 12.11.2019 al Direcției patrimoniul
municipiului și evidența proprietății și al Direcției juridice, prin care se propune punerea în
executare a Sentinței Civile nr. 190/2019 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosar
nr. 1912/117/2016;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând Sentința Civilă nr. 190/2019 a Curtea de Apel Cluj, definitivă prin nerecurare,
prevederile Legii nr. 112/1995, actualizată, ale H.G. nr. 20/1996, republicată, Procesul-vebal al
Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul
locativ de stat din data de 30.10.2019;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență
nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă vânzarea către Sucală Agusta-Maria, având C.N.P. , a
locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 6, în suprafață
de 71,79 mp., înscrisă în C. F. individuală nr. 307932-C1-U7 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi
138109), cu nr. topo 521/2/VI.

Art. 2. (1) Se însușește Procesul-verbal de evaluare a locuinței, conform Anexei care
face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prețul de vânzare al locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail
Kogălniceanu nr. 7, ap. 6, stabilit de către Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru
evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, la data de 30.10.2019, este de
94.647 lei, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de lege, valabil la data
încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 3. (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va
prezenta următoarele documente:

a) adeverință eliberată de asociația de proprietari/locatari sau orice
document care atestă faptul că nu înregistrează restanțe rezultate din neachitarea cheltuielilor
comune;

b) certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de
bugetul local;

c) declarație notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii
familiei sale (soț, soție, copii minori) nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate
personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

(2) În cazul nedepunerii acestor documente, contractul de vânzare-cumpărare nu
va fi încheiat.

Art. 4. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Economică și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,
.....

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA

Nr. din 2019
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

2

România
 Județul Cluj
 Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca
 Nr. 1377 din 28.10.2019

PROCES-VERBAL
 încheiat azi.....

PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI SI ANEXELOR AFERENTE

situat in Cluj-Napoca, PIIHAL KOZALNICEANU nr. 7 ap. 6 nivelul P
 înscris în c.f. nr. 307932-C1-U7 cu nr.topo 307932-C1-U7 cota indiviză 4,82%,
 teren atrib..... cof. normelor metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995, aprobate prin
 H.G.nr. 20 din 17.01.1996.

Titular contract de închiriere SREALA AGUSTA - UARIA
 Număr contract de închiriere 13957/15.12.1973
 Modul de preluare a imobilului de către Statul Român D 48/100 = 712/65

	Valoare in preturi ian. 1990 (lei)	Coefficient de actualizae	Valoarea Actualizată (lei)	Coefficient de actualizare	Valoarea Actualizata (lei)
LOCUINȚA Su =	88822	10643,63	945.388,504		
BOXA- PIVNITA Su =					
Imprejmuire Magazie Sopron	702	11	7.085.650		
TOTAL VALOARE (Locuinta si anexe) Valabila la data de.....	88924	11	946.474.154 ROU = 94.547 US		
VALOARE ACTUALIZATA Valabila la data de.....					

Valoare GARAJ Su =
 valabila la data de pentru 1\$ = lei

Comisia tehnică mixtă de specialitate:

1. PREȘEDINTE DAN ȘTEFAN TARCEA - viceprimar.....
2. MEMBRI:
- Constantin Ioan Tomoș - consilier local.....
 - Radu Florin Rațiu - consilier local.....
 - Molhen Mohammad- Bachar - consilier local.....
 - Adrian Mureșan - consilier local.....
 - Gergely Balázs - consilier local.....
- Director, Direcția Patrimoniul municipiului și Evidența Proprietății-Iulia Ardeuș
- Sef serviciu, Serviciul Juridic, Legislație, Contracțe-
- Sef serviciu, Serviciul Administrare, Spații, Terenuri- Raluca Ferezan
- Sef serviciu, Serviciul Evidență Patrimoniul și Cadstru- Mihaela Miron
- Sef serviciu, Serrviciul Rate, Chirii, Tarife și Prețuri- Mihaela Todorut
- Henț Adrian V. - consilier S.E.P.C.....
 - Cristina Popovici - consilier S.E.P.C.....
 - Mircea T. Todoran - consilier S.E.P.C.....
 - Steliana Turdean - consilier S.E.P.C.....
 - Cristina Vajas - consilier S.E.P.C.....

REFERAT DE APROBARE

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 190/2019 pronunțată de către
Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 1912/117/2016

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 7 (ap. 6 conform C.F.) a fost atribuit în baza Repartiției nr. 3781/13.03.1964 a Sfatului Popular al orașului Cluj numitului Sucală Ștefan și familiei sale compusă din trei persoane: Sucală Agusta-Maria – soție, Sucală Diana – fiică și Sucală Eugen -fiu, în baza căreia a fost încheiat contractul de închiriere nr. 16404/29.12.1968.

La data de 14.12.1973 G.I.G.C.L a încheiat pentru aceeași locație contractul de închiriere nr. 13957, având perioada de locațiune până la data de 01.01.1978, iar conform fișei suprafeței locative închiriate locuința are în componență: 3 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie și 1 antreu, având o suprafață totală de 72 mp.

Autoritatea locală a încheiat la data de 14.05.1999 cu numitul Sucală Ștefan contractul de închiriere nr. 24770, având perioada de locațiune până la data de 08.04.2004, perioadă ce a fost prelungită prin acte adiționale până la data de. 19.05.2014.

Conform fișei suprafeței locative închiriate locuința are în componență următoarele: 3 camere, cu o suprafață toatală de 47,00 mp., 1 bucătărie, cu o suprafață de 9,50 mp., 1 cămară, cu o suprafață de 3,75 mp., 1 baie, cu o suprafață de 4,75 mp. și 1 antreu cu o suprafață de 7,00 mp., rezultând o suprafață totală de 72,00 mp.

În baza cererii înregistrată cu nr. 95998/45/05.05.2010, numita Sucală Agusta-Maria, ca urmare a decesului soțului Sucală Ștefan, a solicitat transcrierea contractului de închiriere.

Astfel, pentru aceeași suprafață locativă a fost încheiat contractul de închiriere nr. 95998/05.05.2010, având perioada de locațiune până la data de 19.05.2014, perioadă ce a fost prelungită prin act adițional până la data de 27.06.2019, iar în prezent operează tacita relocațiune, în condițiile prevăzute de art. 1810 din Codul Civil.

Prin cererea înregistrată cu nr. 341393/45 din data de 16.09.2015, numita Sucală Agusta-Maria a solicitat, în calitate de chiriaș, încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru apartamentului nr. 7 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. M. Kogălniceanu nr. 7, la care s-a comunicat faptul că imobilul mai sus menționat face obiectul Legii nr. 501/2002, fiind revendicat de Arhiepiscopia Romano-Catolică de Alba Iulia în baza cererii nr. 1100/30.01.2003, nesoluționată până în prezent, motiv pentru care cererea nu poate fi soluționată favorabil.

Totodată s-a comunicat faptul că, în conformitate cu prevederile art. 7, alin. 1 din O.U.G nr. 94/2000, republicată și actualizată privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, „sub sancțiunea nulității absolute, până la soluționarea procedurilor administrative și, după caz, judiciare, prevăzute de prezenta ordonanță de urgență, este interzisă înstrăinarea, schimbarea destinației, ipotecarea sau grevarea sub orice formă a imobilelor pentru care au fost depuse cereri de retrocedare în condițiile prezentei ordonanțe de urgență .”

Prin cererea înregistrată la Tribunalul Cluj sub nr. 1912/117/2016, reclamanta Sucală Agusta Maria a solicitat în contradictoriu cu pârâții Comisia specială de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase, Arhiepiscopia Romano-Catolica de Alba Iulia și Statul Român prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca să oblige pârâta Comisia specială de retrocedare să emită decizia prevăzută de art. 6, alin 3 din OUG nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 501/2002, în soluționarea cererii formulate de pârâta Arhiepiscopia Romano-Catolica de Alba Iulia, înregistrată sub nr. 1100/30.01.2003, pentru

restituirea în natură cu privire la imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, înscris în C.F. nr. Cluj 2808, nr. topo 521, ce a aparținut Fondului romano-catolic de pensie al profesorilor, în 2/3, parte și Fondului romano-catolic de pensie al funcționarilor, în 1/3 parte, fiind preluat de stat în temeiul Decretului nr. 218/1960.

Totodată a solicitat să constate că pârâta Arhiepiscopia Romano-Catolica de Alba Iulia nu este succesoarea în drepturi a Fondului romano-catolic de pensie al profesorilor și a Fondului romano-catolic de pensie al funcționarilor, înscrise în C.F. Cluj ca proprietare ale imobilului de sub A+1, constând în „Casă de piatră, compusă: La parter: din 14 camere, 8 bucătării și dependințe, La etaj: 15 camere, 4 bucătării și dependințe, - apoi curte și grădină, în str. Kogălniceanu nr. 7”, suprafața terenului fiind de 589 stj.

De asemenea a solicitat să oblige pârâțul Statul Român prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca să încheie cu reclamanta, în baza art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, contract de vânzare-cumpărare pentru apartamentul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, edificat extratabular pe terenul corespunzând nr. top. 521/1, în suprafață de 212 mp, înscris în C.F. nr. 296896 Cluj (provenita din conversia CF Cluj 2808), compus din 3 camere, 1 bucătărie, 1 cameră alimente, 1 baie, 1 antreu precum și pentru terenul aferent acestui apartament.

La data de 5 iunie 2019 Inalta Curte de Casație și Justiție a respins, definitiv, recursul formulat de către reclamanta Arhiepiscopia Romano-Catolica de Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania declarat împotriva Sentinței Civile nr. 51/2017 a Curtii de Apel Cluj pronunțată în dosar nr. 1023/33/2016, ca fiind tardiv formulat.

Prin Sentința Civilă nr. 190/2019 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 1912/117/2016, definitivă prin nerecurare, instanța de judecată obligă pârâțul Statul Român prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca să încheie cu reclamanta Sucală Agusta-Maria contract de vânzare cumpărare pentru apartamentul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, obiect al contractului de închiriere nr. 95998/05.05.2010, prelungit prin acte adiționale și tacită relocațiune, apartament compus din: 3 camere, o bucătărie, o cămară de alimente, o baie, un antreu și pentru terenul aferent acestui apartament în temeiul art. 9 din Legea nr. 112/1995.

Astfel, Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 30.10.2019, a luat act de Sentința Civilă nr. 190/2019 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 1912/117/2016, rămasă definitivă prin nerecurare și a decis punerea în executare a acesteia.

Prețul de vânzare a locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 6, la data de 30.10.2019 este de 94.647 lei, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

În vederea soluționării cererii depuse de către Sucală Agusta-Maria se impune promovarea unui proiect de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 190/2019 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 1912/117/2016.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 190/2019 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 1912/117/2016, definitivă prin nerecurare.

PRIMAR

Emil Boc

5

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
DIRECȚIA JURIDICĂ
Nr. 584795 din 12.11.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 190/2019 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 1912/117/2016

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 581243 din data de 11.11.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 190/2019 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 1912/117/2016:

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII ȘI
DIRECȚIA JURIDICĂ prezintă următoarele:

Din perspectivă tehnică arătăm faptul că, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 7 (ap. 6 conform C.F.) a fost atribuit în baza Repartiției nr. 3781/13.03.1964 a Sfatului Popular al orașului Cluj numitului Sucală Ștefan și familiei sale compusă din trei persoane: Sucală Agusta-Maria – soție, Sucală Diana – fiică și Sucală Eugen -fiu, în baza căreia a fost încheiat contractul de închiriere nr. 16404/29.12.1968.

La data de 14.12.1973 G.I.G.C.L a încheiat pentru aceeași locație contractul de închiriere nr. 13957, având perioada de locațiune până la data de 01.01.1978, iar conform fișei suprafeței locative închiriate locuința are în componență: 3 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie și 1 antreu, având o suprafață totală de 72 mp.

Autoritatea locală a încheiat la data de 14.05.1999 cu numitul Sucală Ștefan contractul de închiriere nr. 24770, având perioada de locațiune până la data de 08.04.2004, perioadă ce a fost prelungită prin acte adiționale până la data de 19.05.2014.

Conform fișei suprafeței locative închiriate locuința are în componență următoarele: 3 camere, cu o suprafață toatală de 47,00 mp., 1 bucătărie, cu o suprafață de 9,50 mp., 1 cămară, cu o suprafață de 3,75 mp., 1 baie, cu o suprafață de 4,75 mp. și 1 antreu cu o suprafață de 7,00 mp., rezultând o suprafață totală de 72,00 mp.

În baza cererii înregistrată cu nr. 95998/45/05.05.2010, numita Sucală Agusta-Maria, ca urmare a decesului soțului Sucală Ștefan, a solicitat transcrierea contractului de închiriere.

Astfel, pentru aceeași suprafață locativă a fost încheiat contractul de închiriere nr. 95998/05.05.2010, având perioada de locațiune până la data de 19.05.2014, perioadă ce a fost prelungită prin act adițional până la data de 27.06.2019, iar în prezent operează tacita relocațiune, în condițiile prevăzute de art. 1810 din Codul Civil.

Prin cererea înregistrată cu nr. 341393/45 din data de 16.09.2015, numita Sucală Agusta-Maria a solicitat, în calitate de chiriaș, încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru apartamentului nr. 7 (ap. 6 conform C.F.) din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. M. Kogălniceanu nr. 7, la care s-a comunicat faptul că imobilul mai sus menționat face obiectul Legii nr. 501/2002, fiind revendicat de Arhiepiscopia Romano-Catolică de Alba Iulia în baza cererii nr. 1100/30.01.2003, nesoluționată până în prezent, motiv pentru care cererea nu poate fi soluționată favorabil.

8

Totodată s-a comunicat faptul că, în conformitate cu prevederile art. 7, alin. 1 din O.U.G nr. 94/2000, republicată și actualizată privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, „sub sancțiunea nulității absolute, până la soluționarea procedurilor administrative și, după caz, judiciare, prevăzute de prezenta ordonanță de urgență, este interzisă înstrăinarea, schimbarea destinației, ipotecarea sau grevarea sub orice formă a imobilelor pentru care au fost depuse cereri de retrocedare în condițiile prezentei ordonanțe de urgență.”

Prin cererea înregistrată la Tribunalul Cluj sub nr. 1912/117/2016, reclamanta Sucală Agusta-Maria a solicitat în contradictoriu cu pârâții Comisia specială de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase, Arhiepiscopia Romano-Catolica de Alba Iulia și Statul Român prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca să oblige pârâta Comisia specială de retrocedare să emită decizia prevăzută de art. 6, alin 3 din OUG nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 501/2002, în soluționarea cererii formulate de pârâta Arhiepiscopia Romano-Catolica de Alba Iulia, înregistrată sub nr. 1100/30.01.2003, pentru restituirea în natură cu privire la imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, înscris în C.F. nr. Cluj 2808, nr. topo 521, ce a aparținut Fondului romano-catolic de pensie al profesorilor, în 2/3, parte și Fondului romano-catolic de pensie al funcționarilor, în 1/3 parte, fiind preluat de stat în temeiul Decretului nr. 218/1960.

Totodată a solicitat să constate că pârâta Arhiepiscopia Romano-Catolica de Alba Iulia nu este succesoarea în drepturi a Fondului romano-catolic de pensie al profesorilor și a Fondului romano-catolic de pensie al funcționarilor, înscrise în C.F. Cluj ca proprietare ale imobilului de sub A+1, constând în „Casă de piatră, compusă: La parter: din 14 camere, 8 bucătării și dependințe, La etaj: 15 camere, 4 bucătării și dependințe, - apoi curte și grădină, în str. Kogălniceanu nr. 7”, suprafața terenului fiind de 589 stj.

De asemenea a solicitat să oblige pârâatul Statul Român prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca să încheie cu reclamanta, în baza art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, contract de vânzare-cumpărare pentru apartamentul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, edificat extratabular pe terenul corespunzând nr. top. 521/1, în suprafață de 212 mp, înscris în C.F. nr. 296896 Cluj (provenită din conversia CF Cluj 2808), compus din 3 camere, 1 bucătărie, 1 cameră alimente, 1 baie, 1 antreu precum și pentru terenul aferent acestui apartament.

Prin N.I. 366307/223/303/23.07.2019, Serviciul Contencios comunică faptul că Inalta Curte de Casație și Justiție la data de 5 iunie 2019 a respins, definitiv, recursul formulat de către reclamanta Arhiepiscopia Romano-Catolica de Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania declarat împotriva Sentinței Civile nr. 51/2017 a Curtii de Apel Cluj pronunțată în dosar nr. 1023/33/2016, ca fiind tardiv formulat, și totodată a solicitat punctul de vedere al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății față de petitul trei al acțiunii.

La aceasta s-a comunicat toate informațiile de natură contractuală și tehnică cu privire la apartamentul nr. 7 (ap. 6 conform C.F.), și s-a solicitat să se aibă în vedere, raportat la faptul că imobilul a fost preluat în baza Decretului nr. 218/1960 și nr. 712/1966 de la Universitatea „Victor Babeș”, dacă acesta poate face obiectul vânzării în baza Legii nr. 112/1995, actualizată și a H.G. nr. 20/1996, republicată.

De asemenea s-a adus la cunoștință faptul că prin N. I. nr. 363324/443/16.07.2019, transmisă de către Direcția Tehnică, Serviciul tehnic reparații imobile, se precizează faptul că pentru imobilul mai sus menționat a fost emis C.U. nr. 4222 din 04.10.2018 în vederea autorizării lucrărilor de consolidare structurală și reabilitare imobil.

Totodată, prin această notă internă se solicită analizarea variantei optime de acualizare a documentației topografice/cadastrale împreună cu Consiliul Județean Cluj, având în vedere faptul că imobilul este deținut în coproprietate cu acesta, iar în cazul solicitărilor de cumpărare a spațiilor deținute cu contract de închiriere să fie informați persoanele interesate despre costurile mari ale reabilitării clădirii monument istoric, atât pentru documentații cadastrale/întabulare, avize, acorduri,

proiectare cu obținere A.C. în condițiile Legii nr. 50/1991, actualizată, cât și pentru executarea efectivă a lucrărilor de consolidare și reabilitare imobil: structură de rezistență, fundații, bolți, planșee, acoperiș, desființări parțiale corpuri parazitare, finisaje, instalații apă, canal, electrice, gaz, termice, și ventilație.

Prin cererea înregistrată sub nr. 362862/45 din data de 15.07.2019, numita Sucală Agusta-Maria revine cu solicitarea de cumpărare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 7 (ap. 6 conform C.F.), la care s-a comunicat faptul că aceasta va urma procedurile administrative ale executivului privind verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate a vânzării atât ale acesteia cât și ale imobilului și totodată au fost comunicate și informațiile transmise prin N.I. nr. 363324/443/16.07.2019 de către Direcția Tehnică, Serviciul tehnic reparații imobile.

În cadrul ședinței din data de 13.08.2019 a Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, s-a luat act de solicitarea Direcției Juridice făcute prin N.I. nr. 366307/303/07.08.2019 cu privire la eligibilitatea vânzării imobilului mai sus menționat raportat la preluarea imobilului, la care s-a comunicat faptul că aceasta consideră de competența Direcției Juridice de a tranșa problematica eligibilității vânzării în baza Legii nr. 112/1995 din perspectiva prevederilor art. 1 alin (2) din Hotărârea nr. 20/1996, republicată, privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.

Prin Sentința Civilă nr. 190/2019 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 1912/117/2016, instanța de judecată obligă pârâtul Statul Român prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca să încheie cu reclamanta Sucală Agusta-Maria contract de vânzare-cumpărare pentru apartamentul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, obiect al contractului de închiriere nr. 95998/05.05.2010, prelungit prin acte adiționale și tacită relocațiune, apartament compus din: 3 camere, o bucătărie, o cămară de alimente, o baie, un antreu și pentru terenul aferent acestui apartament în temeiul art. 9 din Legea nr. 112/1995.

Prin N.I. nr. 508868/223/303 din data de 09.10.2019, Serviciul Contencios solicită punctul de vedere al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății cu privire la exercitarea căii de atac raportat la dispozitivul instanței, la care s-a comunicat faptul că:

Având în vedere reținerile Curții cu privire la modul de preluare a imobilului, respectiv: „Astfel raportat la considerentele Deciziei nr. 81/2017 a ICCJ obiectul contractului de vânzare-cumpărare nu mai este limitat doar la imobilele identificate la art. 1 din Legea nr. 112/1995 ci la toate imobilele preluate abuziv de către stat, preluare abuzivă definită de art. 2 din Legea nr. 10/2001. Ori prin preluare abuzivă potrivit acestui act normativ se înțelege o preluare de la orice persoană fizică sau juridică, orce preluare cu titlu valabil, nevalabil și o preluare în fapt, fără titlu.

Imobilul din speță a fost preluat potrivit înscrierii de sub B3,4 (f.13-15 dosar Tribunal) de la o persoană juridică în baza unui titlu, apreciat de jurisprudență ca fiind un titlu nevalabil, respectiv Decretele 218/1969 și 712/1996 ce reglementau o prescripție de scurtă durată de doi ani. Așadar imobilul din speță a fost preluat abuziv de către pârâtul de rândul 3 în sensul art. 2 din Legea nr. 10/2001”, nu ne opunem celor dispuse de instanța de judecată cu mențiunea de a avea în vedere cele transmise de către că Direcția Tehnică, Serviciul tehnic reparații imobile prin N.I. nr. 363324/443/16.07.2019.

La data de 30.10.2019, Serviciul Contencios comunică prin N.I. nr. 557905/223/303 Sentința Civilă nr. 190/2019 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 1912/117/2016, rămasă definitivă prin nerecurare.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 30.10.2019, a luat act de Sentința Civilă nr. 190/2019 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 1912/117/2016, rămasă definitivă prin nerecurare și a decis punerea în executare a acesteia.

Potrivit procesului-verbal de evaluare prețul de vânzare a locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 6, la data de 30.10.2019 este de 94.647 lei, la care

va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Precizăm faptul că prețul cuprinde indexarea valabilă pentru trimestrul III al anului 2019, conform comunicării Institutului Național de Statistică.

Față de imobilul ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre învederăm faptul că acesta este înscris în C. F. individuală nr. 307932-C1-U7 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 138109), cu nr. topo 521/2/VI, și se află în proprietatea Statului Român, în administrarea operativă a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Totodată precizăm faptul că imobilul a fost revendicat în baza 501/2002, iar Înalta Curte de Casație și Justiție la data de 5 iunie 2019, în baza Deciziei Civile nr. 3044/2019 a respins, definitiv, recursul formulat de către reclamanta Arhiepiscopia Romano-Catolica de Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania declarat împotriva Sentinței Civile nr. 51/2017 a Curtii de Apel Cluj pronunțată în dosar nr. 1023/33/2016, ca fiind tardiv formulat.

Din punct de vedere al revendicărilor în baza Legii nr. 112/1995, a Legii nr. 501/2002 și a Legii nr. 66/2004, acest imobilul nu a fost revendicat în baza acestor legi, și nu face obiectul niciunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate.

La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente: adeverință eliberată de asociația de proprietari/locatari sau orice document care atestă faptul că nu înregistrează restanțe rezultate din neachitarea cheltuielilor comune, certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local și declarație notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale (soț, soție, copii minori) nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

În cazul nedepunerii acestor documente, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

- O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Art. 129 alin. 1, potrivit căroră „Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale”;

Art. 129 alin. 2 lit. c, potrivit căroră Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: „atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”;

Art. 129 alin. 6 lit. b, potrivit căroră în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”;

- Legea nr. 112/1995, actualizată, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

- H. G. nr. 20/1996, republicată, privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

- Sentința Civilă nr. 190/2019 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 1912/117/2016, definitivă prin nerecurare;

- Sentința Civilă nr. 51/2017 a Curtii de Apel Cluj pronunțată în dosar nr. 1023/33/2016, definitivă prin Decizia Civilă nr. 3044/2019 a Inaltei Curți de Casație și Justiție;

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, ale Legii nr. 112/1995, actualizată, ale H. G. nr. 20/1996, republicată, a Sentinței Civile nr. 190/2019 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în


dosar nr. 1912/117/2016, definitivă prin nerecurare, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 190/2019 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 1912/117/2016 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**



**DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS**



12.11.2019

**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII,
TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN**

**Întocmit,
Doina Boca**



ROMÂNIA

CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

SENTINȚA CIVILĂ NR. 190/2019

Ședința publică din data de 27 septembrie 2019

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Alexandrina Amalia Marin

Grefier Mărioara Varadi-Goia

Pe rol fiind pronunțarea hotărârii în cauza civilă privind acțiunea în contencios administrativ formulată de reclamanta Sucală Augusta Maria în contradictoriu cu pârâții Comisia Specială de Retrocedare, Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia, Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, având ca obiect obligare emitere act administrativ emiterea deciziei conform OUG nr. 94/2000.

Mersul dezbaterilor și susținerile orale ale părților au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 13 septembrie 2019, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

CURTEA

Prin sentința civilă nr. 547 din data de 13 Octombrie 2016 pronunțată în dosarul nr. 1912/117/2016 a Tribunalului Cluj, s-a admis excepția necompetenței materiale a TRIBUNALULUI CLUJ, SECȚIA CIVILA și în consecință:

S-a declinat competența de soluționare a cererii formulate de reclamanta SUCALĂ AUGUSTA MARIA, în contradictoriu cu pârâții COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE, ARHIEPISCOPIA ROMÂNĂ CATOLICĂ ALBA IULIA și STATUL ROMÂN prin CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA, în favoarea CURȚII DE APEL CLUJ, Secția a III-a contencios administrativ și fiscal.

Dosarul a fost înregistrat pe rolul Curții de Apel Cluj – Secția a III-a Contencios Administrativ și Fiscal la data de 05.12.2016, sub aceleași număr de dosar.

Prin cererea de chemare în judecată formulată reclamanta Sucală Augusta Maria a solicitat, în contradictoriu cu pârâții Comisia Speciala de Retrocedare, Arhiepiscopia Romano-Catolica Alba Iulia și Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, să se dispună obligarea pârâtei de rândul 1 să emită decizia prevăzută de art. 6 alin.3 din OUG nr.94/2000, în soluționarea cererii formulate de parata de rândul 2, înregistrata sub nr. 1100/30.01.2003, pentru restituirea în natură cu privire la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Mihail Kogalniceanu nr.7, județul Cluj, înscris în C.F. Cluj 2808, nr.top.521, ce a aparținut Fondului romano-catolic de pensie al profesorilor, în 2/3 parte, și Fondului romano-catolic de pensie al funcționarilor, în 1/3 parte, fiind preluat de stat în temeiul Decretului nr. 218/1960; să se constate ca pârâta de rd.2 nu este succesoarea în drepturi a Fondului romano-catolic de pensie al profesorilor și a Fondului romano-catolic de pensie al funcționarilor, înscrise în C.F. Cluj 2808; să fie obligat pârâțul de rd.3 să încheie cu reclamanta, în baza art.9 din Legea nr.112/1995, contract de vânzare-cumpărare pentru apartamentul situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Mihail Kogalniceanu nr.7, județul Cluj, edificat extratabular pe terenul corespunzând nr.top. 521/1, în suprafața de 212 mp, înscris în CF Cluj 296896 (provenita din conversia CF Cluj 2808), compus din 3 camere, 1 bucătărie, 1 camera alimente, 1 baie, 1 antreu, precum și pentru terenul aferent acestui apartament și obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

Reclamanta susține că este soția supraviețuitoare a defunctului Prof.Crisan Antonie, alături de care a trăit și a cunoscut din plin ororile regimului comunist, soțul fiind deținut politic.

Întrucât nu i se mai recunoaște dreptul la proprietate privată, fiindu-i confiscată întreaga avere, și neavând locuința în Cluj, i-a fost pusă la dispoziție de către Universitatea «Victor Babeș» Cluj o fostă popicarie aflată în administrația Universității și care, inițial, făcea parte din perimetrul fostului Palat Teleki, situat în Cluj-Napoca, Farkas Utca, în prezent str. M.Kogalniceanu nr.7, imobil trecut, la rândul său, în proprietatea statului român prin Decretul nr.218/1960.

Această fostă popicarie era, în realitate, în anul 1954, o ruină cu ramasite de ziduri exterioare, fără uși, fără ferestre și fără tavan, fără utilități, pe care a amenajat-o din veniturile modice ale familiei, transformând-o practic în ceea ce se poate numi o locuință, adăugând planșeu de beton armat, stâlpi și grinzi de susținere, pereți despărțitori, geamuri, amenajând baia, introducând lumina electrică, apă, gaz, statul percepând - în mod nejustificat - chirie, timp de peste 60 de ani, începând cu anul 1954.

Locuința rezultată din transformarea fostei popicarii a reprezentat încă din anii '50 o construcție de sine stătătoare, un corp de construcție distinct de clădirea fostului Palat Teleki, cu acces direct din strada (fosta Farkas Utca), distinct de accesul în Palatul Teleki, clădire ridicată și amenajată de familia mea, pe baza sfaturilor primite de la fostul șef al Serviciului Administrativ al Universității. E adevărat că terenul pe care a fost edificată această construcție făcea parte din terenul aferent fostului Palat Teleki (este vorba de grădina laterală a acestui palat), înscris în CF Cluj 2808, nr.top.521.

În anul 1973, între reclamanta și Grupul întreprinderilor de gospodărie comunala și locativă a județului Cluj a fost încheiat contractul de închiriere nr.13957/14.11.1973.

Anterior acestei date, în anul 1971, a fost pe punctul de a cumpăra această locuință amenajată, reclamanta achitând în concret suma de 19.500 lei cu titlu de avans preț, în momentul semnării unui contract de vânzare-cumpărare, însă din motive necunoscute nouă, autoritățile locale de la acea vreme au tot amânat predarea exemplarului nostru din contractul de vânzare, până când, în anul 1977, au decis trecerea avansului de preț în contul chiriei și continuarea raporturilor juridice specifice unui contract de închiriere.

Odată cu înlăturarea regimului comunist, reclamanta a nutrit speranța că legile reparatorii adoptate de legiuitorul român îi vor permite să obțin repararea, chiar și în parte, a prejudiciului material și moral suferit de mine și familia mea anterior anului 1989.

Aceasta, cu atât mai mult cu cât, în cursul anului 2000, la solicitarea Primăriei Mun. Cluj-Napoca, a suportat din venituri proprii costurile necesare dezmembrării terenului înscris în CF Cluj 2808, nr.top.521, în două numere topografice noi, și anume nr.top. 521/1, teren în suprafața de 212 mp, transcris în CF 296896, și, respectiv, nr.top. 521/3, teren în suprafața de 450 mp, transcris în CF 296892.

Construcția edificată în anii '50 de familia mea se regăsește pe terenul corespunzând nr.top. 521/1, în suprafața de 212 mp, înscris în CF 296896.

Astfel fiind, în temeiul dispozițiilor Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, a solicitat obligarea Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare pentru locuința în discuție, pretenție ce a format obiectul Dosarului nr.7383/2003 al Judecătoriei Cluj-Napoca.

Prin Sentința civilă nr.11924/19.12.2003, Judecătoria Cluj-Napoca a respins însă ca, prematură acțiunea, întrucât Palatul Teleki fusese revendicat în temeiul Legii nr.501/2002 de către Arhiepiscopia Romano-Catolică (prin cererea nr. 1100/30.01.2003), parată de rd.2 în cauza noastră.

Soluția primei instanțe a fost menținută de Curtea de Apel Cluj, prin Decizia nr.658/A/17.03.2004, pronunțată în Dosarul nr.5935/2004 (irevocabilă prin nerecurare).

Drept urmare, și în prezent, reclamanta locuiește în calitate de chirias în locuința edificată de însăși familia, plătind o chirie lunară Primăriei Cluj-Napoca, în baza contractului de închiriere nr. 95998/05.05.2010 și a actului adițional nr.95561/451/07.07.2015.

În anul 2013 a intrat în vigoare Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România.

A adresat paratului de rd.3 o noua solicitare de cumpărare a construcției edificate prin munca și din veniturile familiei mele, pe care o locuiesc în calitate de chiriaș, situată în Cluj-Napoca, str. M. Kogalniceanu nr.7, în perimetrul fostului Palat Teleki,

Răspunsul autorității locale (adresa nr.341393/451/30.09.2015) a fost previzibil, aducându-se la cunoștința imposibilitatea aplicării Legii nr.112/1995 din cauza formulării de către parata de rd.1 a cererii de retrocedare nr.1100/30.01.2003, în baza Legii nr.501/2002.

În urma acestui răspuns, a luat hotărârea de a iniția prezentul demers judiciar.

Din cuprinsul CF Cluj 2808, se observa că, la data de 8 martie 1938, a fost intabulat sub B+1,2 dreptul de proprietate în favoarea Fondului romano-catolic de pensie al profesorilor, în 2/3 parte, și a Fondului romano-catolic de pensie al funcționarilor, în 1/3 parte, asupra imobilului descris sub A+1, constând în "Casa din piatră, compusă: La parter: din 14 camere, 8 bucătării și dependințe, La etaj: din 15 camere, 4 bucătării și dependințe, apoi curte și grădina, în str. Cogalniceanu nr.7", suprafața terenului fiind de 589 st.

La data de 18 ianuarie 1975, asupra imobilului mai sus descris, se intabulează dreptul de proprietate, "cu titlu de drept pe baza de lege", în favoarea Statului Roman, în administrarea operativă a Grupului întreprinderilor de gospodărie comunala și locativă a județului Cluj, în baza procesului verbal de constatare, a prevederilor art. III din Decretul nr.218/1960, a Decretului nr.712/1966 și a Instrucțiunilor MF nr.1549/1966.

Prin urmare, imobilul înscris în CF Cluj 2808 a fost preluat de Statul roman din patrimoniul Fondului romano-catolic de pensie al profesorilor, în 2/3 parte, și al Fondului romano-catolic de pensie al funcționarilor, în 1/3 parte.

Din punct de vedere juridic, cele două fonduri au avut statutul unor organizații profesionale non-profit, având ca scop apărarea intereselor membrilor lor, neputând fi încadrate în categoria cultelor religioase.

Referitor la petitul 1 al acțiunii:

Parata de rd.2, Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia, a depus o cerere de retrocedare a imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Mihail Kogalniceanu nr.7, județul Cluj, înscris în CF. Cluj 2808, nr.top.521, în baza OUG nr.94/2000, aprobată prin Legea nr.501/2002. Aceasta cerere a fost înregistrată pe rolul Comisiei Speciale de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase, parata de rd.1 din cauza noastră, sub nr. 1100/30.01.2003.

Deși, prin raportare la prevederile art.2 alin.2 din OUG nr.94/2000, termenul de soluționare a acestei cereri de retrocedare ("de 60 de zile de la data completării dosarului") s-a împlinit, fiind depășit și orice termen care ar putea fi considerat drept rezonabil, nici până la această dată parata de rd.1 nu a emis decizia de soluționare la care se face referire în art. 6 alin.3 din OUG nr.94/2000, cu privire la cererea Arhiepiscopiei.

În aceste condiții, este evident faptul că reclamanta este împiedicată să își exercite dreptul recunoscut de art.9 din Legea nr.112/1995, acela de a încheia cu paratul de rd.3 contract de vânzare-cumpărare cu privire la apartamentul ce formează obiectul contractului de închiriere nr. 13957/14.11.1973 / nr. 95998/05.05.2010.

Aceasta, întrucât, potrivit art.7 alin.1 din OUG nr.90/2000, "Sub sancțiunea nulității absolute, până la soluționarea procedurilor administrative și, după caz, judiciare, prevăzute de prezenta ordonanță de urgență, este interzisă înstrăinarea, schimbarea destinației, ipotecarea sau grevarea sub orice formă a imobilelor pentru care au fost depuse cereri de retrocedare în condițiile prezentei ordonanțe de urgență."

În aceste condiții, apare ca evident interesul de a promova o acțiune având ca obiect obligarea paratei de rd.1 la soluționarea cererii de retrocedare formulate de parata de rd.2, Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia.

Referitor la petitul 2 al acțiunii:

Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia nu poate fi considerată succesoarea în drepturi a Fondului romano-catolic de pensie al profesorilor și a Fondului romano-catolic de pensie al funcționarilor: pe de o parte, pentru că cele două fonduri au avut statutul unor organizații profesionale non-profit, pe de altă parte, în CF Cluj 2808 nu apare notată nici o mențiune privind această calitate, respectiv aceea de a fi succesoarea în drepturi a proprietarilor tabulari inițiali.

Or, in conformitate cu prevederile art.1 alin.1 din OUG nr. 94/2000, "Imobilele care au aparținut cultelor religioase din România și au fost preluate în mod abuziv, cu sau fără titlu, de statul român, de organizațiile cooperatiste sau de orice alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, altele decât lăcașele de cult, aflate în proprietatea statului, a unei persoane juridice de drept public sau în patrimoniul unei persoane juridice din cele prevăzute la art. 2, se retrocedează foștilor proprietari, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență."

În măsura în care parata de rd.2 nu face dovada ca cele două fonduri ar fi făcut parte : din categoria "cultelor religioase din România" la momentul preluării abuzive a imobilului sau a faptului ca Arhiepiscopia ar fi succedat în drepturi acestor fonduri anterior preluării abuzive a imobilului, apreciem ca nu se poate prevala cu succes de dispozițiile art.1 alin.1 din OUG nr. 94/2000.

În măsura în care parata de rd.2 nu poate face dovada existenței în patrimoniul sau a dreptului de proprietate asupra imobilului, la data preluării abuzive, nu poate spera în mod rezonabil la soluționarea favorabilă a cererii nr. 1100/30.01.2003.

Referitor la petitul 3 al acțiunii:

Apartamentul care formează obiectul acțiunii noastre constituie o locuință rezultată din transformarea, în anul 1954, a unei foste popicării, care a reprezentat, încă din acea vreme, și reprezintă și în prezent, o construcție de sine stătătoare, un corp de construcție distinct de clădirea fostului Palat Teleki, cu acces direct din strada (fosta Farkas Utca), distinct de accesul în Palatul Teleki.

Este vorba de o clădire ridicată și amenajată de familia mea, pe terenul care face parte din terenul aferent fostului Palat Teleki (gradina laterala a acestui palat), înscris în CF Cluj 2808, nr.top.521, toate cheltuielile implicate de edificarea respectivei construcții fiind suportate de familia mea, după cum a precizat și mai sus.

În susținerea faptului ca apartamentul este un corp de clădire edificat de reclamantă, distinct de clădirea fostului Palat Teleki, supunem atenției instanței de judecată și Adresa Primăriei Mun.Cluj-Napoca - Direcția Fondului Imobiliar de Stat nr.61897/452/28.08.2007 în care se subliniază faptul ca imobilul în litigiu "a fost preluat în proprietatea statului prin Decretul nr.176/1948, în folosința Universității "Victor Babes", care la 01.09.1954 l-a predat la întreprinderea de Locuințe și Localuri Cluj, în aplicarea Deciziei nr.22911/V/1954 a Comitetului executiv al Sfatului Popular al Orașului Cluj. În conformitate cu precizările din adresa nr.2520/05.02.1998 a Comisiei Zonale a Monumentelor, Ansamblurilor și Siturilor Istorice - Transilvania Vest, imobilul (fostul Palat Teleki, s.n.) este monument de arhitectura, iar corpul II de clădire, ocupat de apartamentul nr.6, este un corp parazită amenajat în anul 1954 dintr-o popicărie. Nu deținem acte doveditoare în acest sens. (...)"

În procesul-verbal nr.6666/06.09.1954 și procesul-verbal din 28.09.1954 încheiate între Universitatea « Victor Babes » Cluj și întreprinderea de Locuințe și Localuri Cluj pentru predarea-primirea fostului Palat Teleki, este specificată o suprafață a clădirii de 1408,98 mp. În tabelul întocmit în 1974 « privind împartirea pe apartamente și pentru stabilirea cotelor părți indivize comune privind imobilul clădit situat în Cluj, str. M. Kogalniceanu nr.7 (fostul Palat Teleki, s.n.), cu nr. topografic 521/2 proprietatea Statului Roman », este menționată o suprafață utilă de 1498,58 mp, cu aproximativ 90 mp în plus față de suprafața menționată în procesul-verbal nr.6666/06.09.1954 și procesul-verbal din 28.09.1954, anterior menționate. Or, aceasta suprafață în plus corespunde tocmai corpului de construcție edificată de familia mea în anii '50.

Având în vedere cele anterior prezentate, reclamanta apreciază ca nu există nici un impediment în vederea obligării paratului de rd.3 să încheie cu subsemnata, în baza art.9 din Legea nr.112/1995, contract de vânzare-cumpărare pentru apartamentul situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Mihail Kogalniceanu nr.7, județul Cluj, edificat extratabular pe terenul corespunzând nr.top. 521/1, în suprafața de 212 mp, înscris în CF Cluj 296896 (provenită din conversia CF Cluj 2808), precum și pentru terenul aferent acestui apartament.

În acest sens s-au invocat dispozițiile art.9 alin.1-2 din Legea nr.112/1995.

Reclamanta a purtat o corespondență relevantă cu parata de rd.2 în ceea ce privește apartamentul în litigiu, aceasta, prin Răspunsul nr.591/28.04.2016, comunicându-i ca, în situația în

care cererea sa de retrocedare nr. 1100/30.01.2003 se va soluționa favorabil, va fi dispusă sa ajungă la un consens cu privire la clădire.

În apărare a formulat întâmpinare pârâta Arhiepiscopia Romano-Catolica Alba Iulia, prin care a invocat excepția lipsei calității procesuale active în ceea ce privește primul și al doilea capăt de cerere, excepția prematurității formulării petiției trei din acțiune, iar pe fondul cauzei a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată și obligarea reclamantei la plata cheltuielilor de judecată.

Cu privire la excepția lipsei calității procesuale active a pârâtei în prezenta cauză în ceea ce privește primul și al doilea capăt de cerere, se arată că în cazul de speță, reclamantii nici în trecut și nici în prezent nu au pârâta de ordinul 1, prin emiterea unei decizii în temeiul art. 5 alin 1 din OUG 94/2000.

Solicitarea reclamantei privind emiterea deciziei invocând art. 6 alin.3 din OUG nr. 94/2000 este neîntemeiată, având în vedere că textul de lege nu se referă la emiterea deciziei.

Referitor la petitul 2 al acțiunii introductive, reclamanta apreciază că, pârâta nu poate fi considerată succesoarea în drepturi a Fondului romano-catolic de pensie al profesorilor și a Fondului romano - catolic de pensie al funcționarilor. Față de această apreciere arătăm următoarele:

Titularul dreptului de proprietate a imobilului în litigiu înainte de naționalizare a fost Fondului romano-catolic de pensie al profesorilor și a Fondului romano - catolic de pensie al funcționarilor conform înscrierii de carte funciară.

Episcopia Romano-Catolică Alba Iulia ridicată la rang de Arhiepiscopie în anul 1991, denumit în perioada interbelică Ordinariatul Catolic de rit latin din Alba Iulia administra mai multe fonduri care au fost înființate pentru întreținerea instituțiilor de cult. Printre aceste fonduri se enumera și Fondul romano-catolic de pensie al profesorilor și a Fondul romano-catolic de pensie al funcționarilor. Dreptul de administrare a ordinariatului - episcopiei a fost statuat prin decretul-lege din 1 martie 1932, prin care România a ratificat acordul privitor la interpretarea art. IX din Concordatul de la 10 mai 1927 dintre Sfântul Scaun și Guvernul României precum și Statutele Consiliului diocezei Catolic de rit latin de Alba-Iulia.

Art. V. din Acord prevede: „Dreptul de proprietate este și rămâne garantat, în conformitate cu literele de fundațiune, donațiune etc. în favoarea fondurilor respective, astfel după cum urmează: a) fondul de Religiiune; b) fondul de Studii; c) fondul de Burse; d) fondul școalelor primare; e) fondul Orfelinatlui Terezian; f) fondul de pensii ale funcționarilor; h) fondul asigurărilor.

Aceste fonduri sunt de drept reprezentate de Ordinariul de Alba Iulia.

Aceste drepturi nu pot fi nici înstrăinate, nici grevate decât în conformitate cu dispozițiile dreptului comun ale Regatului României și cu prescripțiunile Dreptului Canonice.”

Aceste fonduri au fost fonduri pioase, cu caracter ecleziastic ale bisericii romano - catolice în înțelesul Titlului IV din Codul de drept canonic al bisericii romano-catolice, fără personalitate juridică de sine stătătoare administrate de către Ordinariatul Romano-Catolic de Alba Iulia. Foarte des se confundă fondurile în cauză cu fundațiile din ziua de astăzi (înființate în temeiul Ordonanței 26/2000). Fondurile nu au fost fundații, au fost fonduri de bani, de bunuri cu un scop bine definit.

Conform normelor juridice care reglementează retrocedarea imobilelor naționalizate OUG 94/2000, sunt îndreptățiți la reconstituirea dreptului de proprietate acele entități care au fost deposedate în mod abuziv de imobile de către regimul totalitar. În cazul nostru este indubitabil că imobilul a fost preluat de la biserica romano-catolică respectiv de la Fondul romano-catolic de pensie al profesorilor și a Fondul romano - catolic de pensie al funcționarilor. Având în vedere că, aceste fonduri sunt reprezentate de către Ordinariatul de Alba Iulia (Arhiepiscopia de Alba Iulia) este firesc că, revendicare imobilelor care au aparținut acestor fonduri s-a solicitat Comisiei Speciale de Retrocedare din cadrul Guvernului României prin cererea nr. 1100 din data de 30.01.2003 de către instituție, și că în problemele juridice aceste fonduri sunt reprezentate de instituție.

În consecință Arhiepiscopia Romano - Catolică Alba Iulia este îndreptățită la revendicare imobilului revendicat prin cererea nr. 1100 din data de 30. 01.2003.

Referitor la petitul 3 al acțiunii introductive, reclamanta arată că, apartamentul obiect al acțiunii, pe care o închiriază de la pârâta de ordinul 3 a fost transformat în anul 1954 de către

familia acesteia dintr-o clădire ruinată, care reprezintă o construcție de sine stătătoare, pe care dorește să o cumpere.

Imobilul revendicat prin cererea nr. 1100 din data de 30.01.2003 inițial a fost evidențiat în c.f. 2808 Cluj sub nr. top. 521 iar în anul 2000 parcela cu număr top. 521 a fost parcelat în trei parcele care au fost evidențiate sub nr. top. 521/1, 521/2, 521/3 conform înscrierii de la poziția B+4 din cartea funciară.

Prin cererea de revendicare nr. 1100 din data de 30.01.2003 s-a revendicat întregul imobil evidențiat inițial sub nr. top. 521. Până la soluționarea cererii de revendicare nr. 1100 din data de 30.01.2003 prin emiterea unei decizii și rămânerea definitivă a deciziei pârâtul de ordinul trei nu poate încheia în mod valabil cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare, deoarece contractul este lovit de nulitate absolută conform art.7 alin. 1 din OUG nr. 94/2000.

Pe de altă parte nu este dovedit faptul că, clădirea a fost transformată de către reclamantă. Înscrierile depuse la dosarul cauzei în dovedirea acestui aspect reprezintă doar începuturi de dovadă scrisă, fără a susține cu certitudine aspectele menționate de reclamantă. Drept urmare nu se cunoaște nici procentul unei eventuale extinderi la clădirea inițială și nici valoarea investițiilor. Acestea sunt aspecte foarte importante deoarece, în funcție de aceste aspecte cererea de revendicare poate fi admisă, admisă doar în parte, respinsă, admisă condiționat de achitarea investițiilor, sau se pot acorda măsuri compensatorii.

Un al treilea aspect este legat de terenul de sub construcții. Chiar și în situația în care s-ar adevăra că, construcția a fost edificată în parte de către reclamantă, Comisia investită cu soluționarea cererii de revendicare trebuie să se pronunțe și asupra retrocedării terenului de sub construcție și aferent acesteia.

Pârâtul Statul Român prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a depus întâmpinare, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată în principal pe excepții și în subsidiar ca nefondată.

Pârâtul consideră ca cererea de chemare în judecată este nefondată raportat la următoarele:

În speța dedusa judecării a fost improcesuat Statul Roman prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, motiv pentru care se invocă excepția lipsei calității procesuale pasive a Statului Roman prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, având în vedere următoarele:

Raportat la împrejurarea ca în prezentul dosar a fost improcesuat Statul Roman prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca invocăm excepția lipsei calității procesuale pasive a acestuia raportat la dispozițiile art. 25 din Decretul nr.31/1954, potrivit căruia: "Statul este persoana juridică în raporturile în care participă nemijlocit, în nume propriu, ca subiect de drepturi și obligații. El participă în astfel de raporturi prin Ministerul Finanțelor, afara de cazurile în care legea stabilește anume alte organe în acest scop." Prin urmare, Statul Roman este reprezentat prin Ministerul Finanțelor, și doar în cazul unui text de lege expres poate fi reprezentat prin alte persoane juridice.

Referitor la petitele 1 și 2 din acțiunea civilă ce face obiectul prezentului dosar pârâtul invocă excepția lipsei calității procesuale pasive, iar cu referire la petitul 3 invocă excepția puterii de lucru judecat raportat la obiectul dosarului nr.7383/2003 al Judecătoriei Cluj-Napoca. Prin cererea de chemare în judecată ce face obiectul dosarului mai sus menționat reclamantii Sucala Augusta Măria, s.a., au solicitat instanței să oblige Statul Roman prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca să încheie cu aceștia un „contract autentic de vânzare-cumpărare pentru imobilul situat în Cluj-Napoca, str. M.Kogalniceanu nr.7, ap.6, înscris în C.F.ind.138109 Cluj-Napoca, nr.top.521/2A/1 compus din 3 camere și dependințe, înscris în C.F.col.nr.138108 Cluj, nr.top.521/1...". Dosarul cu numărul mai sus arătat a fost soluționat prin Sentința civilă nr.11924/2003 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr.7383/2003, în sensul respingerea cererii de chemare în judecată având ca obiect obligație a face, hotărâre judecătorească ce a rămas irevocabilă după exercitarea cailor de atac.

Prin urmare, fata de cele mai sus expuse consideră ca excepțiile invocate sunt fondate motiv pentru care solicita instanței admiterea acestora cu consecința respingerii cererii de chemare în judecată.

În subsidiar, pârâtul învederează faptul că cererea de chemare în judecată este nefondată întrucât imobilul în speța este revendicat în tomeiul Legii nr.501/2002 pentru aprobarea Ordonanței

de urgenta a Guvernului nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, de către Arhiepiscopia Romano-Catolica Alba Iulia. În baza cererii nr.1100 din 30 ianuarie 2003. NESOLUȚIONATA pana in prezent. Acest fapt i-a fost comunicat reclamantei prin răspunsul înregistrat sub nr.341393/45 din 16 septembrie 2015 întocmit ca urmare a cererii reclamantei având ca obiect solicitarea acesteia de a se proceda la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare pentru apartamentul nr.7, in fapt apartamentul nr.6 identificat in C.F.nr.307932-GI-U7, nr.top.521/2/VI situat in Municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogalniceanu nr.7.

Din C.F.nr.2808 Cluj-Napoca rezulta ca imobilul cu nr.top.521 a fost proprietatea Fondului romano-catolic de pensii al profesorilor in cota de 2/3 parte si a Fondului romano-catolic de pensie al funcționarilor in cota de 1/3 parte. In baza Decretului nr.218/1960 si a Decretului nr.712/1966 imobilul de la adresa mai sus menționata a trecut in proprietatea Statului Roman fiind ulterior dezmembrat, apartamentul fiind transcris in C.F.col.nr.138108 Cluj, C.F.ind.nr.138109 Cluj in proprietatea Statului Roman si in administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

În baza repartiției nr.3781 din 13 martie 1964 a Sfatului Popular al Orașului Cluj, locuința situata in Municipiul Cluj-Napoca, str.M.Kogalniceanu nr.7 a fost atribuita numitului Sucala Ștefan si familiei sale compusa din trei persoane: Sucala Augusta-Maria - soție, Sucala Diana - fiica si Sucala Eugen-fiu, in baza contractului de închiriere nr.16404 din 29 decembrie 1968, contract ce a fost prelungit succesiv in baza actelor normative specifice. La data de 5 mai 2010, in baza cererii nr.95998/45, reclamanta a solicitat transcrierea contractului de închiriere ca urmare a decesului soțului ei Sucala Ștefan. In urma acestei solicitări s-a procedat la întocmirea contractului de inchiriere nr.95998 din 5 mai 2010, titular devenind Sucala Augusta Măria, contract ce are perioada de valabilitate pana la 27 iunie 2019. Conform contractului de închiriere locuința are suprafața utila de 72 mp cu structura formata din 3 camere, 1 bucătărie, 1 cămara alimente, 1 baie, 1 antreu si teren curte aferent in suprafața de 181,32 mp. Conform înscrierilor din cartea funciara locuința are o suprafața utila de 71,79 mp având aceiași structura cu cea descrisa in contractul de închiriere.

Raportat la temeiul de drept invocat in petitul nr.3 al cererii de chemare in judecata, respectiv art.9 din Legea nr.112/1995, la alin.1 al acestui text de lege, se arata ca chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie in natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art.14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrala sau in rate a prețului. H.G. nr.20/1996 ce reglementează Normele metodologice de aplicare a Legii nr.112/1995 prevedea in forma sa inițiala in mod expres ca imobilele preluate in baza Decretului nr.218/1960 si a Decretului nr.712/1966 sunt considerate a fi preluate cu titlu valabil. Prin HG nr.11/1997 aceste acte normative nu mai apar expres in enumerarea exemplificativa din art. 1 din H.G. nr.20/1996 însăși legiuitorul apreciind prin aceasta excludere ca imobilele ce au trecut in proprietatea Statului Roman in baza acestor acte normative nu intra in categoria imobilelor preluate cu titlu in accepțiunea pe care Legea nr.112/1995 o dădea acestei noțiuni si implicit nu intra nici sub incidența art.9 din Legea nr.112/1995.

Prevederile acestei legi trebuie inasa coroborate - având in vedere data formulării cererii de cumpărare - si cu prevederile Legii nr.10/2001. Conform art.8, alin.2 din Legea nr.10/2001 regimul juridic al imobilelor care au aparținut cultelor religioase sau comunităților minorităților naționale, preluate de stat sau de alte persoane juridice, ȳa fi reglementat prin acte normative speciale. Pana la adoptarea acestor reglementari, sub sancțiunea nulității absolute, este interzisa înstrăinarea, schimbarea destinației, ipotecarea sau grevarea sub orice formă a imobilelor pentru care au fost depuse cereri de retrocedare în condițiile legii.

Imobilul a fost preluat de către Statul Roman, iar Arhiepiscopia Romano-Catolica Alba Iulia a depus, in termenul legal prevăzut de Legea nr.501/2002 cerere de restituire a imobilului situat in Cluj-Napoca, str. Mihail Kogalniceanu nr.7, cerere nesoluționata pana in prezent de către Comisia Speciala de retrocedare.

Restituirea unor imobile ce au aparținut cultelor religioase este așadar reglementata prin Legea nr.501/2002 pentru aprobarea Ordonanței de Urgenta nr.94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România. Acest act normativ nu cuprinde inasa nicio dispoziție in legătura cu vânzarea imobilelor ce au aparținut cultelor religioase persoanelor ce le dețin cu titlu de închiriere. Având in vedere ca Legea nr.10/2001 reglementează

regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 rezulta ca aceasta reprezintă dreptul comun în materia imobilelor preluate abuziv.

Din interpretarea coroborată a tuturor textelor de lege prevăzute de Legea nr.10/2001 și Legea nr.501/2002 rezulta ca până la apariția acestui din urma text legal vânzarea imobilelor ce au aparținut cultelor religioase era interzisă. Pentru imobilele ce intra sub incidența acestei legi sunt aplicabile prevederile art.44 din Legea nr.10/2001 iar pentru celelalte imobile ce au aparținut cultelor religioase și care nu intra sub incidența Legii nr.501/2002 continua să fie aplicabile prevederile art.8, alin.2 din Legea nr.10/2001. Din aceste texte de lege rezulta ca legiuitorul a acordat prioritate restituirii imobilului fostului proprietar arătând ca doar acele imobile care nu se restituie pot face obiectul vânzării. Sintagma ce nu se restituie prevăzută de art.44 din Legea nr.10/2001 trebuie interpretată având în vedere rațiunea legii mai sus expuse în sensul ca are în vedere acele imobile pentru care nu s-a formulat cerere de restituire sau pentru care aceasta cerere a fost respinsă irevocabil. Rezulta așadar ca până la soluționarea irevocabilă a cererii de restituire cu numărul mai sus arătat formulată de Arhiepiscopia Romano Catolica Alba Iulia în baza Legii nr.501/2002 vânzarea imobilului din speța către reclamanta nu este posibilă din punct de vedere legal.

În alta ordine de idei, chiar dacă reclamanta ar îndeplini condiția cerută de lege, iar imobilul nu ar fi exceptat de la vânzare, arătăm ca, Legea 112/1995 cuprinde o normă permisivă și nu una imperativă de obligare la vânzare, legiuitorul lăsând la latitudinea unităților administrative opțiunea de a vinde sau de a păstra imobilele în fondul locativ de stat.

Reclamanta, în calitate de chiriașă, ar avea doar un drept de preemțiune prevăzut de lege, respectiv de art.17 din Legea 10/2001, republicată. Din interpretarea textului de lege invocat, rezulta fără echivoc faptul ca, în situația în care autoritatea administrativă hotărăște, în urma finalizării procedurilor de revendicare, ca imobilul poate fi înstrăinat, locatarii au prioritate în cumpărarea spațiului locativ respectiv.

În același sens sunt și prevederile art. 42 alin. 1 Legea nr. 10/2001 imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali, iar la alin. 3 se stipulează ca imobilele cu destinație de locuințe, prevăzute la alin. 1, pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.

În nici un caz, proprietarul nu poate fi obligat în baza acestui drept de preemțiune să-și înstrăineze bunul titularului acestui drept dacă interesele sale nu impun încheierea actului juridic.

Vânzarea rămâne deci o opțiune la liberă apreciere a proprietarului, fapt demonstrat și de expresia "pot fi vândute", folosită de legiuitor.

Nu se poate deci pune semn de egalitate între "obligarea la vânzare", astfel cum au înțeles să o formuleze reclamantul și "dreptul de preemțiune" de care aceștia beneficiază.

Pe cale de consecință, rezulta ca instanța în urma analizării poziției procesuale și a înscrisurilor depuse în probațiune trebuie să constate ca nu există un fundament juridic pentru obligarea subscrisului la perfectarea contractului de vânzare - cumpărare, așa cum s-a solicitat prin petitul nr.3 al cererii de chemare în judecată, aspecte ce au fost reținute și de către Curtea de Apel Cluj, dosar nr.5935/2004, în considerentele Deciziei civile nr.658/A/2004 prin care a fost soluționat apelul declarat împotriva Sentinței civile nr.11924/2003 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr.7383/2003.

De la data soluționării dosarului nr.7383/2003 al Judecătoria Cluj-Napoca și până în prezent situația a rămas neschimbată, respectiv Comisia specială de retrocedare nu a procedat până în prezent la soluționarea cererii de restituire formulată de către Arhiepiscopia Romano-Catolica Alba Iulia înregistrată cu nr.1100 din 30 ianuarie 2003.

Prin întâmpinarea formulată pârâta Comisia Specială de Retrocedare

Pârâta a arătat că primul capăt de cerere al prezentului litigiu îl constituie obligarea Comisiei speciale de retrocedare să emită decizia prevăzută de art. 6 alin. 3 din O.U.G. nr. 94/2000 privind soluționarea cererii de retrocedare nr. 1100/30.01.2003.

Potrivit art. 3 alin. (7) din O.U.G. nr. 94/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, deciziile Comisiei speciale de retrocedare vor putea fi atacate cu contestație la instanța de contencios administrativ în a cărei rază teritorială este situat imobilul solicitat, în termen de 30 de zile de la comunicarea acestora.

Potrivit art. 10 alin. (1), teza a II-a din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, litigiile privind actele administrative emise sau încheiate de autoritățile publice centrale (...) se soluționează, în fond, de secțiile de contencios administrativ și fiscal ale curților de apel, dacă prin legea specială nu se prevede altfel.

Totodată, potrivit art. 96 pct. 1 din Noul Cod de Procedură Civilă, curțile de apel judecă, în primă instanță, cererile în materie de contencios administrativ și fiscal, potrivit legii speciale.

Comisia specială de retrocedare a fost înființată în temeiul art. 2 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 94/2000, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 501/2002, și al Hotărârii Guvernului nr. 1164/2002, ulterior, modificată și completată prin Hotărârea Guvernului nr. 1094/2005.

Ori, coroborând textele legale sus-menționate, reiese cu evidență faptul că instanța competentă să se pronunțe cu privire la temeinicia și legalitatea deciziilor având ca obiect retrocedarea imobilelor care au aparținut cultelor religioase din România, emise de către Comisia specială de retrocedare, este Secția de contencios administrativ și fiscal a Curții de Apel în a cărei rază teritorială este situat imobilul solicitat.

De asemenea, potrivit principiului simetriei actelor juridice, aceeași instanță (Curtea de Apel) este deopotrivă competentă să se pronunțe asupra cererii de chemare în judecată având ca obiect îndeplinirea obligației de a face, respectiv aceea de obligare a Comisiei speciale de retrocedare de a emite decizia privind soluționarea cererii de retrocedare.

Pe fondul cauzei pârâta susține că prin cererea de retrocedare nr. 1100/30.01.2003 s-a solicitat restituirea imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Mihail Kogalniceanu nr.7, județul Cluj, compus din casă, curte și grădină în suprafață de 2120 m.p., înscris în CF nr. 2808 a localității Cluj, nr. top. 521.

În ședința din data de 23 iunie 2016, Comisia specială de retrocedare a soluționat cererea de retrocedare nr. 1100/30.01.2003, în sensul respingerii acesteia.

Analizând actele și lucrările dosarului, Curtea reține următoarele:

1. În ceea ce privește excepția lipsei calității procesual active a reclamantei în formularea petitelor 1 și 2 instanța a apreciat această excepție ca nefondată. Astfel reclamanta are calitatea de chiriaș, titular al contractului de închiriere privind o parte din imobilul vizat de aceste petite. În această calitate în anul 2003 a promovat o acțiune în vedere încheierii unui contract de vânzare cumpărare în condițiile art. 9 din Legea 112/1995. Cererea a fost respinsă ca prematură de către prima instanță având în vedere existența cererii de retrocedare a pârâtei de rândul 2, cerere nesoluționată la acel moment de către pârâta de rândul 1. Această soluție a fost menținută în calea de atac, dar cu alte considerente. În anul 2015 reclamanta a reiterat cererea de cumpărare în baza art. 9 din Legea 112/1995, cerere ce nu poate fi analizată pe fond câtă vreme există cererea de retrocedare nesoluționată de pârâta de rândul 1 potrivit art. 8 alin. 2 din Legea 10/2001. Ori până la data promovării prezentului litigiu cererea de retrocedare depusă de pârâta de rândul 2 în anul 2003 nu era încă soluționată de pârâta de rândul 1, motiv pentru care s-a impus formularea petitelor 1 și 2.

De asemenea posibilitatea cumpărării în temeiul art. 9 din Legea 112/1995 presupune lipsa calității de persoană îndreptățită la restituirea în natură a pârâtei de rândul 2 și menținerea imobilului în proprietatea pârâtului de rândul 3, motiv pentru care s-a impus formularea petitelor 1 și 2.

Pe cale de consecință având în vedere că prin aceste petite se urmărește realizarea drepturilor reglementate de art. 9 din Legea 112/1995 reclamanta are calitate procesual activă în formularea petitelor 1 și 2.

2. În ceea ce privește calitatea procesual pasivă instanța a apreciat ca pârâtul de rândul 3 are calitate procesual pasivă pentru toate petitele fiind necesar a se soluționa și în contradictoriu cu acest pârât acele petite prin care se urmărește a se statua că imobilul a rămas în proprietatea sa și că astfel petitul 3 poate fi analizat pe fond.

Pentru pârâtul de rândul 1 calitatea procesual pasivă se verifică doar pentru petitul 1 întrucât doar în acel petit se solicită îndeplinirea de către acest pârât a obligației de a soluționa cererea de retrocedare. O dată soluționată aceasta cerere, pârâtul de rândul 1 nu are nici o legătură cu regimul juridic al imobilului.

Pentru pârâtul de rândul 2 calitatea procesual pasivă se verifică pentru petitele 1 și 2 care presupun tranșarea dreptului de proprietate asupra imobilului din speță.

Pentru aceste considerente în temeiul art. 36 NCPC a respins excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de pârâțul de rândul 3. Totodată a respins excepția lipsei calității procesuale pasive invocate de pârâțul de rândul 2 în ceea ce privește petitele 1 și 2 și a admis-o în ceea ce privește petitul 3 și a respins excepția lipsei calității procesuale pasive invocate de pârâțul de rândul 1 în ceea ce privește petitul 1 și a admis aceeași excepție pentru petitele 2 și 3.

3. Excepția de prematuritate a petitelui 3 a fost respinsă întrucât la data soluționării prezentului litigiu problema juridică ridicată de petitele 1 și 2 a fost tranșată definitiv prin emiterea de către pârâta de rândul 1 a deciziei de respingere a cererii de retrocedare formulată de pârâta de rândul 2. Aceasta decizie a fost atacată în fața instanțelor de judecată care au statuat definitiv că pârâta de rândul 2 nu este persoană îndreptățită la retrocedare (f. 7-10,22). Ca urmare a acestor statuări petitele 1 și 2 au rămas fără obiect, iar petitul 3 a devenit actual, nefiind prematur formulat.

4. În ceea ce privește fondul petitelui 3 și excepția autorității de lucru judecat raportat la acest petit invocată de pârâțul de rândul 3 Curtea reține că într-adevăr în litigiul anterior deși acțiunea a fost respinsă ca prematură de instanța de fond, instanța de apel a reținut în considerente că art. 43 din Legea 10/2001 modifică optica legiuitorului în ceea ce privește dreptul chiriasilor de a cumpăra imobilele locuință în care locuiesc. Astfel potrivit acestei noi optici deținătorul imobilului are facultatea de a înstrăina imobilul și nu obligația de înstrăinare. Așa cum s-a arătat deja aceste considerente nu au fost valorificate în dispozitiv. De asemenea nu era posibilă o asemenea valorificare raportat la principiul neagravării situației în propria cale de atac așa cum era reglementat la nivelul anului 2004. Ca atare aceste statuări nu se bucură în speță de efectul pozitiv al autorității de lucru judecat.

Totodată de la data pronunțării acestei decizii Înalta Curte de Casație și Justiție a oferit o interpretare contrară a dispozițiilor legale sus indicate. Astfel prin decizia 81/2017 a Completului pentru dezlegarea unor chestiuni de drept s-a stabilit că în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.

Raportat la aceste considerente se impune respingerea excepției autorității de lucru judecat.

În ceea ce privește fondul petitelui 3 instanța reține că prin aceeași decizie ICCJ a stabilit ca dreptul de a cumpăra imobilele în care locuiesc ca și chiriasi revine tuturor chiriasilor indiferent dacă preluare s-a realizat cu titlu sau fără titlu.

Astfel în considerentele 69-79 ale acestei decizii se reține că *Legiuitorul a recunoscut prin sintagma „potrivit legislației în vigoare”, în continuare, dreptul de favoare pe care l-a conferit chiriașilor printr-o măsură de protecție socială, anterior, prin art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 - extinzând însă sfera de aplicare de la chiriașii imobilelor cu destinația de locuință preluate cu titlu și la ceilalți, ale căror imobile, cu aceeași destinație, se încadrează în celelalte categorii de preluări, considerate abuzive prin art. 2 din lege.*

Menținerea măsurii de protecție este cu atât mai evidentă în condițiile în care, prin reglementarea dreptului de preempțiune, legiuitorul a recunoscut pentru prima dată și dreptul deținătorului de a înstrăina imobilul cu destinația de locuință, impunându-i o limită în exercițiul acestui drept, prin obligarea de a-l prefera pe chiriaș în calitate de cumpărător, în cazul în care acesta din urmă ar face această opțiune.

Procedând în acest mod, pe lângă faptul că a păstrat poziția adoptată în regimul legii anterioare de reparație în domeniul imobilelor cu destinația de locuințe, legiuitorul s-a conformat jurisprudenței Curții Constituționale, mai sus menționată, în care s-a reținut că posibilitatea vânzării către chiriași a locuințelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari constituie recunoașterea, prin art. 9 din Legea nr. 112/1995, a unui drept subiectiv, înlăturându-se astfel discriminarea anterioară când un asemenea drept era recunoscut numai chiriașilor din locuințele construite din fondurile statului

Prin urmare, prin art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 se reglementează posibilitatea înstrăinării imobilelor cu destinația de locuință, pe de o parte, ca urmare a opțiunii chiriașului de

a cumpăra, iar, pe de altă parte, din inițiativa deținătorului, cu recunoșterea în acest caz a dreptului de preempțiune al chiriașului, ambele ipoteze sub condiția epuizării procedurilor administrative și jurisdicționale, în cazul în care acestea s-au declanșat - neexistând astfel o suprapunere de reglementare, în sensul art. 52 din Legea nr. 10/2001, ci o completare.

În respectarea ierarhiei actelor normative prevăzute de Constituția României și de art. 4 din Legea nr. 24/2000 hotărârea Guvernului prin care au fost aprobate Normele metodologice de aplicare unitară a prevederilor Legii nr. 10/2001, emisă pentru organizarea aplicării legii în temeiul art. 51 din acest act normativ, explicitează normele a căror executare o asigură

Sensul acestor norme nu poate fi decât acela că s-a urmărit explicitarea noutății aduse pe plan legislativ, respectiv recunoașterea unui drept de preempțiune în favoarea chiriașului.

Aceasta deoarece, sub aspectul în discuție, prevederea „potrivit legislației în vigoare” nu mai avea nevoie de o explicitare în detaliu, aceasta fiind Legea nr. 112/1995 [art. 9 alin. (1)], confirmată sub acest titlu în art. 42.1 lit. B din Normele metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 250/2007, cu modificările și completările ulterioare - deși, cum s-a arătat, și în lipsa unei explicitări era singura aplicabilă (supra, paragraful 59).

În caz contrar, prin normele de aplicare a legii s-ar depăși limitele în care acestea pot fi elaborate, schimbându-se sensul sintagmei „potrivit legislației în vigoare” - Legea nr. 112/1995, care prin art. 9 alin. (1) conferă chiriașului dreptul de a opta pentru cumpărare, operațiune nepermisă de normele în materia tehnicii legislative.

Prin Decizia nr. 3/2017, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 142 din 24 februarie 2017, s-a statuat în sensul că „În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.”

Fără a lămuri chestiunea ce face obiectul dosarului de față, prin această decizie s-a prefigurat o orientare privind interpretarea dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995 (coroborate și cu art. 37 din normele de aplicare a acestei legi), arătându-se că dreptul de a se solicita obligarea la încheierea actului de vânzare-cumpărare asupra terenului aferent locuinței se naște pe data exercitării opțiunii legale de a dobândi apartamentul odată cu terenul aferent sau de a dobândi terenul aferent după ce a fost încheiat contractul de vânzare asupra construcției.

Întrucât s-a confirmat includerea în art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 a dispozițiilor art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, iar dreptul și obligația impuse prin această normă nu au ridicat probleme din perspectiva regimului național al dreptului de proprietate privată și a art. 1 al Primului Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale nu se mai impune o analiză de natura celei făcute de prima instanță care, în interpretarea art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, a stabilit conținutul normei ca referindu-se exclusiv la dreptul de preempțiune al chiriașilor, caz în care o astfel de evaluare era impusă, date fiind natura și efectele acestui drept.

În speță sunt îndeplinite cerințele prevăzute de Legea 112/1995 coroborat cu Legea 10/2001 astfel cum a fost interpretată prin decizia sus indicată pentru ca pârâtul de rândul 3 să fie obligat la încheierea contractului de vânzare cumpărare la cererea chiriașului .

Astfel raportat la considerentele deciziei nr. 81/2017 a ICCJ obiectul contractului de vânzare cumpărare nu mai este limitat doar la imobilele identificate la art. 1 din Legea 112/1995 ci la toate imobilele preluate abuziv de către stat ,preluare abuzivă definită de art. 2 din Legea 10/2001 .Ori prin preluare abuziva potrivit acestui act normativ se înțelege o preluare de la orice persoană fizică sau juridică, orice preluare cu titlu valabil ,nevalabil sau chiar și o preluare în fapt ,fără titlu .

Imobilul din speța a fost preluat potrivit înscrierii de sub B3,4 (f.13-15 dosar tribunal) de la o persoană juridică în baza unui titlu ,apreciat de jurisprudență ca fiind un titlu nevalabil ,respectiv Decretele 218/1969 si 712/1996 ce reglementau o prescripție de scurtă durată de doi ani.Așadar imobilul din speță a fost preluat abuziv de către pârâtul de rândul 3 în sensul art. 2 din Legea 10/2001 .

Destinația apartamentului a cărui chiriaș este reclamanta este aceea de locuință .În ceea ce privește destinația anterior preluării din descrierea din CF a imobilului rezultă aceeași destinație imobilul fiind compus din camere ,bucătăriei ,dependințe .

Imobilul în discuție a fost închiriat soțului reclamantei încă în anul 1964,reclamanta fiind mentionata în contractul de închiriere ca membră a familiei asa cum rezultă din notele scrise depuse de pârâtul de rândul 3 având astfel drepturi locative egale cu cele ale titularului de contract (f.31-33) .În urma decesului soțului reclamantei acesta din urmă a devenit titular al contractului de închiriere ,contract care a fost prelungit succesiv în baza prevederilor legale iar în prezent este supus tacitei relocațiuni .Ca atare calitatea de chiriaș este îndeplinită în speță ,calitate ce subzistă din anul 1964 și până în prezent .Reclamanta a reiterat cererea de cumpărare în anul 2015 ,cerere respinsă de pârâtul de rândul 3 (f. 33 dosar tribunal) .

Cererea de restituire în natură a fost respinsă definitiv astfel că imobilul se află în mod definitiv în patrimoniul pârâtului de rândul 3 .Nu este prezentă nici una din situațiile prevăzute de art. 9 alin. 6 sau art 10 din Legea 112/1996 ce împiedică vânzarea .Totodată sunt îndeplinite cerințele art. 9 alin. 1,2 din Legea 112/1995 privite coroborat cu art. 2,42,43 din Legea 10/2001 și decizia ICCJ 81/2017,cât și cerințele art. 6,12 din HG 20/1996 interpretate de asemenea coroborat cu art. 2,42,43 din Legea 10/2001 și decizia ICCJ 81/2017 .

Având în vedere toate aceste considerente Curtea în temeiul tuturor textelor de lege sus indicate va obliga pârâtul de rândul 3 să încheie cu reclamanta contract de vânzare cumpărare pentru apartamentul situat în Cluj Napoca ,strada Mihail Kogălniceanu nr. 7 județul. Cluj, obiect al contractului de închiriere nr. 95998/05.05.2010 prelungit prin acte adiționale si tacită relocațiune ,apartament compus din 3 camere, o bucătărie, o cămară de alimente, o baie, un antreu și pentru terenul aferent acestui apartament în temeiul art. 9 din Legea 112 /1995.Nu s-au formulat în speță cereri privind pretul de vânzare cumpărare acesta urmând a se determina potrivit textelor de lege .De asemenea nu s-au formulat pretenții prin înscrierea în CF a acestui contract de vânzare cumpărare astfel că în speță nu se impun analize pe aceste aspecte.

În temeiul art. 453 NCPC instanța va obliga pârâtul de rândul 3 să plătească reclamantei suma de 1.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată constând în onorariu avocatal dovedit prin chitanța de la f. 37 si va respinge aceeași cerere față de pârâtii de rândul 1 și 2.Instanța a apreciat ca nu se impune și obligarea acestor pârâți la plata cheltuielilor de judecată întrucât litigiul de față a fost generat în esență de refuzul pârâtului de rândul 3 de a încheia contract de vânzare cumpărare ,refuz care s-a menținut și după soluționarea definitivă a cererii de retocedare în carer au fost implicați pârâtii de rândul 1 și 2 .

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

Respinge excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei în ceea ce privește petitele 1 și 2.

Respinge excepția de prematuritate pentru petitul 3.

Respinge excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de pârâtul de rândul 3.

Respinge excepția puterii de lucru judecat invocată de același pârât.

Respinge excepția lipsei calității procesuale pasive invocate de pârâtul de rândul 2 în ceea ce privește petitele 1 și 2 și o admite în ceea ce privește petitul 3.

Respinge excepția lipsei calității procesuale pasive invocate de pârâtul de rândul 1 în ceea ce privește petitul 1 și admite aceeași excepție pentru petitele 2 și 3.

Admite în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta SUȚALĂ AUGUSTA MARIA C.N.P. cu domiciliul procesual ales la sediul avocatului CHIOREAN LĂURA ELENA, în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr.42-44, ap.12, jud.Cluj, în contradictoriu cu pârâții COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE, cu sediul în București, Calea Floreasca, nr. 202, sector 1, ARHIEPISCOPIA ROMÂNĂ CATOLICĂ ALBA IULIA, cu sediul în Alba Iulia, str. Mihai Viteazul, nr. 21, jud. Alba și STATUL ROMÂN prin CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj.

Respinge petitele 1 și 2 ca rămase fără obiect și petitul 2 și pentru lipsă calitate procesuală pasivă în ce privește pârâțul de rândul 1.

Obligă pârâțul de rândul 3 să încheie cu reclamanta contract de vânzare cumpărare pentru apartamentul situat în Cluj Napoca ,strada Mihail Kogălniceanu nr. 7 județul. Cluj, obiect al contractului de închiriere nr. 95998/05.05.2010 prelungit prin acte adiționale si tacită relocațiune ,apartament compus din 3 camere, o bucătărie, o cămară de alimente, o baie, un antreu și pentru terenul aferent acestui apartament în temeiul art. 9 din Legea 112 /1995.

Obligă pârâțul de rândul 3 să plătească reclamantei suma de 1.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Respinge cererea de acordare a cheltuielilor de judecată față de pârâții de rândul 1 și 2.

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

Cererea de recurs se depune sub sancțiunea nulității la Curtea de Apel Cluj .

Pronunțată în ședința publică din data de 27 septembrie 2019.

Președinte,
Alexandrina Amalia Marin

Grefier,
Mărioara Varadi-Goia

Red. M.A.A./Tehn. U.K.G.
6 ex./03.10.2019



Prezenta Hotărâre se declară Definitivă
la data de 23.10.2019
prin MĂRIOARA VARADI-GOIA
Aplicat Taxă Judiciară de Timbru în
valoare de lei.
Grefier - Arhivar



23



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr.cerere	110247
Ziua	22
Luna	06
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Nr. CF vechi: 138109

Unitate individuala

Adresa: Cluj-Napoca, Strada M. Kogălniceanu, nr. 7, etaj P, nr.
ap. 6

Parti comune: terenul, fundațiile, podul, pivnița, acoperișul, fațada, scările, spălătoria, intrarea, 4 coridoare, poarta, 1debara, 1wc, conductele principale de apă, canal, gaz, instalațiile electrice de alimentare a apartamentelor și a părților comune, 3coridoare, pivniță

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 521/2/VI	-	71,79	482/ 10000	482/ 10000	3 camere, antreu, bucatarie, camera de alimente, baie.

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
12863 / 22.08.2000		
Act		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
	1) STATUL ROMÂN, in administrarea 2) CONSILIUL LOCAL CLUJ NAPOCA	(provenita din conversia CF 138109)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



03.09.2014

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Cluj-Napoca, Strada M. Kogălniceanu, nr. 7, etaj P, nr. ap. 6

Parti comune: terenul, fundațiile, podul, pivnița, acoperișul, fațada, scările, spălătoria, intrarea, 4 coridoare, poarta, 1debara, 1wc, conductele principale de apă, canal, gaz, instalațiile electrice de alimentare a apartamentelor și a părților comune, 3coridoare, pivniță

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 521/2/VI	-	71,79		482/10000	482/10000	3 camere, antreu, bucatarie, camera de alimente, baie.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CJ16C30893/22-06-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
23/06/2016

Asistent-registrator,
DANA-ALINA SOUCA

Referent,

Data eliberării,
/ /

Souca Dana Alina
asistent registrator

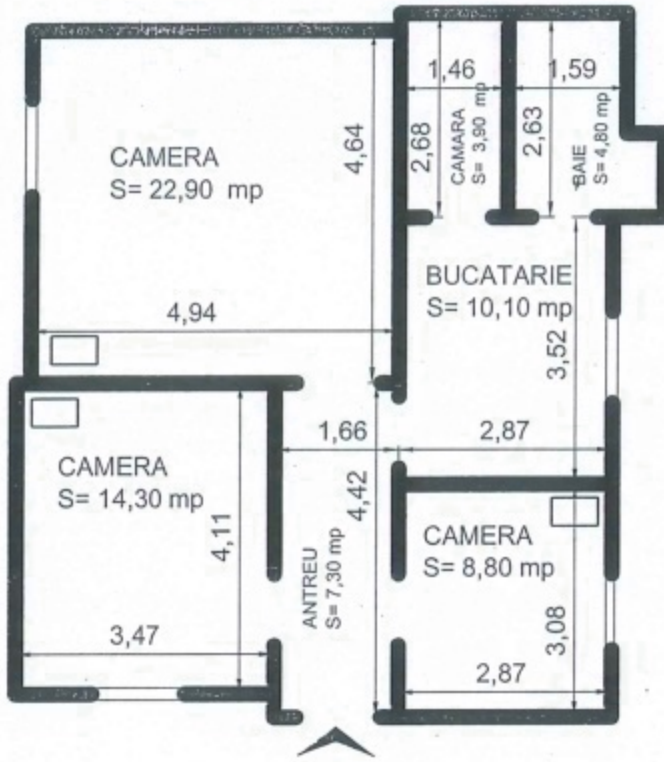
Liudmila MURGEAN
referent
(parafa și semnătura)

24. IUN. 2016

(parafa și semnătura)



25



c.p.i.c. 4,82 %

Nr. crt.	DENUMIRE INCAPERE	UM	SUPRAFATA
1.	Camera	mp	22,90
2.	Camera	mp	14,30
3.	Camera	mp	8,80
4.	Bucatarie	mp	10,10
5.	Camara	mp	3,90
6.	Antreu	mp	7,30
7.	Baie	mp	4,80

SUPRAFATA UTILA 72,10 mp

26

**PRIMARIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA**
CALEA MOTILOR NR. 3-7

BENEFICIAR: SUCALA AUGUSTA MARIA
.str.Mihail Kogalniceanu 7
AMPLASAMENT: str.Mihail Kogalniceanu 7 ap. 6
Cluj- Napoca

INTOCMIT

SEMNATURA

DATA :
25.10.
2019

ing. HENT ADRIAN V.

SCHITA FUNCTIONALA

FIȘA LOCUINȚEI

Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

- Adresa locuinței: MIHAIL KOGĂLNICEANU NR. 7, AP. 7 CONFORM C.F. AP. 6
- Numarul de înregistrare a cererii de cumpărare 362862/45/15.07.2019
- Titularul contractului de închiriere SUCALĂ AGUSTA-MARIA
- Nr. contractului de închiriere 13957/15.12.1973 - titular de contract - soțul - Sucală Ștefan
- Informații privind situația juridică (notificări, sentințe)

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERREZAN

CONSILIER,
BOCA DOINA

DATA: 09.08.2019

Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

- Modul de preluare Statul Român DECRET 48/1966 nr. 772/1966
- FONDUL ROMÂNCO-CATOLIC DE PENII AL PROFESORILOR 209.20
- Există documentație de întabulare
- Nr. C.F. din dosar juridic, din documentația de întabulare CF 2808
- Nr. topo 521 cota indiviză teren atribuit
- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr. 501/2002 *Scrisoare 5673/2006 de respingere*
- Dacă este revendicat în baza Legii nr. 66/2004 *1023/33/2016 respins la ICCJ*
- Este întabulat în C.F. 307932-C1 nr. C.F. colectiv 138108 nr. C.F. individual 307932-C1
- nr. topo 521/2/4 cota indiviză 4,82% teren atribuit *conf. etc*
- întabulat în favoarea *Statul Român* în administrarea *Consiliul local Cluj-N.*
- Alte situații
- Proprietari anteriori

ȘEF SERVICIU,
MIHAELA MIRON

INSPECTOR

DATA:

Serviciul: REVENDICĂRI, FOND FUNCICIAR ȘI REGISTRU AGRICOL

- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr. 10/2001, Dosar *Nu a fost revendicat*
- Mod de soluționare

DATA: 09.09.2019

INSPECTOR

- Dacă este revendicat în baza legilor fondului funciar, Dosar *Nu este revendicat*
- Mod de soluționare

ȘEF SERVICIU,
COSMINA CANDREA

INSPECTOR

DATA:

Serviciul: CONTENCIOS

- Dacă există proces pe rol *DOS: 1912/117/2016 - obligare includere c.v.c.*
- Îndeplinește condițiile juridice de vânzare *DOS: 1023/33/2016. Arhiepiscopia Romano-Catolică finalizat*

ȘEF SERVICIU,
ADINA ECATERINA POP

DATA: 15.10.2019

Serviciul: RATE, CHIRII, TARIFE PREȚURI

- Dacă există debite chirie

ȘEF SERVICIU,
MIHAELA TODOR

DATA: 05.11.2019

Repartizat în vederea măsurării și evaluării data

ȘEF SERVICIU,
MIHAELA MIRON

INSPECTOR,

DATA:

Aprobat vânzarea prin H.C.L. nr. din

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE NR.

DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

DIN
INSPECTOR,

DATA:

ROMANIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2017:048.000051
Dosar nr. 1023/33/2016

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 51/2017
Ședința publică de la 09 Februarie 2017
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE Radu-Rareș Dușa
Grefier Iuliu Traian Crișan

Pe rol soluționarea cererii de chemare în judecată formulată de reclamantele ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ALBA IULIA și FUNDAȚIA STATUSUL ROMANO-CATOLIC DIN TRANSILVANIA în contradictoriu cu pârâta GUVERNUL ROMÂNIEI - COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE A UNOR BUNURI IMOBILE CARE AU APARTINUT CULTELOR RELIGIOASE DIN ROMÂNIA, având ca obiect anulare act administrativ Anularea Deciziei nr. 5673/23.06.2016 a Comisiei de retrocedare și retrocedarea în natură a imobilului.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință după care, se constată că mersul dezbaterilor au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 26 Ianuarie 2017 prin care a fost amânată inițial pronunțarea pentru data de 02 Februarie 2017 și ulterior la data de 09 Februarie 2017, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

CURTEA

Reclamantele Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania au formulat acțiune în contradictoriu cu pârâta Guvernul României - Comisia Specială de Retrocedare a unor Bunuri Imobile care au Aparținut Cultelor Religioase din România, solicitând ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună anularea în totalitate a deciziei 5673 din 23 iunie 2016 emisă de Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut Cultelor Religioase din România, să se admită cererea de retrocedare înregistrată cu nr.1100 din 30.01.2003 la această comisie, cu precizările ulterioare prin adresa 1950/2003/2006 din 27.07.2006.

Reclamanta arată că a revendicat în baza OUG 94/2000, imobilul situat în mun.Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr.7, înscris în CF 2808 Cluj, nr.top 521, opțiunea fiind pentru restituirea în natură sau măsuri compensatorii dacă restituirea în natură nu este posibilă.

Acest imobil proprietatea Fondului de Pensii Romano-Catolic a fost înscris în baza decretelor 218/1960, 712/1966 în favoarea Statului Român fiind dezmembrat în 3 parcele, motiv pentru care față de situația creată în urma dezmembrării, reclamanta solicită retrocedarea imobilelor evidențiate în CF 2808 Cluj, cât și a imobilului evidențiat în CF colectiv 138108 Cluj.

Decizia 5673/2016 a respins cererea de retrocedare, reținând că nu este identitate între cel care revendică imobilul și fostul proprietar deoarece imobilul a constituit proprietatea Fondului romano-Catolic de Pensii a profesorilor în cotă de 2/3 și Fondului Romano-Catolic a Pensionarilor în cotă de 1/3.

Reclamanta susține că și în situația în care titularii de carte funciară sunt persoane juridice distincte de revendicatorul Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia, imobilul în cauză a aparținut până la preluare de cultul religios care îl revendică.

Reclamanta arată că Statusul Romano-Catolic începând cu anul 1932 Consiliul Diecezei Romano-Catolice este o instituție autonomă a diecezei Romano-Catolice Alba Iulia care a luat ființă în secolul XVI. Instituția era compusă din persoane clericale și neclericale, avea menirea să administreze școlile confesionale și averea ecleziastică și era condusă de episcop.

28

Recunoașterea s-a făcut în 15.03.1653 prin Codul aprobat constituțional iar reorganizarea prin procesul verbal al Adunării Generale din 9/15.02.1868.

Ca urmare a ratificării Concordatului dintre Sfântul Scaun și România precum și a statutelor Consiliului Diecezei de Rit Latin, s-a recunoscut că bunurile au caracter ecleziastic și vor fi întrebuințate conform destinației inițiale. În acest sens este și Decretul 151/1948 al Prezidiului Marii Adunări Naționale, precum și Decretul 177/1951 și Decretul 83/1951 prin care Statusul avea în regim comunist, regimul unei persoane juridice cu caracter ecleziastic.

Se invocă sentința civilă 1515/2001 a Judecătoriei Miercurea Ciuc unde s-a constatat că persoana juridică Consiliul Arhidiecezei romano Catolice Alba Iulia este identică cu persoana juridică de Consiliu al Diecezei de Rit Latin de Alba Iulia.

Prin încheierea 5348/2005 a Judecătoriei Cluj-Napoca Fundația Statusul Romano Catolic din Transilvania a dobândit personalitate juridică.

Fondurile pe care le-a evidențiat în imobilele revendicate nu erau fundații cu personalitate juridică de sine stătătoare ci fonduri de bunuri care au constituit un patrimoniu de afecțiune, astfel că biserica avea posibilitatea de a crea aceste fonduri ecleziastice care aparțin cultului religios.

Se arată istoricul acestor fonduri arătând că naționalizarea bunurilor imobiliare are un caracter abuziv, că se sprijină revendicarea pe Codul de drept canonic al Bisericii Romano Catolice, atât cel din 1917 în vigoare la data naționalizării, cât și cel actual, arătându-se că există și o practică judiciară în acest sens.

Comisia Specială de Retrocedare a depus întâmpinare invocând pe cale de excepție, lipsa calității procesuale active a Arhiepiscopiei Romano Catolice Alba Iulia și a Fundației Statusul Romano Catolic din Transilvania și a solicitat respingerea pe fond ca neîntemeiată a contestației.

Intimata arată că deși bunurile sunt revendicate de Arhiepiscopia Romano Catolică Alba Iulia în calitate de continuator de drept al fondurilor, în finalul acțiunii se afirmă că Arhiepiscopia a revendicat bunurile în numele Consiliului Arhidiecezei Romano Catolice Alba Iulia și că se solicită retrocedarea bunurilor către Fundația Statusul Romano Catolic.

Pârâta arată că imobilul solicitat nu a fost proprietatea Consiliului Arhidiecezei Romano Catolice de Alba Iulia ci a Fondului romano-catolic de Pensii al Profesorilor și a Fondului Romano-Catolic al Funcționarilor. Așa cum a fost depusă cererea de retrocedare, calitatea de solicitant în procedura administrativă aparține Consiliului Arhidiecezei și nu persoanei juridice prin intermediul căreia a fost depusă cererea de retrocedare.

Definiția prev. la art.1 din OG 94/2000 stipulează restituirea bunurilor care au aparținut cultelor religioase și nu a bunurilor cu caracter ecleziastic și ca atare, caracterul ecleziastic al unui bun nu conduce la concluzia că dreptul de proprietate asupra respectivului bun aparține bisericii.

Or, Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania reprezintă o persoană juridică de drept privat care nu are caracter de cult religios și nu este persoană îndreptățită la restituire.

Prin urmare, pârâta consideră că cele două reclamante nu au calitate procesuală activă și nu pot dobândi un drept de proprietate care nu s-a aflat în patrimoniul antecesorului său.

Pârâta mai arată că acordul privitor la interpretarea art.IX din Concordatul de la 10 mai 1927 denunțat prin Decretul 151/1948 prevedea că Ordinariatul de Rit Latin de Alba Iulia avea doar în administrare aceste fonduri și ca atare nu deținea un drept de proprietate.

În acest sens s-a stabilit și de Înalta Curte de Casație și Justiție prin decizia 1564/1924. Acest drept de proprietate a fost și a rămas garantat în favoarea fondurilor prev. la art.V alin.2 din Acord. Or, din înscrisurile depuse de reclamantă nu reiese că Statusul Romano-Catolic este parte componentă a Bisericii Romano-Catolice sau că Statusul Romano-Catolic a fost proprietarul bunurilor solicitate.

În ceea ce privește Fundația Statusul Romano-Catolic aceasta este înființată ulterior formulării cererii de retrocedare 1100/30.01.2003.

În consecință, acest status nu a avut calitatea de proprietar și nu se încadrează în noțiunea de cult religios. În acest sens este și practica judiciară: sentința Tribunalului Cluj în dosarul 51/1932, decizia 809/2006 a Tribunalului Cluj și decizia 1765/R/2006 a Curții de Apel Cluj.

Asupra excepției lipsei calității procesuale active și asupra fondului cauzei, Curtea de Apel va reține următoarele:

Prin cererea de retrocedare nr.1100 din 30.01.2003 depusă la Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România s-a solicitat de către Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia pentru Consiliul Arhiepiscopiei Romano-Catolice de Alba Iulia restituirea imobilului compus din casă, curte și grădină în suprafață de 2120 mp situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Mihail Kogălniceanu nr.7, jud.Cluj înscris în CF 2808 Cluj cu nr.top 521.

Prin decizia 5673 din 23 iunie 2016 a Comisiei Speciale de Retrocedare s-a respins cererea de retrocedare nr.1100 din 30.01.2003 depusă de către Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia pentru Consiliul Arhiepiscopiei Romano-Catolice de Alba Iulia întrucât imobilul solicitat nu a fost proprietatea Consiliului Arhiepiscopiei Romano-Catolice Alba Iulia ci a Fondului Romano-Catolic de Pensii a Profesorilor în cotă de 2/3 parte și a Fondului Romano-Catolic a Funcționarilor în cota de 1/3 parte.

În privința excepției lipsei calității procesuale active Curtea observă că Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia a formulat cererea de retrocedare pentru Consiliul Arhiepiscopiei Romano-Catolice de Alba Iulia și că acest Consiliu al Diecezei Catolice de Rit de Alba Iulia actualmente este Arhiepiscopie ca urmare a ridicării în grad a Episcopiei Romano-Catolice de Alba Iulia la nivel de Arhiepiscopie în anul 1991.

Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania a fost înființată prin încheierea civilă nr.5348 din 25.11.2005 a Judecătorei Cluj-Napoca. Arhiepiscopia consideră că această fundație este continuatoarea instituției care purta numele de Statusul Romano-Catolic din Transilvania.

Curtea consideră că deși Biserica Romano-Catolică a arătat că potrivit acordului privind interpretarea art.9 din Concordatul de la 10 mai 1927, instituția Statusul Romano-Catolic din Transilvania s-a transformat în Consiliul Diecezei Catolice de Rit Latin din Alba Iulia a dorit reînființarea a acestui Status ca o fundație, persoană juridică română pe care a considerat-o că urmează să administreze fondurile ce aparțin Consiliului Arhiepiscopiei.

Curtea consideră că este la latitudinea Arhiepiscopiei de a înființa persoane juridice private în conformitate cu dreptul intern și Codul de drept canonic, prin aceasta urmărindu-se transmiterea calității de la Consiliul Arhiepiscopiei la Fundația Statusul Romano-Catolic pentru care Arhiepiscopia a formulat cerere de retrocedare.

În aceste condiții, Curtea va respinge excepția lipsei calității procesuale active deoarece decizia ce face obiectul acțiunii a fost emisă către Consiliul Arhiepiscopiei prin Arhiepiscopia Romano-Catolică de Alba Iulia.

Potrivit cărților funciare imobilul din str.Kogălniceanu nr.7 se compune din 4 corpuri de clădire cu suprafața de 1458 mp înscris în nr.topo 521/2 și CF colectivă 138108 Cluj și CF individuală 138109 Cluj din două curți cu suprafața de 212 mp cu nr.top 521/1 înscris în CF 2808 Cluj și respectiv 450 mp înscris în nr.top 521/3 din CF 2808 Cluj.

Direcția Patrimoniu Municipiului și Evidența proprietății Cluj-Napoca a arătat că această construcție a fost împărțită în 19 apartamente dintre care 16 apartamente cu destinația de locuință și un spațiu cu altă destinație decât aceea cu locuință, apartamentul 12, aflate în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca și un spațiu folosit de Biblioteca Octavian Goga identificat ca apartamentele 15 și 19 ce fac parte potrivit inventarului din domeniul public a județului Cluj.

Inițial imobilul identificat cu nr.521 înscris în CF 2808 Cluj a fost proprietatea Fondului Romano-Catolic de Pensii al Profesorilor în cotă de 2/3 parte și a Fondului Romano-Catolic de Pensii al Funcționarilor în cotă de 1/3 parte. Aceste imobile au fost preluate în baza Decretelor 218/1960 și 712/1966 fiind întabulate în favoarea Statului Român cu titlu de drept lege.

Reclamantele arată că imobilul a fost în proprietatea unei persoane juridice cu caracter ecleziastic creată de Biserica Romano-Catolică și că potrivit art.1257 din Codul canonic al Bisericii Romano-Catolice toate bunurile materiale ce aparțin Bisericii universale, Scaunului Apostolic și altor persoane juridice publice în biserică sunt bunuri ecleziastice, astfel încât proprietatea se transmite în cazul încetării unei persoane juridice bisericești, către persoana juridică bisericească supraordonată.

Potrivit art.V alin.2 din Acordul privind interpretarea art.IX din Concordatul de la 10 mai 1927 între Sfântul Scaun și Guvernul Român, denunțat prin Decretul 151/1948, Ordinariatul Catolic de Rit Latin de Alba Iulia avea în administrare bunurile următoarelor fonduri între care se includeau

și fondurile de pensii ale funcționarilor și ale profesorilor, iar dreptul de proprietate conform art.V alin.2 din Acord,s-a stabilit că este și rămâne garantat în favoarea fondurilor respective.

Potrivit art. XIII din Concordat există distincție de tratament juridic între fondurile care se bucură deja de personalitate juridică și restul patrimoniului cultului religios respectiv.

Prin sentința 51/1932 a Tribunalului Cluj s-au arătat documentele istorice care atestă faptul că bunurile care constituie această fundație sunt bunuri publice ale statului pe care principii Transilvaniei în considerarea interesului general al statului le-au conferit caracter ecleziastic dar acest lucru nu poate fi considerat ca o transmitere a proprietății din proprietatea publică în proprietatea reclamăntilor deoarece dreptul de administrare nu poate constitui baza juridică a uzucapiunii, iar bunurile proprietate publică a statului sunt conform Constituției, inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Pe de altă parte, înscrierea în cartea funciară deși are efect constitutiv de proprietate nu dovedește dreptul de proprietate al Arhiepiscopiei Romano Catolice de Alba Iulia al Consiliului Arhiediecezei sau al persoanei juridice de drept privat înființate după efectuarea cererii de retrocedare în baza OUG 94/2000 sub denumirea de Statusul Romano-Catolic din Transilvania.

Chiar și în privința dreptului de administrare, Curtea reține că în conformitate cu legislația din vigoare, Statul Român este îndreptățit să acorde sau nu administrarea bunurilor aflate în proprietate publică, astfel că în conformitate cu Legea 213/1998 s-a constituit dreptul de proprietate publică și s-a putut transmite administrarea la o altă instituție publică.

Înființarea unor noi, persoane juridice cu denumirea unor persoane juridice istorice desființate în urma decretelor mai sus amintite, nu semnifică că reclamantele au calitatea de continuatoare în drepturi ale proprietarilor tabulari, iar Codul canonic romano- catolic nu poate prin sintagmele canonice să declare un bun public drept proprietate a unui cult.

Ca atare, Curtea va aprecia că fondurile de pensii au constituit fonduri publice aflate în proprietatea Statului Român și că actele depuse nu sunt în măsură să dovedească dreptul de proprietate al cultului, motiv pentru care nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art.1 din OUG 94/2000, care arată că doar imobilele care au aparținut cultelor religioase din România, deci aflate în proprietatea acestora și care au fost preluate în mod abuziv, se retrocedează foștilor proprietari.

Or, din moment ce nu s-a dovedit înființarea acestor fonduri de către Episcopia Romano Catolică de Alba Iulia direct sau prin persoanele sale juridice rezultă că fondurile respective au fost înființate de stat, astfel că preluarea acestor fonduri din administrarea Episcopiei Romano Catolice nu poate fi considerată ca abuzivă și nu este în măsură să legitimeze solicitarea de retrocedare a bunului revendicat.

În ceea ce privește art.4 alin.4 din OUG 94/2000 s-a reținut că actul normativ de preluare nu recunoaște proprietatea Statusului sau a Consiliului Diecezei Romano Catolice iar caracterul de bun ecleziastic a fost modificat prin afectarea bunului imobil Universității Babeș- Bolyai.

Prin urmare, Curtea în baza prev.art.18 din Legea 554/2004 va respinge ca nefondată acțiunea formulată de Arhiepiscopia Romano Catolică Alba Iulia și de Fundația Statusul Romano Catolic din Transilvania, considerând că în mod întemeiat Comisia Specială de Retrocedare a constatat că nu au calitatea de persoane îndreptățite la retrocedare întrucât nu au dovedit dreptul de proprietate al cultului asupra bunului imobil.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE**

Respinge excepția lipsei calității procesuale active.

Respinge acțiunea formulată de reclamantele ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ALBA IULIA cu sediul în Alba Iulia, str.Mihai Viteazu nr.21, jud.Alba și FUNDAȚIA STATUSUL ROMANO-CATOLIC DIN TRANSILVANIA cu sediul ales în Cluj-Napoca, str.Iuliu Maniu, nr.5, în contradictoriu cu pârâta GUVERNUL ROMÂNIEI - COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE A UNOR BUNURI IMOBILE CARE AU APARTINUT CULTELOR RELIGIOASE DIN ROMÂNIA cu sediul în București, Calea Floreasca, nr.202, sector 1.

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

Pronunțată în ședință publică din data de 09 Februarie 2017.

JUDECĂTOR
RADU RAREȘ DUȘA

GREFIER
IULIU TRAIAN CRIȘAN

Red.RRD/AC
5 ex. – 17.02.2017

32

ROMÂNIA
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

DECIZIA nr. 3044

Dosar nr. 1023/33/2016

Ședința publică de la 05 iunie 2019

Președinte:	Cezar Hîncu	- judecător
	Veronica Năstasie	- judecător
	Maria Hrudei	- judecător
	Silvia Valentina Toma	- magistrat asistent

S-a luat în examinare recursul formulat de reclamantele Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania împotriva sentinței nr. 51 din 09 februarie 2017 a Curții de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, se prezintă recurente-reclamante Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania, reprezentate de avocatul Kapcza Mikolt Krisztina, conform împuternicirii avocațiale depuse la dosar, lipsind intimata-pârâtă Comisia Specială de Retrocedare.

Se prezintă și titularii cererii de intervenție accesorie Municipiul Cluj Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, ambii reprezentați de consilierul juridic Aurel Zgura.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Se prezintă referatul cauzei, magistratul asistent arătând că recursul reclamantelor transmis pe fax la Curtea de Apel Cluj, la data de 03.04.2017, este declarat cu depășirea termenului de 15 zile de la comunicare prevăzut de art.20 alin.(1) din Legea nr.554/2004, calculat de la data ultimei comunicări a hotărârii din data de 15.03.2017, termenul împlinindu-se la data de 31.03.2017.

Înalta Curte dispune lăsarea cauzei la a doua strigare pentru a permite reprezentantei recurentelor-pârâte să facă verificări cu privire la termenul de declarare a recursului.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, cauza fiind la a doua strigare, se prezintă recurente-reclamante Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania, ambele prin avocat Kapcza Mikolt Krisztina, conform împuternicirii avocațiale aflate la dosar, lipsă fiind intimatul-pârât Comisia Specială de Retrocedare.

Se prezintă titularii cererii de intervenție accesorie Municipiul Cluj Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, reprezentați de consilierul juridic Aurel Zgura.

Cu privire la termenul în care a fost declarat recursul, reprezentanta recurentelor-reclamante apreciază că acesta a fost declarat în termen, raportat la dispozițiile legale privind modul de calcul al termenelor procedurale, ultima zi de declarare fiind cea de 03.04.2017.

Reprezentantul titularului cererii de intervenție accesorie solicită respingerea recursului ca tardiv formulat, apreciind că ultima zi de declarare a acestuia era 31.03.2017.

Înalta Curte, cu aplicarea art. 394 alin. (1) din Codul de procedură civilă, declară dezbaterile publice închise, reținând cauza în pronunțare asupra excepției tardivității recursului.

ÎNALTA CURTE,

Asupra recursului de față;

Din examinarea lucrărilor din dosar, constată următoarele:

1. Cererea de chemare în judecată

Prin acțiunea înregistrată pe rolul Curții de Apel Cluj, reclamantele Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania au solicitat, în contradictoriu cu pârâta Guvernul României - Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, anularea în totalitate a Deciziei nr.5673 din 23 iunie 2016 emisă de pârâtă și, în consecință, admiterea cererii de retrocedare înregistrată cu nr.1100 din 30.01.2003 la această comisie, cu precizările ulterioare prin adresa 1950/2003/2006 din 27.07.2006.

2. Soluția instanței de fond

Prin sentința nr. 51 din 09 februarie 2017, Curtea de Apel Cluj - Secția a III-a contencios administrativ și fiscal a respins excepția lipsei calității procesuale active și a respins acțiunea formulată de reclamantele Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania, în contradictoriu cu pârâta Guvernul României - Comisia Specială de Retrocedare a unor Bunuri Imobile.

3. Cererea de recurs

Împotriva acestei hotărâri au declarat recurs reclamantele Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania, invocând în drept dispozițiile art.488 pct.6 și pct.8 Cod procedură civilă.

4. Procedura derulată în recurs

La data de 04.05.2017, terții Municipiul Cluj- Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj- Napoca, reprezentați prin primar, au formulat cerere de intervenție accesorie în favoarea intimatei-pârâte Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri care au aparținut cultelor religioase din România, în temeiul art. 61 alin.(1) și (3) Cod procedură civilă.

Intimata – pârâtă Comisia Specială de Retrocedare a formulat întâmpinare solicitând respingerea recursului ca nefondat, iar la data de 30.05.2017, a formulat punct de vedere cu privire la cererea de intervenție accesorie, solicitând admiterea cererii.

5. Considerentele Înaltei Curți asupra recursului

Examinând cu prioritate, în temeiul art.248 Cod procedură civilă, excepția de tardivitate a recursului declarat de reclamantele Arhiepiscopia Romano- Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano- Catolic din Transilvania, invocată din oficiu, Înalta Curte constată că este fondată.

Potrivit art.20 alin.(1) din Legea nr.554/2004, modificată, hotărârea pronunțată în primă instanță poate fi atacată cu recurs, în termen de 15 zile de la comunicare.

În speță, hotărârea primei instanțe a fost comunicată reclamantelor Arhiepiscopia Romano- Catolică Alba Iulia la data de 10.03.2017(f. 132 ds. fond), respectiv Fundației Statusul Romano- Catolic din Transilvania, la data de 15.03.2017 (f.133 ds.fond), iar cererea de recurs a fost transmisă prin fax la Curtea de apel Cluj, la data de 03.04.2017, ora 14.16 (f.4, ds.recurs) fiind înregistrată la data de 04.04.2017.

Raportat la data comunicării hotărârii din data de 15.03.2017, termenul de recurs de 15 zile, calculat potrivit art.181 alin.(1) pct.2 Cod procedură civilă, s-a împlinit la data de 31.03.2017, într-o zi lucrătoare.

Întrucât, în speță, recursul a fost declarat la data de 03.04.2017, cu depășirea termenului prevăzut de art.20 alin.(1) din Legea nr.554/2004, în temeiul art. 185 alin.(1) Cod procedură civilă, Înalta Curte va aplica sancțiunea decăderii din dreptul de exercitare a căii de atac și va respinge recursul ca tardiv formulat.

PENTRU ACESTE MOTIVE ÎN NUMELE LEGII DECIDE:

Respinge recursul formulat de reclamanta Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania împotriva sentinței nr. 51 din 09 februarie 2017 a Curții de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal, ca tardiv declarat.

Definitivă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 05 iunie 2019.

Președinte,

C. Hîncu

Judecător,

V. Năstasie

Judecător,

M. Hrudei

Magistrat-asistent,

35

S. V. Toma

Red&tehno red ST/4ex
Jud.fond R.R.Dușă/C.A.Cluj

Nota Interna
Catre
DPMEP

M. Nicodan +
P. Popa
453
19.07.2019

Revenim la nota interna cu nr 318187/01.07.2019 referitor la imobil M Kogalniceanu nr 7 - Palatul Teleki, avand in vedere cerintele din CU nr 4222/04.10.2108 (anexat) va solicitam transmiterea urmatoarelor documente :

- planul topografic vizat de catre OCPI, documentatia cadastrala
- dovada titlului asupra imobilului, teren/constructii sau extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi

Avand in vedere ca imobilul este detinut in coproprietate impreuna cu Consiliul Judetean Cluj va rugam sa luati legatura cu reprezentatii acestuia si sa analizati varianta optima de actualizare a documentatiei topografice/cadastrale pentru imobilul de mai sus.

De asemenea, va rugam ca in cazul solicitarilor de cumparare a spatiilor detinute cu contract de inchiriere sa informati persoanele interesate despre costurile mari ale reabilitarii cladirii monument istoric, atat pentru documentatii cadastrare/intabulare, avize, acorduri, proiectare cu obtinere AC in conditiile Legii nr 50/1991, actualizata, cat si pentru executia efectiva a lucrarilor de consolidare si reabilitare imobil : structura de rezistenta, fundatii, bolti, plansee, acoperis; desfiintari partiale corpuri parazitare; finisaje; instalatii apa, canal, electrice, gaz, termice si ventilatie. Prin analogie, se pot analiza costurile pentru reabilitarea cladirilor monument din str I Maniu nr 1(HCL 857/05.09.2018) ; str I Maniu nr 3 (HCL 17/17.ian 2018). Din experienta situatiilor similare (str Horea nr 1 Palatul Berde si str Regeleferdinand nr 37 Palatul Szeke) s-a constatat ca proprietarii persoane fizice nu au capacitatea financiara sa sustina astfel de cheltuieli, motiv pentru care nu s-a putut obtine acordul notarial al tuturor coproprietarilor. In cazul unor astfel de situatii (instrainarea spatiilor) va rugam sa analizati impreuna cu Directia Juridica, inaintea vanzarii spatiilor, oportunitatea vanzarii si modalitatea legala de a obtine acordul notarial al viitorilor coproprietari, chiar si in situatia retranzactionarii acestora (tranzactionari rapide intre proprietari ex P- ta Avram Iancu 6).

ADMINISTRATOR PUBLIC
GHEORGHE SURUBARU



DIRECTOR,
VIRGIL PORUTIU



ȘEF SERVICIU,
ADRIANA MĂGUREAN



36
37

ACT ADITIONAL

Nr. 2 la contractul de închiriere nr. 95998 din 05.05.2010

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA în calitate de LOCATOR, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin primar, EMIL BOC, și

SUCALĂ AGUSTA MARIA, cu domiciliul în Cluj-Napoca, CNP _____, în calitate de LOCATAR, convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale și se prelungește durata locațiunii, astfel:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, HCL 284/2010, O.G. nr. 43/2014, H.C.L nr. 715/2000, H.C.L nr. 209/2003, H.C.L nr. 245/2004, cererea nr. 255797/45/18.07.2014.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 7, ap.7 (ap. 6 conform CF) jud. Cluj, având suprafața utilă de 72,00 m.p., cu structura formată din 3 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie, 1 antreu, conform Anexei nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, identificată în CF nr. 307932-C1-U7, sub nr. topo 521/2/VI.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 181,32 mp de teren, aflată în indiviziune, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, care face parte integrantă din contractul de închiriere.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 1 persoană, conform Fișei suprafeței locative, pct. B-Anexa nr.1, la prezentul act adițional, care face parte integrantă din contract.

Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarului, predată conform procesului verbal de predare-primire care face parte integrantă din contract.

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară, calculată

38

în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișelor de calcul anexate, Anexa 2.1, Anexa 2.2, Anexa 2.3, la prezentul act adițional nr. 2 din 07.07.2015, parte integrantă din contractul de închiriere .

Chiria se achită numerar la casieriile Municipiului Cluj-Napoca sau prin orice alt mijloc de plată în contul Municipiului Cluj-Napoca până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului în termenul prevăzut de actele normative ce determină modificarea acesteia.

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0,5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu zi următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Chiriașul are obligația de a se conforma tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu prezentul contract de închiriere (obligație de declarare, obligație de plată).

În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, accesoriile aferente acesteia, așa cum sunt și vor fi reglementate de prevederile legale în materie, precum și cheltuielile de judecată.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Obligațiile locatorului:

- Locatorul a predat locatarului locuința în stare normală de folosință, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din contract;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, curți și grădini precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

b) Obligațiile locatarului:

- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar înscrise în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței;

- să achite cheltuielile către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz;

- să respecte normele PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată;

- să efectueze verificările periodice obligatorii (la intervale de 2 ani, respectiv 10 ani) pentru centrale termice și pentru instalația de gaz (pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință) cu respectarea normelor în vigoare;

- să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil;

- toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil;

- să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;

- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.V, pct.b așa cum sunt acestea formulate;

40
30

- impun chiriașului să facă asigurări de daune;
- exonerarea proprietarului de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizarea proprietarului să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere;

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit intervine în următoarele situații:

- a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- b) la cererea proprietarului atunci când:
 - locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferentelor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
 - dacă locatarul nu și-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz ;
 - dacă locatarul nu a respectat clauzele contractuale.
- c) la cererea asociației de proprietari/locatari, atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;
- d) în cazul neplății cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere;
- e) dacă locatarul nu a respectat normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006, actualizată.

În cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează de plin drept, fără punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanțelor de judecată.

În cazul în care se recurge la procedura de evacuare, chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cheltuielilor comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz, până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;

Atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se stinge ca urmare a încetării locațiunii prin expirarea termenului, prin acțiunea locatorului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și locatorul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul

mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

Notificarea de evacuare a imobilului trebuie făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului.

- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar al locatorului.

- contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat transmiterea beneficiului locațiunii.

VII. ALTE CLAUZE

Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată acolo unde este cazul de către locator prin corelarea datelor de CF/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei.

Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC

LOCATAR

NUMELE: SUCALĂ
PRENUMELE: AGUSTA-MARIA

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MCIGRADAN

Semnătura

09 08 2015

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS

D.P.M.E.P.
DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
MONICA NICOARĂ

32

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Anexa nr.1 la actul adițional nr. 2 din 07.07.2015
parte integrantă din contractul de închiriere
nr.95998 din 05.05.2010

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca

Str. Mihail Kogălniceanu nr. 7 situat la nivelul etaj P a) AP. 7 (ap. 6 conform CF)

încălzire b) DA, apă curentă c) DA, canalizare d) DA, instalație electrică, e) DA, construite din
materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	CAMERĂ	23,00	23,00	
2	CAMERĂ	16,00	16,00	
3	CAMERĂ	8,00	8,00	
	TOTAL	47,00	47,00	
4	BUCĂTĂRIE	9,5	9,5	
5	CĂMARĂ DE ALIMENTE	3,75	3,75	
6	BAIE	4,75	4,75	
7	ANTREU	7,00	7,00	
	TOTAL	25,00	25,00	
8	TEREN	181,32	181,32	
	TOTAL	181,32	181,32	

43

B

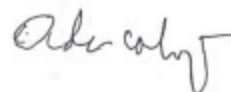
Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	SUCALĂ AGUSTA-MARIA	TITULAR	1928	

LOCATOR,



LOCATAR,



- a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri
- b) centrala, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire
- c) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă
- d) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă
- e) da sau nu
- f) da sau nu
- g) cameră, hol, oficiu
- h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea nr. 114/1996.
- i) soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de acestia (tată, mamă, soacră, socru) care locuiesc și se gospodăresc împreună

44

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
Nr. intern:162314/451/18.05.2011

ACT ADIȚIONAL NR.1
LA CONTRACTUL NR.95998 din 05.05.2010

I. Părțile contractante

- MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, reprezentat prin Primar, SORIN APOSTU - în calitate de LOCATOR

- SUCALĂ AGUSTA MARIA, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, s
în calitate de LOCATAR

În baza prevederilor Legii nr. 114/1996, O.U.nr.40/199, H.G.nr.1275/200 și a H.C.L. nr. 284/15.07.2010 s-a încheiat prezentul act adițional, contract de închiriere nr.130659 din 30.07.2008.

Obiectul actului adițional

ART. 1 În baza prezentului act adițional se modifică alin.1 din capitolul I din contractul de închiriere, respectiv anexa nr.1, pct.A privind suprafața de teren, Astfel suprafața închiriată este de 181,32 mp.

ART. 2 Chiria lunară este de 163,05, începând cu data de 13.04.2010, conform Fișei de calcul -- Anexa 2 la prezentul act adițional.

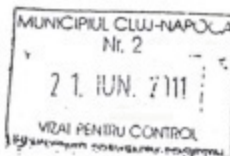
ART. 3 Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorază, după acest termen, majorări de întârziere. Începând cu 01.08.2010 nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

ART. 4 - Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

ART. 5 - Prezentul act adițional se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
PRIMAR,
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRĂDAN



LOCATAR,

SERV. JURIDIC-CONTENCIOS

ȘEF SERVICIU
ALINA IUS

DIRECTOR DPMEP
IULIAN ARDEUS

ȘEF SERVICIU
RALUCA FERIZAN

INTOCMIT,
MONICA NICOARĂ

45

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință
NR.95998 / 05.05.2010

Municipiul Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu sediul în Cluj-Napoca str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Primar SORIN APOSTU și SUCALA AGUSTA MARIA cu domiciliul în Cluj-Napoca, legitimat cu Buletin/Carte de identitate seria _____ eliberat de Politia Cluj-Napoca la data de 12.12.1973, CNP _____ în calitate de LOCATAR

Prezentul contract de închiriere se încheie în baza cererii nr. 95998 din 05.05.2010 și a certificatului de deces seria DS nr. 914415.

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1. Primul, în calitate de proprietar, închiriaza, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuința din Cluj-Napoca, str. M. KOGALNICEANU NR.7 AP.7 jud. Cluj, compusa din 3 camere cu suprafața utilă de 47,00 mp., dependințe folosite în exclusivitate 25,00 mp, folosite în comun 0,00 mp., teren 231,32 mp.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chirias și familia sa compusa din 1 persoană, titular fiind SUCALA AGUSTA MARIA.

Locuința descrisă mai sus se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire încheiat între subsemnatii, care face parte integrantă din prezentul contract.

2. Termenul de închiriere este de 3 ani, 9 luni, 2 zile cu începere de la data 13.04.2010 până la data de 19.05.2014.

La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Chiria lunară este de 163,05 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de 13.04.2010 și se achită în contul proprietarului până la data de 30 a fiecărei luni; pentru luna în curs.

La data încheierii prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului cu anticipație suma de _____ lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de _____ luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de 13.04.2010 la sediul MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriasului cu 60 zile înainte de termenul scadent la plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare asupra sumei datorate pentru fiecare zi întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

III. OBLIGAȚIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

50

a) Proprietarul se obliga:

- * sa predea chirasului locuinta în stare normala de folosinta;
- * sa ia masuri pentru repararea si mentinerea în stare de siguranta, în exploatare si functionalitate pe toata durata închirierii locuintei;
- * sa întretina în bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, împrejmuiri, pavimente, scari exterioare= curti si gradini precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- * sa întretina în bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie, s.a.).

b) Chirasul se obliga:

- sa efectueze lucrarile de întretinere, reparatiile sau înlocuirea elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
 - * sa repare sau sa înlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt în interiorul sau în exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
 - * sa asigure curatenia si igienizarea în interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de închiriere;
 - * sa comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa în venitul net al familiei, sub sanctiunea rezilierii contractului de închiriere;
 - * sa predea la mutarea din locuinta, proprietarului, locuinta în stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuintei;
 - în cazul neplatii cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, pe calea instantelor de judecata;
 - * respectarea normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizata
- sa achite cheltuielile de intretinere aferente fiecarei luni catre furnizorii de servicii, sau asociatiei de proprietari , dupa caz
- "chirasul are obligatia ,conform Codului Fiscal , de a achita taxa fiscala pe terenul închiriat care reprezinta sarcina fiscala a chirasului în conditiile similare impozitului pe teren."

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

- * obliga chirasul sa recupereze sau sa plateasca în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie în sarcina proprietarului;
 - * prevad responsabilitatea colectiva a chirasilor în caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap.III, pct.b asa cum sunt acestea formulate;
 - * impun chirasului sa faca asigurari de daune;
 - * exonerarea proprietarului de obligatiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
 - * autorizarea proprietarului sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere;
- Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:
- a) cererea chirasului, cu conditia notificarii prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
 - b) cererea proprietarului atunci când:
- * chirasul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - * chirasul a pricinuit însemnate stricacuni locuintei, cladirii în care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricaror alte bunuri aferentelor, sau daca înstraineaza fara drept parti ale acestora;

- * chirișul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - * chirișul a pricinuit însemnate stricături locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricărui alte bunuri aferente, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - chirișul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - * chirișul nu a respectat clauzele contractuale;
- c) la cererea asociației de proprietari atunci când chirișul nu și-a achitat obligațiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chirișului;
- d) în cazul neplatii cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, pe calea instanțelor de judecată;
- e) respectarea normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată

În cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează de plin drept, fără punerea în întârziere a chirișului.

Evacuarea chirișului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar chirișul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data plății efective.

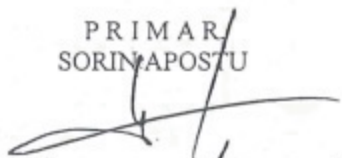
Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

ALTE CLĂUZE CONVENITE ÎNTRE PARTI

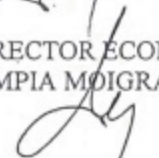
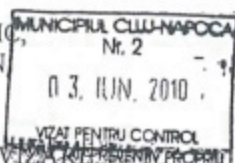
Anexa 1,2 și 3 fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 07.05.2010 în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare.

PRIMAR,
SORINA APOSTU

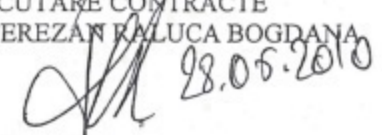


DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRADAN

COMPARTIMENTUL AVIZĂRII CONTRACTELOR
EXECUTARE CONTRACTE

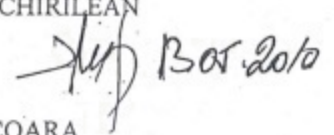
Cons. juridic FEREZAN RALUCA BOGDANA



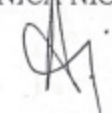
DIRECTOR,
DACIA CRISAN



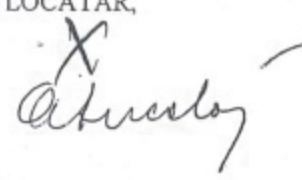
SEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN



ÎNTOCMIT;
MONICA NICOARA



LOCATAR,




Anexă la contractul de închiriere nr. 95998 din 05.05.2010

**FIȘĂ
SUPRAFETEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca

Str.M.KOGĂLNICEANU nr. 7, situat la parter a) ap.7

încălzire b)DA, apă curentă c)DA, canalizare d) DA, instalație electrică, e)DA,
construite din materiale inferioare f)NU

A

Date privind locuința închiriată


Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1.	CAMERĂ	23,00	23	
2	CAMERĂ	16	16	
3	CAMERĂ	8	8	
	TOTAL	47	47,00	
1	BUCĂTĂRIE	9,5	9,5	
2	CĂMARĂ	3,75	3,75	
3	BAIE	4,75	4,75	
4	ANTREU	7	7	
	TOTAL	25	25	
1	TEREN	181,32	181,32	

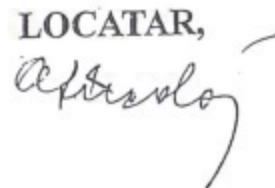
38

B

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1.	SUCALĂ AGUSTA MARIA	TITULAR	1928	

LOCATOR,


LOCATAR,


50
49

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE
NR.81143 din 21.07.2009

ACT ADITIONAL

Nr.2 la contractul de inchiriere nr.24770 din 14.05.1999

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar **SORIN APOSTU** si director economic **OLIMPIA MOIGRADAN** pe de o parte si **SUCALĂ ȘTEFAN**, CNP _____ cu domiciliul in ClujNapoca, str. _____, pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996 republicata, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG NR.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentației de întabulare si a cererii nr.81143/16.04.2009

Art.2. Obiectul actului aditional

- se modifică alin.4 din capitolul I din contractul de închiriere, care va avea următorul cuprins:

- "se prelungeste durata contractului de închiriere privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, str.MIHAIL KOGĂLNICEANU NR.7,AP.7. pe o perioadă de 5 ani, de la data de 19.05.2009 până la data de 19.05.2014".

- Se introduc următoarele articole:

- La capitolul III lit.b se introduce clauza potrivit căreia „ să achite cheltuielile de întreținere aferente fiecărei luni către furnizorii de servicii, sau asociației de proprietari , după caz”

-La capitolul IV se introduce clauza „ În cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează de plin drept, fără punerea în întârziere a chirieșului și fără intervenția instanțelor de judecată.”

Art.3. Chiria lunara este de 200,30 RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 24770 din 14.05.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

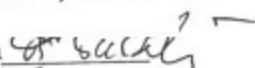
LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

PRIMAR
SORIN APOSTU

NUMELE:SUCALĂ
PRENUMELE: ȘTEFAN

Semnatura 

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Nr. 2
27. IUL. 2009

COMPARTIMENTUL AV
EXECUTARE CONTRACTE
CONSILIER JURIDIC
FEREZAN,RALUCA BOGDANA

DIRECTOR
DACIA CRIȘAN

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,
MONICA NICOARĂ

23. IUL 2009

54

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
SERVICIUL LOCATIV, SINTEZA SPATII
NR. 51493 din 26.07. 2004

ACT ADITIONAL

Nr. 1' la contractul de inchiriere-nr. 26770 din 16.01.1999.

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar EMIL BOC , si director economic OLIMPIA MOIGRADAN si director D.F.I.S. LIVIA ANDREIAS, pe de o parte si SUCALA STEFAN cu domiciliul in Cluj Napoca , str. _____ pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999 si H.G. nr.1275/2000 si O.U. nr.8/2004, a documentatiei de intabulare si a cererii 51493/22.07.2004

Obligatia chirasului este:

- achitarea cheltuielilor comune, in cazul neplatii cheltuielilor trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de inchiriere, pe calea instantelor de judecata.
- respectarea normelor PSI, O.G. nr.60/1997,art.1-9.

Art.2. Obiectul actului aditional:

Se prelungeste termenul de valabilitate a contractului de inchiriere pana la data de 08.04.2009.

Art.3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art.4. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 26770 din 16.01.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCA

PRIMAR
EMIL BOC

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT, SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

DIRECTOR D.F.I.S.
LIVIA ANDREIAS

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:

NICOLAE

NUMELE: SUCALA
PRENUMELE: STEFAN
B.I.seria

Semnatura Sucala Stefan

52

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCA
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
NR. 57246 din 04.04. 2001

ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 24770 din 14.05.1999

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar **Dr.ec.GHEORGHE FUNAR**, si director economic **OLIMPIA MOIGRADEAN** si director **D.F.I.S. GAVRIL BOITOS**, pe de o parte si **SUCALA STEFAN** cu domiciliul in Cluj Napoca ,
pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999 si H.G. nr.1275/2000 si a documentatiei de intabulare

Art.2. Obiectul actului aditional:

In baza prezentului act aditional se modifica urmatoarele date:

- din fisa suprafetei locative pct.A, astfel :

- "din teren de 231,32 mp. in 181,32 mp. (din diferenta de 50 mp. , 24 mp. reprezinta teren garaj si 26,00 mp. cale de acces conform contractului de inchiriere nr.591/2000

Art.3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 4. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 24770 din 14.05.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCA
PRIMAR
Dr.ec.GHEORGHE FUNAR

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADEAN

VIZAT
SERVICIUL JURIDIC CONFINCIOS
CATALINA MORAR

DIRECTOR D.F.I.S.
GAVRIL BOITOS

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:
NICOARA MONICA

LOCATAR

NUMELE: SUCALA
PRENUMELE: STEFAN

Semnatura

S. SUCALA

08. MAI 2001

Intocmit 04.04.2001

Anexa nr.1 parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 24770
din 14.05.1999

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA
Str.MIHAIL KOGALNICEANU nr.7 blocul scara
corpul _____ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul 7
incalzirea b) DA apa curenta c) DA canalizare d) DA
instalatie electrica e) DA f) DA construite din materiale inferioare f) N

A

Date privind locuinta inchiriata

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	23.00	23.00	0.00
2	CAMERA	16.00	16.00	0.00
3	CAMERA	8.00	8.00	0.00
Total		47.00	47.00	0.00
1	BUCATARIE	9.50	9.50	0.00
2	CAMARA	3.75	3.75	0.00
3	BAIE	4.75	4.75	0.00
4	ANTREU	7.00	7.00	0.00
Total		25.00	25.00	0.00
1	TEREN	181.32	181.32	0.00
Total		181.32	181.32	0.00

54

B

Titularul contractului de inchiriere si membrii de familie
care locuiesc impreuna cu acesta h)

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retributi tarifara lunara, pens sau venitu
1	SUCALA STEFAN	TITULAR	1928		1067270.C
2	SUCALA AUGUSTA MARIA	SOTIE	1928		862672.C

LOCATOR,



LOCATAR,

- a) subsol, etaj, mansarda, alte niveluri
- b) centrala, sobe de gaze, alte mijloace de incalzire
- c) in locuinte, in cladire, in curte, in strada
- d) in locuinte, in cladire, in curte, in strada
- e) da sau nu
- f) da sau nu
- g) camera, hol, oficiu;
- h) se completeaza cu membrii de familie considerati ca atare potrivit Art. 17 din Legea nr. 114/1996.
- i) sot, sotie, fiu, fiica, precum si parintii sotilor, intretinuti de acestia (tata, mama, soacra, socru) care locuiesc si se gospodaresc impreuna

55

Anexa nr.1 parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 24770
din 14.05.1999

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA
Str.MIHAIL KOGALNICEANU nr.7 blocul scara
corpul _____ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul 7
incalzirea b) DA apa curenta c) DA canalizare d) DA
instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare f) NU

A

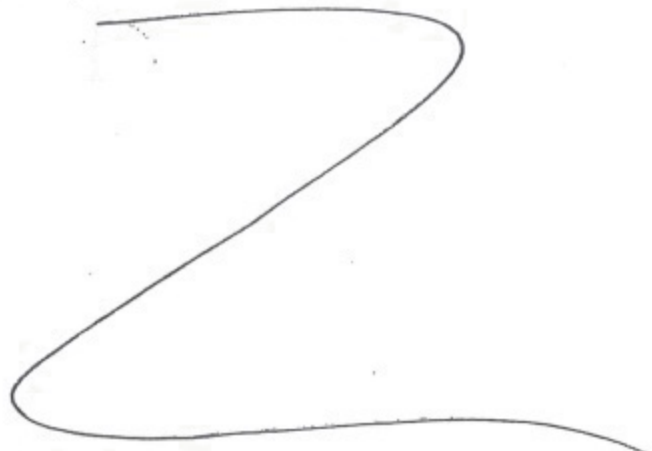
Date privind locuinta inchiriata

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	23.00	23.00	0.00
2	CAMERA	16.00	16.00	0.00
3	CAMERA	8.00	8.00	0.00
Total		47.00	47.00	0.00
1	BUCATARIE	9.50	9.50	0.00
2	CAMARA	3.75	3.75	0.00
3	BAIE	4.75	4.75	0.00
4	ANTREU	7.00	7.00	0.00
Total		25.00	25.00	0.00
1	TEREN	231.32	231.32	0.00
Total		231.32	231.32	0.00

B
 Titularul contractului de inchiriere si membrii de familie
 care locuiesc impreuna cu acesta h)

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retributia tarifara lunara, pensi sau venitul
----------	---------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	------------------------	-----------------------------------------------

1	SUCALA STEFAN	TITULAR	1928		1006129.00
2	SUCALA AUGUSTA MARIA	SOTIE	1928		813250.00



LOCATOR,

H. Cluj

VIZAT

Serv. Juridic-contencios

Data 12 Iulie 1999

Semnătura _____

LOCATAR,

St. Sman

- a) subsol, etaj, mansarda, alte niveluri
- b) centrala, sobe de gaze, alte mijloace de incalzire
- c) in locuinte, in cladire, in curte, in strada
- d) in locuinte, in cladire, in curte, in strada
- e) da sau nu
- f) da sau nu
- g) camera, hol, oficiu,
- h) se completeaza cu membrii de familie considerati ca atare potrivit Art. 17 din Legea nr. 114/1996.
- i) sot, sotie, fiu, fiica, precum si parintii sotilor, intretinuti de acestia (tata, mama, soacra, socru) care locuiesc si se gospodaresc impreuna

57

ATRIBUIRE-R.
Nr. repartitie/cerere 3781
Data 01.11.1963

Inregistrat la
Nr. 24770
din 14.05.1999

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafetele cu destinatia de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Viceprimar GRIGORE DEJEU legitimat cu legitimatia nr. _____ eliberata la data de _____ si SUCALA STEFAN _____ cu domiciliul in CLUJ NAPOCA _____ legitimat cu buletin de identitate seria AD nr. 120030 ,eliberat la data de 05.07.1980 de PUL.CLUJ NAPOCA _____ , a intervenit urmatorul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Primul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din CLUJ-NAPOCA str. MIHAIL KOGALNICEANU nr. 7 bl. _____ sc. _____ ap. 7 judet CLUJ compusa din 3 camere in suprafata de 47.00, dependinte in suprafata de 25.00 mp., si teren 231.32 mp., folosite in exclusivitate si 0.00 folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din: 2 persoane, titular SUCALA STEFAN

Locuinta descrisa la capitolul I. se preda in stare de folosinta cu instalatiile si inventarul prevazut in procesul verbal de predare-primire incheiat intre subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract.

Termenul de inchiriere este de 5 ani, cu incepere de la data de 08.04.1999 pana la data de 08.04.2004 . La expirarea termenului contractul poate fi reinnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 454844.75 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de 08.05.1999 si se achita in contul proprietarului pana la data de 10 a fiecarei luni, pentru luna in curs.

La data incheierii prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului cu anticipatie suma de 0.00 lei, reprezentand chiria aferenta locuintei pe o perioada de 0 luni.

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de 08.05.1999 la sediul

Pe durata inchirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica in urmatoarele situatii in care partile cad de acord

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica in scris chiriasului cu 60 de zile inainte de termenul scadent la plata.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare asupra sumei datorate pentru fiecare zi intarziere, incepand cu prima zi care urmeaza aceleia cand suma a devenit exigibila, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

III. OBLIGATIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA SI INTRETINEREA SPATIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a). Proprietarul se obliga:

- sa predea chiriasului locuinta in stare normala de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta, in exploatare si functionalitate a pe toata durata inchirierii locuintei;
- sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejuriri, pavimente, scari exterioare) curti si gradini precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie, s.a.).

b). Chiriasul se obliga:

- sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatiile sau inlocuirea elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata contractului de inchiriere;
- sa comunice in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al familiei sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea la mutarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire intocmit la predarea locuintei;

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
 - prevede responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b asa cum sunt acestea formulate;
 - impun chiriasilor sa faca asigurari de daune;
 - exonerarea proprietarului de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
 - autorizarea proprietarului sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.
- Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face la:
- a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minia de 60 de zile;
 - b) cererea proprietarului atunci cind:
- chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
 - chiriasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricaror alte bunuri aferentelor, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convetuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;

c) la cererea asociatiei de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.

Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irevocabile, iar chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pana la data executarii efective de evacuare.

58
59

Contractul inceteaza in termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului, daca persoanele indreptatite prin lege nu au solicitat locuinta.

V. ALTE CLAUZE CONVENITE INTRE PARTI

Anexa 1,2 si 3 fac parte integrata din contractul de inchiriere.
Prezentul contract s-a incheiat astazi 31.05.1999
in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

VICEPRIMAR,

GRIGORE DEJISU

DIRECTOR ECONOMIC,

LIVIA ANDREIAS

FINANCAI

PR. BANCII

nr. 1

DIRECTOR,

VALER SUCIU

2.07.93.

SEF SERVICIU,

ORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,

CHIRIAS,

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
MIREL MIRON

V I Z A T	
Serv. Juridic-contencios	
Data	12 Iulie 1999
Semnatura	

Str. M. Hoja lui Ceaușescu No 7

Contract de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Între subsemnații a) Grup. Întrepr. de Gospod. Com. și Locat. Cluj
cu sediul în b) B-dul Terșim 79 titular al dreptului de administrare privind
fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locator, reprezentat prin c) Dior. Com.
Stătescu Felician împuternicit prin delegația nr. 245
din 14 VII. 1973 și d) JUCALO ȘTEFAN posesor al buletinului de
identitate seria 4 nr. 39 1273 eliberat de Miliția Cluj la data de
3 VI. 1970 în calitate de locatar principal, în baza înștiințării nr. 3781 înminată
la data de 1 VII. 1963 de către Cons. Pop. Municip. Cluj
din e) _____ a intervenit următorul contract de închiriere:

1. — Primul, în calitate de locator (denumit mai jos și proprietar) închiriază iar al doilea în calitate de locatar principal (denumit mai jos, chiriaș) ia cu chirie locuința prevăzută în fișa suprafeței locative închiriate, pentru el și familia sa specificată în aceeași fișă, care face parte integrantă din prezentul contract.

2. — Locuința arătată la pct. 1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

3. — Termenul de închiriere este de 5 ani cu începere de la 1 VII. 1973 pînă la 27. 1978

La expirarea termenului, chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului. În caz de absență a chiriașului și în lipsa vreunei împuterniciri date de către acesta, soțului sau altui membru major al familiei, la expirarea termenului, contractul de închiriere se va încheia cu soțul rămas în locuință, iar în lipsă de soț, cu unul din membrii familiei cu care chiriașul a locuit.

În afară de cazurile expres prevăzute de lege, modificarea sau rezilierea contractului se poate face numai cu acordul ambelor părți. Chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere cu condiția de a anunța, în scris, proprietarul cu cel puțin 30 zile înainte de mutarea din locuința închiriată.

4. — Chiria lunară este de lei 226 calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se datorează începînd cu data prevăzută în contract.

5. — Plata chiriei se face, după caz, prin:

— reținerea pe statul de plată din remunerația lunară sau după caz, la plata chenzinei a II-a, respectiv statul de plată a drepturilor pentru concedii de boală;

— depunerea la caseria întreprinderii care are în administrare fondul locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata, după care chiriașul este de drept pus în întârziere.

Neplata în termen a chiriei atrage o majorare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere începînd cu prima zi lucrătoare, care urmează aceleia cînd suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

6. — În caz de neplată, executarea silită se va face pe baza contractului de închiriere și a extrasului de cont emis de întreprinderea care are în administrare fondul locativ de stat, prezentul contract avînd valoare de înscris autentic constituind titlul executoriu.

NOTA: a) Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat;
b) Localitatea, strada și numărul;
c) Numele și prenumele salariatului împuternicit prin delegație;
d) Numele și prenumele titularului contractului (chiriașului);
e) Contractul de închiriere în fișă la data intrării în vigoare a Legii nr. 5/1973;

64

7. — Chiriaşul este obligat să comunice proprietarului care închiriază locuinţa din fondul de stat, schimbarea locului de muncă şi orice modificare intervenită cu privire la venitul pe fiecare membru al familiei şi la numărul membrilor săi de familie, în termen de 10 zile de la data producerii schimbării sau modificării.

Chiriaşul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare aceleia în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

8. — Chiriaşul prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori ea este rezultatul unei erori.

Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeţei locative, din calcularea chiriei sau din orice alte cauze neimputabile chiriaşului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decît cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare numai diferenţa datorată, fără majorări. Rata lunară va fi stabilită de comun acord între părţi.

Cînd cauzele care au dus la stabilirea unei chirie mai mici decît cea legală sînt imputabile chiriaşului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferenţă pe trecut, cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare.

Dacă chiriaşul a plătit o chirie mai mare decît cea legală, diferenţele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare.

9. — Obligaţiile ce revin proprietarului şi chiriaşului în legătură cu întreţinerea şi repararea fondului locativ de stat cu destinaţia de locuinţă, sînt cele prevăzute în anexa nr. 3 şi fac parte integrantă din prezentul contract.

10. — Chiriaşul este obligat ca la mutarea sa din locuinţă să predea proprietarului suprafaţa locativă în stare de folosinţă şi de curăţenie şi cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la mutarea sa în locuinţă.

11. — Suprafaţa locativă închiriată va fi folosită potrivit destinaţiei sale. Chiriaşul nu are dreptul să execute modificări de spaţiu în locuinţa închiriată.

12. — Proprietarul are dreptul să verifice odată pe an modul în care chiriaşul foloseşte şi întreţine suprafaţa locativă închiriată, iar periodic, modul în care sînt folosite şi întreţinute părţile şi instalaţiile comune ale clădirii.

13. — În cazul cînd chiriaşul nu respectă obligaţiile cu privire la întreţinerea, repararea, folosirea suprafeţei locative închiriate, precum şi la plata chiriei potrivit prevederilor legii, proprietarul poate cere rezilierea contractului de închiriere şi evacuarea chiriaşului în condiţiile stabilite de lege.

14. — Chiriaşul are dreptul să subînchirieze parte din suprafaţa locativă a locuinţei în situaţiile şi condiţiile prevăzute de Legea nr. 5/1973.

15. — Prezentul contract se completează în mod corespunzător şi cu prevederile legale în vigoare.

16. — Prezentul contract f) care ^{este} _{nu este} accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi 24.XI.1973 în dublu exemplar, cite unul pentru fiecare parte, avînd ca anexe: fişa suprafeţei locative închiriate, fişa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul verbal de predare-primire a locuinţei, precum şi „Obligaţiile” care revin proprietarilor şi chiriaşilor în legătură cu întreţinerea şi repararea fondului locativ de stat cu destinaţia de locuinţă.

PROPRIETAR

CHIRIAŞ

RECALCULĂRI

Data recalculării	Modificări			Chiria lunară după recalculare	Semnături	
	Nr. persoane	Salariul sau pensia	Alte cauze (cu arătarea lor)		Proprietar	Chiriaş
1 VI 1975	3	peste 2200	peste 1500	3.54		

L.S.

NOTA: f) Contractul nu se consideră perfectat decît dacă este completat şi semnat, inclusiv cele două fişe, procesul verbal de predare-primire a locuinţei şi „Obligaţiile” prevăzute la anexa nr. 3.
 g) Sînt accesorii la contractul de muncă: contractele încheiate pentru: locuinţele construite din fondurile de investiţii centralizate şi nominalizate prin plan pe noile obiective mai importante, în conformitate cu dispoziţiunile art. 11 din Legea nr. 5/1973; locuinţele aflate în administrarea directă a unităţilor socialiste de stat, altele decît întreprinderile specializate subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare; locuinţele din proprietatea organizaţiilor cooperatiste şi a altor organizaţii obşteşti; locuinţele de serviciu prevăzute de art. 55 şi 56 din Legea nr. 5/1973.

OBLIGAȚIILE

și repararea fondului locativ de stat cu destinație de locuință și repararea fondului locativ de stat cu destinație de locuință

A. Obligațiile ce revin proprietarului:

a) să efectueze lucrările de întreținere, reparații, înlocuiri parțiale și totale, la toate elementele de construcții de la părțile exterioare ale clădirii și ale anexelor gospodărești, astfel încât să se asigure o bună conservare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata de serviciu a acesteia.

b) să întrețină, să repare și să înlocuiască parțial sau total, elementele de instalații aferente clădirii și anume: ascensor, hidrofor, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, puncte termice și crematorii, antenele colective de radioteleviziune, astfel încât să asigure o bună funcționalitate a acestora pe toată durata de serviciu a clădirii.

c) să înlocuiască parțial sau total elementele de construcție și instalații inclusiv conductele de apă, canalizare, instalație electrică din interiorul apartamentelor și din încăperile de folosință comună care nu mai pot fi folosite ca urmare a expirării duratelor de serviciu normale, sau indiferent de vechimea acestora, ori de câte ori se constată de către organele competente, că necesitatea efectuării acestor lucrări a fost determinată de vicii de construcție, modificări de normative privind exploatarea elementelor respective și de orice alte cauze care nu pot fi imputate chiriașului. La înlocuirea totală a elementelor de instalații se vor înlocui și armăturile și aparatajele respective, dacă starea de uzură a acestora o impune.

Remediarea deteriorărilor cauzate construcției ca urmare a executării unor lucrări de reparații de către întreprinderea de stat care are în administrare fondul locativ, revine în sarcina acestuia.

În situația cind unele elemente de construcții și instalații din interiorul apartamentelor sau a părților de folosință comună, nu au fost înlocuite la expirarea duratei lor de serviciu normală, de către proprietar, obligația întreținerii și reparării lor, pe toată durata de funcționare până la înlocuire, revine proprietarului. De asemenea, intră în sarcina proprietarului, remediarea defecțiunilor din interiorul apartamentelor și a părților de folosință comună, determinate de neexecutarea la timp a lucrărilor de reparații ce-i revin sau executarea lor necorespunzătoare;

d) să execute lucrările de instalații necesare clădirii la schimbarea combustibilului de încălzire și de preparare a apei calde;

e) să execute orice alte lucrări de întreținere, reparații și înlocuire care nu sînt în sarcina chiriașului.

B. Obligațiile ce revin chiriașului

a) să efectueze următoarele lucrări din interiorul locuinței și ale părților de folosință comună, pe toată perioada cît locuiește în clădire, astfel:

— la partea de construcții: refacerea tapetelor, zugrăveli, vopsitorii la pereți și tavane (dacă au existat), curățirea sobelor, înlocuirea geamurilor sparte, chituiră geamurilor, repararea și înlocuirea afișierelor, cutiilor pentru corespondență, mobilierului din dotarea locuinței, jardinierei și bătaoarelor de covoare; rașchetarea și curățirea parchetului; repararea prin lipire a pardoselilor din materiale plastice; curățirea coșurilor de fum, a canalelor pentru evacuarea gunoaielor și crematoriilor, platformelor de gunoi, jghiaburilor, burlanelor, inclusiv a teraselor și luminatoarelor, primăvara, vara și toamna, de frunze și alte depuneri, iari iarna, de zăpadă; protejarea teraselor sau acoperișurilor ca urmare a montării antenelor individuale de radio și televiziune;

— la partea de încălzire centrală: întărirea brățărilor și consolelor existente pentru conducte și radiatoare; curățirea injectoarelor și arzătoarelor; ungerea părților mobile la motoare și mecanisme; curățirea rezervoarelor de combustibil pentru îndepărtarea rezidurilor; desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; revizuirea robinetelor de dublu reglaj; aerisirea și reglajul periodic al instalațiilor de încălzire;

— la partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea sifoanelor de scurgere de la obiectele sanitare; desfundarea sifoanelor de scurgere și a canalizării pînă la căminul de racordare de gunoaiă și depuneri; repararea sau înlocuirea port-prosopului, port-săpunului, port-hirtiei, etajerei și oglinzii; vidanjarea haznalelor de tip uscat.

În cazul clădirilor cu instalație interioară de apă curentă situată pe străzi fără canalizare, sau cu canalizare la care clădirile nu sînt racordate, locatarii vor suporta numai cheltuielile pentru canal stabilite conform normelor în vigoare, pe care le vor plăti întreprinderii care are în administrare fondul locativ, vidanjarea haznalelor sau decolmatarea puțurilor absorbante fiind în sarcina acesteia;

— la partea de instalații electrice: înlocuirea globurilor; repararea sau înlocuirea butoanelor de sonerie;

— la instalație de ascensor: înlocuirea geamurilor, globurilor, becurilor, oglinzilor și a covoarelor din materiale plastice din cabine;

— la instalația de gaze: curățirea dispozitivelor de ardere, șlefuirea și ajustarea robinetelor cu cana pentru gaze, revopsirea conductelor aparate, întărirea brățărilor și consolelor acestora.

b) să execute lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire la elementele de construcții și instalații din interiorul locuinței, de la părțile de folosință comună ale clădirii precum și de la anexele acesteia, pe toată durata de serviciu normală a elementelor respective, astfel:

— la partea de construcții: vopsitorii la timplărie; repararea și înlocuirea feroneriei la timplăria interioară și exterioară de la uși și ferestre; repararea și înlocuirea jaluzelelor interioare și a chingilor; repararea tencuielilor interioare în jurul tocurilor de la uși și ferestre; fixarea garniturilor metalice la sobe; repararea sobelor și a mașinilor de gătit; fixarea sau înlocuirea plăcilor de faianță mozaic, lemn etc., din placajele pereților interioari;

— la partea de încălzire centrală: vopsirea conductelor aparente și a radiatoarelor;

3

— la partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea robinetilor și a bateriilor de tot felul la chiuvete, băi, etc., vopsirea conductelor aparente; repararea sau înlocuirea scaunului cu capac de la vasele WC; repararea cazanului de baie și înlocuirea burlanelor; repararea cazanului de fierț rufe și a albiei de spălat rufe;

— la partea de instalații electrice: repararea sau înlocuirea fasungurilor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prize-
lor, siguranțelor fuzibile, sau automate, automatelor de scară.

c) repararea și înlocuirea elementelor de construcții și instalații deteriorate ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare indiferent dacă acestea sînt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoana care a cauzat degradarea părților și instalațiilor comune ale clădirilor nu poate fi identificată, valoarea reparațiilor va fi recuperată de la locatarii clădirii, sau după caz, de la asociația locatarilor.

În cazul cînd lucrările de întreținere și reparații ce revin chiriașului sînt condiționate de necesitatea executării în prealabil a unor reparații ce nu cad în sarcina evestuia, ele vor fi efectuate după executarea de către proprietar a lucrărilor ce îi revin.

În cazul neîndeplinirii de către chiriaș a obligațiilor pe care le are cu privire la întreținerea și repararea locuinței proprietate de stat, precum și în cazul în care în executarea lucrărilor ce cad în sarcina proprietarului, se constată că lucrările de întreținere și reparații care cad în sarcina chiriașului nu au fost efectuate la timp de către acesta, lucrările vor fi executate în contul chiriașului de către proprietar, decontarea lucrărilor făcîndu-se la prețurile legale în vigoare pentru populație.

În cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligațiilor pe care le are cu privire la întreținerea și repararea clădirii închiriate, lucrările necesare pot fi executate de chiriaș în contul proprietarului, fie printr-o unitate socialistă fie prin mijloace proprii, reținînd contravaloarea acestora din chirie. Chiriașul va putea executa aceste lucrări dacă degradarea produsă este de natură să afecteze folosința normală a clădirii sau locuinței și numai atunci cînd proprietarul la sesizarea scrisă a chiriașului nu a luat măsuri de executare a lucrării în termen de 30 zile de la înregistrarea sesizării. Decontarea lucrărilor executate de chiriaș se va face pe baza situației definitive de lucrări în cazul efectuării acestora printr-o unitate socialistă, iar în cazul lucrărilor executate cu mijloace proprii, în baza devizului întocmit de proprietar, la prețurile legale în vigoare pentru populație.

Anexă parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat la nr. 12952 din 12.XII.1977

F I Ş A

SUPRAFEŢEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

municipiul (oraşul, comuna) CLUJ
 sectorul III strada KOGĂLNICEANU nr. 7
 blocul _____ seara _____ corpul _____ situată
 nivelul (etajul) a) _____ apartamentul _____
 încălzirea b) GARC apă curentă c) DA
 canalizare d) DA instalație electrică e) DA
 construite din materiale inferioare f) NU

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața (mp.)	În folosință	
			exclusivă	Comună
0	1	2	3	4
1	CĂMERA TIC ₁	23	23	
2	CĂMERA TIC ₁	16	16	
3	CĂMERA TIC ₁	8	8	
	TOTAL	47	47	
1	BUCĂTĂRIE TAB ₁	9,50	9,50	
	CĂMĂRIE TIC ₂	3,75	3,75	
3	BALIE TIC ₂	4,25	4,25	
4	HĂNȚEȘI TAH	7	7	
		25,00	25	
	Suprafața curții și grădini TIC ₃	131,32		

25

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta (4)

1	2	3	4	5	6
Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în relația cu titularul contractului de închiriere	Anul nașterii	Funcția socială în activitatea profesională	Locul de muncă	Adresa domiciliului
1. SUZANA STEFAN T. MILOR	1978	licențiat de drept	3429		
2. SUZANA MARIA SOTIE		1918	licențiat de drept	2520	

PROPRIETAR

[Signature]

CHIRIAS

[Signature]

INTOCMIT

STAN C.

- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri.
- b) Centrală, șche de gaze, alte mijloace de încălzire.
- c) În locuință, în clădire, în curte, în stradă.
- d) Idem.
- e) Da sau nu.
- f) Da sau nu.
- g) Camera, hol, baie, bucătărie, vestibul, cameră, W.C., debara, antreu, undă, culoar, magazie, sara, șoproș etc.
- h) Se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art. 15 din Legea nr. 47/1978.
- i) Soț, soție, frate, sora, precum și părinții soților în viață și de aceștia (tată, mamă, soacră, socru).



GRUPUL INTREPRINDERILOR DE GOSPODĂRIE
COMUNALA ȘI LOCALITIVA
AL JUDEȚULUI CLUJ

Anexă parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat la nr. 15/957 din 15 XI, 1973

Fișa

Suprafeței locative închiriate în:

Municipiul (orașului, comuna) Cluj sectorul 1
 strada M. Hoja numărul 7 blocul 1 scara 1 corpul 1 situată
 la nivelul (etajul) a) 1 apartament 1 încălzirea b) gaze apă curentă c) în casă
 canalizare d) da instalație electrică e) da Construite din materiale inferioare f) da

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Supr. (mp)	In folosință	
			exclusivă	comună
0	1	2	3	4
1	cameră	23,00	da	—
2	coridor	16,00	da	—
3	cameră	8,00	da	—
	Total	47,00		
4	debara	4,50	da	—
5	cameră	3,75	da	—
6	baie cu cadă	4,75	da	—
7	antreu	4,00	da	—
	Total	25,00		
Suprafața curții și grădinii <u>231,32</u>				

- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri
 b) Centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire
 c) În locuință, în clădire, în curte, în stradă
 d) I d e m
 e) Da sau nu
 f) Da sau nu
 g) Cămară, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie,

64
20

C. 142.03 55 A

Mr. M. Hoșă (nuceanu) NOY

Contract de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Între subsemnații a) Grup. Întrepr. de Gospod. Com. și Local. Cluj
cu sediul în b) 13-dul Lenin 79 titular al dreptului de administrare privind
fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locatar, reprezentat prin c) D. C. Com. Cluj
din 15 V 1973 și d) SUCILIA SIEFAN împuternicit prin delegația nr. 245
identitate seria U nr. 391273 eliberat de Miliția Cluj la data de
3 VII 1970 în calitate de locatar principal, în baza înștiințării nr. 3781 înminată
la data de 1 XI 1963 de către Cons. Pop. Municip. Cluj
din e) _____ a intervenit următorul contract de închiriere:

1. — Primul, în calitate de locatar (denumit mai jos și proprietar) închiriază iar al doilea în calitate de locatar principal (denumit mai jos chiriaș) ia cu chirie locuința prevăzută în fișa suprafeței locative închiriate, pentru el și familia sa specificată în aceeași fișă, care face parte integrantă din prezentul contract.

2. — Locuința arătată la pct. 1 se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

3. — Termenul de închiriere este de 5 ani cu începere de la 1 XI 1973 până la 1 I 1978

La expirarea termenului, chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului. În caz de absență a chiriașului și în lipsa vreunei împuterniciri date de către acesta, soțului sau altui membru major al familiei, la expirarea termenului, contractul de închiriere se va încheia cu soțul rămas în locuință, iar în lipsă de soț, cu unul din membrii familiei cu care chiriașul a locuit.

În afară de cazurile expres prevăzute de lege, modificarea sau rezilierea contractului se poate face numai cu acordul ambelor părți. Chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere cu condiția de a anunța, în scris, proprietarul cu cel puțin 30 zile înainte de mutarea din locuința închiriată.

4. — Chiria lunară este de lei 226 calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se datorează începând cu data prevăzută în contract.

5. — Plata chiriei se face, după caz, prin:
— reținerea pe statul de plată din remunerația lunară sau după caz, la plata chenzinei a II-a, respectiv statul de plată a drepturilor pentru concedii de boală;
— depunerea la caseria întreprinderii care are în administrare fondul locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata, după care chiriașul este de drept pus în întârziere.

Neplata în termen a chiriei atrage o majorare de 0,50% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere începând cu prima zi lucrătoare, care urmează aceleia cind suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei rămase.

6. — În caz de neplată, executarea silită se va face pe baza contractului de închiriere și a extrasului de cont emis de întreprinderea care are în administrare fondul locativ de stat, prezentul contract având valoare de înscris autentic constituind titlul executoriu.

NOTA: a) Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat;
b) Localitatea, strada și numărul;
c) Numele și prenumele salariatului împuternicit prin delegație;
d) Numele și prenumele titularului contractului (chiriașului);
e) Contractul de închiriere în ființă la data intrării în vigoare a Legii nr. 5/1973;

69

68

OBLIGAȚIILE

și repararea fondului locativ de stat cu destinație de locuință și repararea fondului locativ de stat cu destinație de locuință

A. Obligațiile ce revin proprietarului:

a) să efectueze lucrările de întreținere, reparații, înlocuiri parțiale și totale, la toate elementele de construcții de la părțile exterioare ale clădirii și ale anexelor gospodărești, astfel încât să se asigure o bună conservare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata de serviciu a acesteia.

b) să întrețină, să repare și să înlocuiască parțial sau total, elementele de instalații aferente clădirii și anume: ascensor, hidrofor, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, puncte termice și crematorii, antenele colective de radioteleviziune, astfel încât să asigure o bună funcționalitate a acestora pe toată durata de serviciu a clădirii.

c) să înlocuiască parțial sau total elementele de construcție și instalații inclusiv conductele de apă, canalizare, instalație electrică din interiorul apartamentelor și din încăperile de folosință comună care nu mai pot fi folosite ca urmare a expirării duratelor de serviciu normale, sau indiferent de vechimea acestora, ori de câte ori se constată de către organele competente, că necesitatea efectuării acestor lucrări a fost determinată de vicii de construcție, modificări de normative privind exploatarea elementelor respective și de orice alte cauze care nu pot fi imputate chiriașului. La înlocuirea totală a elementelor de instalații se vor înlocui și armăturile și aparatajele respective, dacă starea de uzură a acestora o impune.

Remedierea deteriorărilor cauzate construcției ca urmare a executării unor lucrări de reparații de către întreprinderea de stat care are în administrare fondul locativ, revine în sarcina acesteia.

În situația când unele elemente de construcții și instalații din interiorul apartamentelor sau a părților de folosință comună, nu au fost înlocuite la expirarea duratei lor de serviciu normată, de către proprietar, obligația întreținerii și reparațiilor lor, pe toată durata de funcționare până la înlocuire, revine proprietarului. De asemenea, intră în sarcina proprietarului, remedierea defecțiunilor din interiorul apartamentelor și a părților de folosință comună, determinate de neexecutarea la timp a lucrărilor de reparații ce-i revin sau executarea lor necorespunzătoare;

d) să execute lucrările de instalații necesare clădirii la schimbarea combustibilului de încălzire și de preparare a apei calde;

e) să execute orice alte lucrări de întreținere, reparații și înlocuire care nu sînt în sarcina chiriașului.

B. Obligațiile ce revin chiriașului

a) să efectueze următoarele lucrări din interiorul locuinței și ale părților de folosință comună, pe toată perioada cât locuiește în clădire, astfel:

— la partea de construcții: refacerea tapetelor, zugrăveli, vopsitorii la pereți și tavane (dacă au existat), curățirea sobelor, înlocuirea geamurilor sparte, chikuirea geamurilor, repararea și înlocuirea afișierelor, cutiilor pentru corespondență, mobilierului din dotarea locuinței, jardinierele și bătaoarele de covoare; rașchetarea și curățirea parchetului; repararea prin lipire a pardoselilor din materiale plastice; curățirea coșurilor de fum, a canalelor pentru evacuarea gunoaielor și crematoriilor, platformelor de gunoi, jghiaburilor, burlanelor, inclusiv a teraselor și luminatoarelor, primăvara, vara și toamna, de frunze și alte depuneri, iar iarna, de zăpadă; protejarea teraselor sau acoperișurilor ca urmare a montării antenelor individuale de radio și televiziune;

— la partea de încălzire centrală: întărirea brățărilor și consolelor existente pentru conducte și radiatoare; curățirea injectoarelor și arzătoarelor; ungerea părților mobile la motoare și mecanisme; curățirea rezervoarelor de combustibil pentru îndepărtarea rezidurilor; desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; revizuirea robinetelor de dublu reglaj; aerisirea și reglajul periodic al instalațiilor de încălzire;

— la partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea sifoanelor de scurgere de la obiectele sanitare; desfundarea sifoanelor de scurgere și a canalizării până la căminul de racordare de gunoaie și depuneri; repararea sau înlocuirea port-prospului, port-săpunului, port-hirtiei, etajerei și oglinzii; vidanjarea haznalelor de tip uscat.

În cazul clădirilor cu instalație interioară de apă caldă situată pe străzi fără canalizare, sau cu canalizare la care clădirile nu sînt racordate, locatarii vor suporta numai cheltuielile pentru canal stabilite conform normelor în vigoare, pe care le vor plăti întreprinderii care are în administrare fondul locativ, vidanjarea haznalelor sau dezvoltarea puțurilor absorbante fiind în sarcina acesteia;

— la partea de instalații electrice: înlocuirea globurilor; repararea sau înlocuirea butoanelor de sonerii;

— la instalație de ascensor: înlocuirea geamurilor, globurilor, becurilor, oglinzilor și a covoarelor din materiale plastice din cabine;

— la instalația de gaze: curățirea dispozitivelor de ardere, șlefuirea și ajustarea robinetelor cu cana pentru gaze, revopsirea conductelor aparante, întărirea brățărilor și consolelor acestora.

b) să execute lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire la elementele de construcții și instalații din interiorul locuinței, de la părțile de folosință comună ale clădirii precum și de la anexele acesteia, pe toată durata de serviciu normată a elementelor respective, astfel:

— la partea de construcții: vopsitorii la timplărie; repararea și înlocuirea feroneriei la timplăria interioară și exterioară de la uși și ferestre; repararea și înlocuirea jaluzelelor interioare și a chingilor; repararea tencuielilor interioare în jurul tocurelor de la uși și ferestre; fixarea garniturilor metalice la sobe; repararea sobelor și a mașinilor de gătit; fixarea sau înlocuirea plăcilor de faianță mozaic, lemn etc., din placașele pereților interioari;

— la partea de încălzire centrală: vopsirea conductelor aparante și a radiatoarelor;

— la partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea robinetilor și a bateriilor de tot felul la chiuvete, băi, etc., vopsirea conductelor aparente; repararea sau înlocuirea scaunului cu capac de la vasele WC; repararea cazanului de baie și înlocuirea burlanelor; repararea cazanului de fiert rufe și a albiei de spălat rufe;

— la partea de instalații electrice: repararea sau înlocuirea fasungurilor, intrerupătoarelor, comutatoarelor, prizelelor, siguranțelor fuzibile, sau automate, automatelor de scară.

c) repararea și înlocuirea elementelor de construcții și instalații deteriorate ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare indiferent dacă acestea sînt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoana care a cauzat degradarea părților și instalațiilor comune ale clădirilor nu poate fi identificată, valoarea reparațiilor va fi recuperată de la locatarii clădirii, sau după caz, de la asociația locatarilor.

În cazul cînd lucrările de întreținere și reparații ce revin chiriașului sînt condiționate de necesitatea executării în prealabil a unor reparații ce nu cad în sarcina evestula, ele vor fi efectuate după executarea de către proprietar a lucrărilor ce îi revin.

În cazul neîndeplinirii de către chiriaș a obligațiilor pe care le are cu privire la întreținerea și repararea locuinței proprietate de stat, precum și în cazul în care în executarea lucrărilor ce cad în sarcina proprietarului, se constată că lucrările de întreținere și reparații care cad în sarcina chiriașului nu au fost efectuate la timp de către acesta, lucrările vor fi executate în contul chiriașului de către proprietar, decontarea lucrărilor făcîndu-se la prețurile legale în vigoare pentru populație.

În cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligațiilor pe care le are cu privire la întreținerea și repararea clădirii închiriate, lucrările necesare pot fi executate de chiriaș în contul proprietarului, fie printr-o unitate socialistă fie prin mijloace proprii, reținînd contravaloarea acestora din chirie. Chiriașul va putea executa aceste lucrări dacă degradarea produsă este de natură să afecteze folosința normală a clădirii sau locuinței și numai atunci cînd proprietarul la sesizarea scrisă a chiriașului nu a luat măsuri de executare a lucrării în termen de 30 zile de la înregistrarea sesizării. Decontarea lucrărilor executate de chiriași se va face pe baza situației definitive de lucrări în cazul efectuării acestora printr-o unitate socialistă, iar în cazul lucrărilor executate cu mijloace proprii, în baza devizului întocmit de proprietar, la prețurile legale în vigoare pentru populație.

JD



Inregistrat la nr. 10404
din 29 11 68

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Între subsemnații^{a)} INTREPRINDEREA DE LOCUINȚE ȘI LOCALITĂȚI CLUJ
cu sediul în^{b)} BULENIN 67 titular al dreptului de administrare privind fondul de
locuințe proprietate de stat, în calitate de locator, reprezentat prin^{c)} HOMAN VIGHELIU
împuternicit prin delegația nr. 131 din 27 28 68 și^{d)} SUCALA ȘTEFAN
posesor al Buletinului de Identitate seria eliberat de Miliția 09
la data de 3-11-70, angajat la^{e)} ȘCOALA BALOVIDĂ
cu sediul în^{f)} CLUJ cu un salariu tarifar (venit lunar, pensie, asupra căreia
se calculează chiria) de lei
în calitate de locator principal în baza ordinului de repartizare Nr. 2781 emis la data
de 21 11 68 de către^{g)} ȘTATUL REPUBLICII ROMÂNIA CLUJ
(sau în baza contractului de închiriere nr. din^{h)}

a intervenit următorul contract de închiriere :

1) primul, în calitate de locator (denumit mai jos și proprietar) închiriază, iar al doilea ca loca-
tar principal (denumit mai jos și chiriaș) ia cu chirie apartamentul (locuința) situat în str. M. KĂLĂNIEȘANU
Nr. 7 bloc scara corp etaj apart.
și anume :

în folosință exclusivă :

- trei camere de locuit cu o suprafață de 47 m.p.
- hol " " " " m.p.
- patru dependințe principale (bucătărie, cămară, baie cu cadă, baie numai cu duș, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă) în suprafață de 25 m.p.
- alte dependințe (terasă acoperită-loggie, boxă subsol, pivniță, magazie din zidărie, spălătorie, uscătorie, closet independent) în suprafață de m.p.
- curte și grădină în suprafață de 21,32 m.p.

în folosință comună :

- camere, în suprafață de m.p.
- hol " " " " m.p.

a) Denumirea întreprinderii care administrează fondul de locuințe proprietate de stat. +
b) Localitatea, str. nr.
c) Numele și prenumele delegatului.
d) Numele și prenumele titularului contractului (chiriașului).
e) Denumirea organizației la care este angajat; în cazul când chiriașul este pensionar sau nu este angajat, se va arăta ocupația acestuia.
f) Sediul organizației la care lucrează (localitatea, str. nr.). +
g) Denumirea comitetului executiv al consiliului popular al localității respective.
h) Contractul de închiriere în ființă la data intrării în vigoare a Legii nr. 10/1958, art. 63).

43

— dependințe principale (bucătărie, cămară, baie cu cadă, baie numai cu duș, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă) în suprafață de _____ m.p.

— alte dependințe (terasă acoperită-loggia, boxă, subsol, pivniță, magazie din zidărie, spălătorie, uscătorie, closet independent) în suprafață de _____ m.p.

— curte și grădină în suprafață de _____ m.p.

2) Locuința arătată la pct. 1 se predă în starea, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între subsemnații și care face parte integrantă din prezentul contract.

3) Termenul de închiriere este de _____ cu începere de la _____ până la _____

La expirarea termenului, chiriașul are drept la reînnoirea contractului.

4) Chiria lunară este de lei _____ calculată în conformitate cu prevederile legii.

5) Plata chiriei se face lunar prin¹⁾ :

— reținere pe statul de salariu, din ramune reția lunară, iar după caz, la plata chanzinei a II-a din salariul chiriașului sau a²⁾ _____

membru de familie al chiriașului, cu salariul cel mai mare.

— depunere la casieria întreprinderii care administrează fondul de locuințe, în termen de cel mult 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata, după care chiriașul este de drept pus în întârziere; neplata în termen a chiriei atrage o majorare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere începând cu prima zi lucrătoare, care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

6) În caz de neplată, executarea silită se va face pe baza contractului de închiriere și a extrasului de cont emis de întreprinderea care are în administrare fondul de locuințe proprietate de stat.

7. Chiriașul este obligat să comunice în termen de 10 zile proprietarului care închiriază locuința din fondul locativ de stat, schimbarea locului de muncă precum și orice modificare intervenită cu privire la salariul tarifar, pensia ori venitul sau numărul membrilor săi de familie, dacă acestea influențează cuantumul chiriei.

Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare aceleia în care s-a produs modificarea.

8) Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori ea este rezultatul unei erori.

Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeței locative, din calculul chiriei sau din orice alte cauze neîncontestabile chiriașului iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare numai diferența datorată fără majorări. Rata lunară nu poate depăși 25% din chiria recalculată.

Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirie mai mici decât cea legală sunt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întregă diferență pe breacul cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare.

Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în creditul chiriei viitoare.

9) OBLIGAȚIILE CE REVIN PROPRIETARULUI ȘI CHIRIAȘULUI

a) obligațiile ce revin proprietarului:

— repararea și înlocuirea tuturor elementelor de construcții și instalații din exteriorul clădirii și a anexelor ei;

— repararea și înlocuirea elementelor de instalații aferente clădirii; ascensorul, hidroforul, antena colectivă de radio și televiziune, instalația de încălzire centrală și preparare a apei calde, punctele termice, crematoriile;

— efectuarea lucrărilor de amenajări și modificări de spații necesare pentru sporirea suprafețelor locuibile;

— transformările instalațiilor de ardere ce urmează schimbării combustibilului;

— executarea tuturor lucrărilor de înlocuire sau reparare a elementelor de construcții și instalații, determinate de alte cauze decât culpa chiriașului;

— orice alte lucrări de întreținere și reparații, ce nu sînt în sarcina chiriașului, sînt de asemenea în sarcina proprietarului.

b) obligațiile ce revin chiriașului:

A. Lucrări de întreținere și reparații la apartament și dependințele acestuia (baie, bucătărie, cămară, boxă debara, closet, etc.) precum și la părțile și instalațiile în folosință comună din interiorul apartamentului.

¹⁾ se va menționa modalitatea de plată, după caz, dacă chiriașul este salariat sau nu
²⁾ se va arăta numele, prenumele și locul de muncă al persoanei din familie titularului de contract, din salariul căruia va fi reținută chiria.

— La partea de construcții: spoieli și zugrăveli interioare la pereți și tavane; reînnoirea tapetelor; revopsirea pereților la băi, bucătării, closete, etc.; revopsirea ușurelelor și a timplăriei interioare; repararea și înlocuirea dispozitivelor de uz curent la timplărie (dookere, cromașe, broaște, etc.); repararea rulourilor, obicanelor sau jaluzelelor de la ferestre; repararea și înlocuirea jărdinierelor; curățirea și repararea sobelor între perioadele normale de refacere sau de înlocuire a lor; repararea sobelor de gătit din zidărie și metalice și înlocuirea burlanelor; repararea ușilelor de control ale coșurilor de fum, precum și a celor de aerisire; repararea mobilierului din dotarea apartamentului; consolidarea cercevelor interioare de la ferestre prin montarea de colțare metalice; înlocuirea geamurilor sparte sau lipsă; chituiră geamurilor; fixarea sau înlocuirea plăcilor de faianță, mozaic, lemn, etc. din plăcașele pereților și a pardoselilor; rașchetarea și curățirea parchetului, repararea prin lipire a pardoselilor din material plastic.

— La instalația de încălzire: revopsirea conductelor aparente și a radiatoarelor; întărirea brățărilor și consolelor existente pentru conducte și radiatoare.

— La instalația sanitară: repararea și înlocuirea robinetelor și a bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, lavoare, băi, etc.; repararea și înlocuirea sifoanelor de scurgere aparente de la obiectele sanitare; înlocuirea garniturilor de la capacele pieselor de curățire; desfundarea sifoanelor de scurgere și a canalizării până la coloană; revopsirea conductelor aparente; consolidarea și înlocuirea portprosopului, portșăpunului, portșărtiei, etajerei și a oglinzii; repararea și înlocuirea flotorului, ventilului (ciopotului), manșonului, capacului și a lanțului cu miner de la closet; repararea cazanului de baie și înlocuirea burlanelor.

— La instalația de gaze: curățirea dispozitivelor de ardere; șlefuirea și ajustarea robinetelor cu cana pentru gaze; revopsirea conductelor aparente; întărirea brățărilor și consolelor acestora.

— La instalația electrică: repararea sau înlocuirea țesăturilor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizelelor, siguranțelor fuzibile sau automate; înlocuirea globurilor și a becurilor.

B. Reparații la părțile și instalațiile comune ale clădirii (holuri, culoare, casa scării, sala cazanelor, spălătorii, uscătorii, crematori, camere de uz comun la subsol sau pod, ascensoare, coșuri de fum etc.).

— La partea de construcții: înlocuirea geamurilor și chituiră lor; mici reparații la balustradă și mîna curentă; fixarea plăcilor la pardoseli și pereți; repararea și înlocuirea dispozitivelor de închidere a timplăriei — uși, ferestre, obicane, lucarne, etc.; curățirea și repararea sobelor între perioadele normale de refacere sau de înlocuire a lor; repararea ușilelor de control ale coșurilor de fum, precum și a celor de aerisire; repararea și refacerea cotlonului pentru cazanele de fierț rufe de la spălătorii; confecționarea, montarea și întreținerea șășierilor și a cutiilor pentru corespondență; spoieli și zugrăveli la părțile comune ale clădirii (casa scării sau cazanale, coridoare, uscătorii etc.).

— La instalația de încălzire centrală: întărirea brățărilor și a consolelor; curățirea grătarilor la cazana; curățirea injectoarelor și arzătoarelor; ungerea părților mobile la motoare și mecanisme; repararea robinetelor și a ventililor; curățirea rezervoarelor de combustibil pentru îndepărtarea reziduurilor; desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; revopsirea conductelor aparente și a radiatoarelor;

— La instalația sanitară: repararea și înlocuirea robinetelor și a ventililor de la spălătorii, uscătorii, closet, chiuvete, lavoare, băi; înlocuirea garniturilor la capacele pieselor de curățire; desfundarea, repararea sau înlocuirea sifoanelor de scurgere aparente de la obiectele sanitare; desfundarea sifoanelor de scurgere din pardoseli; desfundarea rețelei de canalizare aferente construcției până la câminul de racord de la legirea din clădiri; repararea și înlocuirea flotorului ventilului (ciopotului), manșonului, capacului și a lanțului cu miner de la closet; repararea cazanului de baie și înlocuirea burlanelor; repararea și spăirea cazanului de fierț rufe; repararea spălătorului pentru rufe; vidanajarea hornalelor de tip uscat; revopsirea conductelor aparente.

În cazul clădirilor cu apă curentă situate pe străzi fără canalizare, locatarii vor suporta numai cheltuielile pentru canal, stabilite conform normelor în vigoare, vidanajarea fiind în sarcina întreprinderii care are în administrare fondul localiv.

— La instalația de gaze: curățirea arzătoarelor, șlefuirea și ajustarea robinetelor de serviciu cu cana; revopsirea conductelor aparente; întărirea brățărilor și consolelor acestora;

— La instalația electrică: repararea și înlocuirea întrerupătoarelor, fazașagurilor, comutatoarelor, prizelelor, siguranțelor fuzibile sau automate, butoanelor și automatelor de scară; înlocuirea becurilor și a globurilor;

— La instalațiile și dotările gospodărești: curățirea și desfundarea canalelor pentru evacuarea gunoaielor; curățirea și ungerea ghidajelor, platformelor și vagoanelor pentru evacuarea gunoaielor; procurarea, repararea, curățirea și revopsirea recipientilor de gunoi; curățirea crematoriului și dispozitivelor de ardere; întreținerea și repararea platformelor de gunoi, a jărdinierelor de la casa scării și a bătătoarelor de covoraș.

— La ascensoare: înlocuirea geamurilor, globurilor, ogurilor, oglinzilor și a covorașelor din material plastic, din cabina.

C. Alte lucrări de întreținere:

— curățirea ighiaburilor și a burlanelor de frunze și noroi; curățirea de zăpadă și țurțuri de gheață a acoperișului, ighiaburilor și burlanelor; curățirea de zăpadă sau alte materiale depuse pe terasa luminoasă sau curți de lumină; protejarea teraselor și acoperișurilor de umiditate a montării antenelor individuale de radio, televiziune.

10) Chiriașul este obligat la repararea și înlocuirea elementelor de construcții și instalații deteriorate ca urmare a folosirii lor sau a neglijenței îndigurate.

75

11) În cazul când lucrările de întreținere și reparații ce revin chiriașului sînt condiționate de necesitatea executării în prealabil a reparațiilor ce cad în sarcina proprietarului, ele vor fi efectuate după executarea celor ce revin proprietarului.

12) În cazul neîndeplinirii de către chiriaș a obligațiilor pe care acesta le are cu privire la întreținerea și repararea locuinței pe care folosește, lucrările necesare vor fi executate în contul acestuia de către proprietar, în condițiile stabilite de lege.

În cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligațiilor pe care le are cu privire la întreținerea și repararea clădirii închiriate, lucrările necesare pot fi executate de chiriaș, în contul proprietarului în condițiile stabilite de lege.

13) Suprafața locativă închiriată va fi folosită potrivit destinației. Orice modificare sau schimbare a destinației acestor suprafețe, poate fi făcută numai în condițiile prevăzute de lege.

Chiriașul este obligat să predea suprafața locativă în stare de folosință, ținîndu-se seama de starea în care a fost închiriată.

14) Chiriașul este obligat a întreține curățenia în locuință, dependințe, curte, etc.; de asemenea se va îngriji să nu rămînă deschise robinetele de apă și gaz și va lua măsuri de preîntîmpinarea înghețului apei în conducte și alte asemenea.

15) Proprietarul are dreptul să verifice o dată pe an modul în care chiriașul folosește și întreține suprafața locativă închiriată, iar periodic, modul în care sînt folosite și întreținute părțile și instalațiile comune ale clădirii.

16) Subînchirierea este permisă numai pentru partea de locuință care nu este disponibilă și numai în condițiile stabilite de lege.

17) În cazul când chiriașul nu respectă obligațiile cu privire la întreținerea, repararea, folosirea suprafeței locative închiriate precum și plata chiriei potrivit prevederilor legii, proprietarul poate cere rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului în condițiile stabilite de lege.

18) Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____
_____ în dublu exemplar, cite unul pentru fiecare parte.

Proprietar,



Chiriaș,



Repartizare nr. 2731

Tov. Avalea Ștefan

de profesiune: inspector

La cererea dvs. nr. 15301 din 30.11.1963 vi s-a repartizat în
str. Kogălniciane nr. 7 corpul de clădire

Etajul
Purtor
Subsol apartamentul nr. cu următoarele
încăperi:

Nr. de ord.	Destinația încăperii	Suprafață în m. p.	Folosință exclusivă sau acces	Nr. de ord.	Destinația încăperii	Suprafață în m. p.	Folosință exclusivă sau acces
1.	cam.	12,60		/			
2.	cam. 1/2	" "					
3.	bucătărie	" "					
4.	antreu	" "					

Veți lua în primire locuința în termen de zile și veți de pune confirmarea la oficiu.

Data 13.11.1963 L.S. Șeful oficiului,

Pe verso!

Avalea Ștefan 1928.

" " cloridă 1928

Grison Liana 1949

" " Eugen. 1934

Kogălniciane 7.

Cluj. la 13.11.1964.

Pentru conformitate:

cloridă

Data: 13.11.1964.

L.S.

[Handwritten signature]

PROCES-VERBAL

de predare-primire a locuinței din sit *14. DOBROVODIȘTI*
nr. *7* scara . . . (corp) . . . et apart. . .

- 1) În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. din se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire.
- 2) Intreprinderea *J.L.L.* . . . prin reprezentantul său *NOIANA VIȘNEAȘU*, . . . avind delegația nr. *13* . . . din *27.9.98* a predat și *STACIAD ȘTEFAN* în calitate de chiriaș, a preluat, potrivit ordinului de repar-tizare nr. din (sau în baza contractului de închiriere nr. din) în folosință, locuința având încăperile de lo-cuit, dependințele principale, celelalte dependințe, curte și grădină, în folosință exclusivă și comună, așa cum sint specificate în contractul de închiriere.

3) Starea în care se predă și se preia locuința cu întregul inventar fix și mobil este următoarea :

a — pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc)
PEREȚI STACIAD ȘTEFAN
PARCHET BLEN

b — ușile, ferestrele, (vopsitorii, incuitorii, druckerele, broaștele, jaluzelele, cre-moa. se, geamurile etc).
3 UȘI SIMPLE
1 UȘĂ DUBLĂ
4 FERESTRE DUBLE

c — instalația electrică, (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablourile electrice etc).
5 PRIZE
7 ÎNTRERUPĂTOARE

d — instalația de încălzire, (radiatoarele, convectoare, conducte aparente, sobe etc).
3 BAZE TERMOIZOLATE

Proces - verbal

de
no-
sti
Puchet 201, 30.10.2019 cu ocazia aniversării Comisiei
tehnic mixte de specialitate pentru evaluarea și
vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat

Sunt prezenti: Constantin Tănuș, Radu Rădu, Roxana
Lăpusan, Steliana Turdean, Cristina Vajda, Mircea Todoran,
Adrian Heit, Raluca Ferocan, Julia Andrus, Ion - Ștefan
Tălcă

Se la au discutat punctul 1 al ordinii de zi, respectiv
cererea d-nei Eucalia Augusta Maria Comăna la oct
de restituire CIVILĂ 190/2019 promulgată cu decret
nr. 1912/117/2016 definitivă și nu înscrisă la
data de 25.10.2019 conform N.I. 557905/223/303/
30.10.2019 prin care instanța de judecată obligă
Statul Român prin Consiliul Local al municipiului
Oluj - Nopca să încheie cu reclamanta Eucalia
Augusta Maria contract de vânzare - cumpărare
pentru mobilul situat cu 16 Mihail Kogălniceanu
nr. 7, obiect al contractului de achiziție cu
95998 / 05.05.2010 prelucrat prin acte de înlocuire
și factă de înlocuire și pentru terenul aferent
acestuia cu terenul art. 3 din legea nr. 12/1995

Comisia aprobă vânzarea mobilului ca condi-
rea pusei de executare a hotărârii judecătore-
ști mai sus indicate.

Se la au discutat punctul 2 al ordinii de zi
respectiv vânzarea locuinței din fondul locativ de

septembrie 1989, nr. 38, op. 24 în favoarea
d-ului Marton Janos. Comisia în acest caz
decide în favoarea apartamentului în două uni-
tăți locative, respectiv de CF. potrivit căreia
în cazul în care este obiectul revizuit se solu-
ționează în apartamentul 24 compus din
2 camere și un antreu cu suprafață utilă de
38,86 mp. Comisia decide revizuirea acestui
apartament conform cartei funciare nr. 259-
259387-CI-05 Cluj Napoca.

Se va în discuta punctul în al celui
de al, respectiv, petitor d-ului Măscu
Popescu înaintea de către Ministerul
Finanțelor Publice înregistrată sub nr.
509391 / 07.10.2019.

Cu privire la faptul că în cazul
menționat care nu areu calitatea de obiect
la aparțină legit. B-ua Fedem și d-ua Fereș
apreciază necesar punctul de vedere al
Judecării cu privire la problema mai sus
menționate.

B-ului Tancu revizuit d-ului Roxana Popovici
se discută în cadrul instanței judecătorești
întrucât de interpretare a art. 9 alin 1 din
Legea 112/1995, respectiv, art. 6 din
normele metodologice.

Se discută de cazul în care în
prețurile populare este în discuție
80
89

schimbarea de locuri și pentru evaluarea și-a
redus și de-a fostu oprimată punctul
de vedere al Direcției Juridice care nu are
competența să se gîndească de a lăsa la decizia Comunei
sua răspuns dată că toate propunerile Comunei
au fost înscrise de legalitate prin prezenta pro-
cedurii de hotărîre de către Direcția Juridică și
Secretarul Municipiului.

Analizarea în integritate a actului act al d-ului
Mircea Popescu se duce pentru următoarea sp-
chiar se va stabili până la expirarea ter-
minului de 30 zile de la data înregistrării actului.

Reportat la act considerat, Comuna stabilește din-
noia dublu punct de pe ordinea de zi până
la primirea punctului de vedere al Direcției Ju-
ridice.

Se va transmite d-ului Mircea Popescu faptul
că reportat la complexitatea problemei de-
trată, autoritatea locală prelungesc termenul
de răspuns, conform prevederilor legale,
cu încă 15 zile.



84