

1-51 p.

557/19.12.2019

HOTĂRÂRE

privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru apartamentul nr. 2 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Ion I.C.Brătianu nr. 34, proprietatea d-nei Morar Simona Daniela, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru apartamentul nr. 2 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Ion I.C.Brătianu nr. 34, proprietatea d-nei Morar Simona Daniela, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită- proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 650145/1/16.12.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 650331/49/16.12.2019 al Direcției impozite și taxe locale și al Direcției Juridice, prin care se propune majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru apartamentul nr. 2 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Ion I.C.Brătianu nr. 34, proprietatea d-nei Morar Simona Daniela, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

În conformitate cu prevederile art. 489 al. 5, 6, 7 și 8, coroborat cu art. 456 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art.168 din Hotărârea de Guvern nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 343/2016 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, cu modificările și completările ulterioare, și ale Hotărârii privind stabilirea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale pentru anul 2020;

Reținând nota de constatare nr. 343/4.12.2019 a Direcției Inspecție și control prin care se constată starea tehnică de clădire neîngrijită;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 al. 2 și 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru apartamentul nr. 2 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Ion I.C.Brătianu nr. 34, proprietatea d-nei Morar Simona Daniela.

Art. 2. Clădirea, situată în Cluj-Napoca, str. Ion I.C.Brătianu nr. 34, se încadrează în categoria clădirilor neîngrijite, prin constatarea stării tehnice nesatisfăcătoare, în baza criteriilor stabilite de regulamentul aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 343/2016.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția impozite și taxe locale.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnare:

Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

Nr.        cîn        decembrie 2019  
(Hotărârea a fost adoptată cu        voturi)

**REFERAT DE APROBARE**

a proiectului de hotărâre privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru apartamentul nr. 2 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Ion I.C.Brătianu nr. 34, proprietatea d-nei Morar Simona Daniela, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită

Prin prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și ale art. 168 din HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a conferit posibilitatea legală pentru consiliul local de a lua măsuri pentru majorarea impozitului pe clădiri cu până la 500% pentru clădirile neîngrijite, situate în intravilan, identificate conform criteriile de încadrare în categoria clădirilor neîngrijite stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Prin clădire neîngrijită se înțelege, potrivit art. 168 lit. a) din HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal *clădirea aflată în stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubră, cu fațada nereparată/ necurățată /netencuită/ nezugrăvită, cu geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură.*

Având în vedere faptul că, prin HCL. nr. 343/2016 a fost aprobat regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în baza acestui regulament au fost efectuate verificări și constatări în teren, identificându-se clădiri neîngrijite cu stare tehnică nesatisfăcătoare. În acest sens a fost întocmită, pentru fiecare clădire verificată de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală, fișa de evaluare a stării acesteia.

Având în vedere faptul că fișa de evaluare a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. Ion I.C.Brătianu nr. 34, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietari până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs;

Deoarece proprietarii actuali ai apartamentului nr. 1, și-au declarat proprietatea spre impozitare doar la data de 21.10.2019, aceștia nu au fost somați conform HCL nr. 343/2016 și prin urmare nu pot fi supuși majorării impozitului cu 500 %.

În conformitate cu prevederile art. 489 alin. 5, 6, 7 și 8 din *Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal*, cu modificările și completările ulterioare, ale art.168 din *HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal*, cu modificările și completările ulterioare, ale *HCL nr. 343/2016 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca*, cu modificările și completările ulterioare, și ale *HCL privind stabilirea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale pentru anul 2020*, se impune majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru apartamentul nr. 2 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Ion I.C.Brătianu nr. 34, proprietatea d-nei Morar Simona Daniela, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a *proiectului de hotărâre privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru apartamentul nr. 2 din clădirea*

*situată în Cluj-Napoca, str. Ion I.C.Brătianu nr. 34, proprietatea d-nei Morar Simona Daniela, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită.*

**PRIMAR,  
Emil Boc**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'E. Boc', with a small flourish at the end.



#### RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a *proiectului de hotărâre privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru apartamentul nr. 2 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Ion I.C.Brătianu nr. 34, proprietatea d-nei Morar Simona Daniela, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită*

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 650145 din data de 16.12.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre *privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru apartamentul nr. 2 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Ion I.C.Brătianu nr. 34, proprietatea d-nei Morar Simona Daniela, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită;*

Direcția Impozite și taxe locale și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și ale art. 168 din HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a conferit posibilitatea legală pentru consiliul local de a lua măsuri pentru majorarea impozitului pe clădiri cu până la 500% pentru clădirile neîngrijite, situate în intravilan, identificate conform criteriile de încadrare în categoria clădirilor neîngrijite stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Prin clădire neîngrijită se înțelege, potrivit art. 168 lit. a) din HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal *clădirea aflată în stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubră, cu fațada nereparată/ necurățată /netencuită/ nezugrăvită, cu geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură.*

Având în vedere faptul că, prin HCL. nr. 343/2016 a fost aprobat regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în baza acestui regulament au fost efectuate verificări și constatări în teren, identificându-se clădiri neîngrijite cu stare tehnică nesatisfăcătoare. În acest sens a fost întocmită, pentru fiecare clădire verificată de către Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția locală, fișa de evaluare a stării acesteia.

Deoarece proprietarii actuali ai apartamentului nr. 1, și-au declarat proprietatea spre impozitare doar la data de 21.10.2019, aceștia nu au fost somați conform HCL nr. 343/2016 și prin urmare nu pot fi supuși majorării impozitului cu 500 %.

Fișa de evaluare a clădirii situată în Cluj-Napoca, str. Ion I.C.Brătianu nr. 34, a relevat starea tehnică nesatisfăcătoare a imobilului, încadrându-se astfel în categoria clădirilor neîngrijite, iar deficiențele nu au fost remediate de către proprietari până la data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs.

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.**

**Textele legale incidente în cauză sunt:**

- art. 129 alin. 4 lit.c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: *...consiliul local: stabilește și aprobă impozitele și taxele locale, în condițiile legii;*



- art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal: *Consiliul local poate majora impozitul pe clădiri și impozitul pe teren cu până la 500 % pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan. Criteriile de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor prevăzute la alin. (5) se adoptă prin hotărâre a consiliului local.*

*(6) Criteriile de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor prevăzute la alin. (5) se adoptă prin hotărâre a consiliului local.*

*(7) Clădirile și terenurile care intră sub incidența alin. (5) se stabilesc prin hotărâre a consiliului local conform elementelor de identificare potrivit nomenclaturii stradale.*

*(8) Hotărârile consiliului local stabilite potrivit alin. (7) au caracter individual.*

- art. 168 din Titlul IX al HG. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal:

*Pentru punerea în aplicare a prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Codul fiscal, privind clădirile/terenurile neîngrijite situate în intravilan, se au în vedere următoarele:*

*a) În cazul clădirilor: stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubre, fațade nereparate/necurățate/netencuite/nezugrăvite, geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură;*

*b) În cazul terenurilor: stare de paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat, insalubre, neefectuarea curățeniei în curți, neîntreținerea/nerepararea împrejurimilor sau alte situații de asemenea natură;*

*c) fac excepție de la majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite proprietarii care dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/renovării/demolării/amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică locală începerea lucrărilor;*

*d) în vederea identificării clădirilor/terenurilor neîngrijite de pe raza unității administrativ-teritoriale, se împuternicesc angajații din cadrul aparatului de specialitate al primarului, cu atribuții în acest sens, să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritoriale și să întocmească fișa de evaluare și nota de constatare;*

*e) după identificarea și evaluarea clădirii/terenului neîngrijite/neîngrijit, prin grija compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, proprietarul va fi somat ca pe parcursul anului fiscal prin care s-a constatat starea clădirii/terenului, după caz, să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare până la sfârșitul anului respectiv și să mențină în continuare clădirea/terenul în stare de întreținere/îngrijire;*

*f) dacă pe parcursul anului respectiv proprietarul clădirii/terenului s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate. În cazul intervențiilor pe monumente istorice, clădiri și terenuri din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate, procesul-verbal face referire la conformarea lucrărilor cu avizul Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia, potrivit prevederilor legii;*

*g) dacă, după expirarea termenului acordat, se constată că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere/îngrijire necesare, persoanele prevăzute la lit. d) vor încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea clădirii/terenului în categoria celor considerate, conform prezentei proceduri, ca fiind neîngrijite. În acest caz, la sesizarea compartimentului de specialitate, primarul unității administrativ-teritoriale va propune spre adoptare consiliului local proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv. În municipiul București, aceeași atribuție revine consiliilor locale ale sectoarelor. Hotărârea are caracter individual, va cuprinde elementele de identificare privind zona în cadrul localității, respectiv elementele de identificare potrivit nomenclaturii stradale, precum și datele de identificare ale contribuabilului. Organul fiscal local va opera majorarea în evidențele fiscale, va emite și va comunica actul administrativ fiscal în baza hotărârii consiliului local.*

**Din punct de vedere juridic**, raportat la dispozițiile art. art. 489 alin. 5, 6, 7 și 8 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale art.168 din Titlul IX al HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015

privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 343/2016 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, cu modificările și completările ulterioare, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că *proiectul de hotărâre privind majorarea cu 500 % a impozitului pe clădiri începând cu anul 2020, pentru apartamentul nr. 2 din clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Ion I.C.Brătianu nr. 34, proprietatea d-nei Morar Simona Daniela, ca urmare a constatării stării tehnice de clădire neîngrijită, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.*

DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE

DIRECTOR EXECUTIV,  
VICTOR RĂDOȘ

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,  
LIANA CĂPRAR

ȘEF SERVICIU,  
DORU SĂPLĂCAN

DIRECȚIA JURIDICĂ

DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA AURELIA RUS

*Alina Aurelia Rus*  
16.12.2019.



**CARTE FUNCIARA COLECTIVA NR. 268676-C1**  
**COPIE**

ANPPI

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

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. I.C. Brătianu, Nr. 34, Jud. Cluj  
Electronic: 268676-C1; Nr. Topor: 612/2/1-C; Suprafață: 181

Parti comune: fundațiile și pereții comuni, împrejurările comune, partea curții, unitățile de apă caldă și terenul de sub casa și curtea în suprafața de 309 mp, coridorul și scările de acces la subsol, holul casei

Observații: Construcția nu deține certificat energetic și lin

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf. Individ.	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observații
			1	1	268676-C1-U1	87,73	6258/10000	5/8	Sp. câmpus din: Partea: Camera, Living, Baie, Bucătărie, WC, Subsol: 2 Boxe. cu S totala de 119,04 mp, S utila de 87,73 mp, cu cota de 62,58% din p.i.c. și cota parte teren de 5/8
			2	2	268676-C1-U2	52,45	3742/10000	3/8	Sp. câmpus din: Partea: Camera, Birou, Hol, Camera, Subsol: Boxa. cu S totala de 70,66 mp, S utila de 52,45 mp, cu cota de 37,42% din p.i.c. și cota parte teren 3/8

**B. Partea II. Proprietar și acte**

**INSTRUCTIE**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referințe
9 / 16/01/1978 Act De Mastenitor nr. 543, din 22/06/1977 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDETEAN CLUJ; Intabulare, drept de PROPRIETATE, mostenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8 3) ERACIUN MIRCEA CORNELIU	A1
67 / 26/10/2004 sa nr. 424, din 22/10/2004 emis de DIRECTIA PENTRU CULTURA CULTE PATRIMONIUL CULTURAL; se notează faptul ca imobilul de sub A.1 este monument istoric	A1
13 / 21/07/2008 Act De Vanzare-Cumparare nr. 3306, din 18/07/2008 emis de BNP PAUSAN DELIA; Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/8, cota initiala 5/8 H BRATU TIBERIU CAS; H BRATU CRISTINA CARMEN	A1
1 / 22/05/2013 Administrativ nr. 57348, din 09/05/2013 emis de OCPI CLUJ; protează propunerea de dezmembrare a imobilului de sub A1, cu număr cadastral 268676 în două imobile - 268676-C1-U1 UAT CLUJ și 268676-C1-U2 UAT CLUJ	A1
1 / 22/12/2014 Judecatoreasca nr. 13446/2012, din 20/06/2012 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 57348/09-05-2013 emis de OCPI CLUJ); protează apartenența construcției cu identificatorul C1 (identificator electronic 268676-C1)/Cluj-Napoca, înscrisă în CF 9306 (identificator electronic 268676-C1), și se acordă următoarele 2 carti funciare: 268676-C1-U1/268676-C1-U1, cota parti uz comun 6258/10000, cota teren 5/8; 268676-C1-U2/268676-C1-U2, cota parti uz comun 3742/10000, cota teren 3/8;	A1



81020 / 22/12/2014

Hotărâre Judecătorească nr. 13448/2012, din 26/06/2012 emis de JUDECĂTORIA CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 57348/09-05-2013 emis de OCPI CLUJ).

Se înființează cartea funciara 268676-C1-U1 a unității individuale cu numărul cadastral 268676-C1-U1/Cluj-Napoca, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral C1 (identificator electronic 268676-C1) înscrisă în cartea funciara 8356 (identificator electronic 268676-C1).

A1

Oficiul De Moșteniri nr. 543, din 22/06/1977 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDEȚEAN CLUJ

Înțelegere, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota acțiunii 1/3, cota inițială 1/3

A1

1) CRĂCIUN MIHCEA CORNELIU

Observații pozitive transmise din CF 268676-C1/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea nr. 134 din 16 JAN 2014

sa nr. 424, din 22/10/2004 emis de DIRECTIA PENTRU CULTURA CULTE PATRIMONIUL CULTURAL;

A1

se notează faptul că imobilul de sub A.1 este monument istoric

act De Vânzare-Cumpărare nr. 3306, din 18/07/2008 emis de BNP PAUSAN DELTA

Înțelegere, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota acțiunii 1/3, cota inițială 5/8

A1

1) BRATU TIBERIUȘ EAS

2) BRATU CRISTINA CARMEN

Observații pozitive transmise din CF 268676-C1/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea nr. 87663 din 21 IUL 08

administrativ nr. 57348, din 09/05/2013 emis de OCPI CLUJ;

se notează propunerea de dezmembrare a imobilului de sub A.1, cu număr cadastral 268676 în două imobile: 268676-C1-U1-UAT-CLUJ și 268676-C1-U2-UAT-CLUJ

A1

/B.6

Observații pozitive transmise din CF 268676-C1/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea nr. 63149 din 22 MAY 13; radiată prin cererea nr. 181020/22-12-2014, act nr. 1346/2010/20-05-2012

A1

radiază notarea propunerii de dezmembrare înscrisă sub B5

Înțelegere, drept de PROPRIETATE, dobândit prin HOTĂRÂRE JUDECĂTOREASCĂ, cota acțiunii 1/3, cota inițială 1/3

A1

BRATU TIBERIUȘ, și soția

BRATU CRISTINA CARMEN, bun comun



B1	Se întinează cartea funciara 268676-C1 a terenului individual cu numărul cadastral 268676-C1-U2 Cluj Napoca, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral C1 (identificator electronic 268676-C1) înscrise în cartea funciara 9306 (identificator electronic 268676-C1).	A1
B2	Certificat De Moștenitor nr. 543, din 22/06/1977 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDETEAN CLUJ. Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota inițiala 1/8 1) ERACIUN MIRELA-CORNELIU	A1
B3	Observație: pentru transcrierea din CF 268676-C1 Cluj Napoca, înscris prin încheierea nr. 170 din 16-IAN-78; Adresa nr. 424, din 22/10/2004 emis de DIRECTIA PENTRU CULTURA CULTE PATRIMONIU CULTURAL; - se notează faptul ca imobilul de sub A.1 este monument istoric	A1
B4	Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3306, din 18/07/2008 emis de BNP PAUSAN DELTA. Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 0/1, cota inițiala 5/8 2) BRATU TIBERIU-EAS 2) BRATU CRISTINA-CARMEN	A1
B5	Observație: pentru transcrierea din CF 268676-C1 Cluj Napoca, înscris prin încheierea nr. 82663 din 21-IUL-08; Administrativ nr. 57348, din 09/05/2013 emis de OCPI CLUJ; Se notează propunerea de dezmembrare a imobilului de sub A.1, cu număr cadastral 268676 în două imobile - 268676-C1-U1 UAT CLUJ și 268676-C1-U2 UAT CLUJ Observație: pentru transcrierea din CF 268676-C1 Cluj Napoca, înscris prin încheierea nr. 63949 din 22-MAY-13 Radiata prin cererea nr. 181020/22-12-2014, act nr. 1346/2012/20-06-2012	A1 / B.5
B6	se radiază notarea propunerii de dezmembrare înscrisă sub B5 Ararare Judecatoreasca nr. 13446/2012, din 20/06/2012 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 57348/09-05-2013 emis de OCPI CLUJ);	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin HOTARARE JUDECATORIEASCA, cota actuala 0/1, cota inițiala 1/1 1) ERACIUN MIRELA-CORNELIU	A1 / B.5
B8	20 / 26/05/2015 Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR. 944, din 25/05/2015 emis de NYARI FAUR ANDREEA MIHA Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) MORAR SIMONA DANIELA, bun propriu	A1

**C. Partea III. Sarcini**

RUCTIE	Acturi privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Refe
IT	Individuala 268676-C1-U1	
RUCTIE	Acturi privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Ref
IT		



11463 / 22/01/2015		
Actarare Judecatoreasca nr. 13446/2012, din 20/04/2012 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 57345/09-05-2013 emis de OCPI CLUJ).		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 875 LEI, cu taxa de suita H BRATU TIBERIU, si soția H BRATU CRISTINA-CARMEN Observatie	A1
Anulate prin cerere nr 11463/21-01-2015, act nr 75/2015/26-01-2015		
11463 / 27/01/2015		
Act Notarial nr. 77/2015, din 26/01/2015 emis de NYARI FAUR ANDREEA MIHAELA (act administrativ nr. 281020/22-12-2014 emis de BCPI CLUJ NAPOCA).		
C2	Se radiază ipoteca de sub C1.	A1
81740 / 26/05/2015		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR 944, din 25/05/2015 emis de NYARI FAUR ANDREEA MIHAELA		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 88000 LEI, pentru restul de pret neachitat, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 H CRACIUN MIRCEA CORNELIU	A1 / E-6
C4	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 H CRACIUN MIRCEA CORNELIU	A1 / E-5
99952 / 29/05/2019		
Act Administrativ nr. 1551, din 19/04/2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca:		
C5	Se radiază dreptul de uzufruct viager de sub C4	A1
C6	Se notează respingerea capatului de cerere, având drept obiect radiera dreptului de ipoteca de sub C3	A1

Utilizabil în Circuli



ANEXA IV LA REGULAMENT



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.14735  
Nr.343/04.12.2019

NOTĂ DE CONSTATARE

Direcția Inspecție și Control, abilitată cu identificarea clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a deplasat în teren la data de 03.12.2019 la imobilul situat pe str. I.C. Brătianu nr. 34 și a constatat următoarele :

**TERENUL/TERENURILE:**

.....  
.....  
.....

**CLĂDIREA/CLĂDIRILE:**

Proprietarul imobilului s-a conformat parțial somației nr. 209051/2019 astfel :  
a reparat parțial tencuiala parterului fațadei principale. Lucrările efectuate au dus la remedierea parțială a situației imobilului, punctajul procentual obținut după reevaluare fiind de 48%, față de evaluarea înscrisă în Nota de constatare nr. 153/17.04.2019 rămânând în categoria imobilelor cu o stare tehnică *nesatisfăcătoare*.

**MĂSURI DISPUSE:**

Propunerea de adoptare a hotărârii de majorare a impozitului pentru imobilul clădire/teren identificat mai sus.

Anexă: Schiță foto

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL  
DIRECTOR EXECUTIV

POLITIST LOCAL

ȘEF SERV. CONTROL URBANISM ȘI DISCIPLINĂ ÎN CONSTRUCȚII /  
ȘEF SERV. CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI





03.12.2019













ANEXA 6 LA REGULAMENT  
ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ  
Operator de date cu caracter personal nr. 14795  
Nr. 209051 / 2019



Către,

dl/d-na/S.C.

MORAR SIMONA-DANIELA

FLORESTI, CLUJ, C.P. 407280

Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția Locală, abilitată cu identificarea clădirilor și terenurilor negrijite situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, vă comunică prezenta:

### SOMAȚIE

prin care vă punem în vedere ca până la data de 30 noiembrie a anului în curs să procedați la luarea măsurilor legale de efectuare a lucrărilor de întreținere/ingrijire a terenului/clădirii situat în municipiul Cluj-Napoca, STR. ION I.C. BRATIANU NR. 34

Nerespectarea termenului și a măsurilor dispuse prin prezenta somație, atrage după sine aplicarea prevederilor legislației specifice în domeniu, respectiv majorarea impozitului pe clădire/teren cu până la 500%.

PRIMAR,  
EMIL BOG

DIRECTOR GENERAL,  
NICU MARCEL BONȚIDEAN

DIRECTOR EXECUTIV,  
SORIN OLTEAN

ȘEF SERVICIU,  
FLORIN SANDOR

ȘEF SERVICIU,  
ATTILA MOLNAR

Întocmit

Polițist Local Vig Zsolt

Polițist Local Diaconescu Ștefana

Polițist Local Tripon Doina



COMUNA FLOREȘTI  
DIRECȚIA POLIȚIA LOCALĂ

r. Avram Iancu nr. 170  
Tel./Fax: 0264.265.101  
Cod operator de date cu caracter personal: 32074/2014

PROCES VERBAL privind comunicarea P.V.C.C. nr. 281821 / 29.05.2019

Întocmit azi 07.06.2019

Polițist local INSP PECA MARIUS din cadrul Direcției Poliția Locală  
Florești, cu legitimația nr. 088, azi 07.06.2019 având de comunicat PVCC  
seria - nr. 281821 pe numele MORAR SIMONA DANIELA cu domiciliul/sediul  
în FLOREȘTI str. EROILOR nr. 20, bl. -, ap. 9,  
jud. CLUJ, în sumă de - lei, în conformitate cu O.G. Nr. 2/2001, m-am deplasat la  
domiciliul contravenientului unde am constatat următoarele:

Fapt pentru care am procedat la afișarea / ~~înmânarea~~ PVCC, în prezența martorului asistent  
din -, str. -, nr. -,  
ap. -, jud. -

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal.

Polițist local,

Martor asistent,

Contravenient,

10.06.2019

Printed text at the bottom of the page, partially obscured.



ANEXA III LA REGULAMENT



ROMANIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.14735  
Nr. 153 / 13.04. 2019

NOTĂ DE CONSTATARE

Direcția Inspecție și Control, abilitată cu identificarea clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5) - (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pct. 168 din HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, s-a deplasat în teren la data de 21.03.2019 la imobilul situat pe str. I.C. Brătianu nr. 34 și a constatat, potrivit fișei de evaluare nr. .... / ..... încadrarea clădirii/terenului în categoria celor considerate ca fiind neîngrijite, pentru următoarele considerente:

TERENUL/TERENURILE:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

CLĂDIREA/CLĂDIRILE:

Clădire cu degajare majoră la funcția de Zgârcăla, degajare mare la fundamente, înveltoare și acoperș, garaj, dar fără izolație și țurțuri, necesită degajare, în mare măsură, băncă și necesită documentație și proiectul necesită întinerire și igienizare

MĂSURI DISPUSE:

Emiterea somației pentru efectuarea lucrărilor de întreținere/îngrijire necesare, până la data de 30 noiembrie a anului în curs.

.....  
.....  
.....

Anexă: schiță foto

DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL  
DIRECTOR EXECUTIV

POLIȚIST LOCAL

*[Handwritten signature]*

ȘEF SERV. CONTROL URBANISM ȘI DISCIPLINĂ ÎN CONSTRUCȚII /  
ȘEF SERV. CONTROL PROTECȚIA MEDIULUI

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



ANEXA I la HCL nr. 135 / 2018  
 care reprezintă ANEXĂ I la Regulamentul de  
 stabilire a criteriilor de identificare a clădirilor și  
 terenurilor neîngrijite situate în intravilanul  
 mun. Cluj-Napoca aprobat prin HC nr.343/2016  
 cu modificările și completările ulterioare

FIȘĂ DE EVALUARE A IMOBILELOR CLĂDIRI DIN MUNICIPIUL  
 CLUJ-NAPOCA

Adresă: STR. I. C. BRĂȚIANU Data: 21.03.2019  
 Imobil: NR 34

I. Acoperiș și elemente aferente, vizibile din exterior		Punctaj initial	Punctaj reverificare (dupa data de 30 noiembrie a anului fiscal in curs)
a. Nu există (nu este cazul)			
b. Fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore			
Învelitoare -acoperiș șarpantă / atic - acoperiș terasă	- Învelitoarea este degradată parțial (maxim 15% din suprafața totală). Necesită remedieri locale, reparații punctuale. - Aticul este degradat parțial (maxim 15% din lungime): Șorțuri de tablă deformată sau lipsă, tencuieli, cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă etc. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	2	2
Cornișă	- Elementele de închidere (ornamente sau profile) sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	2	2
Șarpantă/acoperiș terasă	- Coșuri de fum cu tencuieli/cărămizi desprinse și elemente de decorație lipsă. Necesită remedieri locale, reparații punctuale.	1	1
Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie	- Sunt necesare reparații punctuale și/sau curățirea jgheaburilor	1	1



d. Degradări medii			
Învelitoare-acoperiș șarpantă / atic - acoperiș terasă	- Învelitoarea lipsește și/sau este degradată în proporție mare (15+50% din suprafața totală), coamele sunt sparte și/sau neetanșe, necesită înlocuire și fixare. - Aticul este degradat în proporție de 15% - 50% din lungime: Șorțuri de tablă deformată sau lipsă, tencuieli, cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă etc. Necesită reparații și înlocuire.	6	6
Cornișă	- Elementele ornamentale, profile desprinse, degradate parțial, (în proporție de 15+50%). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere.	8	8
Șarpantă/acoperiș terasă	- Elemente aferente șarpantei/terasei vizibile din exterior: Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere sau elemente decorative ale acestora lipsă, în proporție de 15+50%. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total. Necesită înlocuire sau refacere.	4	4
Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie	- Jgheaburi și burlane deteriorate parțial (neetanșe sau deformată) și/sau înfundate. Necesită înlocuire și/sau curățare.	3	3
e. Degradări majore			
Învelitoare-acoperiș șarpantă / atic-acoperiș terasă	- Învelitoarea lipsește și/sau este degradată peste 50% din suprafața totală, coamele sunt neetanșe sau lipsesc. Necesită înlocuirea totală. - Aticul este degradat peste 50% din lungime: Șorțurile de tablă deformată sau lipsă, tencuieli/cărămizi și/sau decorațiuni ale aticului degradate și/sau lipsă etc. Necesită refacerea aticului și înlocuirea elementelor degradate.	10	10
Cornișă	- Elementele de închidere (ornamente și profile) sunt desprinse și degradate peste 50%. Umiditate vizibilă. Necesită înlocuire/refacere totală. Risc pentru trecători.	15	15
Șarpantă/acoperiș terasă	- Elemente aferente șarpantei/terasei, vizibile din exterior, degradate peste 50% : Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere, sau elemente decorative ale acestora lipsă. Deformări majore ale șarpantei văzute din exterior. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total. Necesită înlocuire sau refacere.	10	10
Jgheaburi, burlane și elemente de tinichigerie	- Jgheaburi și burlane deteriorate în totalitate sau lipsă (chiar și parțial). Lipsa tubului de racord la rețeaua de canalizare. Necesită înlocuirea totală.	8	8



2. Fațade vizibile din exterior		Punctaj initial	Punctaj reverificare (după data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs)
a. nu există (nu este cazul)			
b. fără degradări (stare foarte bună)		0	0
c. Degradări minore			
Tencuială	- Degradări punctuale și incidentale ale tencuielii (maximum 15 %) din suprafața totală. Fără igrasie. Remedierea punctuală.	2	2
Zugrăveală	- Zugrăveală exfoliată incidental (maximum 15 %). Remedierea punctuală.	2	2
Tâmplărie	- Vopsire defectuoasă (scorojită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopsește și se remediază punctual.	1	1
Pereți/balcoane	- Elemente lipsă și degradări pe suprafețe de maximum 15 %. Remedierea punctuală.	2	2
Elemente decorative	- Elemente decorative incomplete de maximum 15%. Remedierea punctuală.	3	3
d. Degradări medii			
Tencuială	- Degradări locale ale tencuielii (15÷50% din suprafața fațadelor). Igrasie ușoară. Suprafețele se retencuiesc și rezugrăvesc	6	6
Zugrăveală	- Zugrăveală exfoliată parțial (15÷50% din suprafața fațadelor) sau având un aspect murdar. Suprafețele se rezugrăvesc.	6	6
Tâmplărie	- Materiale componente deteriorate, deformată și/sau defecte (cel puțin un element). Reparații și înlocuire.	3	3
Pereți/balcoane	- Degradări în proporție de 15÷50%. la pereți sau balcoane. Se vor face reparații punctuale și se va face completarea elementelor lipsă.	6	6
Elemente decorative	- Elemente decorative care lipsesc de pe fațade. Se va face completarea elementelor lipsă.	8	8
e. Degradări majore			
Tencuială	- Porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuială degradată peste 50% din suprafață. Suprafețele se refac total.	10	10
Zugrăveală	- Zugrăveala exfoliată și/sau deteriorată peste 50% din suprafață. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate.	10	10
Tâmplărie	- Materiale componente puternic deteriorate,	5	5



	deformate și elemente de tâmplărie lipsă (cel puțin un element) peste 50% din total. Necesită înlocuire completă.		
Pereți/balcoane	- Crăpături de dimensiuni mari, elemente componente lipsă parțial sau total. Clădire ruină. Necesită refacere completă.	12	12
Elemente decorative	- Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători.	15	15

3. Împrejmuiri și anexe vizibile din exterior		Punctaj initial	Punctaj reverificare (după data de 30 noiembrie a anului fiscal în curs)
a.	nu există (nu este cazul)		
b.	fără degradări (stare foarte bună)	0	0
c.	degradări minore - Zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental sub 15%. Posibilă remedierea punctulă.	1	1
d.	degradări medii - Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporție de 15%-50% din suprafață.	3	3
e.	degradări majore - Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări vizibile. Împrejmuirea lipsește parțial în proporție de peste 50%.	5	5

PUNCTAJ TOTAL -	52	48
-----------------	----	----

Observații imobil / Măsuri stabilite

### Definiția generală a categoriilor de degradări

#### Degradări minore.

Există degradări la care nu trebuie intervenit imediat, sunt suficiente reparațiile la diferite elemente sau locuri. Caracterul arhitectural al clădirii se păstrează.

#### Degradări medii.

Volumul degradărilor cuprinde până la 50% din suprafață sau corp de construcție, degradările trebuie scoase îndepărtate cât mai curând. Caracterul arhitectural al clădirii este afectat parțial.



**Degradări majore.**

Aceste degradări sunt grave, volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50% și trebuie remediate imediat, pentru a se evita degradarea continuă. Corpurile de construcție trebuie reabilitate sau refăcute. Caracterul architectural al clădirii este în pericol de a se pierde și/sau este distrus în mod intenționat.

**Calculul punctajului în urma evaluării și stabilirea stării tehnice a clădirii****Punctajul total.**

După completarea fișei de evaluare se va calcula punctajul total (însușind punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare nivelului de degradare).

**Punctajul de referință.**

În cazul în care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evaluării (de exemplu, construcțiile cu acoperiș tip terasă nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al învelitorii și a șarpantei sau construcțiile care nu sunt împrejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejuririi), punctajul maxim al respectivei categorii neevaluate se va scădea din punctajul maxim de 100 puncte al fișei de evaluare. Rezultatul obținut astfel reprezintă punctajul de referință.

**Punctajul procentual.**

Punctajul procentual reprezintă valoarea exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărțirii punctajului total la punctajul de referință ( $\text{punctajul total} / \text{punctajul de referință} \times 100$ ). Punctajul procentual se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

**Stabilirea stării tehnice a clădirii**

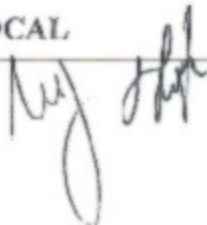
În funcție de rezultatul punctajului procentual, se stabilesc următoarele limite:

1. Stare tehnică satisfăcătoare-punctaj 0,00 - 24,99 puncte
2. Stare tehnică nesatisfăcătoare-punctaj  $\geq 25,00$  puncte.

PUNCTAJ EVALUARE 52	PUNCTAJ REFERINȚĂ 100%	PUNCTAJ PROCENTUAL 52%	STAREA TEHNICA Nesatisfăcătoare
PUNCTAJ REEVALUARE 48	PUNCTAJ REFERINȚĂ 100%	PUNCTAJ PROCENTUAL 48	STAREA TEHNICA NESATISFACTORIE

**DIRECȚIA INSPECȚIE ȘI CONTROL**


POLIȚIST LOCAL


**ȘEF SERVICIU CONTROL URBANISM  
ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII**













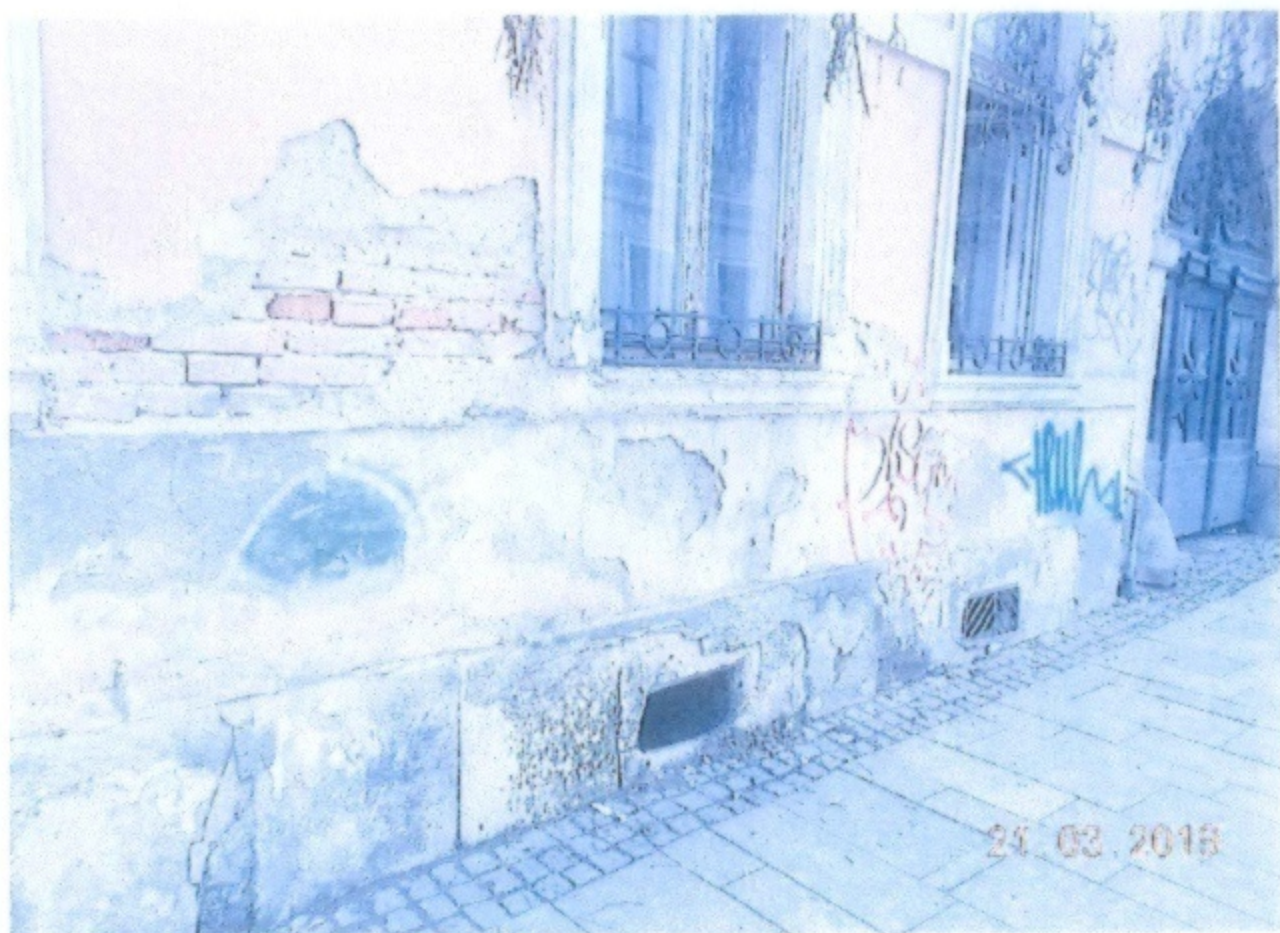




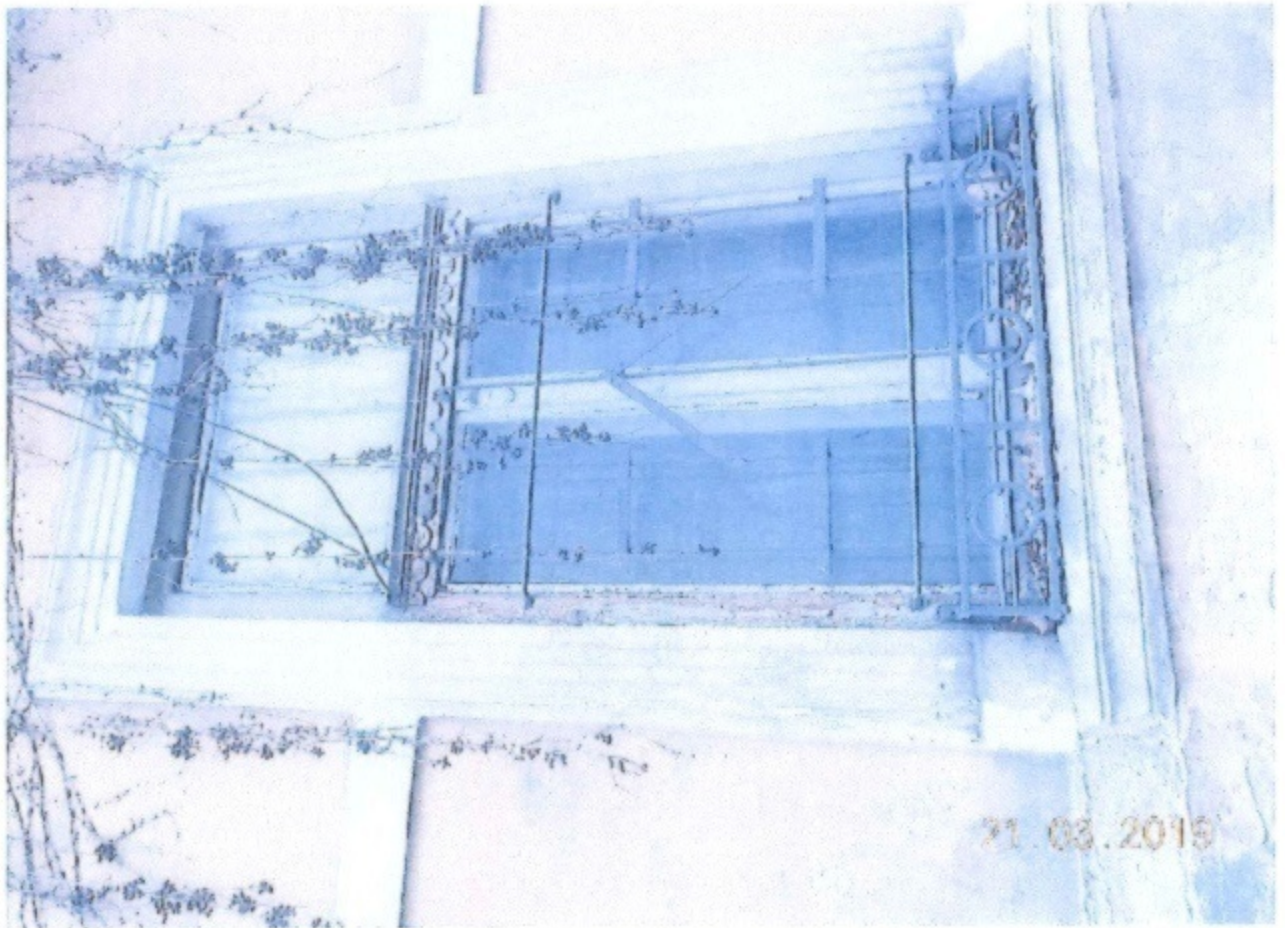




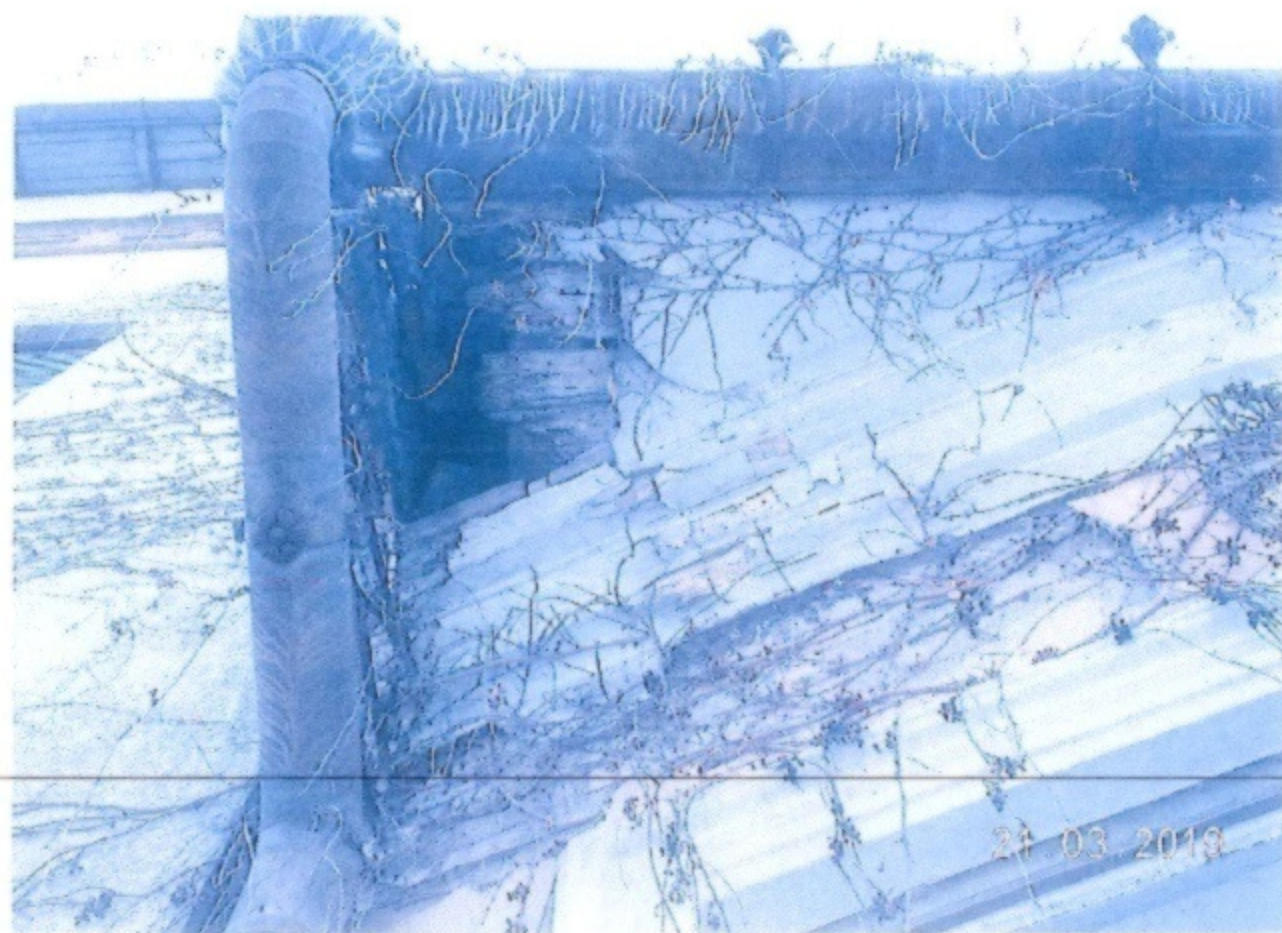










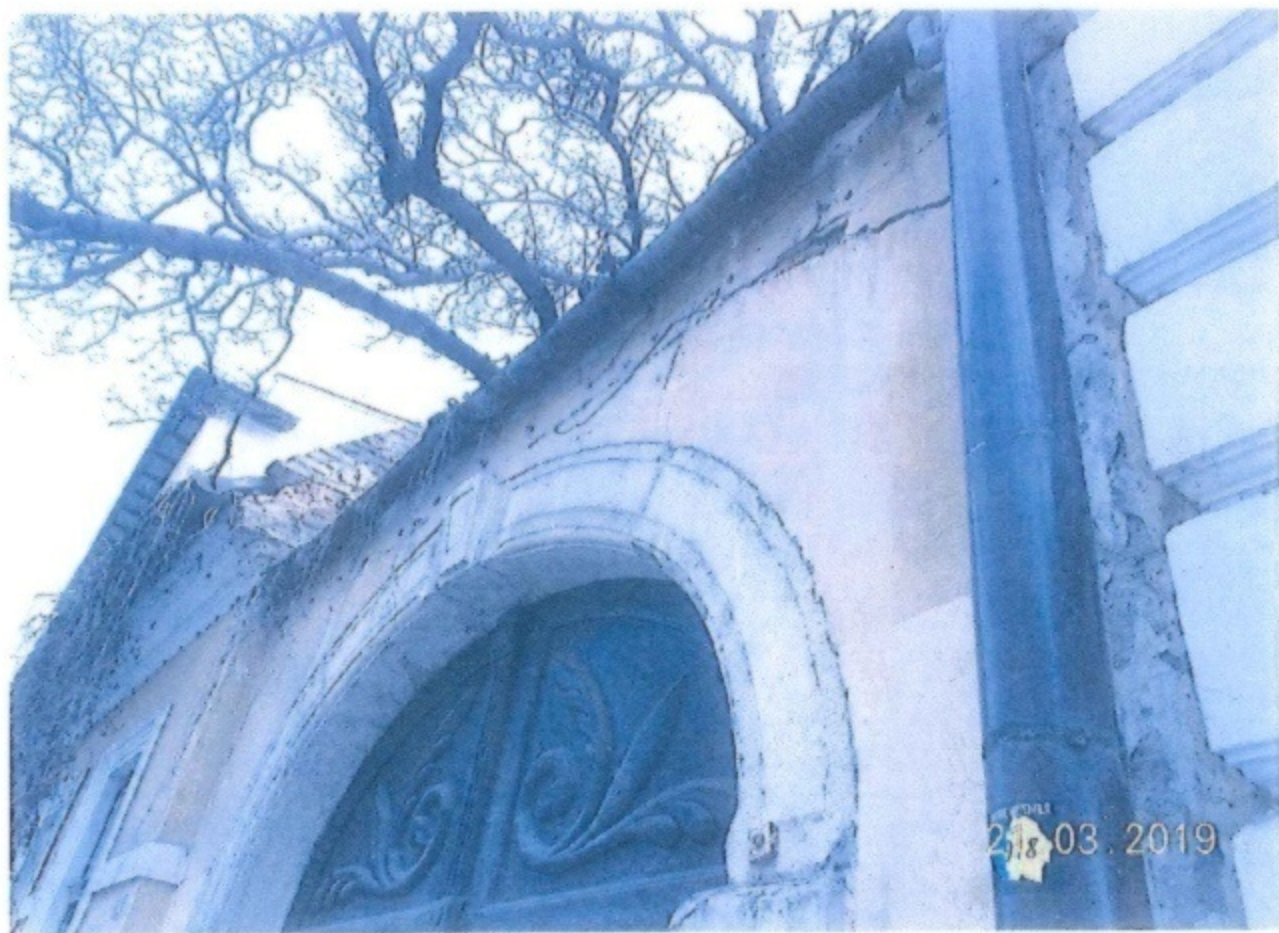
































S-a cerut autentificarea prezentului înscris

# DUPLICAT CONTRACT DE VÂNZARE

## I. PĂRȚILE CONTRACTANTE.

Subsemnatele părți contractante:-----

1. **CRĂCIUN MIRCEA-CORNELIU**, cetățean român, născut la data de 10.05.1950 în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, cod numeric personal \_\_\_\_\_ domiciliat în Mun. Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ jud. Cluj, identificat prin CI seria \_\_\_\_\_ eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, valabilă până la data de 10.05.2066, recasatorit, în calitate de vânzător-----

2. **MORAR SIMONA-DANIELA**, cetățean român, născută la data de 22.09.1986 în mun. Turda, jud. Cluj, cod numeric personal \_\_\_\_\_, cu domiciliul în sat. Florești, \_\_\_\_\_ jud. Cluj, identificată prin CI seria \_\_\_\_\_ eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 06.10.2014, valabilă până la data de 22.09.2024, necasatorita, în calitate de cumpărătoare,-----

Cerem redactarea și autentificarea prezentului contract de vânzare, cunoscând consecințele penale ale falsului în declarații, uzului de fals și falsului privind identitatea, conform art. 323, 326 și 327 Cod Penal, fiind în deplinătatea facultăților mintale și neexistând vicii de consimțământ, declarăm că nu suferim de nicio boală care ar putea să ne afecteze capacitatea de înțelegere sau discernământul și ne asumăm consecințele crimerii informării notarului sau părților cu privire la existența unei asemenea situații, declarăm că ni s-a adus la cunoștință faptul că o asemenea situație nu ar putea lipsi de consecințe prezentul act datorită ascunderii ei cu rea credință, în următoarele condiții și termeni stabilite de comun acord cu înțelegerea următorilor termeni definiți astfel:-----

**CRĂCIUN MIRCEA-CORNELIU**, în calitate de vânzător, pe de o parte, denumit în continuare **VÂNZĂTOR** și-----

**MORAR SIMONA-DANIELA**, în calitate de cumpărătoare, denumită în continuare **CUMPĂRĂTOR**-----

- Dreptul de nuda proprietate asupra imobilului apartament situat din punct de vedere administrativ în mun. Cluj-Napoca, str. I.C. Brătianu, nr. 34, ap. 2, jud. Cluj, înscris în CF. nr. 268676-C1-U2, a mun. Cluj-Napoca, nr. ord. A1, nr. cad. 268676-C1-U2, denumit în continuare **IMOBILUL**-----

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI.

Subsemnatul vânzător **CRĂCIUN MIRCEA-CORNELIU**, vând în mod



definitiv, irevocabil și scutit de sarcini cumpărătorului **MORAR SIMONA-DANIELA**  
dreptul de nuda proprietate asupra imobilului format din:-----

- apartament: situat din punct de vedere administrativ în  
mun. Cluj-Napoca, str. I. C. Brătianu, nr. 34, ap. 2, jud. Cluj,  
înscris în CF. nr. 268676-C1-U2, a mun. Cluj-Napoca, nr. ord. A1,  
nr. cad. 268676-C1-U2, în suprafață de 70,66 mp și în suprafață utilă de 52,45  
mp., cote părți comune: 3742/10000, cote teren: 3/8, compus din: parter: cameră,  
bîrou, hol, cămară, subsol: boxă, cu suprafața totală de 70,66 mp, suprafața utilă de  
52,45 mp, cu cota de 37,42% din pic și cota parte teren 3/8, părți comune: fundațiile  
și pereții comuni, împrejuririle comune, poarta curții, unitățile exterioare și terenul de  
sub casă și curtea în suprafață de 309 mp, coridorul și scările de acces la subsol, podul  
casei, cota actuală de 1/1 parte înscrisă în favoarea lui CRĂCIUN MIRCEA-CORNELIU,  
ca bun propriu, de sub B7.1, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, în baza Hotărâre  
Judecătorească nr. 13446/2012/20.06.2012 emis de Judecătoria Cluj-Napoca, act  
administrativ nr. 57348/09.05.2013 emis de OCPI Cluj și cote de teren **ÎN  
PROPRIETATE** aferentă apartament ap. 2, înscrisă în CF colectivă 268676 a mur.  
Cluj-Napoca de 3/8 parte,-----

- cu mențiunea că în CF-ul imobilului este notată înființarea de carte funciară 268676-  
C1-U2 a unității individuale cu numărul cadastral 268676-C1-U2/Cluj-Napoca, rezultat  
din apartamentarea construcției cu numărul cadastral C1 (identificator electronic  
268676-C1) înscrisă în cartea funciară 9306 (identificator electronic 268676-C1), de  
sub B1, în baza Hotărâre Judecătorească nr. 13446/2012/20.06.2012 emis de  
Judecătoria Cluj-Napoca, act administrativ nr. 57348/09.05.2013 emis de OCPI Cluj,---  
- cu mențiunea că în CF-ul imobilului este notat faptul că imobilul de sub A1 este  
monument istoric, de sub B3, în baza adresei nr. 424/22.10.2004 emisă de Direcția  
pentru Cultură Cuile Patrimoniu Cultural, încheierea de CF nr. 101020/22.12.2014.-

*Subsemnatul vânzător, declar pe proprie răspundere cunoscând consecințele  
pende ale falsului în declarații, că accesul la imobilul apartament, obiect al prezentei  
contract se face prin drum de acces public, iar subsemnatul cumpărător declar că am  
cunoștință de starea de fapt a imobilului apartament, accesul la acest imobil se face  
printr-un drum public și nu este nevoie de drum privat.*-----

### III. PREȚUL CONTRACTULUI. MODALITATEA DE PLATĂ.



Subsemnatele părți contractante, declarăm că ni s-au pus în vedere prevederile Legii nr. 241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, ale art. 326 cod. Penal privind falsul în declarații și ale legii nr.656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor privind obligațiile de raportare ale Notarului Public instrumentator al actului și în aceste condiții declarăm că prețul menționat și arătat în prezentul act este cel real, definitiv și care nu va putea fi modificat de eventualele îndatoriri fiscale ale vânzătorului, în sensul plății de către cumpărător a unei sume de bani în mod suplimentar față de prețul stabilit, iar între părți nu există nicio altă convenție verbală sau scrisă de stabilire a unui alt preț de vânzare. **Totodată, declarăm că am fost atenționate că în cazul declarării altui preț decât cel real suntem susceptibili de răspundere penală pentru infracțiunea de evaziune fiscală, prevăzută și pedepsită de codul penal.**.....

#### IV. GARANȚII ȘI DECLARAȚII

Subsemnatul vânzător, declar că sunt necăsătorit și am dobândit apartamentul, ca bun propriu, prin sentința civilă nr. 13446/20.06.2012 emis de Judecătoria Cluj Cluj-Napoca, și nu am încheiat nicio convenție de încheiere a unei căsătorii, care să implice dreptul de proprietate asupra acestui imobil.....

Subsemnatul vânzător, declar pe proprie răspundere cu privire la imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare:.....

- nu este înstrăinat în întregime sau în parte, în favoarea vreunei terțe persoane fizice sau juridice, a făcut obiectul promisiunii sinalagmatice de vânzare și cumpărare a unui bun imobil cu instituirea unui drept de uzufruct viager ce sta la baza prezentului contract, nu a făcut obiectul niciunui pact de opțiune, promisiuni față de terți SI / SAU contract de garanție imobiliară valabil.....
- nu este revendicat de nicio persoană, respectiv că nicio persoană nu a depus cerere de restituire a imobilului și declar pe proprie răspundere că imobilul teren și construcție ce face obiectul prezentului contract de vânzare nu a făcut obiectul Legii 112/1995, și nu a făcut obiectul unor alte legi în vigoare și transferul dreptului de proprietate cu privire la acesta nu este interzis, limitat sau supus vreunor condiții speciale aplicabile, nu face obiectul vreunui proces, nu este sechestrat, vândut, donat, nu a fost scos prin nicio modalitate din circuitul civil, nu a fost adus ca aport în natură la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu face obiectul niciunei creanțe sau proceduri judiciare sau de executare silită, nu există niciun litigiu arbitrar sau procedură administrativă care ar putea afecta dreptul de proprietate, posesie sau folosința exclusivă pe care îl dețin asupra imobilului, nu a trecut parțial sau total în proprietatea statului sau privată prin efectul vreunei legi, al vreunui act de expropriere sau prin hotărâre judecătorească și nici nu este dat în folosință sau închiriat, și nici nu face obiectul vreunui alt act de cesiune a folosinței.....
- este în circuitul civil, nu este grevat de niciun fel de sarcini reale sau personale și este liber de procese și litigii actuale sau potențiale.....
- Imobilul face parte din lista monumentelor istorice fiind identificat sub cod CJ-II-m-B-07291 pentru care există negația privind dreptul de preemțiune conform adresei nr. 152921/453/27.04.2015 emisă de Primăria mun. Cluj-Napoca, Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, nr. 9524/13.05.2015 emisă de Consiliul Județean Cluj, și nr. 48/26.01.2015 emisă de Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, prin care institutiile menționate anterior



nu și-au exercitat dreptul de preemțiune în baza legii 422/2001, art.4, al. 4, art. 28, al. 1, lit. y

- Nu este sustras și este cu plata taxelor la zi, așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 199523 / 25.05.2015 eliberat de PRIMĂRIA mun. Chișinău, Direcția Impozite și Taxe Locale, jud. Chiș.
  - și ca atare garantez pe cumpărător, conform art. 1695 și următ. Cod civil, de orice evicțiune totală sau parțială, precum și de vicii ascunse, conform art.1707 și următ. Cod civil,
  - situația de carte funciară prezentată azi, data autentificării, este cea rezultată din extrasul de carte funciară și din actele de proprietate, care reflectă situația reală, necăzându-se alte modificări ulterioare eliberării acestuia, subsemnatul vânzător, neefectuând niciun alt act de dispoziție sau de grevare cu privire la imobilul apartament ce face obiectul acestui înscris, fiind în cunoștința faptului că în caz contrar, subsemnatul vânzător sunt pasibili de sancționare penală pentru săvârșirea infracțiunii de înșelăciune în convenții prevăzută și pedepsită de Codul Penal.
  - costul energiei electrice furnizate pentru imobilul apartament ce face obiectul prezentului contract, a fost achitat integral de către vânzător, dar întrucât posesia se va pastra de către vânzător, acesta fiind uzufructuarul imobilului nu este cazul de predarea acestor acte către cumpărător.
  - Subsemnatul vânzător, declar pe proprie răspundere că mi s-au pus în vedere prevederile art.20 din Legea 230/2007 cu privire la obligativitatea mea de a face dovada achitării la vici cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, și declar ca nu exista constituită asociație de proprietari în acest imobil
  - Subsemnatele părți contractante, declarăm că am fost informați de către Notarul Public cu privire la dispozițiile Legii nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, respectiv, în cazul imobilelor istorice IN LEGEA 159/ 15 MAI 2013 DE MODIFICARE A LEGII 372 / 2005 este prevazuta EXCEPTIA DE LA OBLIGATIA VANZATORULUI, în calitate de proprietar al imobilului, de a pune la dispoziția cumpărătorului certificatul de performanță energetică al imobilului, iar conform art 13 alin 4 din lege imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare nu este supus obligativității prezentării acestui certificat, iar subsemnatii cumpărători declarăm ca avem cunoștința de aceasta și suntem de acord să cumpărăm în aceste condiții, dar precizăm ca am fost informați de către notarul public, ca în cazul în care dorim să cunoaștem categoria de încadrare a imobilului din punct de vedere energetic ne obligăm să îl facem pe cheltuielile noastre.
- Subsemnata cumpărătoare, cunoscând consecințele penale ale falsului în declarații prevăzute de art. 326 Cod Penal, declar că la data încheierii prezentului contract de vânzare sunt necăsătorită, și dobândesc dreptul de nudă proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract ca bun propriu și nu am încheiată nicio convenție de încheiere a unei căsătorii.

## V. PREDAREA POSESIEI PROCEDURA DE ÎNSCRIERE ÎN CARTEA FUNCARĂ.

**Predarea imobilului** împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, care se întinde și la accesoriile sale precum și la tot ce este destinat folosinței NU SE VA FACE, imobilul rămânând în posesia vânzătorului în calitate de uzufructuar până la decesul acestuia, după care deținătorul nădeii proprietăți va prelua posesia și folosința imobilului integral.

Pe durata uzufructului, uzufructuarul se obligă față de nudul proprietar să mențină imobilul în stare bună și să se comporte cu diligența unui bun proprietar, evitând producerea din culpa sa a oricăror deteriorări, să nu cedeze sau să înstrăineze în orice fel dreptul său de uzufruct, să nu constituie un drept de ipotecă având ca obiect dreptul de uzufruct, să nu încheieze sau să cedeze folosința imobilului, să respecte destinația de locuit a imobilului.

Subsemnatul cumpărător, cumpără dreptul de nudă proprietate asupra imobilului



cu prețul de vânzare-cumpărare din actul de față și în condițiile arătate și în deplină cunoștință de cauză înțeleg să îl dobândesc în actuala lui situație juridică și solicit ca dreptul de ruda proprietate asupra imobilului să se intabuleze în C.F. în favoarea MORAR SIMONA-DANIELA, în cotă de 1/1 parte ca bun propriu.

Subsemnatul vânzător, consimt și subsemnatul cumpărător, solicit ca dreptul de ruda proprietate asupra imobilului să se intabuleze în C.F. nr. 208076-C1-U2, 2 mun. Cluj-Napoca, nr. ord. A1, nr. cad. 268676-C1-U2, în favoarea MORAR SIMONA-DANIELA, în cotă de 1/1 parte, ca bun propriu și dreptul de uzufruct viager va ramane în favoarea vânzătorului CRĂCIUN MIRCEA-CORNELIU.

## VI. DISPOZIȚII FINALE

Subsemnata cumpărătoare, MORAR SIMONA-DANIELA, declar și am solicitat transferul dreptului de proprietate asupra imobilului obiect al prezentului contract cu toate taxele și impozitele achitate până în prezent.

Subsemnata cumpărătoare, MORAR SIMONA-DANIELA, declar că am verificat personal identitatea vânzătorului și existența titlului de proprietate al vânzătorului asupra imobilului obiect al acestui înscris, înainte de cererea de redactare și autentificare a actului.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că am luat la cunoștință de prevederile Legii 677/2001 privind protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, notarul public fiind operator de date cu caracter personal și ale legii nr.656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor privind obligațiile de raportare ale Notarului Public instrumentator al actului.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că am hotărât de comun acord ca Impozitele și taxele de orice natură, până astăzi, data autentificării prezentului contract, inclusiv impozitul pe venituri din transferul dreptului de proprietate asupra proprietăților imobiliare situate în România sunt în sarcina vânzătorului, dată de la care trec în sarcina cumpărătorului, care va suporta onorariul pentru autentificarea prezentului act și tariful de carte funciară, și suntem de acord cu onorariul, impozitul pe venituri din transferul dreptului de proprietate asupra proprietăților imobiliare situate în România și tariful de carte funciară stabilite, comunicate și menționate în încheierea de autentificare.

Subsemnata cumpărătoare, MORAR SIMONA-DANIELA, declar că am luat cunoștință de faptul că am obligația să declar în termen de 30 de zile, la Primăria pe raza căreia este situat administrativ imobilul, dobândirea prezentului imobil în vederea înregistrării pe rolul fiscal.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că am fost informați de Notarul Public cu privire la faptul că prezentul înscris va fi comunicat de către notarul public instrumentator al actului biroului de Carte Funciară în vederea întabulării acestuia, potrivit art.79 alin.3 din Legea nr.36/1995, republicată și art. 35 alin.1 din Legea nr.7/1996 republicată.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că am văzut și am luat la cunoștință de toate actele ce au stat la baza încheierii prezentului contract, respectiv: extrasul de carte funciară eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj cu nr. de cerere 71440/12.05.2015 din Mun. Cluj-Napoca; certificatul de atestare fiscală nr. 199523 / 25.05.2015 eliberat de PRIMĂRIA mun. Cluj-Napoca, JUD CLUJ; copie acte de identitate ale părților, copie acte de dobândire, extras RNNRM, copie sentința civilă nr. 13446 / 2012 adresele nr. 152921/453/27.04.2015 emisă de Primăria mun. Cluj-Napoca, Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, nr. 9524/13.05.2015 emisă de Consiliul Județean Cluj, și nr. 48/26.01.2015 emisă de Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Cluj.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că înaintea semnării actului am citit cuprinsul acestuia, și constatăm că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, părțile contractante, care reprezintă forma finală și înlătură orice altă înțelegere anterioară care contravine acestuia, că notarul public ne-a explicat conținutul actului și consecințele care rezultă din el, am înțeles termenii juridici din prezentul act, suntem de acord întru totul cu conținutul prezentului act și cu consecințele juridice pe care acesta le naște, că acesta reprezintă realitatea, că cele cuprinse în prezentul act exprimă voința noastră și în consecință consimțim la autentificarea acestuia.



Text redactat și autentificat astăzi, data încheierii la Societatea Profesională Notarială "Păușan Delta și Nyari Faur Andreea Mihaela" din localitatea Cluj Napoca, str. Regele Ferdinand, nr.21, jud. Cluj de NOTAR PUBLIC NYARI FAUR ANDREEA MIHAELA, într-un singur exemplar original pentru arhiva notarului public.

**VÂNZĂTOR:**

**CRĂCIUN MIRCEA-CORNELIU**

*Semnătură indecifrabilă*

**CUMPĂRĂTOR:**

**MORAR SIMONA-DANIELA**

*Semnătură indecifrabilă*



NICUTA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA  
CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ NAPOCA  
ROMANIA

SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ  
"Păușan Delta și Nyari Faur Andreea Mihaela"

Sediul: Cluj Napoca, Str. Regele Ferdinand, Nr. 21, jud. Cluj

Notar Public

*Nyari Faur Andreea Mihaela*

Tel/Fax: 0764/563757; Mobil: 0722/281907, 0727/816875,  
0748/624591

E-mail: [bnp.nyarifaur@yahoo.com](mailto:bnp.nyarifaur@yahoo.com)

Operator de date cu caracter personal nr. 11478

Licență nr. 3256/2852/20.12.2013

Nr. curent 1411 /2015

## ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 944 /2015 anul 2015 luna mai ziua 25

În fața mea, NYARI FAUR ANDREEA MIHAELA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **CRĂCIUN MIRCEA-CORNELIU**, cetățean român, născut la data de 10.05.1950 în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, cod numeric personal \_\_\_\_\_ domiciliat în Mun. Cluj-Napoca, str. Ion C. Brătianu, nr. 34, jud. Cluj, identificat prin CI seria \_\_\_\_\_ eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, valabilă până la data de 10.05.2026, necăsătorit, în calitate de vânzător

2. **MORAR SIMONA-DANIELA**, cetățeană română, născută la data de 22.09.1986 în mun. Turda, jud. Cluj, cod numeric personal \_\_\_\_\_ cu domiciliul în sat. Florești, com. \_\_\_\_\_ jud. Cluj, identificată prin CI seria \_\_\_\_\_, eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 06.10.2014, valabilă până la data de 22.09.2024, necăsătorită, în calitate de cumpărătoare

care, după citirea actului au declarat că au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și -0- anexe.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36 /1995 republicată, cu modificările ulterioare.

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

Valoare de expertiză: apartament 52,45 mp (su) X 3540 lei/mp = 185.673,00 lei

teren 90,97 mp X 1330 lei/mp = 120.857,00 lei

Valoarea totală cu taxa de 306.530,00 lei X 80% = 245.224,00 lei

Valoare declarată: 96.000 lei (nouăzecișase mii lei)

Valoare de taxare: 245.224,00 lei



Vânzare taxare ANCFI și impozit: 245.224,00 lei

S-a perceput impozitul de 3% pe veniturile din transferul dreptului de proprietate asupra proprietăților imobiliare situate în România în sumă de 6.904,00 lei achitat cu chitanța nr. NFA 69/25.05.2015.

S-a perceput onorariu în sumă de 2.637,00 lei și TVA în sumă 632,88 lei, achitat cu bf. nr. 05/25.05.2015.

S-a încasat tarif ANCFI în sumă de 368,00 lei, achitat cu chitanța nr. 1529046/25.05.2015.

**NOTAR PUBLIC**  
**NYARI FAUR ANDREEA MIHAELA**

*Semnătură indecifrabilă*

„Prezentul duplicat s-a întocmit, în conformitate cu art. 155 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36 /1995 republicată, cu modificările ulterioare și a art. 328 din regulamentul de aplicare al legii în CINCI exemplare de Notar Public NYARI FAUR ANDREEA MIHAELA, astăzi, data autentificării actului, din care TREI exemplare s-au eliberat părților, un exemplar pentru Cartea Funciară și un exemplar pentru arhiva biroului notarial și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.”

**NOTAR PUBLIC**  
**NYARI FAUR ANDREEA MIHAELA**





CONFIRMARE CU ORIGINALUL

19/1



## CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Încălat între POPESCU LIA OLGA, având CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în  
Mun. Cluj Napoca, str. Mitropolit Andrei Saguna, nr. 34-36, ap. 18, jud. Cluj, în calitate  
de **VÂNZĂTOARE** și \_\_\_\_\_

BRATU TIBERIUS, având CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Mun. Cluj  
Napoca, \_\_\_\_\_ jud. Cluj, casatorit cu BRATU CRISTINA  
CARMEN, în calitate de **CUMPARATOR**, în următoarele condiții:-----

Subsemnata POPESCU LIA OLGA vând cumpărătorului BRATU TIBERIUS  
casatorit cu BRATU CRISTINA CARMEN, întreg dreptul meu de proprietate în cota de  
5/8-a parte din imobilul situat în Mun. Cluj Napoca, str. I. C. Bratianu, nr. 34, jud.  
Cluj, înscris în CF nr. 9306 Cluj Napoca, cu nr. top. 612/2/1, compus din: casă din  
piatra cu 4 camere, 1 bucatarie, dependințe și teren în suprafața de 86 stj., din str. I. C.  
Bratianu, nr. 34, proprietatea mea dobândită cu titlu de drept moștenire, ca bun  
propriu, conform Certificatului de moștenitor nr. 543/22.06.1977 Certificatului de  
moștenitor nr. 618/10.04.1985 și Contract de donație autentificat sub nr.  
20117/18.07.1995 de Notar Public Cret Florica.-----

Prețul stabilit de comun acord între noi părțile contractante este de 247.500 lei  
(douasutepatruzecisaptemiicincisute) lei, pret care s-a achitat integral, anterior  
semnării contractului în numerar vânzatoarei, iar eu, vânzatoarea recunosc că am  
primit anterior semnării contractului întreaga sumă de bani și nu mai am nici în fel  
de pretentii materiale sau de alta natură, prezente sau viitoare față de cumparator.-----

Noi, părțile contractante, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând  
consecințele legale privitoare la declarațiile nesincere, reglementate de art. 292 Cod  
Penal, consecințe ce ni s-au pus în vedere de către notarul public instrumentator,  
precum și prevederile Codului Fiscal, declarăm faptul că prețul din act este cel real.-----

Eu, vânzatoarea declar că imobilul identificat mai sus ce vând este liber de orice  
sarcini și procese, nu a fost înstrăinat unei alte persoane fizice sau juridice printr-un  
antecontract, nu este scos din circuitul civil, garantez cumpărătorii de răspunderea a  
orice evicțiune conf. art. 1337 Cod Civil și de vicii ascunde conf. art. 1336 Cod Civil și  
consimt la întabularea dreptului de proprietate asupra cotei de 5/8-a parte din imobil  
pe numele și în favoarea lui BRATU TIBERIUS casatorit cu BRATU CRISTINA CARMEN  
în Cartea Funciara, ca bun comun, cu titlu drept cumparare.-----

Totodata punerea în posesie în drept sa imobilului liber de orice sarcini, cu  
toate taxele și impozitele achitate la zi, s-a facut anterior semnării prezentului  
contract, iar subsemnata vânzatoare declar ca ma oblig sa depun toate diligentele  
pentru a face posibila punerea în posesie și în fapt, aceasta nefiind posibil a se face la  
momentul încheierii contractului din cauza refuzului coproprietarului imobilului de a  
permite accesul în imobil.-----

L. Popescu





Eu, cumpărătorul declar că cunosc starea de fapt, inclusiv refuzul coproprietarului imobilului de a permite accesul în imobil, și de drept a imobilului identificat mai sus ce cumpăr și solicit intabularea dreptului de proprietate asupra cotei de 5/8-a parte din imobil pe numele și în favoarea mea și a soției mele în Cartea Funciara, ca bun comun, cu titlu drept cumparare.

Eu, vânzătoarea, declar că imobilul care face obiectul contractului este monument istoric, și ca nici Statul Român și nici Consiliul local al Mun. Cluj Napoca nu și-au exercitat dreptul de preemțiune la cumpararea imobilului, conform adreselor nr. 273/23.06.2008 eliberata de Ministerul Culturii și Cultelor-Directia Judeteana pentru Cultura și Culte și nr. 115950/4521/08.07.2008 eliberata de Primaria Cluj Napoca.

Eu, vânzătoarea, declar că situația de carte funciara este cea rezultată din extrasul C.F. prezentat azi, data autentificării.

Subsemnatul cumparator, declar că mi s-a pus în vedere de către notarul public instrumentator al actului, obligativitatea mea de a depune la Direcția Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Cluj Napoca, în termen de 30 de zile de la data autentificării contractului, un exemplar al acestuia în vederea înscrierii în rolul fiscal.

În vederea intabularii imobilului ce face obiectul prezentului contract, eu notarul public instrumentar al actului, am adus la cunoștința părților obligativitatea mea de a intabula din oficiu imobilul, pe numele dobanditorilor conform contractului, în temeiul art. 54 din Legea 7/1996.

Totodată, noi, părțile contractante declarăm că ni s-au adus la cunoștința prevederile legale privitoare la combaterea și prevenirea spălării banilor, iar eu, notar public, am adus la cunoștința părții că sunt operator de date cu caracter personal și că prezentul contract va fi transmis la Oficiul de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor.

Toate cheltuielile ocazionate cu perfectarea prezentului contract sunt în sarcina cumparatorului, cu excepția impozitului pe transferul proprietății care este în sarcina vânzătorului.

Noi, părțile contractante, depunem anexat copii acte de identitate, actele de dobandire, extrasul C.F., adresa nr. 273/23.06.2008 eliberata de Ministerul Culturii și Cultelor-Directia Judeteana pentru Cultura și Culte și nr. 115950/4521/08.07.2008 eliberata de Primaria Cluj-Napoca, Adresa nr 111790/452.1/30.06.2008 eliberata de Primaria Cluj-Napoca, Serviciul Evidența Patrimoniului, certificatul privind impozitele și taxele de la Primaria Cluj Napoca, care fac parte integrantă din prezentul contract.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că, înainte de semnarea prezentului înscris, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, drept pentru care semnăm mai jos.

Tehnoredactat de av. Roxana Chisu și autentificat la Biroul Notarilor Publici Corun Horacius Tony, Tise Camelia Veronica, Fornade Teodora Maria, Buzdugan Mariana, Dorobantu Simona Iustina, Pausan Delia în suse exemplare, din care patru s-au eliberat părților, azi data autentificării.

VÂNZĂTOARE

Popescu Lia  
L. Popescu

CUMPĂRĂTOR

THEODORA FORNADA  
[Signature]



ROMANIA  
BIRoul NOTARILOR PUBLICI ASOCIATI  
GORUN HORACIUS TONY  
TISE CAMELIA VERONICA  
FORNADE TEODORA MARIA  
RUZDUGAN MARIANA  
DOROBANTU SIMONA IUSTINA  
PAUSAN DELIA

Sediul: Cluj Napoca, Str. Regele Ferdinand, Nr. 5, Jud. Cluj  
Telefon: 0264-439197, 0234-590312; Fax: 0264-590751;  
ODP nr. B453

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 3306**

anul 2008 luna iulie ziua 18

În fața mea PAUSAN DELIA, notarul public la sediul biroului, s-a prezentat:

1. POPESCU LIA OLGA, având CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, identificată cu CI seria \_\_\_\_\_ eliberată de Pol. Mun. Cluj Napoca, în nume propriu,

2. BRATU TIBERIUS, având CNP \_\_\_\_\_ cu domiciliul în Mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, identificat cu CI seria \_\_\_\_\_ eliberată de Pol. Mun. Cluj Napoca, în nume propriu,

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele și cele \_\_\_\_\_ anexe.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995;

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a încasat suma de 4475 lei, cu chitanța nr. 0000041/18.07.2008 reprezentând impozit pentru transferul proprietății.

S-a încasat suma de 371 lei, cu chitanța nr. 0042161/18.07.2008 reprezentând tarif publicitate imobiliară.

S-a perceput onorariul de 2512 lei+TVA în suma de 477.28 lei cu bf nr. 23 /18.07.2008.

NOTAR PUBLIC  
PAUSAN DELIA



ht



ROMANIA  
JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA  
Dosar nr. 26913/211/2010  
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL 3185

SENTINTA CIVILA Nr. 13446/2012

Sedința publică din 20 Iunie 2012

Instanța constituită din:

JUDECATOR: Felicia Murea

GREFIER: Monica Mocari

Pe rol fiind soluționarea acțiunii civile formulate de reclamantii BRATU TIBERIUS, BRATU CRISTINA CARMEN în contradictoriu cu paratul CRACIUN MIRCEA CORNELIU, având ca obiect partaj judiciar.

La apelul nominal făcut în ședința publică se constată lipsa partilor.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței ca la data de 20.06.2012 s-a depus în dosar, prin serviciul de registratură al instanței, din partea reclamantilor, în 2 exemplare, concluzii scrise.

Se constată ca mersul dezbaterilor și cuvântul artelor asupra fondului cauzei au fost consemnate în încheierea de ședință din 13.06.2012, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

#### INSTANȚA

Deliberând, constată ca prin acțiunea civilă înregistrată sub nr. de mai sus, reclamantii BRATU TIBERIUS și BRATU CRISTINA CARMEN în contradictoriu cu paratul CRACIUN MIRCEA CORNELIU au solicitat instanței, ca prin hotărârea ce va pronunța, să se dispună sistarea stării de indiviziune asupra imobilului situat în Cluj-Napoca, str. l. c. Bratianu nr. 34, jud. Cluj, înscris în CF nr. 9306 Cluj-Napoca, nr. cad. 612/2/I, asupra căruia au un drept proprietate în cota de 5/8 parte, iar paratul de 3/8 parte; prin atribuirea întregului imobil în proprietatea lor și obligația corelativă de a plăti paratului o sumă corespunzătoare cotei deținute, cu cheltuieli de judecată în caz de opunere.

În fapt, reclamantii arată ca sunt coproprietari, alături de parat, asupra imobilului sus identificat, însă de la data dobândirii imobilului și până în prezent nu a fost posibilă punerea în posesie întrucât paratul a refuzat să le permită accesul în imobil. Au încercat soluționarea extrajudiciară a situației ivite, comunicând intenția lor paratului și încercând să găsească împreună cu acesta o modalitate de ieșire din indiviziune, dar paratul a refuzat toate ofertele, inclusiv vânzarea cotei sale parti cu suma de 48000 euro. Mai arată reclamantii că imobilul face parte din categoria monumentelor istorice și se află în stare avansată de degradare datorită lipsei întreținerii de către parat, singurul care a beneficiat exclusiv de posesia asupra lui în ultimii ani, astfel că necesitatea restaurării este iminentă și presupune alocarea unei sume considerabile de bani. De asemenea, menționează că partajarea imobilului în natură nu este posibilă fără a cauza o

CONFORM  
CU ORIGINALUL

*Ca*

h8



diminuare semnificativă a valorii sale economice, fapt ce constituie un mare dezavantaj pentru coindivizari. Mai mult, având în vedere suprafața și destinația clădirii, consideră că nu pot fi realizate două unități locative distincte și funcționale, care să întrîncasească fiecare caracteristicile unei locuințe.

În drept au fost invocate art. 728 C. civ. și art. 673 și urm. C. proc. civ.

În probațiune au fost anexate înscrisuri.

Pe cale de întâmpinare, paratul arată că este de acord cu admiterea în parte a actului, respectiv sistarea stării de indiviziune asupra imobilului în cauză, însă înțelege să formuleze cerere reconvențională, prin care solicită ca partajul să fie realizat prin împărțirea în natură a imobilului, conform cotelor de proprietate ce revin părților, având în vedere că acesta este comod partajabil în natură și înscrierea în CF a situației nou create, cu cheltuieli de judecată. În situația în care se va constata că imobilul nu este partajabil în natură, este de acord cu atribuirea lui în favoarea reclamantilor, cu plata unei sume calculată la valoarea de circulație actuală a imobilului, valoarea indicată de reclamant fiind vădit inferoară.

În dezvoltarea motivelor, paratul confirmă starea de coproprietate existentă asupra imobilului și fapta de dispozitibile legale incidente este de acord cu partajul, însă apreciază că se impune respectarea principiului partajului în natură, care consideră că este posibil fapta de suprafața utilă de aproximativ 135 m.p. a acestuia și componenta lui, respectiv: 4 camere, bucatărie, baie și dependințe, susținutele construcții ale reclamantilor fiind neînterzinate, fapt ce rezultă și din schițele de partaj anexate, care asigură o justă împărțire și folosință neînterzinate a celor două unități locative, co-lucrări minime, care nu afectează elementele de rezistență ale imobilului. În măsura în care probele vor dovedi din contra, paratul arată că este de acord cu sistarea stării de coproprietate în modalitatea propusă de reclamant, dar cu plata sumei calculată la valoarea de circulație actuală a imobilului, fapta de care cea relevată de reclamant este vădit inferoară, având în vedere suprafața utilă, terenul aferent, faptul că imobilul este situat în centrul istoric al orașului și este clasat în grupa B a monumentelor istorice.

În probațiune au fost anexate înscrisuri și s-a solicitat interogatoriul reclamantilor, expertiza tehnică și dovada cu martori.

În temeiul art. 187 și urm. C. proc. civ., instanța a încuviințat dovada cu înscrisuri și expertiza tehnică și de evaluare.

Din actele și lucrările de la dosarul cauzei, instanța reține următoarele:

Asupra imobilului înscris în CF nr. 9306 Cluj-Napoca, sub nr. ct. A+2, nr. top. cad. 612/2/1 reprezentând „casa din piatră cu 4 camere, 1 bucatărie, dependințe și terenul din str. E. C. Brătianu nr. 34” în suprafața de 86 s.f. sunt proprietari tabulari reclamantii, în cota de 5/8 parte împreună, ca bun comun, prin cumpărare, și paratul, în cota de 3/8 parte, cu titlu de înstrăinare, conform extrasului CF de la fila 16 dos.

Având în vedere că potrivit prevederilor art. 728 C. civ., nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune iar părțile nu s-au înțeles asupra valorii bunului imobil și modalității de partaj, în cauză și fost administrat un raport de expertiză pentru evaluarea lui și întocmirea de propuneri de partaj în natură, în măsura în care acesta este posibil, instanța fiind purta să facă împărțirea cu precădere în natură, potrivit dispozițiilor art. 673<sup>1</sup> alin. 2 C. proc. civ., pe baza titlului prezentat de parte, conform art. 673<sup>2</sup> din același Cod, condiții în care atribuirea imobilului doar unuia dintre coproprietari rămâne doar o variantă subsecventă și aplicabilă în situația în care bunul nu este comod partajabil în natură sau această modalitate de partaj ar cauza o scădere importantă a valorii lui, ori i-ar modifica în mod păgubitor destinația.



ASTUTIA  
Astfel, prin Raportul de expertiza întocmit în cauza de expertiză tehnică judiciară David Sturza Radu Virgil (f. 81-106, 126-134 dos.) s-a stabilit că imobilul în cauză are o valoare de circulație de 543307 lei, respectiv 124612 euro, relativ apropiată de cea apreciată de reclamant, de 128000 euro, expertul având în vedere atât starea fizică a imobilului, precum și ofertele înregistrate pe piața imobiliară.

În același timp, prin raportul de expertiză s-a concluzionat că imobilul în litigiu este comod partajabil în natură în ce privește construcția, clădirea dispunând de două intrări separate, cu existența posibilității de compartimentare fără investiții majore, ceea ce poate asigura două unități locative separate, care răspund principalului partajării în natură a bunului, aproape perfect proporțional cu cota părte ideală din dreptul de proprietate al fiecărei părți.

Astfel, reclamantilor le-ar reveni suma de a efectua pe cheluiala proprie lucrările de închidere cu zidărie a accesului între bucatărie și cămară, amenajarea unui spațiu cu funcțiunea de bucatărie și executarea reparărilor la tavane și zidurile apartamentului propriu, iar paratul i-ar reveni obligația de a închide cu zidărie accesul din hol spre living, crearea unui gol pentru montarea unei uși între birou și cămară, transformarea camării în baie și executarea de lucrări de reparăți la tavane și zidurile apartamentului atribuit.

Așa fiind, având în vedere că instanța este limitată să dispună partajul în natură, cu atât mai mult cu cât construcția este comod partajabilă în natură și paratul a fost de acord cu sistarea stărilor de coproprietate, optând pentru modalitatea partajului în natură, instanța apreciază că opțiunea reclamantilor privind atribuirea imobilului exclusiv în favoarea lor, cu cota compensatoare pentru parat trebuie înlăturată, neexistând nici un temei pentru deposedarea paratului de dreptul său de proprietate asupra bunului în materialitatea sa, în condițiile în care nu sunt impedimente majore la partajul în natură, care corespunde celor două ideale de proprietate ale părților.

Față de starea de fapt reținută și normele de drept incidente, instanța constată că atât acțiunea civilă formulată de reclamant cât și cererea reconvențională sunt în parte întemeiate, drept care urmează a fi admise ca atare, potrivit celor ce vor fi expuse în continuare.

Astfel, pe baza probelor administrate, în temeiul art. 728 C. civ. și art. 673 alin. 2 C. proc. civ., instanța va dispune sistarea stării de coproprietate existentă asupra imobilului în cauză, în natură, prin formarea a două unități locative cu părți indivize comune, conform Raportului de expertiză tehnică judiciară întocmit de expert tehnic judiciar David Sturza Radu Virgil, ce vor fi atribuite după cum urmează: apartamentul nr. 1, compus din: la parter - cameră nr. 1, living, baie, bucatărie, WC, cu Su 87,73 mp., iar la subsol - boxa nr. 1 și boxa nr. 3, împreună cu cota de 5/8 parte din părțile indivize comune constând în fundamente și pereți comuni, împrejurările comune, poartă curții, utilitățile exterioare și terenul de sub casa și curtea în suprafață de 309 mp., coridorul și scările de acces la subsol, podul casei, care se vor atribui reclamantilor și apartamentul nr. 2, compus din: la parter - cameră nr. 2, birou, hol și cămară, cu Su 52,45 mp., iar la subsol boxa nr. 2, împreună cu cota de 3/8 parte din părțile indivize comune constând în fundamente și pereți comuni, împrejurările comune, poartă curții, utilitățile exterioare și terenul de sub casa și curtea în suprafață de 309 mp., care se va atribui paratului.

Apoi, având în vedere că în această variantă paratul va primi o parte din imobil ce excede cotei sale ideale din dreptul de proprietate, urmează ca paratul să fie obligat la plata către reclamant a sumei de 879 lei.

Față de dispozițiile art. 58 alin. 3 din Legea nr. 7/1996, conform cărora în cazul dezlipirii unor imobile înscrise în cartea funciara întocmite potrivit Decretului nr. 115/1938 se impune întocmirea documentației cadastrale pentru deschiderea unei noi cărți funciare, condine



neîndeplinită în speța de față, capătul de cerere din acțiunea reconvențională având ca obiect inserarea în cartea funciara a situației nou create umbraza să fie respins ca neîntemeiat.

La înțelesul termen de judecată, părțile au arătat deopotrivă că nu înțeleg să mai solicite schimbarea de judecată.

Pentru aceste motive  
IN NUMELE LEGII  
HOVARASTES

NEINTRODUCANDU-SE IN TERMEN LEGAL APEL  
REZOLUTIA SE DECLARA  
DEFINITIVA SI IREVOCARILA AZI  
GREIER

Admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamantii BRATU TIBERIUȘ și BRATU CRISTINA CARMEN, ambii domiciliați în Cluj-Napoca, str. Botez Eugeni nr. 6, ap. 2, jud. Cluj, cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, str. Republicii nr. 31, ap. 8, jud. Cluj în contradicție cu paratul CRAGIUN MIRCEA CORNELIU, domiciliat în Cluj-Napoca, str. I.C. Brătianu nr. 34, jud. Cluj.

Admite în parte cererea reconvențională formulată de paratul reclamant reconvențional.

Dispune sistarea stării de cospromitate existentă asupra imobilului situat în Cluj-Napoca, str. I.C. Brătianu nr. 34, jud. Cluj, înscris în CF nr. 9306 Cluj-Napoca, nr. cad. 612/21, în natură, prin formarea a doua unități locative cu part. indivize comune, conform Raportului de expertiză tehnică judiciară întocmit de expert tehnic judiciar David Sturza Virgil, ce vor fi atribuite după cum urmează:

apartamentul nr. 1, compus din: la parter - camera nr. 1, living, baie, bucatărie, WC, cu Su 37,73 m.p., iar la subsol - boxa nr. 1 și boxa nr. 3, împreună cu cota de 5/8 parte din partile indivize comune constând în fundațiile și pereții comuni, împrejurările comune, poartele curții, utilitățile exterioare și terenul de sub casa și curtea în suprafața de 309 m.p., condreul și scările de acces la subsol, podul casei, care să fie atribuite reclamantilor;

apartamentul nr. 2, compus din: la parter - camera nr. 2, birou, hol și camera, cu Su 52,45 m.p., iar la subsol boxa nr. 2, împreună cu cota de 1/8 parte din partile indivize comune constând în fundațiile și pereții comuni, împrejurările comune, poartele curții, utilitățile exterioare și terenul de sub casa și curtea în suprafața de 309 m.p., care să fie atribuite paratului.

Obliga pe paratul reclamant reconvențional la plata către reclamantii, parat reconvențional și sumei de 379 lei, cu titlu de sulta.

Respinge capătul de cerere având ca obiect inserarea în cartea funciara a situației nou create.

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

Procurat în ședința publică din data de 20 iunie 2012.

JUDECATOR  
FELICIA MIRCEA

GREIER  
MONICA MOCAN

R&E EM - 4  
19.07.2012  
ACHITAT TAXA JUDICIARA DE TIMBRU  
IN VALOARE DE  
LEI CU  
CHITANȚA ACHITATA LA DOSAR.

