

1-59 p.

7/26.05.2021

HOTĂRÂRE

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 8614/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, definitivă prin Decizia Civilă nr. 109/R/2021 a Curții de Apel Cluj

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

Examinând proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 8614/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, definitivă prin Decizia Civilă nr. 109/R/2021 a Curții de Apel Cluj – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 309805/1/20.05.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 310792/451/20.05.2021 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune punerea în executare a Sentinței Civile nr. 8614/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, definitivă prin Decizia Civilă nr. 109/R/2021 a Curții de Apel Cluj;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 129 alin. 6 lit. b, ale art. 363 alin. 1 și ale art. 364 alin. 3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 112/1995, actualizată, ale H.G. nr. 20/1996, republicată, ale Sentinței Civile nr. 8614/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, definitivă prin Decizia Civilă nr. 109/R/2021 a Curții de Apel Cluj și ale Procesului-verbal din data de 10.05.2021 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, numită în baza Hotărârii nr. 777 din data de 27.10.2020 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă vânzarea cotei de 7,40% din locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, et. I, ap. 3, înscrisă în C.F. individuală nr. 275111-C1-U2 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 119919), cu nr. topo 910/1/1/III), în favoarea doamnei Fodor Eva-Agneta, având C.N.P.

Art. 2. (1) Se însușește Procesul-verbal de evaluare a cotei de 7,40% din locuință, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prețul de vânzare a cotei de 7,40% din locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, et. I, ap. 3, este de 18.687 lei, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 3. 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 _____ 2021
(Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi)

2

Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca
Nr. 1398 din 5.05.2021

PROCES-VERBAL

încheiat azi 5.05.2021

Privind evaluarea cotei de 7,40% parte din imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, ap. 3, nivelul Etaj, înscris în CF nr. 275111-C1-U2 Cluj-Napoca, cu nr. topo 8910/1/1/III, cu p.i.c. în cotă de 49,85% parte, efectuată conform Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin HG nr. 20/1996.

Titular contract închiriere: FODOR EVA-AGNETA.

Număr contract de închiriere: 148168/26.06.2012.

Modul de preluare a imobilului de către Statul român: Decret 111/1951.

	Valoare în prețuri ian.1990 (lei)	Coefficient de actualizare valabil pentru trim. I 2021	Valoarea actualizată cu coeficientul valabil pentru trim. I 2021 (lei)	Coefficient de actualizare valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare	Valoarea actualizată la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare (lei)
Cota de 7,40%	15239	12262,87	18.6873.876 ROL 18.687 RON		

Comisia tehnică mixtă de specialitate:

- | | | |
|---------------|--------------------------|------------------------|
| 1. PREȘEDINTE | DAN ȘTEFAN TARCEA | - viceprimar |
| 2. MEMBRI: | Rațiu Radu Florin | - consilier local..... |
| | Covaliu Bogdan-Florin | - consilier local..... |
| | RácZ Levente-Zsolt | - consilier local..... |
| | Cristian Adriana | - consilier local..... |
| | Ciubăncan Anca Florinela | - consilier local..... |

Director, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății

Director, Direcția Economică

Șef serviciu, Serviciul Juridic, Legislație, Contracte

Șef serviciu, Serviciul Administrare spații, terenuri

Șef serviciu, Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru

Cristina Popovici

Cristina Vajas

Steliana Turdean

MEMBRI SUPLEANȚI (dacă este cazul)

Vaida Ovidiu – consilier local.....

Ibrany Flavia-Mihaela – consilier local

Oláh Emese - consilier local

Oană Alexandra - consilier local

Găbudean Călin Marcel - consilier local

Extras din Procesul-verbal

Încheiat azi 10.05.2021, ora 11,00 cu ocazia întrunirii Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, desfășurată on-line

Sunt prezenți: Dan Ștefan Tarcea, Radu Florin Rațiu, Bogdan-Florin Covaliu, Rácz Levente-Zsolt, Adriana Cristian, Iulia Ardeuș, Alina Nițulescu, Raluca Ferezan, Adriana David, Cristina Popovici, Steliana Turdean

Se ia în discuție punerea în executare a Sentinței Civile nr. 8614/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, definitivă prin Decizia Civilă nr. 1386/A/2020 a Tribunalului Cluj și Decizia Civilă nr. 109/R/2021 a Curții de Apel Cluj.

Se prezintă faptul că prin hotărârile judecătorești anterior amintite, instanța de judecată obligă la vânzarea către reclamanta Fodor Eva-Agneta a cotei de 7,40% din apartamentul nr. 3, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, în condițiile stabilite de Legea nr. 112/1995 cu privire la preț.

În ceea ce privește acest imobil, Comisia a aprobat anterior, vânzarea doar a suprafețelor care, din punctul acesteia de vedere, erau eligibile în baza Legii nr. 112/1995, respectiv a cotei de 92,60%.

La momentul apariției acestei legi, în contractul de închiriere nu era inclusă și terasa, astfel s-a vândut doar cota de 92,60% din imobil.

Instanța de judecată, ca urmare a acțiunii promovate de către reclamanta Fodor Eva-Agneta a decis că și cota de 7,40% din imobil este eligibilă a fi cumpărată în baza Legii nr. 112/1995.

Pentru punerea în executare a hotărârilor judecătorești s-a efectuat evaluarea, în baza Legii nr. 112/1995, a acestei cote, iar valoarea acesteia este de 18.687 lei, valoare valabilă la nivelul indicilor trim. I 2021 și care va fi actualizată la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Comisia, în unanimitate a decis, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 8614/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, definitivă prin Decizia Civilă nr. 1386/A/2020 a Tribunalului Cluj și Decizia Civilă nr. 109/R/2021 a Curții de Apel Cluj, vânzarea în favoarea reclamantei Fodor Eva-Agneta a cotei de 7,40% din apartamentul nr. 3, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, valoarea fiind de 18.687 lei, valabilă la nivelul indicilor trim. I 2021 și care va fi actualizată la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

**Președinte Comisie,
Dan Ștefan Tarcea**

Redactat, Doina Boca

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMARUL

Nr. 309805/1/20.05.2021

REFERAT DE APROBARE

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 8614/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, definitivă Decizia Civilă nr. 109/R/2021 a Curții de Apel Cluj

Locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. E. Racoviță nr. 57, având în componență: 2 camere, o nișă, un hol comun, o bucătărie, o cămară de alimente, un vestibul, un wc., o baie comună, 2 antree comune și o pivniță, a fost închiriată în baza contractului de închiriere nr. 12202/29.06.1974, având ca titular de contract pe numitul Fodor Alexandru, iar cu drepturi locative pe numita Fodor Eva-Agneta.

La data de 27.06.2012, pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. E. Racoviță nr. 57, ap. 3, ca urmare a decesului titularului de contract, autoritatea locală a încheiat cu numita Fodor Eva-Agneta contractul de închiriere nr. 148168, 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.

Conform fișei suprafeței locative închiriate, anexă la contractul de închiriere nr. 148168/2014, locuința are în componență următoarele: 2 camere, o nișă, o bucătărie, o cămară de alimente, un wc., o baie, un antreu, o terasă și o pivniță.

Ca urmare a solicitării numitei Fodor Eva-Agneta de cumpărare a imobilului, Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în data de 24.04.2018, a reținut faptul că solicitanta Fodor Eva-Agneta este îndreptățită să cumpere doar o parte din imobil, respectiv: 2 camere, 1 nișă, 1 bucătărie, 1 cămară alimente, 1 wc., 1 baie, 1 antreu și 1 pivniță, mai puțin terasa, raportat la faptul că aceasta nu făcea parte din contractul de închiriere valabil la data intrării în vigoare a legii și a decis vânzarea unei cote ideale raportat la suprafața eligibilă spre vânzare în baza Legii nr. 112/1995, actualizată, respectiv cota de 92,60%.

Astfel, prin Hotărârea nr. 620/2018 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca s-a aprobat vânzarea cotei de 92,60%, corespunzătoare suprafeței ce face obiectul Legii nr. 112/1995, actualizată, din locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. E. Racoviță nr. 57, ap. 3, iar în baza acestei hotărâri a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 41014/15.10.2018.

Prin cererea de chemare în judecată ce a făcut obiectul dosarului nr. 2206/211/2019, aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, reclamanta Fodor Eva-Agneta a solicitat obligarea părților Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca să încheie cu aceasta contract de vânzare-cumpărare având ca obiect cota parte de 7,40%, respectiv spațiul denumit

terasă, în suprafață de 11,75 mp. din apartamentul situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, et. I, ap. 3, în temeiul dispozițiilor art. 9, alin. 1 din Legea nr. 112/1995.

Autoritatea locală a învederat instanței de judecată toate aspectele cu privire la situația imobilului, însă prin Sentința Civilă nr. 8614/2019/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, s-a admis acțiunea formulată de reclamanta Fodor Eva-Agneta și obligă părții să încheie cu aceasta contract de vânzare-cumpărare având ca obiect cota parte de 7,40%, respectiv spațiul denumit terasă, în suprafață de 11,75 mp. din apartamentul situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, et. I, ap. 3, în temeiul dispozițiilor art. 9, alin. 1 din Legea nr. 112/1995.

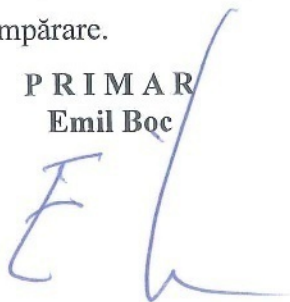
Prin Decizia Civilă nr. 1386/A/2020 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 2206/211/2019, instanța de judecată a respins ca nefondat apelul declarat de Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca împotriva Sentinței Civile nr. 8614/2019/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, pe care o menține în totul, iar prin Decizia Civilă nr. 109/R/2021 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 2206/211/2019, definitivă, instanța de judecată a respins recursul declarat de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca împotriva Deciziei Civile nr. 1386/A/2020 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 2206/211/2019, pe care o menține.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, numită în baza Hotărârii nr. 777 din data de 27.10.2020 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, întrunită în ședința din data de 10.05.2021, a luat act de hotărârile anterior menționate și a decis vânzarea în favoarea reclamantei Fodor Eva-Agneta a cotei de 7,40% din apartamentul nr. 3, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57.

Prețul de vânzare a cotei de 7,40% din locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, et. I, ap. 3, este de 18.687 lei, valabil la nivelul indicilor trim. I 2021 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 8614/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, definitivă prin Decizia Civilă nr. 109/R/2021 a Curții de Apel Cluj, în sensul aprobării vânzării cotei de 7,40% din locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, et. I, ap. 3, la prețul de 18.687 lei, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 8614/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, definitivă prin Decizia Civilă nr. 109/R/2021 a Curții de Apel Cluj

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 309805/1/20.05.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 8614/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, definitivă prin Decizia Civilă nr. 109/R/2021 a Curții de Apel Cluj;

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

Din perspectivă tehnică arătăm faptul că, locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. E. Racoviță nr. 57, având în componență: 2 camere, o nișă, un hol comun, o bucătărie, o cămară de alimente, un vestibul, un wc., o baie comună, 2 antree comune și o pivniță, a fost închiriată în baza contractului de închiriere nr. 12202/29.06.1974, având ca titular de contract pe numitul Fodor Alexandru, iar cu drepturi locative pe numita Fodor Eva-Agneta.

La data de 27.06.2012, pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. E. Racoviță nr. 57, ap. 3, ca urmare a decesului titularului de contract, autoritatea locală a încheiat cu numita Fodor Eva-Agneta contractul de închiriere nr. 148168, 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.

Conform fișei suprafeței locative închiriate, anexă la contractul de închiriere nr. 148168/2014, locuința are în componență următoarele: 2 camere, o nișă, o bucătărie, o cămară de alimente, un wc., o baie, un antreu, o terasă și o pivniță.

Ca urmare a solicitării numitei Fodor Eva-Agneta de cumpărare a imobilului, Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în data de 24.04.2018, a reținut faptul că solicitanta Fodor Eva-Agneta este îndreptățită să cumpere doar o parte din imobil, respectiv: 2 camere, 1 nișă, 1 bucătărie, 1 cămară alimente, 1 wc., 1 baie, 1 antreu și 1 pivniță, mai puțin terasa, raportat la faptul că aceasta nu făcea parte din

contractul de închiriere valabil la data intrării în vigoare a legii și a decis vânzarea unei cote ideale raportat la suprafața eligibilă spre vânzare, respectiv cota de 92,60%.

Prin adresa înregistrată cu nr. cu nr. 242521/45 din data de 17.05.2018, doamna Fodor Eva-Agneta, ca urmare a comunicării deciziei Comisiei, a confirmat faptul că este de acord cu decizia acesteia, respectiv cu cumpărarea, în baza Legii nr. 112/1995, a unei cote ideale din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, ap. 3.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, numită în baza Hotărârii nr. 777 din data de 27.10.2020 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, întrunită în ședința din data de 23.05.2018, a luat act de acordul doamnei Fodor Eva-Agneta de cumpărare a unei cote ideale din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, et. I, ap. 3 și totodată au fost stabilite clarificări cu privire la cota parte din imobilul ce poate fi vândută în baza Legii nr. 112/1995, actualizată și a H.G. nr. 20/1996, care se stabilește raportând elementele din fișa suprafețelor locative de la data intrării în vigoare a legii mai sus menționată și fișa actuală.

În ceea ce privește diferența cotei părți rămasă, s-a transmis că aceasta se poate vinde doar prin procedura de sistare a stării de indiviziune, la solicitarea coproprietarului, care va depune un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, conform standardelor de evaluare ANEVAR, și care va cuprinde valoarea de piață a întregului imobil aflat în proprietate, precum și valoarea cotei părți deținute în administrarea municipiului.

Astfel, prin Hotărârea nr. 620/2018 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca s-a aprobat vânzarea cotei de 92,60%, corespunzătoare suprafeței ce face obiectul Legii nr. 112/1995, actualizată, din locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. E. Racoviță nr. 57, ap. 3, iar în baza acestei hotărâri a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 41014/15.10.2018.

Prin cererea de chemare în judecată ce a făcut obiectul dosarului nr. 2206/211/2019, aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, reclamanta Fodor Eva-Agneta a solicitat obligarea pârâților Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca să încheie cu aceasta contract de vânzare-cumpărare având ca obiect cota parte de 7,40%, respectiv spațiul denumit terasă, în suprafață de 11,75 mp. din apartamentul situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, et. I, ap. 3, în temeiul dispozițiilor art. 9, alin. 1 din Legea nr. 112/1995.

Autoritatea locală a învederat instanței de judecată toate aspectele cu privire la situația imobilului, însă prin Sentința Civilă nr. 8614/2019/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, s-a admis acțiunea formulată de reclamanta Fodor Eva-Agneta și obligă pârâții să încheie cu aceasta contract de vânzare-cumpărare având ca obiect cota parte de 7,40%, respectiv spațiul denumit terasă, în suprafață de 11,75 mp. din apartamentul situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, et. I, ap. 3, în temeiul dispozițiilor art. 9, alin. 1 din Legea nr. 112/1995.

Împotriva Sentinței Civile nr. 8614/2019/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca

în dosar nr. 2206/211/2019, Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca au declarat apel, solicitând admiterea acestuia cu consecința modificării hotărârii judecătorești apelate în sensul respingerii cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată, prin prisma mai multor considerente:

- în cadrul primelor contracte de închiriere, respectiv contractul nr. 12202/ 29.06.1974 și nr. 101907/23.02.1984, încheiate pentru imobilul situat municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, ap. 3, nu a figurat și terasa dedusă judecății, aceasta fiind inclusă în fișa suprafeței locative închiriate ca urmare a întocmirii Procesului-vebal nr. 39409/27.11.1996, prin urmare, instanța de fond a reținut în mod nefondat că terasa în discuție din eroare nu a fost inclusă în fișa locativă, fără a avea în vedere situația de fapt, relevantă mai sus,

- reclamanta Fodor Eva-Agneta, ca urmare a comunicării deciziei Comisiei, a confirmat faptul că este de acord cu decizia acesteia, privind cumpărarea, în temeiul Legii nr. 112/1995, a unei cote ideale din imobilul în cauză,

- ieșirea din indiviziune pe cale convențională este reglementată de prevederile art. 670 și 676 alin. (2) Cod civil.

Cu toate acestea, la data de 23.10.2020 instanța de apel, Tribunalul Cluj, prin Decizia Civilă nr. 1386/A/2020 a respins ca nefondat apelul declarat de Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca împotriva Sentinței Civile nr. 8614/2019/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, pe care o menține în totul.

Împotriva Deciziei Civile nr. 1386/A/2020 pronunțată de către Tribunalul Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca au declarat recurs, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii atacate pentru motivul de nelegalitate prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 4, 6 și 8 C. pr. Civ și rejudecând cauza, să se respingă acțiunea.

Prin Decizia Civilă nr. 109/R/2021 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 2206/211/2019, instanța de judecată a respins recursul declarat de către pârâții Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca împotriva Deciziei Civile nr. 1386/A/2020 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 2206/211/2019, pe care o menține.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, numită în baza Hotărârii nr. 777 din data de 27.10.2020 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, întrunită în ședința din data de 10.05.2021, a luat act de Sentința Civilă nr. 8614/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, definitivă prin Decizia Civilă nr. 1386/A/2020 a Tribunalului Cluj și Decizia Civilă nr. 109/R/2021 a Curții de Apel Cluj și a decis punerea în executare a hotărârilor judecătorești, respectiv vânzarea în favoarea reclamantei Fodor Eva-Agneta a cotei de 7,40% din apartamentul nr. 3, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57.

Prețul de vânzare a cotei de 7,40% din locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, et. I, ap. 3, este de 18.687 lei, valabil la nivelul indicilor trimestrului I 2021 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Precizăm faptul că imobilul nu a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 112/1995, a Legii nr. 501/2002 și a Legii nr. 66/2004.

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, cu modificările și completările ulterioare;

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”;

Art. 363 alin. 1, potrivit căroră „Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel”;

Art. 364 alin. 3, potrivit căroră „Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice”;

- **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. 8614/2019** pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019;

- **Decizia Civilă nr. 1386/A/2020** pronunțată de către Tribunalului Cluj în dosar nr. 2206/211/2019;

- **Decizia Civilă nr. 109/R/2021** a Curții de Apel Cluj în dosar nr. 2206/211/2019.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129 alin. 6 lit. b, art. 363 alin. 1 și art. 364 alin. 3 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 112/1995, actualizată, ale H. G. nr. 20/1996, republicată, ale Sentinței Civile nr. 8614/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, definitivă prin Decizia Civilă nr. 109/R/2021 a Curții de Apel Cluj, 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. 8614/2019 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 2206/211/2019, definitivă prin Decizia Civilă nr. 109/R/2021 a Curții de Apel Cluj, în sensul vânzării în favoarea reclamantei Fodor Eva-Agneta a cotei de 7,40% din apartamentul nr. 3,

situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, la prețul de 18.687 lei, valabil la nivelul indicilor trimestrului I 2021 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, 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**

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

**Întocmit,
Doina Boca**

HOTĂRÂRE

privind constituirea Comisiei tehnice mixte de specialitate
pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat

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

Examinând proiectul de hotărâre privind constituirea Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 516069/1/20.10.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 516196/45/20.10.2020 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune constituirea Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 127 alin. 3, ale art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b, ale art. 363 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 9, alin. 1 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, actualizată, ale art. 45 alin. 1 și 15 din H.G. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată, ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, actualizat și ale Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se constituie Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, în următoarea componență:

Președinte: Tarcea Dan Ștefan, consilier local, viceprimar al municipiului Cluj-Napoca;

Membri: Rațiu Radu Florin, consilier local;

12

Covaliu Bogdan-Florin, consilier local;
Rácz Levente-Zsolt, consilier local;
Cristian Adriana, consilier local;
Ciubăncan Anca Florinela, consilier local;
Director, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății;
Director, Direcția Economică;
Șef serviciu, Serviciul Juridic, legislație, contracte;
Șef serviciu, Serviciul Administrare spații, terenuri;
Șef serviciu, Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru;
Cristina Popovici – consilier, Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru;
Cristina Vajas – consilier, Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru;
Tenie Mircea Todoran – consilier, Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru;
Steliana Turdean – consilier, Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru.

Membri supleanți: Vaida Ovidiu, consilier local;

Ibranyi Flavia-Mihaela, consilier local;
Oláh Emese, consilier local;
Oană Alexandra, consilier local;
Găbudean Călin Marcel, consilier local.

Secretariatul va fi asigurat de către Serviciul Administrare spații, terenuri.

Art. 2. Comisia prevăzută la art. 1 se constituie pe perioada exercitării mandatului consiliului local 2020-2024 și are ca obiective punerea în aplicare a prevederilor incidente în materia vânzării locuințelor, în conformitate cu Legea nr. 112/1995, actualizată, a H.G. nr. 20/1996, republicată, a Decretului-Lege nr. 61/1990, actualizat, a Legii nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu ale oricăror alte acte normative sau administrative aplicabile vânzării locuințelor.

Art. 3. Cu data prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea Hotărârea nr. 405/2016.

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

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan TARCEA

Contrașemnează
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 275111-C1-U2 Cluj-Napoca

Nr. cerere 106870
Ziua 13
Luna 05
Anul 2021

Cod verificare
100104208675



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:119919

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Emil Racoviță, Nr. 57, Et. I, Ap. 3, Jud. Cluj

Părți comune: terenul m fundațiile , fațadele , podul, racordurile de apă, canal, electricitate, gaz-metan, coridorul de acces în pivniță, antreul, șas-ul de la parter, scările de acces , parter, subsol, pod ,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 8910/1/1/III	-	146,12			Apt nr.3, compus din: 2 camere, nișă, 1 bucătărie, 1 baie, 1 wc., 1 antreu, 1 cămară, 1 terasă, 1 pivniță cu Su 146,12 mp., cu p.i. c 49,85/100 parte.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17945 / 22/10/1996		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 740/10000 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIUL LOCAL AL MUNC. CLUJ-NAPOCA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 119919)	A1 / B.3
220222 / 29/11/2018		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR 41014, din 15/10/2018 emis de PRIMARIA CLUJ NAPOCA; Act Administrativ nr. 532381/413, din 09/11/2018 emis de PRIMARIA MUN CLUJ NAPOCA; Act Administrativ nr. 41014 PROCES VERBAL NR 1114, din 15/10/2018 emis de MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA; Act Administrativ nr. 196002, din 25/10/2018 emis de OCPI CLUJ;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 9260/10000 1) FODOR EVA-AGNETA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT.	

19

Carte Funciară Nr. 275111-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Emil Racoviță, Nr. 57, Et. I, Ap. 3, Jud. Cluj
Părți comune: terenul m fundațiile , fațadele , podul , racordurile de apă, canal, electricitate, gaz-metan,
coridorul de acces în pivniță, antreul, sas-ul de la parter, scările de acces , parter, subsol, pod ,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 8910/1/1/III	-	146,12	-	-	Apt nr.3, compus din: 2 camere, nișă, 1 bucătărie, 1 baie, 1 wc., 1 antreu, 1 cămară, 1 terasă, 1 pivniță cu Su 146,12 mp., cu p.i. c 49,85/100 parte.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
13/05/2021, 11:59

Gabriela-Daniela GÎNSCĂ
Referent

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
CIVIL

Dosar nr.2206/211/2019

Cod ECLI ECLI:RO:JDCLJ:2019:001.008614

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului U.E.
2016/679

SENTINȚA CIVILĂ Nr.8614/2019
Ședința publică din 05 Decembrie 2019
Completul constituit din:
PREȘEDINTE: Dumitriela Rodica Cazan
GREFIER: Camelia Ficior

Pe rol este judecarea cauzei civile privind pe reclamanta Fodor Eva Agneta și pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, având ca obiect obligație a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică lipsesc părțile.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședința, după care se constată că dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din data de 24.10.2019, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre când, instanța a amânat în vederea deliberării în mod succesiv pronunțarea pentru data de 07.11.2019, 21.11.2019, 28.11.2019, iar apoi pentru data de 05.12.2019.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, reține următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca la data de 4 februarie 2019 reclamanta Fodor Eva Agneta a solicitat în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, ca instanța să dispună obligarea pârâților să încheie cu reclamanta contract de vânzare cumpărare având ca obiect cota parte de 7,40 %, respectiv spațiu denumit terasă, în suprafață de 11,75 mp., din apartamentul situat în Cluj-Napoca, strada Emil Racoviță, numărul 57, etaj 1, apartament 3, județul Cluj, în temeiul dispozițiilor articolului 9 alineatul 1 din Legea numărul 112 din 1995. Cu cheltuieli de judecată.

În motivare, se arată că între reclamantă și pârâțul Municipiul Cluj-Napoca s-a încheiat contractul de vânzare cumpărare numărul 41014 din 15 octombrie 2018, având ca obiect cota de 92,60% din locuința fond locativ de stat, situate în Cluj Napoca, strada Emil Racoviță, numărul 57, apartament 3. Potrivit articolului 3 din contractul menționat locuința este ocupată de cumpărător, în baza contractului de închiriere numărul 10190/23.02.1984 și numărul 14168/27.06.2012, și este compusă din: două camere, o nișă, o bucatărie, o baie, un wc, un antreu, o cămară și pivniță, cu o suprafață utilă de 135,30 mp., înscrisă în Cartea funciară

individuală numărul 27111-C1-U2 Cluj-Napoca (nr.CF vechi 119919), cu număr topo 8910/1/1/III. Contractul de vânzare cumpărare menționat a fost încheiat ca urmare a cererii reclamantei numărul 412499 din data de 12 septembrie 2017, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca numărul 4 din data de 1 august 2018, în baza referatului numărul 346524/45/19.07.2018 al Direcției patrimoniul municipiului și evidență a proprietății prin care se propune vânzarea cotei. Potrivit fișei locative, anexa la actul adițional numărul 1 la contractul de închiriere numărul 14168/27.06.2012, componența suprafeței locative este următoarea: două camere o bucatărie, o nișă, un antreu, o cămară de alimente, un wc, o baie, terasă, pivniță și teren. Potrivit referatului menționat mai sus, s-a reținut că reclamanta este îndreptățită să cumpere doar o parte din imobil, mai puțin terasa, raportat la faptul că aceasta nu făcea parte din contractul de închiriere valabil la data intrării în vigoare a Legii numărul 112 din 1995. În ceea ce privește istoricul închirierii locuinței, reclamanta arată că la data de 29 aprilie 1974 s-a încheiat contractul de închiriere numărul 12202 între GIGCL și soțul reclamantei, numitul Fodor Alexandru, având ca obiect al închirierii locuința situată în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță, nr.57, contract unde obiectul închirierii cuprinde și terasa, iar reclamanta este înscrisă ca membru al familiei împreună cu fiica sa. La data de 23 februarie 1984, GIGCL a încheiat cu soțul reclamantei contractul de închiriere numărul 101907, având ca obiect locuința de la adresa menționată anterior, și anume apartamentul 3. Ulterior, data de 23 ianuarie 1997 se încheie procesul verbal numărul 39409/21.11.1996, prin care se întocmește fișa suprafeței locative, unde este inclusă și terasa în suprafață de 11,75 mp. La data de 31 mai 1999 se încheie cu soțul reclamantei contractul de închiriere numărul 28189 cu perioadă de valabilitate până la data de 8 aprilie 2004, perioadă ce a fost prelungită prin acte adiționale până la data de 19 mai 2014. Prin cererea numărul 148168/45 din 14 mai 2012, reclamanta a solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele său ca urmare a decesului soțului. La data de 27 iunie 2012, autoritatea locală a încheiat cu reclamanta contractul de închiriere numărul 148168 pentru o perioadă până la data de 19 mai 2014, apoi prelungit până la data de 27 iunie 2019. Conform fișei locative, este inclusă și terasa menționată. Reclamanta arată că în toată această perioadă, începând cu data de 29 aprilie 1974 și până în prezent, a folosit împreună cu familia această terasă ca și componentă a spațiului de la apartamentul 3 și consideră că este nelegală poziția autorității locale privind refuzul vânzării terasei ca parte componentă a locuinței, în condițiile articolului 9 alineat 3 din Legea numărul 112 din 1995. Reclamanta consideră că și în situația în care din punct de vedere formal la data intrării în vigoare a legii menționate terasa nu era inclusă în fișa suprafeței locative, practic din eroarea autorității locale, ulterior, după apariția legii menționate, respectiv la data de 23 ianuarie 1997, se încheie procesul verbal prin care se întocmește fișa suprafeței locative, este inclusă și terasa, iar reclamanta are dreptul de a cumpăra această terasă în condițiile articolului 42 alineat 3 Legea 10 din 2001, drept prevăzut de articolul 9 alineatul 1 din Legea numărul 112 din 1995.

În drept, au fost invocate dispozițiile legale anterior menționate, precum și Decizia numărul 81 din 2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

În probațiune, au fost anexate înscrisuri la filele 5 - 37, iar apoi la filele 48 - 73.

Cererea a fost legal timbrată la fila 76.

Pârâții au formulat întâmpinare la data de 15 mai 2019, prin care au solicitat respingerea cererii, ca nefundată, cu exonerarea pârâților de la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare, se arată că Legea numărul 112 din 1995 se referă strict la vânzarea către chiriași a apartamentelor. Potrivit contractului de închiriere încheiat în 1974, iar apoi a celui încheiat în 1984, terasa nu a fost inclusă în suprafața locativă închiriată. În baza procesului

verbal numărul 39409/27.11.1996 a fost întocmită fișa suprafeței locative închiriate, cuprinzând și terasă acoperită în suprafață de 11,75 mp. La data de 31 mai 1999 a fost încheiat cu soțul reclamantei un contract de închiriere, iar apoi ca urmare a decesului chiriașului, la solicitarea soției acestuia, în speță reclamanta, autoritatea locală a încheiat cu aceasta un nou contract de închiriere în anul 2012, prelungit până la data de 27 iunie 2019, în fișa locativă aferentă acestui contract fiind inclusă și terasa. Ca urmare, descrierea apartamentului închiriat în baza contractului aflat în valabilitate la momentul intrării în vigoare a legii și cea din contractul de închiriere a flat în valabilitate este diferită, în sensul că din primul contract de închiriere lipsește terasa. Reclamanta a solicitat cumpărarea imobilului pe care îl deține în calitate de chiriaș, procedându-se apoi la evaluarea imobilului, fiind încheiat un proces verbal de evaluare, având ca reper prețul de la 1 ianuarie 1990, actualizat cu coeficientul de creștere a veniturilor salariale medii nete pe economie. Cererea de cumpărare a terasei a fost analizată în cadrul ședinței din data de 24 aprilie 2018 a comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, care a reținut faptul că reclamanta este îndreptățită să cumpere doar o parte din imobil, mai puțin terasa, raportat la faptul că aceasta nu făcea parte din contractul de închiriere valabil la data intrării în vigoare a legii. Comisia a decis vânzarea unei cote ideale raportat la suprafața eligibilă spre vânzare, respectiv cota de 92,60% reprezentând suprafața de 135,30 mp., la un preț evaluat conform procesului verbal de evaluare numărul 1355/18/04.2018, stabilit la nivelul prețurilor la data de 1 ianuarie 1990, determinat potrivit normelor metodologice, care la data încheierii contractului de vânzare cumpărare se actualizează cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima lună a trimestrului anterior plății prețului locuinței. Se invocă dispozițiile articolului 9 din Legea numărul 112 din 1995, articolului 6 din Hotărârea numărul 20 din data de 17 ianuarie 1996 privind normele de aplicare a legii. Prin adresa cu numărul 242521/45 din data de 17 mai 2018 reclamanta, ca urmare a comunicării deciziei comisiei, a confirmat faptul că este de acord cu decizia acesteia, respectiv cu cumpărarea cotei ideale menționate anterior. Comisia întrunită în ședința din data de 23 mai 2018 a luat act de acordul reclamantei de cumpărare a unei cote ideale din apartament și totodată au fost stabilite clarificări cu privire la cota parte din imobil ce poate fi vândută în baza dispozițiilor legale anterior menționate, care se stabilește raportând elementele din fișa suprafețelor locative de la data intrării în vigoare a legii și fișa actuală. Diferența cotei părți rămasă se poate atribui prin procedura de sistare a stării de indiviziune, cu plată unei sulțe, la solicitarea cu proprietarului, care va depune un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat Anevar și care va cuprinde valoarea de piață a întregului imobil aflat în proprietate și valoarea cotei părți deținute în administrarea municipiului. Sistarea stării de indiviziune se face în regim de carte funciară, competența revine Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca. Verificările menționate au fost comunicate reclamantei, iar aceasta a răspuns că e de acord cu cumpărarea locuinței în condițiile indicate anterior. Prin Hotărârea Consiliului Local numărul 620 din 1 august 18 s-a aprobat vânzarea cotei ideale menționate anterior și a fost însușit procesul verbal de evaluare. A fost întocmit contractul de vânzare cumpărare numărul 41014, semnat și ridicat de reclamantă la data de 15 octombrie 2018. Ulterior, la solicitarea reclamantei, a fost întocmit actul adițional numărul 2 la contractul de închiriere numărul 148168/27.06.2012, având ca obiect închirierea cotei părți rămasă urmare a vânzării, respectiv cota de 7,40%. Se invocă dispozițiile articolului 1 din Protocolul numărul 1 CEDO și se arată că statul are dreptul de a reglementa folosința bunurilor conform interesului general, precum și Constituția României, articolele 44 alineatul 1 teza a doua, 136 alineatul 5.

Au fost anexate înscrisuri la filele 95- 148.

Reclamanta a formulat răspuns la întâmpinare, prin care face referire îndeosebi la Decizia numărul 81 din 2017 ÎCCJ cu privire la interpretarea și aplicarea dispozițiilor articolului 42 alineatul 3 din Legea numărul 10 din 2001, cu considerentele acesteia, precum și la Decizia numărul 3 din 2017 privind interpretarea și aplicarea dispozițiilor articolului 3, articolului 26 alineatul 3 din Legea numărul 112 din 1995, coroborate cu articolul 37 din normele metodologice privind aplicarea legii.

Instanța a încuviințat proba cu înscrisuri.

Analizând actele și materialul probatoriu existent la dosarul cauzei, instanța reține următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată reclamanta a solicitat obligarea părților să încheie cu reclamanta contract de vânzare cumpărare având ca obiect cota parte de 7,40 %, respectiv spațiu denumit terasă, în suprafață de 11,75 mp., din apartamentul situat în Cluj-Napoca, strada Emil Racoviță, numărul 57, etaj 1, apartament 3, județul Cluj, în temeiul dispozițiilor articolului 9 alineatul 1 din Legea numărul 112 din 1995.

În fapt, în anul 1974 s-a încheiat contractul de închiriere numărul 12202 între GIGCL și soțul reclamantei, numitul Fodor Alexandru (f.142-144), având ca obiect al închirierii locuința situată în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță, nr.57. La data de 23 februarie 1984, GIGCL a încheiat cu soțul reclamantei contractul de închiriere numărul 101907, având ca obiect locuința de la adresa menționată anterior, și anume apartamentul 3 (f.139-141).

În baza procesului verbal numărul 39409/27.11.1996, se întocmește la data de 23.01.1997, fișa suprafeței locative, fiind inclusă în structura apartamentului închiriat și terasa în suprafață de 11,75 mp. Fișa suprafeței locative a fost modificată conform documentației de înfabulare, iar potrivit susținerilor reclamantei, necontestate de către pârâtă, terasa menționată a fost și anterior folosită în mod continuu de către chiriaș și familia sa, în baza contractelor anterioare de închiriere a apartamentului.

La data de 31 mai 1999 se încheie cu soțul reclamantei contractul de închiriere numărul 28189 cu perioadă de valabilitate până la data de 8 aprilie 2004, perioadă ce a fost prelungită prin acte adiționale până la data de 19 mai 2014 (f.130-136).

În anul 2012, reclamanta a solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele său ca urmare a decesului soțului. La data de 27 iunie 2012, autoritatea locală a încheiat cu reclamanta contractul de închiriere numărul 148168 pentru o perioadă de valabilitate până la data de 19 mai 2014, apoi prelungit până la data de 27 iunie 2019. Conform fișei locative, este inclusă și terasa menționată.

Potrivit articolului 42 alineatul 3 din legea numărul 10/2001, "(3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune."

Potrivit articolului 9 din legea 112 din 1995, "Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului. De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit. În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor eşalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de

referință stabilită anual de Banca Națională a României. Tinerii căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se eșalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani. Comisionul convenit unităților specializate care evaluează și vând apartamente este de 1% din valoarea acestora. Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu. Chiriașii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot să rămână în continuare în spațiul locativ respectiv, plătiind chiria stabilită prin lege.”

Potrivit Deciziei numărul 3 din data de 30 ianuarie 2017, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul număr 3370/1/2016, ”În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art.3, 9, 26 alin.2 din Legea nr.112/1995 ...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.”

În speță, contrar susținerilor părților, instanța apreciază că cererea reclamantei este întemeiată.

Instanța reține că reclamanta a solicitat cumpărarea imobilului-apartament închiriat, cererea sa de cumpărare fiind analizată în cadrul ședinței din data de 24 aprilie 2018 a comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, care a reținut faptul că reclamanta este îndreptățită să cumpere doar o parte din imobil, mai puțin terasa, raportat la faptul că aceasta nu făcea parte din contractul de închiriere valabil la data intrării în vigoare a legii. Comisia a decis vânzarea unei cote ideale raportat la suprafața eligibilă spre vânzare, respectiv a cotei de 92,60% reprezentând suprafața de 135,30 mp., la un preț evaluat conform procesului verbal de evaluare numărul 1355/18/04.2018, stabilit la nivelul prețurilor la data de 1 ianuarie 1990, determinat potrivit normelor metodologice, care la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare se actualizează cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima lună a trimestrului anterior plății prețului locuinței.

Ca urmare, în baza HCL nr.620 din 01.08.2019 (prin care s-a aprobat vânzarea cotei de 92,60% din locuința menționată anterior) reclamanta a încheiat cu Municipiul Cluj-Napoca contractul de vânzare-cumpărare nr.41014/15.10.2018, având ca obiect cota ideală menționată, fără a fi inclusă și terasa. În urma solicitării reclamantei nr.499641/23.10.2018 a fost întocmit apoi actul adițional nr.2 la contractul de închiriere nr.148168/27.06.2012, având ca obiect închirierea cotei părți rămasă, respectiv cota de 7,40%, corespunzătoare terasei.

În ceea ce privește terasa, instanța apreciază că refuzul vânzării acesteia în condițiile Legii nr.112/1995 este neîntemeiat. Terasa în discuție a reprezentat în realitate o componentă a imobilului apartament, încă de la începutul închirierii sale, nefiind inclusă din eroare în fișa suprafeței locative, deși se afla în folosința reclamantei și a familiei sale. Modificarea ulterioară a fișei locative s-a făcut, conform mențiunilor din cuprinsul procesului verbal din data de 27.11.1996, conform documentației de întabulare, neexistând invocate alte motive, fiind evident o simplă formalitate. Nu prezintă astfel relevanță, în opinia instanței, împrejurarea că fișa locativă care cuprindea și terasa în discuție a fost efectiv întocmită ulterior intrării în vigoare a Legii nr.112/1995, fiind posibilă cumpărarea întregii cote corespunzătoare apartamentului, așa cum a fost aceasta dată spre folosință reclamantei și familiei sale.

Prin urmare, instanța constată că cererea reclamantei este întemeiată, astfel că va admite acțiunea și va dispune obligarea părților să încheie cu reclamanta contract de vânzare-

cumpărare având ca obiect cota parte de 7,40%, respectiv spațiu denumit terasa, în suprafață de 11,75 mp., din apartamentul situat în Cluj-Napoca, str.Emil Racoviță, nr.57, etaj I, ap.3, jud.Cluj, în temeiul dispozițiilor art.9 alin.1 din Legea nr.112/1995.

Față de soluția ce urmează a fi dispusă, văzând cererea reclamantei, raportat la disp.art.453 și urm.CPC, instanța va dispune obligarea părților în solidar la plata către reclamantă a sumei de 3.071,75 lei (571,75 lei+2.500 lei), cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând taxă judiciară de timbre și onorariu avocațial, conform înscrisurilor de la dosar (f.76 și l.67).

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

Admite acțiunea formulată de reclamanta FODOR EVA-AGNETA, având CNP cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud.Cluj, cu domiciliul processual ales în Cluj-Napoca, str.Nicolae Bălcescu, nr.14, ap.10, jud.Cluj (la SCA Cetean și Seiche), în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr.3, jud.Cluj.

Dispune obligarea părților să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare având ca obiect cota parte de 7,40%, respectiv spațiu denumit terasa, în suprafață de 11,75 mp., din apartamentul situat în Cluj-Napoca, str.Emil Racoviță, nr.57, etaj I, ap.3, jud.Cluj, în temeiul dispozițiilor art.9 alin.1 din Legea nr.112/1995.

Dispune obligarea părților în solidar la plata către reclamantă a sumei de 3.071,75 lei (571,75 lei+2.500 lei), cu titlu de cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în 30 de zile de la comunicare, care se va depune la Judecătoria Cluj-Napoca.

Pronunțată la data de 05.12.2019 și pusă la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

JUDECĂTOR,
Dumitriela Rodica Cazan

GREFIER,
Camelia Ficior

HOTĂRÂRE

privind vânzarea cotei de 92,60% din locuința
situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, ap. 3,
în favoarea doamnei Fodor Eva-Agneta

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea cotei de 92,60% din locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, ap. 3, în favoarea doamnei Fodor Eva-Agneta - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Dan Ștefan Tarcea, Constantin Ioan Tomoș, Radu Florin Rațiu și Adrian Mureșan;

Analizând Referatul nr. 346524/45/19.07.2018 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății prin care se propune vânzarea cotei de 92,60% din locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, ap. 3, în favoarea doamnei Fodor Eva-Agneta;

Reținând prevederile Legii nr. 112/1995, actualizată, ale H.G. nr. 20/1996, ale Procesului-verbal al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat din data de 23.05.2018, ale Adreselor cu nr. 292372/45/19.06.2018 și nr. 346382/45/19.07.2018;

Văzând avizul Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, precum și cel al comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea cotei de 92,60%, corespunzătoare suprafeței ce face obiectul Legii nr. 112/1995, actualizată, din locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, ap. 3, înscrisă în C.F. individuală nr. 275111-C1-U2 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 119919), cu nr. topo 8910/1/1/III), în favoarea doamnei Fodor Eva-Agneta, având C.N.P. 2280202120688.

Art. 2. Se însușește Procesul-verbal de evaluare a cotei de 92,60% din locuință, corespunzătoare suprafeței ce face obiectul Legii nr. 112/1995, actualizată, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Prețul de vânzare al cotei de 92,60% din locuință, corespunzătoare suprafeței ce face obiectul Legii nr. 112/1995, actualizată, este de 128.432 lei valabil la data de 23.05.2018, determinat potrivit normelor metodologice.

(2) Prețul stabilit la alin. 1 va fi actualizat cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima lună a trimestrului anterior plății prețului locuinței.

Art. 4. (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, doamna Fodor Eva-Agneta 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 documentelor, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

Art. 5. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția economică și Direcția juridică.

Președinte de ședință
Ec. Dan Ștefan Tarcea


Contrasemnează
Secretarul municipiului
Jr. Aurora Roșca



MUNICIPIUL
CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. 450851/451/27.09.2018

CĂNTRACT DE VĂNZARE-CUMĂRARE
NR. 41014 din 15.10. 2018

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în strada Moșilor nr. 3, reprezentat prin **primar EMIL BOC**, pe de o parte și **FODOR EVA-AGNETA**, având CNP _____ posesoare a _____ cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, _____ pe de altă parte, în baza Legii nr. 112/1995, actualizată, ca urmare a cererii nr. 412499/45 din 12.09.2017, aprobată în H.C.L. nr. 620 din 01.08.2018, a intervenit următorul contract:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea cotei de 92,60% din locuința fond locativ de stat, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, ap. 3, conform schiței funcționale ce face parte integrantă din contract.

Art. 3. Cota de 92,60% din locuința fond locativ de stat ce se vinde, este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. 101907/23.02.1984 și nr. 148168/27.06.2012, și este compusă din: 2 camere, 1 nișă, 1 bucătărie, 1 baie, 1 wc., 1 antreu, 1 cămară și 1 pivniță, cu o suprafață utilă de 135,30 mp., înscrisă în C.F. individuală nr. 275111-C1-U2 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 119919), cu nr. topo 8910/1/1/III.

Art. 4. Odată cu locuința se vinde și împrejmuirea.

Art. 5. Se atribuie cumpărătorului în proprietate, conform Legii nr. 18/1991 republicată, art. 36. cota de 92,60% din cota de 49,85/100 parte teren aferent apartamentului nr. 3.

III. PREȚUL

Art. 6. Prețul de vânzare a cotei de 92,60% din locuință, conform procesului-verbal nr. 1355 din 18.04.2018, actualizat la data de 27.09.2018, este de 129.239 lei - în litere - unasutădouăzecișinouămiidouăsutetrecișinouălei - din care:

- prețul cotei de 92,60% din locuința fond locativ de stat - 116.812 lei,
- prețul pivniței - 11.035 lei,
- prețul împrejurii - 1.392 lei.

Art. 7. Cumpărătorul, declară în baza declarației notariale nr. 1286 din 25.09.2018 autentificată la notar public Teleky Zsolt-Attila din Cluj-Napoca că:

R. Blancu

24

- nu ocupă și nu a ocupat abuziv un imobil aflat în proprietatea Statului Român, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, ori în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, pe raza municipiului Cluj-Napoca;

- nu a deținut, nu deține și nu a înstrăinat o locuință proprietate personală sau o cotă parte din suprafața utilă a unei locuințe mai mare de 18 mp. pe teritoriul României după 01.01.1990;

- nu a deținut, nu deține și nu a înstrăinat o suprafață de teren constructibil mai mare de 150 mp., pe teritoriul României după 01.01.1990;

- nu deține, nu a deținut și nu a înstrăinat o casă de vacanță, proprietate personală, pe teritoriul României după 01.01.1990;

- nu a deținut în calitate de chiriaș o altă locuință din fondul locativ de stat nerevendicată în baza legilor speciale;

- nu a subînchiriat, nu a transmis dreptul de locuire și nu a schimbat destinația spațiului închiriat;

- nu a beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe.

IV. MODALITĂȚILE ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art. 8. Prețul cotei de 92,60% din locuință va fi plătit de cumpărător astfel:

Integral - prețul locuinței - 116.812 lei,

- prețul pivniței - 11.035 lei,

- prețul împrejuririi - 1.392 lei.

Total plată integral: 129.239 lei - în litere -

unasutădouăzecișinouămiiidouăsetrezecișinouălei - ce vor fi achitați în numerar la casieria municipiului Cluj-Napoca, la data semnării prezentului contract de vânzare-cumpărare cu chitanța seria OP nr. 1/2018.

V. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 9. Vânzătorul se obligă să predea cumpărătorului, cota de 92,60% din locuința ocupată de către acesta în baza Contractului de închiriere nr. 148168/27.06.2012 în baza procesului-verbal de primire-predare a locuinței nr. 1114 din 2018, proces-verbal care face parte integrantă din prezentul contract de vânzare cumpărare.

VI. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 10. Cumpărătorul se obligă să plătească prețul locuinței în suma prevăzută la art. 8.

Art. 11. Cumpărătorul ce devine proprietar prin efectul prezentului contract, a locuințelor situate în imobilele considerate monumente istorice, prevăzute de art. 2, lit. c din Ordonanța Guvernului României nr. 68/1994, aprobată prin Legea nr. 41/1995, va respecta prevederile privind protecția, conservarea și restaurarea imobilului în conformitate cu prevederile art. 24 din O.G.R. nr. 68/1994, aprobate prin Legea nr. 41/1995.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 12. Eventualele litigii născute din executarea prezentului contract de vânzare-cumpărare sunt de competența instanțelor de drept comun.

R. Cluj-Napoca

25

Art. 13. Prezentul contract intra în vigoare începând cu data de 15.10.2018

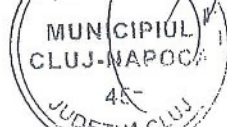
Art. 14. Alte precizări

Art. 15. Prezentul contract s-a încheiat în 5 exemplare, în limba română, toate au valoare de original și având aceeași forță probantă, din care 3 exemplare se înmânează cumpărătorului.

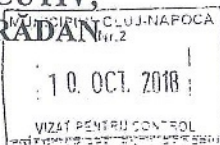
VÂNZĂTOR:

**MUNICIPIUL
CLUJ-NAPOCA**

prin
**PRIMAR
EMIL BOGA**



**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRADAN**



**SERVICIUL JURIDIC
LEGISLAȚIE CONTRACTE**

R. Ardeus 10.10.2018

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

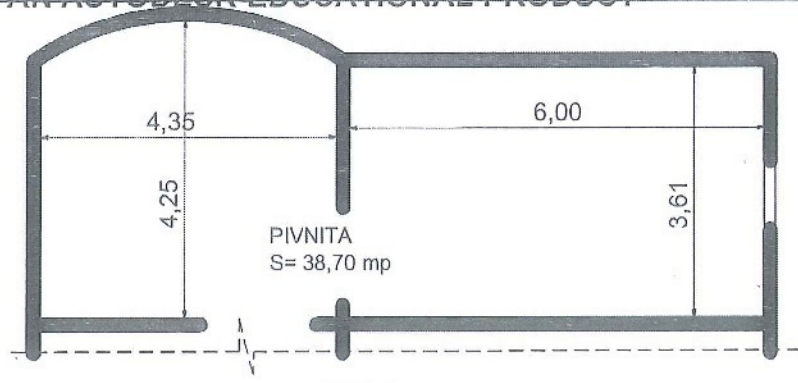
**SEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN**

AM PRIMIT AZI. 15.10.2018
3 exemplare în original din contractul
de vânzare-cumpărare
Semnătura F. Fodor

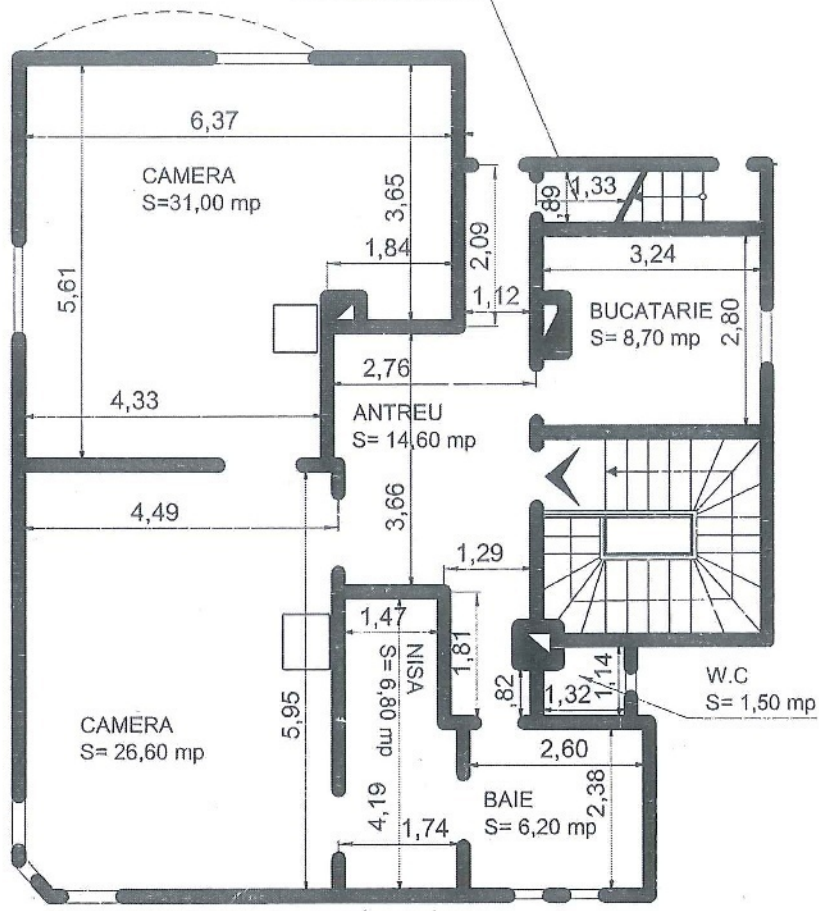
**ÎNTOCMIT,
DOINA BOCA**

[Signature]

28



CAMARA
S= 1,20 mp



49,85 % din p.i.c.

Nr. crt.	DENUMIRE INCAPERE	UM	SUPRAFATA	Nr. crt.	DENUMIRE INCAPERE	UM	SUPRAFATA
1.	Camera	mp	31,00	9.	Antreu	mp	14,60
2.	Camera	mp	26,60	A utila			
3.	Bucatarie	mp	8,70				
4.	Camara	mp	1,20				
5.	Baie	mp	6,20				
6.	W.C.	mp	1,50				
7.	Nisa	mp	6,80				
8.	Pivnita	mp	38,70				

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

BENEFICIAR : FODOR EVA - AGNETA
str. Emil Racovita nr. 57
AMPLASAMENT: str. EMIL RACOVITA nr. 57 ap.3 Cluj- Napoca

INTOCMIT ing. HENT ADRIAN
SEMNATURA

DATA : 22. 05. 2018

SCHITA FUNCTIONALA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință

Nr. 148168 / 27.06.2012

Municipiul Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin **PRIMAR EMIL BOC**, și **FODOR EVA AGNETA**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, legitimat cu B.I. seria _____, C.N.P. _____, în calitate de **LOCATAR**

Prezentul contract de închiriere se încheie în baza Legii nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 1275/2000 reactualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legii nr. 241/2001, H.G. nr. 310/2007, H.C.L.284/2010, a art. 256 alin. 3 din Legea nr 571/2003 privind Codul Fiscal, a certificatului de deces seria DZ nr. 413705, a CF Colectiv nr. 119918, nr. topo 8910/1/1, a CF Individual 119919, nr. topo 8910/1/1/III și a cererii nr. 148168/14.05.2012.

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1. Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Cluj-Napoca, **Str. EMIL RACOVITĂ nr. 57 ap. 3**, jud. Cluj, identificată în CF Colectiv nr. 119918, nr. topo 8910/1/1, a CF Individual 119919, nr. topo 8910/1/1/III, compusă din 2 camere cu suprafață utilă de **57.56 mp.**, dependințe folosite în exclusivitate **88.56 mp.**, folosite în comun _____ mp., teren **335 mp.**, potrivit anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din **1** persoană, titular fiind **FODOR EVA AGNETA**, potrivit anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract

Locuința descrisă mai sus 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.

2. Termenul de închiriere este de 2 ani și 1 lună cu începere de la data **29.03.2012** până la data de **19.05.2014**.

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

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Chiria lunara aferenta locuintei închiriate este de **101.55 lei**, calculată în conformitate cu prevederile legale. Fișa de calcul a chiriei face obiectul anexei 2, care este parte integrantă din contractul de închiriere. Chiria se datorează începând cu data de **14.05.2012** și se achită în contul proprietarului până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de **14.05.2012** la sediul **MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 60 zile înainte

de termenul scadent la plata.

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere. 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.

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.

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

a) Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- 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, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

b) Chiriașul se obligă:

- 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 trecute 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;
- pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesiune, închiriate, date în administrare ori în folosință, se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condițiile similare impozitului pe teren. Contribuabilii vor anexa la declarația fiscală, în fotocopie semnată pentru conformitate cu originalul, actul privind concesionarea, închirierea terenului respectiv, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului de închiriere/concesionare

IV. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

- obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice suma 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. III, pct. b așa cum sunt acestea formulate;
- 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 se face la:

a) cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;

b) cererea proprietarului atunci când:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
- chiriașul 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;
- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- chiriașul nu și-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz;

c) la cererea asociației de proprietari atunci când chiriașul 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, pe calea instanțelor de judecată;

e) 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 până la data execuției efective a hotărârii de evacuării.

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 CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI

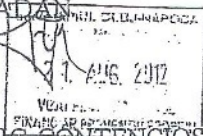
Anexele 1,2 și 3 fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 06.07.2011 în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare.

LOCATOR,
PRIMAR
EMIL BOG

LOCATAR,
NUMELE: FODOR
PRENUMELE: EVA - AGNETA

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,
ȘEF SERVICIU,

DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
MARIUS FARCĂȘ

31
31

c) la cererea asociației de proprietari atunci când chiriașul 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, pe calea instanțelor de judecată;

e) 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 până la data execuției efective a hotărârii de evacuării.

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 CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI

Anexele 1,2 si 3 fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 06.07.2011 în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare.

LOCATOR,
PRIMAR
EMIL BOC

LOCATAR,
NUMELE: FODOR
PRENUMELE: EVA - AGNETA

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,
ȘEF SERVICIU,

DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERIZAN

ÎNTOCMIT,
MARIUS FARCAȘ

Anexa nr.1 parte integrantă
din contractul de închiriere
înregistrat la nr. 148168
din 27.06.2012

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca
Str. EMIL RACOVIȚĂ NR. 57 situat la nivelul etaj a) I AP. 3
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	30.86	30.86	0.00
2	cameră	26.70	26.70	0.00
	Total	57.56	57.56	0.00
3	bucătărie	8.96	8.96	0.00
4	nișă	7.35	7.35	0.00
5	antreu	14.60	14.60	0.00
6	cămară alimente	1.80	1.80	0.00
7	wc	1.32	1.32	0.00
8	baie cu cadă	5.98	5.98	0.00
	Total	40.01	40.01	0.00
9	terasă	11.75	11.75	0.00
12	pivniță	36.80	36.80	0.00
	Total	48.55	48.55	0.00
13	teren	335	335	0.00
	Total	335	335	0.00

B

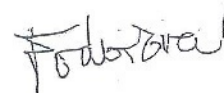
Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

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	FODOR EVA-AGNETA	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 aceștia (tată, mamă, soacră, socru) care locuiesc și se gospodăresc împreună

39
34

duplicat
str. racovita nr. 57 ap. 3

Înregistrat la nr. 101907
din 23.02.1984

cod. 1049717

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Între subsemnații a) grup. întrep. de gospod. com. și locativa al jud. cluj
sediul în b) b. dul Lenin nr. 79 titular al dreptului de administrare
vînd fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locatar, reprezentat prin chir. gen.
ing. dimitru tarmure împuternicit prin delegația nr. 126 din 19.04.1976
d) fodor alexandru posesor al buletinului de identitate seria a.h. nr. 130233
berat de miliția cluj la data de 15.09.1976 în calitate
locatar principal, în baza ^{cererea} înștiințării nr. 10600 înminată la data de 16.02.1984
către g.i.g.c.l. din e) cluj napoca 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 _____ ani, cu începere de la 01.03.1984 până la 01.01.1988

La expirarea termenului chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului. În caz de deces al 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 dintre membrii familiei cu care chiriașul a locuit.

În afară de cazurile expres prevăzute de lege, modificarea sau rezilierea contractului 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 data ieșirii din locuința închiriată.

4. Chiria lunară este de lei 695* calculată în conformitate cu prevederile legale, și cum este stabilită prin fișa de calcul al 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 retribuția lunară sau, după caz la plata chenzinei lunare respectiv statul de plată, a drepturilor pentru concedii de boală;

— depunerea la casieria întreprinderii care are în administrare fondul locativ de locuit, 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.

NOTĂ:

- Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat.
- Localitatea str. și nr.
- Numele și prenumele persoanei împuternicite prin delegație.
- Numele și prenumele titularului contractului (chiriașului).
- Contractul de închiriere în vîință la data intrării în vigoare a Legii nr. 5/1973.

Tg.-N.c.1234

35
18

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 constituindu-se în executiv.

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

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

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

Dacă creșterea provine din măsurarea suprafeței locative, din recalcularea chiriei sau din orice alte cauze neimputabile 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 va fi stabilită de comun acord între părți.

Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirie mai mici decât cea legală sînt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, 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 contul chiriei viitoare.

9. Obligațiile ce revin proprietarului și chiriașului în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință sînt cele prevăzute în anexa nr. 3 și fac parte integrantă din prezentul contract.

10. Chiriașul este obligat ca la mutarea sa din locuință să predea proprietarului suprafața locativă în stare de folosință și de curățenie și cu obiectele de inventar trecut în procesul verbal de predare-primire întocmit la mutarea sa în locuință.

11. Suprafața locativă închiriată va fi folosită potrivit destinației sale. Chiriașul nu are dreptul să execute modificări de spațiu în locuința închiriată.

12. Proprietarul are dreptul să verifice, odată 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.

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

14. Chiriașul are dreptul să subînchirieze o parte din suprafața locativă a locuinței în situațiile și condițiile prevăzute de Legea nr. 5/1973.

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

16. Prezentul contract f) care ~~este~~ ^{nu este} accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi 23.9.1986 în dublu exemplar, cite unul pentru fiecare parte,

avînd ca anexe: fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul verbal de predare-primire a locuinței, precum și obligațiile care revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință.

PROPRIETAR

CHIRIAȘ

Feder Sarichov

NOTĂ: f) Contractul nu se consideră perfectat decît dacă este completat și semnat, inclusiv cele două fișe, procesul verbal de predare-primire a locuinței și obligațiile prevăzute în anexa nr. 3.

g) Sînt accesorii la contractul de muncă contractele încheiate pentru locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și nominalizate prin pan pe noile obiective mai importante, în conformitate cu dispozițiile art. 11 din Legea nr. 5/1973, locuințele aflate în administrarea directă a unităților socialiste de stat altele decît întreprinderile specializate subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare; locuințele din proprietatea organizațiilor cooperatiste și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 55 și 56 din Legea nr. 5/1973.

36
19

6. In caz de neplata executarea silita se va face pe baza contractului de inchiriere si a extrasului de cont emis de intreprinderea care are in administrare fondul locativ de stat, prezentul contract avind valoare de in scris autentic constituindu-l pe executoriu.

7. Chiriaşul este obligat sa comunice proprietarului care inchiriaza locuinta din fondul de stat schimbarea locului de munca si orice modificare intervenita cu privire la venitul pe fiecare membru al familiei si la numarul membrilor sai de familie, in termen de 10 zile de la data producerii schimbării sau modificării.

Chiriaşul va plati chiria recalculata cu incepere din prima zi a lunii urmatoare aceleia in care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

8. Chiria prevazuta in contract se va recalcula ori de cite ori ea este rezultatul unor modificari.

Daca eroarea provine din masurarea suprafetei locative, din calcularea chiriei sau din orice alte cauze neimputabile chiriaşului, iar acesta a platit o chirie mai mica decit cea legala, el va fi obligat sa plateasca in rate lunare numai diferenta datorata fara majorari. Rata lunara va fi stabilita de comun acord intre parti.

Cind cauzele care au dus la stabilirea unei chirie mai mici decit cea legala sint imputabile chiriaşului, acesta va fi obligat sa plateasca intreaga diferenta pe trecut, cu majorarile prevazute de normele legale in vigoare.

Daca chiriaşul a platit o chirie mai mare decit cea legala, diferentele plătite in plus vor fi socotite in contul chiriei viitoare.

9. Obligatiile ce revin proprietarului si chiriaşului in legatura cu intretinerea si repararea fondului locativ de stat cu destinatia de locuinta sint cele prevazute in anexa nr. 3 si fac parte integranta din prezentul contract.

10. Chiriaşul este obligat ca la mutarea sa din locuinta sa predea proprietarului suprafata locativa in stare de folosinta si de curatenie si cu obiectele de inventar trecut in procesul verbal de predare-primire intocmit la mutarea sa in locuinta.

11. Suprafata locativa inchiriată va fi folosita potrivit destinatiei sale. Chiriaşul nu are dreptul sa execute modificari de spatiu in locuinta inchiriată.

12. Proprietarul are dreptul sa verifice, odata pe an, modul in care chiriaşul foloseste si intretine suprafata locativa inchiriată, iar periodic, modul in care sint folosite si intretinute partile si instalatiile comune ale cladirii.

13. In cazul cind chiriaşul nu respecta obligatiile cu privire la intretinerea, repararea folosirea suprafetei locative inchiriate, precum si la plata chiriei potrivit prevederilor legii proprietarul poate cere rezilierea contractului de inchiriere si evacuarea chiriaşului in conditiile stabilite de lege.

14. Chiriaşul are dreptul sa subinchirieze o parte din suprafata locativa a locuintei in situatiile si conditiile prevazute de Legea nr. 5/1973.

15. Prezentul contract se completeaza in mod corespunzator si cu prevederile legale in vigoare.

16. Prezentul contract f) care ~~este~~ nu este accesoriu al contractului de munca g) s-a incheiat astazi 23-IV-1976 in dublu exemplar, cite unul pentru fiecare parte,

avind ca anexe: fişa suprafetei locative inchiriate, fişa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul verbal de predare-primire a locuintei, precum si obligatiile care revin proprietarilor si chiriaşilor in legatura cu intretinerea si repararea fondului locativ de stat cu destinatia de locuinta.

PROPRIETAR

CHIRIAS,

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

NOTA: f) Contractul nu se considera perfectat decit daca este completat si semnat, inclusiv cele doua fişe, procesul verbal de predare-primire a locuintei si obligatiile prevazute in anexa nr. 3.

g) Sint accesorii la contractul de munca contractele incheiate pentru locuintele construite din fondurile de investitii centralizate si nominalizate prin pan pe noile obiective mai importante, in conformitate cu dispozitiile art. 11 din Legea nr. 5/1973, locuintele aflate in administrarea directa a unitatilor socialiste de stat astele decit intreprinderile specializate subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare; locuintele din proprietatea organizatiilor cooperatiste si a altor organizatii obşteşti; locuintele de serviciu prevazute de art. 55 si 56 din Legea nr. 5/1973.

37

AG

Anexa parte integrantă din contractul de închiriere, înregistrat la

nr. 101907 din 23.02.1984

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

municipiul (orasul, comuna) CLUJ NAPOCA
 sectorul strada nr. 57
 blocul scara corpul situată
 la nivelul (etajul) a) apartamentul 3
 încălzirea b) cu gaz apă curentă c) în loc.
 canalizare d) în loc. instalație electrică e) de
 construite din materiale inferioare f) nu
 A

Date privind locuința închiriată.

Nr. crt.	Denumirea încăperii q)	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
0	1	2	3	4
1	cameră	26.80	26.80	.00
2	cameră	25.61	25.61	.00
3	bișn. c.	5.84	5.84	.00
4	hol	10.10	4.55	4.55
			62.80	
5	protezione	3.78	3.78	.00
6	cameră alin.	1.25	1.25	.00
7	vestibul	6.38	1.38	.68
8	W.C.	1.50	1.50	.00
9	baie cu cada	5.98	2.69	2.69
10	antreu	6.00	2.70	2.70
11	antreu	14.40	6.48	6.48
			29.62	
12	Suprafața curții și grădinii	14.25	14.25	.00
13	curte	180.00	180.00	.00

S.I.A.P. 81/1349 Tip. Arad c-da 3023

27.02.84 at A5 Lei 0,073

Ediția 1981

38
20

B

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

U N	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere f)	Anul nașterii	Unitatea socialistă unde lucrează	Adresa unității	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
1	Ștefan Fodor Alexandru	soț	1927	scărilor		
2	Fodor Ana	soție	1928	Fondul elastic		

PROPRIETAR,

CHIBIAS,

- 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) Idem.
e) Da sau nu.
f) Da sau nu.
g) Cameră, hol, oficiu; baie, bucătărie, vestibul, cămară, W.C., debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șopron etc.
h) Se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art. 15 din Legea nr. 5/1973.
i) Soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, soacra, socru).

ALBERT ECATERINI

5 MAR 1993

39
21

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

Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare aceleia în care s-a produs schimbarea, respectiv 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 calcularea chiriei sau din orice alte cauze neimputabile 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 va fi stabilită de comun acord între părți.

Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirii mai mici decât cea legală sînt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, 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 contul chiriei viitoare.

9. — Obligațiile ce revin proprietarului și chiriașului în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință, sînt cele prevăzute în anexa nr. 3 și fac parte integrantă din prezentul contract.

10. — Chiriașul este obligat ca la mutarea sa din locuință să predea proprietarului suprafața locativă în stare de folosință și de curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la mutarea sa în locuință.

11. — Suprafața locativă închiriată va fi folosită potrivit destinației sale. Chiriașul nu are dreptul să execute modificări de spațiu în locuința închiriată.

12. — Proprietarul are dreptul să verifice odată 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.

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

14. — Chiriașul are dreptul să subînchiriezeo parte din suprafața locativă a locuinței în situațiile și condițiile prevăzute de Legea nr. 5/1973.

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

16. — Prezentul contract ^{este}/_{nu este} accesoriu al contractului de muncă ^{g)} s-a încheiat astăzi 10. VI. 1986 în dublu exemplar, cite unul pentru fiecare parte, avînd ca anexe: fișu suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și „Obligațiile” care revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință.

PROPRIETAR,

Șteflea Olga
RECALCULĂRI

CHIRIAȘ,

J. de la Sanda

Data recalculării	Modificări			Chiria lunară după recalculare	Semnături	
	Nr. persoane	Salariul sau pensia	Alte cauze (cu arătarea lor)		Proprietar	Chiriaș
1. VI. 1986		N. m. peate 1500 lei - 100%		0,11 -	<i>J. de la Sanda</i>	

L.S.

NOTĂ: f) Contractul nu se consideră perfectat decât dacă este completat și semnat, inclusiv cele două fișe, procesul verbal de predare-primire a locuinței și „Obligațiile” prevăzute la anexa nr. 3.

g) Sînt accesorii la contractul de muncă: contractele încheiate pentru: locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și nominalizate prin plan pe noile obiective mai importante, în conformitate cu dispozițiunile art. 11 din Legea nr. 5/1973; locuințele aflate în administrarea directă a unităților socialiste de stat, altele decît întreprinderile specializate subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare; locuințele din proprietatea organizațiilor cooperatiste și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 55 și 56 din Legea nr. 5/1973.

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

Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare aceleia în care s-a produs schimbarea, respectiv 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 calcularea chiriei sau din orice alte cauze neimputabile 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 va fi stabilită de comun acord între părți.

Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirie mai mici decât cea legală sînt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, 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 contul chiriei viitoare.

9. — Obligațiile ce revin proprietarului și chiriașului în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință, sînt cele prevăzute în anexa nr. 3 și fac parte integrantă din prezentul contract.

10. — Chiriașul este obligat ca la mutarea sa din locuință să predea proprietarului suprafața locativă în stare de folosință și de curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la mutarea sa în locuință.

11. — Suprafața locativă închiriată va fi folosită potrivit destinației sale. Chiriașul nu are dreptul să execute modificări de spațiu în locuința închiriată.

12. — Proprietarul are dreptul să verifice odată 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.

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

14. — Chiriașul are dreptul să subînchirieze parte din suprafața locativă a locuinței în situațiile și condițiile prevăzute de Legea nr. 5/1973.

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

16. — Prezentul contract ^{este} ~~nu este~~ accesoriu al contractului de muncă ^{g)} s-a încheiat astăzi 10. VII. 1976 în dublu exemplar, cite unul pentru fiecare parte, avînd ca anexe: fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și „Obligațiile” care revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință.

PROPRIETAR,

RECALCULĂRI

CHIRIAȘ,

Data recalculării	Modificări			Chiria lunară după recalculare	Semnături	
	Nr. persoane	Salariul sau pensia	Alte cauze (cu arătarea lor)		Proprietar	Chiriaș
1.7.1976		N. M. peste 100%		64A.-	JZ	

L.S.

NOTĂ: f) Contractul nu se consideră perfectat decît dacă este completat și semnat, inclusiv cele două fișe, procesul verbal de predare-primire a locuinței și „Obligațiile” prevăzute la anexa nr. 3.

g) Sînt accesorii la contractul de muncă: contractele încheiate pentru: locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și nominalizate prin plan pe noile obiective mai importante, în conformitate cu dispozițiunile art. 11 din Legea nr. 5/1973; locuințele aflate în administrarea directă a unităților socialiste de stat, altele decît întreprinderile specializate subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare; locuințele din proprietatea organizațiilor cooperatiste și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 55 și 56 din Legea nr. 5/1973.

42

16

GRUPUL ÎNTEPRINDERILOR DE GOSPODĂRIE
COMUNALĂ ȘI LOCATIVĂ
AL JUDEȚULUI CLUJ

Anexă parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat
la nr. 18402
din 19.01.1974

F I Ș A

Suprafeței locative închiriate în:

Municipiul (orașul, comuna) Cluj-Napoca sectorul 7
strada Maronița numărul 57 blocul _____ scara _____ corpul _____ situată
la nivelul (etajul) a) et. 7 apartament 3 încălzirea b) cu gaz apă curentă c) în loc.
canalizare d) deleu instalație electrică e) da Construite din materiale inferioare f) mi.

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Supr. (mp)	În folosință	
			exclusivă	comună
0	1	2	3	4
1.	cor. meară	26.80	26.80	
2.	cor. meară	25.61	25.61	
3.	meară	5.84	5.84	
4.	hol	10.10		4.55
	Total	68.35	58.25	4.55
5.	încălzire	8.70	8.70	
6.	scări. almu	1.25	1.25	
7.	vestibul	6.30	6.30	
8.	WC	1.50	1.50	
9.	baie	5.98		2.69
10.	antreu (1)	6.-		2.70
11.	antreu (2)	14.40		6.48
	Total	44.13	17.95	11.87
12.	prâmă	11.25	11.25	

Suprafața curții și grădinii 180. - mp.

sol, etaj, mansardă, alte niveluri
ntală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire
ocuință, în clădire, în curte, în stradă
e m
au nu
u nu
ră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie,
opron, etc.

I d e m

33
17

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului U.E. 2016/679
Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2021:002.000109

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA I CIVILĂ

Dosar nr. 2206/211/2019

DECIZIA CIVILĂ Nr. 109/R/2021
Ședința publică de la 25 Martie 2021

Completul compus din:
PREȘEDINTE: RAMONA-CORINA VASILE
JUDECĂTOR: MARTA-CARMEN VITOS
JUDECĂTOR: DENISA-LIVIA BĂLDEAN
GREFIER: ANDREEA-NICOLETA NECHITA

S-a luat în examinare recursul declarat de pârâții Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca în contradictoriu cu intimata Fodor Eva-Agneta împotriva deciziei civile nr. 1386/A din 23.10.2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr.2206/211/2019.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă Cetean Horia pentru intimata Fodor Eva-Agneta, lipsă fiind celelalte părți.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care se constată următoarele:

La întrebarea instanței reprezentantul intimatei, avocat Cetean Horia precizează că nu are cereri sau excepții de formulat și depune la dosarul cauzei dovada cheltuielilor de judecată.

Curtea, din oficiu invocă excepția inadmisibilității criticilor din memoriul de recurs referitoare la încălcarea de către Tribunalul Cluj a prevederilor Legii nr. 215/2001 și ale OUG 57/2019 indicate în memoriul de recurs precum și ale HCL 620/2019 critici invocate omiso medio pentru prima dată în recurs.

Curtea, din oficiu invocă nulitatea criticilor din memoriul de recurs care au în vedere netemeinicia deciziei atacate, inclusiv cele referitoare la includerea sau neinclusiunea din eroare a terasei în fișa locativă anexă la contractul de închiriere, acest aspect vizând starea de fapt statuată prin decizia pronunțată în apel, care nu mai poate face obiectul analizei în calea de atac a recursului.

Curtea acordă cuvântul în dezbateri asupra excepțiilor invocate din oficiu și asupra recursului.

Reprezentantul intimatei solicită admiterea celor doua excepții invocate din oficiu ca fiind întemeiate.

În ceea ce privește poziția procesuală față de recursul formulat, precizează că aceasta a fost dezvoltată pe larg în întâmpinarea depusă la dosar.

În esență, solicită respingerea recursului, cu cheltuieli de judecată dovedite prin chitanța depusă la dosar.

Se declară dezbaterile închise și se reține cauza în pronunțare.

CURTEA

În temeiul art. 499 C. pr. civ., care prevede următoarele: „Prin derogare de la prevederile art. 425 alin. (1) lit. b), hotărârea instanței de recurs va cuprinde în considerente numai motivele de casare invocate și analiza acestora, arătându-se de ce s-au admis ori, după caz, s-au respins. În cazul în care recursul se respinge fără a fi cercetat în fond ori se anulează sau se constată perimarea lui, hotărârea de recurs va cuprinde numai motivarea soluției fără a se evoca și analiza motivelor de casare”, Curtea reține următoarele:

I. Recursul.

Împotriva deciziei civile nr. 1386/A din 23.10.2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr.2206/211/2019, au declarat recurs, în termen legal, pârâșii Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii atacate pentru motivul de nelegalitate prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 4, 6 și 8 C.pr.civ., și rejudecând cauza, respingerea acțiunii.

În motivarea recursului s-a arătat că decizia atacată este nelegală, fiind incidente motivele de recurs prevăzute de art. 488 pct. 4, 6 și 8 C.pr.civ. De asemenea, au apreciat decizia din apel ca fiind nelegală, raportat la aplicarea și interpretarea greșită a art. 9 alin. 1 și 2 din Legea nr.112/1995, art. 6 din H.G. nr. 20/1995 și art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001.

Aplicarea art. 488 pct. 4 C.pr.civ. – „când instanța a depășit atribuțiile puterii judecătorești.”

Prin HCL nr. 620 din 1 august 2018 „Se aprobă vânzarea cotei de 92,60%, corespunzătoare suprafeței ce face obiectul Legii nr. 112/1995, actualizată, din locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Etnil Racoviță nr. 57, ap. 3, înscrisă în CF individuală nr. 275111-C1-U2 Cluj-Napoca (nr. CF vechi 119919), cu nr. topo. 8910/1/1/III), în favoarea doamnei Fodor Eva Agneta”.

Instanța de apel a dat o interpretare greșită dispozițiilor art. 9 alin. 1 și 2 din Legea nr. 112/1995, art. 6 din H.G. nr. 20/1995 și art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, raportat la prevederile art. 36 alin. (2) lit. c), lit. e, alin. (5) lit. b) din Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, aflate în vigoare la momentul aprobării vânzării locuinței în litigiu, prin HCL nr. 620 din 1 august 2018, corespondente cu art. 108 lit. c), lit. e), art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b) și alin. (14) din O.U.G. nr. 57/2019 - Codul administrativ, în vigoare la data prezentei.

Potrivit art. 36 alin. (2), lit. c) din Legea nr. 215/2001, se prevede că:

„(1) 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.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: a) atribuții privind organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului, ale instituțiilor și serviciilor publice de interes local și ale societăților reglementate de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și regiilor autonome de interes local; b) atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului; c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului; [...]

(5) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local: a) hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii; b) hotărăște vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii...”

Conform dispozițiilor art. 108 lit. c) și lit. e) din O.U.G. nr. 57/2019, se stipulează:

„Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate; c) închiriate; d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică; e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.”

De asemenea, prin prevederile art. 129 alin.(2), lit. c), ale alin. (6), lit. b) și alin. (14) din O.U.G. nr. 57/2019, se arată:

„(1) 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. (2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: a) atribuții privind unitatea administrativ-teritorială, organizarea proprie, precum și organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului, ale instituțiilor publice de interes local și ale societăților și regiilor autonome de interes local; b) atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului; c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului; d) atribuții privind gestionarea serviciilor de interes local; e) atribuții privind cooperarea interinstituțională pe plan intern și extern...[...]

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local: a) hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii; b) 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; [...].

(14) Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.”

Astfel, din analiza textelor legale mai sus invocate rezultă faptul că autoritatea publică locală - Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

Or, în speță, instanța de control a trecut peste HCL nr. 620 din 1 august 2018 și a pronunțat decizia atacată cu încălcarea principiului separației puterii în stat, respectiv a trecut peste voința Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Prin urmare, în cauză, recurenții au apreciat că este incident motivul de recurs prevăzut de dispozițiile art. 488 pct. 4 C.pr.civ. privind depășirea atribuțiilor puterii judecătorești.

Aplicarea art. 488 alin. 1 pct. 6 C.pr.civ. - hotărârile atacate nu cuprind motivele pe care s-au întemeiat sau când cuprinde motive contradictorii ori numai străine de natura cauzei.

Necesitatea motivării hotărârii judecătorești, ca o garanție a caracterului echidistant al procedurii judiciare și al respectării dreptului la apărare al părților, se regăsește reglementată în cadrul prevederilor art. 425 alin. (1) lit. b) Cod procedură civilă conform căroră: „(1) Hotărârea va cuprinde: ...b) considerentele, în care se vor arăta obiectul cererii și susținerile pe scurt ale părților, expunerea situației de fapt reținută de instanță pe baza probelor administrate, motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază soluția, arătându-se atât motivele pentru care s-au admis, cât și cele pentru care s-au înlăturat cererile părților.”

În mod necesar, o hotărâre judecătorească trebuie să cuprindă în motivarea sa argumentele pro și contra care au format în fapt și în drept, convingerea instanței cu privire la soluția pronunțată, argumente care, în mod necesar, trebuie să se raporteze, pe de o parte, la susținerile și apărările părților, iar, pe de altă parte, la dispozițiile legale aplicabile raportului juridic dedus judecății, în caz contrar fiind lipsită de suport probator și legal și pronunțată cu nerespectarea prevederilor art. 425 alin. 1 lit. b) C.pr.civ.

Motivarea este, așadar, un element esențial al unei hotărâri judecătorești, o puternică garanție a imparțialității judecătorului și a calității acruului de justiție, precum și o premisă a exercitării corespunzătoare de către instanța superioară a atribuțiilor de control judiciar de legalitate și temeinicie. Obligatorietatea motivării hotărârilor judecătorești constituie o condiție a procesului echitabil, exigența a art. 21 alin. (3) din Constituția României și art. 6 alin. (1) din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale. Indiscutabil, orice parte în cadrul unei proceduri are dreptul să prezinte judecătorului observațiile și argumentele sale și de a pretinde organului judiciar să le examineze pe acestea în mod efectiv. Dreptul la un proces echitabil, prin urmare, nu poate fi considerat efectiv decât dacă observațiile părților sunt corect examinate de către instanță, instanța având obligația de a proceda la un examen efectiv al mijloacelor, argumentelor și elementelor de probă, cel puțin pentru a le aprecia relevanța.

În speță, simpla indicare a articolelor de lege (invocate chiar de către reclamantă) nu reprezintă o motivare a hotărârii în drept, în condițiile în care instanța de apel nu a indicat în concret care a fost temeiul legal care obligă autoritatea publică locală, deși a existat un HCL obligatoriu și executoriu care se bucură de prezumția de legalitate, să înstrăineze și terasa, cu toate că hotărârea recurentului a fost în sensul că s-a înstrăinat doar cota de 92,60% din locuința în litigiu (în baza prevederilor Legii nr. 112/1995, H.G. nr. 20/1996, art. 36, 39 alin. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001).

Așadar, recurenții au apreciat că soluția instanței de apel nu a fost motivată în drept, așa cum impun dispozițiile art. 425 lit. b) C.pr.civ.

Această dispoziție legală a fost ignorată de către instanța a cărei decizie o recurează, considerentele și dispozitivul hotărârii nefăcând referiri convingătoare cu privire la motivele de drept pe care și-a fundamentat soluția privitoare la vânzarea terasei.

Aplicarea art. 488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ. - când hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.

În opinia recurenților, instanța de apel a dat o interpretare greșită dispozițiilor art. 9 alin. 1 și 2 din Legea nr. 112/1995, art. 6 din H.G. nr. 20/1996 și art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001.

Potrivit dispozițiilor art. 9 alin. (1) și (2) din Legea nr. 112/1995, se arată : „(1) Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14 pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului. (2) De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.”

Prin prevederile art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, s-a stabilit: „Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.”

Or, în speță, prin Contractul de închiriere nr. 101907/23.02.1984, respectiv prin fișa aferentă acestuia, nu apărea înscrisă și terasa dedusă judecării, aceasta fiind inclusă în fișa locativă abia ulterior apariției Legii nr. 112/1995. Mai mult, prin HCL nr. 620/1.08.2018 s-a aprobat vânzarea cotei de 92,60% din locuința în litigiu, în favoarea reclamantei, respectiv s-a perfectat Contractul de vânzare-cumpărare nr. 41014/15.10.2018 privind cota mai sus menționată, eligibilă spre vânzare; nu a fost vizată și terasa în cauză.

Prin urmare, recurenții au considerat că, în mod nelegal instanța de apel nu a avut în vedere faptul că ei, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu privire la locuința situată în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, ap. 3 au avut în vedere doar obiectul contractului de închiriere, la momentul apariției Legii nr. 112/1995.

O altă critică s-a referit la faptul că la soluționarea căii de atac instanța nu a avut în vedere faptul că intimata reclamantă nu a contestat HCL nr. 620 din 01.08.2018 privind vânzarea cotei de 92,60 % corespunzătoare suprafeței ce formează obiectul Legii nr. 112/1995, din locuința în litigiu, înscrisă în CF individuală nr. 275111-C1-U2 Cluj-Napoca (CF vechi nr. 119919), nr. topo. 8910/1/1/III, care nu prevedea și terasa aferentă acestei locuințe.

HCL nr. 620 din 01.08.2018 a fost elaborat și aprobat cu respectarea tuturor dispozițiilor legale, având un caracter obligatoriu și executoriu. Această hotărâre de consiliu nu a fost atacată. Astfel, respingând apelul formulat instanța de apel a pronunțat hotărârea și cu încălcarea HCL nr. 620 din 01.08.2018 prin care autoritatea publică a stabilit că se va vinde cota de 92,60 % din locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, ap. 3, în favoarea numitei Fodor Eva-Agneta.

Ca atare, intimata reclamantă a fost de acord cu încheierea Contractului de vânzare-cumpărare nr. 41014/15.10.2018, privind vânzarea doar a cotei mai sus menționată din locuința dedusă judecării, având în componență: 2 camere, 1 nișă, 1 bucatărie, 1 baie, 1 wc, 1 antreu, 1 cămară și 1 pivniță, fără terasă. În susținerea acestei afirmații, recurenții au solicitat instanței să aibă în vedere Adresa nr. 334579/45/12.07.2018, prin care reclamanta a arătat că este de acord cu cumpărarea locuinței în cauză, în condițiile indicate prin Adresa cu nr. 292372/451/29.06.2018.

Pe de altă parte, instanța de apel nu a avut în vedere susținerile recurenților referitoare la faptul că diferența cotei rămasă se poate vinde doar prin procedura de sistare a stării de indiviziune (în regim de carte funciară), la solicitarea coproprietarului, care va depune un raport de evaluare efectuat de către un evaluator autorizat, stabilind în mod eronat că dispozițiile art. 670 și art. 676 C.civ. nu sunt aplicabile în speță.

Recurenții au apreciat că la soluționarea recursului mai trebuie avut în vedere faptul că intimata-reclamantă nu a solicitat încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la terasa, situația acesteia urmând să fie reglementată ulterior. Singurul moment când intimata-reclamantă a solicitat cumpărarea terasei, în condițiile art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 (anterior, prin art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995) a fost prin acțiunea pendinte; locuința fiindu-i înstrăinată prin Contractul de vânzare-cumpărare nr. 41014/15.10.2018, conform HCL nr. 620 din 01.08.2018.

De altfel, obligarea unității administrativ-teritoriale de a vinde un spațiu locativ aflat sub incidența Legii nr. 112/1995 este o obligație *in rem*, instituită de legiuitor în considerarea obiectului (locuința preluată de stat).

Hotărârea instanței de apel a fost dată și cu interpretarea greșită a prevederilor art. 6 din H.G. nr. 20/1996 care prevăd că „Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii”, de unde rezultă în mod clar că chiriașii au dreptul la cumpărarea imobilului astfel cum a apărut în contractul de închiriere și nu cu modificări sub aspectul componenței, respectiv cu încăperi în plus.

S-a reiterat faptul că spațiul terasă nu a făcut obiectul contractului de închiriere încheiat cu numita Fodor Eva-Agueta, la data apariției Legii nr. 112/1995 așa că aceasta în mod clar nu putea face obiectul contractului de vânzare-cumpărare.

Prin urmare, din probațiunea administrată în cauză a rezultat fără putință de tăgadă că reclamanta a fost îndreptățită să cumpere doar o parte din imobil, mai puțin terasa, raportat la faptul că aceasta nu a constituit obiectul contractului de închiriere valabil la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, actualizată.

În acest context, autoritatea publică locală a decis vânzarea unei cote ideale raportat la suprafața eligibilă spre vânzare, respectiv a cotei de 92,60% (135,30 mp), la un preț evaluat potrivit Procesului-verbal de evaluare nr. 1355/18.04.2018, stabilit la nivelul prețurilor la data de 01.01.1990, la care s-a aplicat coeficientul de actualizare.

Astfel, în raport de aspectele învederate, instanța de apel în mod eronat a reținut că: „descrierea din contract nu este în concordanță cu actele ce au stat la baza încheierii acestuia”, în condițiile în care, succesiunea cronologică a evenimentelor a relevat faptul că terasa apare înscrisă pe fișa locativă aferentă contractului de închiriere, ulterior, apariției Legii nr. 112/1995. Din considerentele mai sus arătate raportat și la înscrisurile depuse în probațiune a rezultat că încheierea contractului de vânzare cumpărare privind locuința în litigiu, a avut în vedere obiectul contractului de închiriere la momentul apariției Legii nr. 112/1995, actualizată, fiind întocmit în concordanță cu actele inițiale acestuia, precum și cu respectarea dispozițiilor legale la care recurenții au făcut referire în cuprinsul recursului.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 488 pct. 4, 6 și 8 coroborat cu art. 498 C.pr.civ., precum și toate celelalte acte normative la care au făcut referire în cuprinsul prezentului recurs.

II. Întâmpinarea (f.23 - 25).

Intimata Fodor Eva-Agueta a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea recursului ca fiind nefondat, menținerea deciziei atacate și obligarea recurenților la plata cheltuielilor de judecată.

III. Judecata în recurs.

La termenul de judecată din 25.03.2021, Curtea, din oficiu, a invocat excepția inadmisibilității criticilor din memoriul de recurs referitoare la încălcarea de către Tribunalul Cluj a prevederilor Legii nr. 215/2001 și ale OUG 57/2019 indicate în memoriul de recurs precum și ale HCL 620/2019 critici invocate *omiso medio*, pentru prima dată în recurs.

Curtea constată că aceste dispoziții legale, în susținerea căii de atac, au fost invocate pentru prima dată în cuprinsul cererii de recurs, adică *omiso medio*, fiind, ca atare, inadmisibile.

Verificând conținutul declarației de apel formulată de către pârâți împotriva hotărârii primei instanțe, Curtea constată că în apel pârâții nu au invocat încălcarea prevederilor Legii nr. 215/2001, ale OUG 57/2019 și ale HCL 620/2019, deși, în raport de modalitatea de soluționare a cauzei în fața primei instanțe, validată de instanța de apel prin respingerea apelului, pârâții aveau interesul să invoce încălcarea acestor dispoziții.

În ceea ce privește ordinea exercitării căilor de atac, conform regulii enunțate de art. 459 C. proc. civ., căile extraordinare de atac nu pot fi exercitate atât timp cât este deschisă calea de atac a apelului. Astfel, conform art. 459 alin. 2 C. proc. civ., recursul este inadmisibil dacă apelul nu a fost exercitat în cazul hotărârilor susceptibile de apel. Excepția de la această regulă este prevăzută în același alineat pentru cazul hotărârilor susceptibile de apel și de recurs, care pot fi atacate, înăuntrul termenului de apel, direct cu recurs, la instanța care ar fi fost competentă să judece recursul împotriva hotărârii date în apel. Această posibilitate de a exercita recursul *omiso medio* există numai dacă părțile consimt expres, prin înscris autentic sau prin declarație verbală, dată în fața instanței a cărei hotărâre se atacă și consemnată într-un proces-verbal, iar recursul se exercită numai pentru încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.

Mutatis mutandis același raționament își păstrează valabilitatea și în cazul în care, la fel ca în prezenta cauză, partea a exercitat calea de atac a apelului împotriva hotărârii primei instanțe, dar nu a invocat unele motive, pe care înțelege să le indice doar în recurs, deși, raportat la modul în care cauza a fost soluționată și de către prima instanță, puteau și se impuneau a fi arătate și în apel.

Deși părțile au exercitat calea de atac a apelului împotriva sentinței pronunțate de prima instanță, aceștia nu au invocat încălcarea prevederilor Legii nr. 215/2001, ale OUG 57/2019 și ale HCL 620/2019.

Exercitarea unui drept de către titularul său nu poate avea loc decât într-un cadru prestabilit de legiuitor, cu respectarea anumitor exigențe, între care și stabilirea ordinii în care se exercită căile de atac și categoriile de hotărâri judecătorești supuse căilor ordinare și extraordinare de atac.

Cum în speță motivul de recurs referitor la încălcarea prevederilor Legii nr. 215/2001, ale OUG 57/2019 și ale HCL 620/2019 a fost exercitat *omisso medio*, respectiv fără să se fi utilizat mai întâi calea de atac a apelului, iar în cauză nu este incidentă situația de excepție prevăzută de art. 459 alin. 2 teza a II-a Cod proc. civ., sub aspectul invocării acestor motive direct în calea de atac a recursului, Curtea constată, în raport de dispozițiile art. 459 alin. 2 Cod procedură civilă este incidentă excepția inadmisibilității recursului cu privire la acest motiv.

Curtea, la același termen de judecată, din oficiu, a invocat nulitatea criticilor din memoriul de recurs care au în vedere netemeinicia deciziei atacate, inclusiv cele referitoare la includerea sau neinclusiunea din eroare a terasei în fișa locativă anexă la contractul de închiriere, acest aspect vizând starea de fapt statuată prin decizia pronunțată în apel, care nu mai poate face obiectul analizei în calea de atac a recursului.

Or, din această perspectivă, al fundamentării criticii pe starea de fapt stabilită în apel, motivul de recurs nu se încadrează în categoria celor de nelegalitate, conform cerinței art. 488 Cod proc. civ., sens în care, sub acest aspect, excepția nulității recursului, invocată de instanță este fondată.

Recursul este cale extraordinară de atac, care permite cenzurarea hotărârii recurate strict prin prisma motivelor de casare de nelegalitate expres și limitativ prevăzute de art. 488 alin. 1 pct. 1 - 8 C. pr. civ.

În recurs nu se poate reanaliza sub nicio formă starea de fapt a cauzei.

Așadar, acest motiv de netemeinicie, prin care se tinde la reaprecierea stării de fapt, în sensul solicitat de către recurenți (aceia că terasa nu a fost inclusă nici în componența apartamentului și nici în contractul de închiriere de la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, iar această lipsă de menționare a terasei nu a reprezentat o eroare), intră sub incidența excepției nulității, întrucât, nu se circumscrie în mod expres motivelor de nelegalitate limitativ prevăzute de art. 488 alin. 1 pct. 1 - 8 C. pr. civ., ci unor motive de netemeinicie, considerente pentru care excepția nulității recursului pe acest motiv se impune a fi admisă, în temeiul art. 224, art. 245, art. 248 alin. 1, art. 489 alin. 2 și art. 486 alin. 1 lit. d și art. 486 alin. 3 C. pr. civ.

În urma admiterii excepției inadmisibilității criticilor din memoriul de recurs referitoare la încălcarea de către Tribunalul Cluj a prevederilor Legii nr. 215/2001, OUG 57/2019 și ale HCL 620/2019, aceste critici fiind invocate *omisso medio*, pentru prima dată în recurs, Curtea constată că motivul de recurs întemeiat pe pct. 4 al art. 488 Cod proc. civ., referitor la dispozițiile cuprinse în aceste prevederi este inadmisibil.

Nici critica referitoare la interpretarea greșită a prevederilor art. 9 alin. 1 și 2 din Legea nr. 112/1995, art. 6 din HG nr. 20/1995 și art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 din perspectiva pct. 4 al art. 488 Cod proc. civ. nu este fondată.

Motivul de nelegalitate prevăzut de dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 4 Cod proc. civ. reglementează situația depășirii de către instanțe a atribuțiilor puterii judecătorești, prin aceasta înțelegându-se incursiunea autorității judecătorești în sfera celorlalte puteri ale Statului, cum este cea legislativă sau executivă, astfel cum acestea sunt delimitate de prevederile constituționale sau de către legile organice, instanța săvârșind acte care intră în atribuțiile unor alte organe aparținând unei alte autorități constituite în stat.

O greșită interpretare a unor dispoziții legale, așa cum chiar recurenții invocă în susținerea acestui motiv de recurs, nu poate constitui o încălcare a atribuțiilor puterii judecătorești, din perspectiva celor anterior arătate.

În ce privește motivul de recurs întemeiat pe pct. 6 al art. 488 Cod proc. civ., recurenții susțin că instanța de apel s-a limitat la simpla indicare a articolelor de lege (invocate chiar de către reclamantă), însă această abordare nu reprezintă o motivare a hotărârii în drept, în condițiile în care instanța de apel nu a indicat, în concret, care este temeiul legal care obligă autoritatea publică locală la încheierea contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect terasa, deși există o HCL obligatorie și executorie, care se bucură de prezumția de legalitate. Această hotărâre este în sensul că s-a înstrăinat doar cota de 92,60% din locuința în litigiu (în baza prevederilor Legii nr. 112/1995, HG nr. 20/1996, art. 36, 39 alin. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001).

Curtea constată că acest motiv este nefondat.

Instanța de apel, validând hotărârea primei instanțe, a obligat părțile la să încheie contract de vânzare-cumpărare având ca obiect terasa apartamentului situat în Cluj-Napoca, str. E.Racoviță nr. 57, apt. 3 în temeiul art. 9 din Legea nr. 112/1995.

La baza instituirii acestei obligații a stat dezlegarea dată stării de fapt, potrivit căreia terasa intră în componența apartamentului, omisiunea sa de a fi trecută în fișa suprafeței locative anexă la primul contract de închiriere, nr. 12202/29.04.1974, omisiunea perpetuându-se până la Actul adițional încheiat la 27.06.2012, neputând constitui o piedică la încheierea contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect această componentă a imobilului, care a făcut parte din componerea sa încă de la momentul închirierii inițiale.

Argumentul că HCL nr. 620/01.08.2018 prin care s-a aprobat vânzarea cotei de 92,6% din locuință către reclamantă este în vigoare și se bucură de prezumția de legalitate nu constituie un impediment în admiterea prezentei acțiuni, având ca obiect obligarea părților la încheierea contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect terasa. De altfel, cota de 92,6% din imobil, menționată în cuprinsul HCL 620/2019 include această cotă și în privința terasei, cota ideală fiind de esența indiviziunii și faptul că aceasta privește fiecare parte a bunului aflat în indiviziune. Așadar, doar în ipoteza sistării indiviziunii asupra apartamentului situat în Cluj-Napoca, str. E.Racoviță nr. 57, apt. 3 (operațiune juridică neefectuată) se putea stabili că apartamentul fără terasa reprezintă cota de 92,6% din întreg și terasa reprezintă 7,4%.

Așadar, Curtea constată că motivul de recurs întemeiat pe pct. 6 al art. 488 Cod proc. civ. nu este fondat, urmând a fi respins.

Nici motivul întemeiat pe art. 488 pct. 8 Cod proc. civ. – încălcarea art. 9 alin. 1, 2 din Legea nr. 112/1995, art. 6 HG nr. 20/1996 și art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 nu este fondat.

Aceste dispoziții legale reglementează dreptul chiriașilor din apartamentele care nu se restituie în natură de a le cumpăra.

Și în susținerea acestui motiv, recurenții invocă faptul că la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 terasa nu făcea obiectul contractului de închiriere, iar HCL nr. 620/1.08.2018 prin care s-a aprobat vânzarea apartamentului

Aceste aspecte au fost analizate anterior, în cadrul motivului prevăzut de pct. 6 al art. 488 Cod proc. civ., considerentele acolo arătate păstrându-și valabilitatea.

Potrivit celor anterior arătate, constituie un aspect aferent stării de fapt dezlegate în apel, care nu mai poate fi reanalizată în recurs, întrucât excede limitei controlului de legalitate instituită prin art. 488 Cod proc. civ., neincluderea terasei în fișa suprafeței locative anexă la contractul de închiriere de la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995. S-a stabilit de către instanța de apel că aceasta a constituit o omisiune, în condițiile în care terasa exista încă de la încheierea primului contract de închiriere și a fost folosită pe tot parcursul locațiunii de către reclamantă.

Pentru toate aceste considerente, constatând că nici unul dintre motivele invocate în susținerea recursului nu se verifică, o parte dintre acestea fiind nule sau inadmisibile, iar cele de nelegalitate, nefondate, în temeiul art. 496 alin. 1 Cod proc. civ. Curtea va respinge recursul. În temeiul art. 453 alin. 1 Cod proc. civ. va obliga recurenții să plătească intimatelor Fodor Eva-Agneta suma de 3.000 lei, cheltuieli de judecată în recurs, reprezentând onorariu avocat.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
D E C I D E:

Respinge recursul declarat de pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca împotriva deciziei civile nr. 1386/A din 23.10.2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr.2206/211/2019 pe care o menține.

Obligă recurenții să plătească intimatei Fodor Eva-Agneta suma de 3.000 lei, cheltuieli de judecată în recurs.

Decizia este definitivă.

Data și pronunțată în ședința publică din 25 martie 2021.

PREȘEDINTE
RAMONA-CORINA VASILE

JUDECĂTOR
MARTA-CARMEN VITOS

JUDECĂTOR
DENISA-LIVIA BĂLDEAN

GREFIER
ANDREEA-NICOLETA NECHITA

Red. M.C.V./dact. V.R.

5 ex./29.03.2021

Jud. fond: Dumitriela Rodica Cazan

Jud. apel: Oana Raluca Ghișoiu/Rodica Elisabeta Guzu

92,60% din locuința fond locativ de stat, situată în Cluj-Napoca, str. Emil Racovita, nr. 57, ap. 3, ce este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. 10190/23.02.1984 și nr. 14168/27.06.2012 și este compusă din: 2 camere, 1 nisa, 1 bucatărie, 1 baie, 1 wc, 1 antreu, 1 cămara și pivnița, cu o suprafața utilă de 135,30 mp, înscrisă în CF individuală nr. 27111-C1-U2 Cluj-Napoca (nr. CF vechi 119919), cu nr. topo 8910/1/1/111.

Or, potrivit fișei suprafeței locative anexa la Actul adițional nr. 1 la Contractul de închiriere nr. 14168/27.06.2012, terasa intră în componența suprafeței închiriate.

De asemenea, potrivit descrierii din cartea funciară, terasa intră în componența locuinței.

Așadar, argumentul apelanților, potrivit cu care intimata a fost de acord să încheie contractul de vânzare-cumpărare, deși terasa nu a fost trecută în contract, nu poate duce la schimbarea soluției în cauză, cât timp chiar în contractul de vânzare-cumpărare se face referire atât la ultimul contract de închiriere, cât și la cartea funciară și în ambele este trecută terasa. Se observă astfel că descrierea din contract nu este în concordanță cu actele ce au stat la baza încheierii acestuia.

Apelanții au invocat și prevederile art. 670 și art. 676 din Codul civil, referitoare la ieșirea din indiviziune, dar aceste texte de lege nu își găsesc aplicabilitatea în prezenta speță.

Față de toate aceste considerente și în baza art. 480 alin. 1 C.pr.civ., tribunalul va respinge ca nefondat apelul declarat de Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca împotriva Sentinței civile nr. 8614 din 05.12.2019 pronunțată în dosarul nr. 2206/211/2019 al Judecătoriei Cluj-Napoca, pe care o va menține în totul.

În baza art. 453 alin. 1 C.pr.civ., apelanții vor fi obligați să plătească intimatei Fodor Eva Agneta suma de 3000 lei, cheltuieli de judecată în apel.

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

Respinge ca nefondat apelul declarat de Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca împotriva Sentinței civile nr. 8614 din 05.12.2019 pronunțată în dosarul nr. 2206/211/2019 al Judecătoriei Cluj-Napoca, pe care o menține în totul.

Obligă pe apelanți să plătească intimatei Fodor Eva Agneta suma de 3000 lei, cheltuieli de judecată în apel.

Cu drept de recurs în termen de 30 de zile de la comunicare. Recursul se va depune la Tribunalul Cluj.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței, azi, 23.10.2020.

**Președinte,
Oana Raluca Ghișoiu**

**Judecător,
Rodica Elisabeta Guzu**

**Grefier,
Oana Raluca Ciceu**

acesteia cu dispozițiile art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, din perspectiva art. 52 din cea din urmă lege.

Nu există nicio rațiune ca, sub aspectul în discuție, din „legislația în vigoare” — Legea nr. 112/1995 să fie exclus art. 9 alin. (1), pentru că, pe de o parte, art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 nu face nicio distincție, iar, pe de altă parte, acesta este în concordanță și se completează cu celelalte prevederi ale art. 42 alin. (3), dat fiind și contextul socioistoric al legilor de reparație.

Potrivit art. 20 alin. (4) din Legea nr. 10/2001, „Persoanele îndreptățite care nu au formulat cereri potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, precum și cele ale căror cereri au fost respinse ori nu au fost soluționate până la data intrării în vigoare a prezentei legi au dreptul de a formula o asemenea cerere în condițiile prezentei legi.”

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.

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 recunoașterea 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.

Analizând apelul, tribunalul reține următoarele:

Apelanții au arătat că este important a fi clarificată în calea de atac împrejurarea că în cadrul primelor contracte de închiriere pentru imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, ap. 3, nu a figurat și terasa dedusă judecății.

Or, acest aspect a fost reținut în motivarea sentinței primei instanțe, situația de fapt fiind descrisă în mod corect de către instanță, potrivit înscrisurilor depuse în probațiune la dosar.

Prin apel s-a mai arătat că prima instanță a admis în mod nefondat cererea reclamantei, reținând că terasa în discuție din eroare nu a fost inclusă în fișa locativă, fără a avea în vedere că terasa în litigiu nu a figurat în fișele locative inițiale la contractele de închiriere ale locuinței din str. Emil Racoviță nr. 57, și anume, la momentul apariției Legii nr. 112/1995, fiind inclusă doar ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

După cum s-a arătat mai sus, prima instanță a reținut în mod corect starea de fapt ce rezultă din înscrisurile de la dosar și a avut în vedere faptul că terasa nu era inclusă în fișa locativă la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, ci doar ulterior.

Aspectul reținut de prima instanță, că terasa din litigiu nu a fost înscrisă în fișele locative inițiale din eroare, nu este esențial în soluționarea cauzei și de altfel nu a fost combătut cu probe de către apelanți. Din contră, din descrierea imobilului din cartea funciară, rezultă că terasa face parte din componența apartamentului închiriat, iar în fișele locative ulterioare a fost înscrisă și terasa, ceea ce duce la concluzia că aceasta era parte componentă a apartamentului de la bun început.

Faptul că terasa a fost inclusă în fișa locativă ulterior apariției Legii nr. 112/1995 nu poate duce la respingerea cererii reclamantei, astfel cum solicită apelanții, întrucât vânzarea apartamentului de către apelanți în favoarea întimei a avut loc în anul 2018, moment la care terasa era înscrisă în fișa locativă anexă la contractul de închiriere.

În plus, la momentul aprobării vânzării apartamentului, erau în vigoare atât prevederile Legii nr. 112/1995, cât și prevederile art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, care o îndreptătesc pe reclamantă la cumpărarea apartamentului în componența în care este închiriat.

De asemenea, trebuie avut în vedere că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr. 41014/15.10.2018, încheiat între părți, obiect al vânzării-cumpărării îl constituie cota de

locuințelor din fondul locativ de stat, se reține faptul ca solicitarea reclamantei este îndreptățită sa cumpere doar o parte din imobil și anume 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămara de alimente, 1 wc, 1 baie, 1 antreu și 1 pivnița, mai puțin terasa, raportat la faptul ca aceasta nu făcea parte din contractul de închiriere valabil la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

În ce privește istoricul închirierii acestei locuințe, aspect prezentat și în conținutul referatului comisiei, la data de 29.04.1974 s-a încheiat contractul de închiriere nr. 12202 între GIGCL și soțul intimatei, Fodor Alexandru, având ca obiect locuința situată în Cluj Napoca, str. Emil Racovita, nr. 57, contract unde obiectul închirierii cuprinde și terasa, intimata fiind înscrisa ca membru al familiei împreună cu fiica sa.

La data de 23.02.1984, GIGCL a încheiat cu soțul intimatei, Fodor Alexandru, contractul de închiriere nr. 101907, având ca obiect locuința situată în Cluj-Napoca, str. Emil Racovita, nr. 57, ap. 3. În data de 23.01.1997 se încheie procesul verbal nr. 39409/21.11.1996, prin care se întocmește fișa suprafeței locative, unde este inclusă și terasa în suprafața de 11,75 mp.

La data de 31.05.1999 se încheie cu Fodor Alexandru contractul de închiriere nr. 28189 cu perioada de valabilitate până la data de 08.04.2004, perioada ce a fost prelungită prin acte adiționale până la data de 19.05.2014.

Prin cererea nr. 148168/45 din 14.05.2012, intimata reclamanta a solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele intimatei ca urmare a decesului soțului Fodor Alexandru. Astfel ca la data de 27.06.2012, autoritatea locala a încheiat cu intimata contractul de închiriere nr. 148168 pentru perioada până la 19.05.2014, apoi a fost prelungit până la data de 27.06.2019.

Conform fișei suprafeței locative, contractul de închiriere avea ca obiect și terasa în suprafața de 11,75 mp. În toata acesta perioada, începând cu 29.04.1974 și până în prezent, intimata a folosit împreună cu familia aceasta terasa ca și componenta a spațiului situat în Cluj Napoca, str. Emil Racovita, nr. 57, ap. 3.

Consideră nelegală poziția autorității locale privind refuzul vânzării terasei ca parte componenta a locuinței, în condițiile art. 9 alin. 3 din Legea 112/1995. Consideră că și în situația în care din punct de vedere formal la data intrării în vigoare a Legii 112/1995, terasa nu era inclusă în fișa suprafeței locative, practic din eroarea autorității locale, ulterior după apariția Legii 112/1995, respectiv la data de 23.01.1997 se încheie procesul verbal nr. 39409/21.11.1996, prin care se întocmește fișa suprafeței locative, unde este inclusă și terasa în suprafața de 11,75 mp, intimata reclamanta are dreptul de a cumpăra terasa în condițiile art. 42 alin. 3 din Legea 10/2001, drept prevăzut de art. 9 alin 1 din Legea 112/1995. A arătat în conținutul acțiunii că are dreptul de a cumpăra terasa în condițiile art. 42 alin. 3 din Legea 10/2001, drept prevăzut de art. 9 alin 1 din Legea 112/1995.

În considerentele Deciziei 81/2017 a ÎCCJ instanța supremă arată că: Art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 cuprinde o normă de trimitere, care se completează cu cea de referință, iar în măsura în care „legislația în vigoare” cuprinde și art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 este exclusă ipoteza unei contrarietăți, care, în mod necesar, ar fi dus problema în discuție pe tărâmul art. 52 din Legea nr. 10/2001. Sintagma „potrivit legislației în vigoare” nu se poate referi decât la Legea nr. 112/1995, concluzie impusă de prevederile art. 42 alineatul final, care prevede că „Sumele încasate ca urmare a vânzării imobilelor prevăzute la alin. (3) vor alimenta fondul prevăzut la art. 13 alin. 6 din Legea nr. 112/1995” și în lipsa normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001. Potrivit Legii nr. 112/1995, art. 9 alin. (1), „Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.”

Aceste norme reglementează un drept al chiriașului de a cumpăra, drept însoțit de obligația deținătorului de a vinde, interpretarea și aplicarea în acest sens a textului legal neridicând probleme. Atât instanța de trimitere, cât și celelalte instanțe care și-au exprimat opinia (unele teoretic, altele jurisprudențial) recunosc sensul normei din Legea nr. 112/1995, diferențele de poziție fiind determinate de aprecierea caracterului contradictoriu sau nu al

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.

În mod legal prima instanța a apreciat ca refuzul apelanților la încheierea contractului de vânzare privind terasa este neîntemeiat, terasa a reprezentat în realitate o componentă imobilului apartament, încă de la începutul închirierii sale, nefiind inclusă din eroare în fișa suprafeței locative, deși se afla în folosința intimă și a familiei sale. Aceasta terasa a fost cuprinsă în fișa suprafeței legi, modificarea ulterioară a fișei locative s-a făcut potrivit procesului verbal din data de 27.11.1996, cu ocazia documentației de intabulare, neexistând motive obiective, fiind o simplă formalitate.

În mod legal prima instanța concluzionează că nu prezintă nicio relevanță, împrejurarea că fișa locativă care cuprindea și terasa în discuție a fost efectiv întocmită ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, fiind posibilă cumpărarea întregii cote corespunzătoare apartamentului, așa cum acesta a fost data spre folosința intimă și familiei sale anterior intrării în vigoare a acestei legi. Este de subliniat faptul ca potrivit cărții funciare nr. 275111-C1-U2 Cluj-Napoca, nr. top 8910/1/1/111, în descrierea apartamentului nr. 3 situat în Cluj-Napoca, 57, etaj 1, acesta este compus din 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 wc, 1 antreu, 1 cămară, 1 terasa, 1 pivnița cu Su 146,12 mp. La B1 proprietar este Statul Român în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în cota de 740/10000, iar la B2 este proprietar intimata în cota de 9260/10000 parte. În conținutul contractului de vânzare cumpărare nr. 41014/15.10.2018, încheiat între Municipiul Cluj-Napoca și intimata, obiectul contractului îl reprezintă vânzarea cotei de 92,60 % din imobilul locuința situată în Cluj-Napoca, str. Emil Racovita nr. 57, ap. 3, înscris în CF nr. 275111- C1-U2 Cluj-Napoca, nr. top 8910/1/1/111. Între descrierea apartamentului din conținutul contractului de vânzare cumpărare și descrierea apartamentului din cartea funciara exista o diferență în sensul că este omisă terasa. Cu alte cuvinte se vinde apartamentul 3 înscris în cf, vânzare în cota, vânzare care nu cuprinde un element component al apartamentului, respectiv terasa, și atunci se pune în discuție vânzarea s-a făcut privind cota de 92,60% din apartament potrivit descrierii din contractul de vânzare cumpărare sau vânzarea s-a făcut având ca obiect cota de 92,60% din apartament potrivit înscrierii în cartea funciara. Or, acest mod de a redacta actele, reprezintă în mod evident comportamentul abuziv al apelantului.

Între intimata reclamanta și pârâțul Municipiul Cluj-Napoca s-a încheiat Contractul de vânzare cumpărare nr. 41014 din 15.10.2018, având ca obiect cota de 92,60% din locuința fond locativ de stat, situata în Cluj-Napoca, str. Emil Racovita, nr. 57, ap. 3. Potrivit contractului de vânzare cumpărare, art. 3 din contract, cota de 92,60% din locuința fond locativ de stat ce se vinde, este ocupata de cumpărător, în baza contractului de închiriere nr: 10190/23.02.1984 și nr. 14168/27.06.2012, și este compusa din: 2 camere, 1 nisa, 1 bucătărie, 1 baie, 1 wc, 1 antreu, 1 cămară și pivnița, cu o suprafața utila de 135,30 mp, înscrisa în CF individuala nr. 27111-C1-U2 Cluj-Napoca (nr. CF vechi 119919), cu nr. topo 8910/1/1/111.

Contractul de vânzare cumpărare s-a încheiat în urma cererii intimății nr. 412499 din data de 12.09.2017, aprobată prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 4/1.08.2018, în baza referatului 346524/45/19.07.2018 al Direcției patrimoniu municipiului și evidența proprietății prin care se propune vânzarea cotei de 92,60% din locuința situata în Cluj-Napoca, str. Emil Racovita, nr. 57, ap. 3.

Potrivit fișei suprafeței locative, anexa la Actul adițional nr. 1, la Contractul de închiriere nr. 14168/27.06.2012, componenta suprafeței locative este următoarea 2 camere, 1 bucătărie, 1 nisa, 1 antreu, 1 cămară de alimente, 1 wc, 1 baie, 1 terasa, 1 pivnița și teren.

Potrivit referatului nr. 346524/45/19.07.2018 privind vânzarea cotei de 92,60% din locuința situata în municipiul Cluj Napoca, str. Emil Racovita, nr. 57, ap. 3, în favoarea doamnei Fodor Eva-Agneta, întocmit de Comisia mixta de specialitate pentru evaluarea și

pentru imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 57, ap. 3, nu a figurat și terasa dedusă judecății.

Prin urmare, consideră că, în mod nefondat a reținut instanța de fond faptul că terasa în discuție din croare nu a fost inclusă în fișa locativă, fără a avea în vedere situația de fapt relevantă mai sus.

În concret, terasa în litigiu nu a figurat în fișele locative inițiale la contractele de închiriere ale locuinței din str. Emil Racoviță nr. 57, și anume, la momentul apariției Legii nr. 112/1995, în fapt, fiind inclusă doar ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995. Raportat la probațiunea administrată în cauză, se poate observa faptul că descrierea apartamentului închiriat în baza Contractului de închiriere aflat în valabilitate la momentul intrării în vigoare a legii și cea din Contractului de închiriere aflat în valabilitate este diferită, în sensul că din primul Contract de închiriere lipsește terasa.

Un aspect care nu poate fi ignorat de instanța de control se referă și la faptul că reclamanta Fodor Eva-Agneta, ca urmare a comunicării deciziei Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, a confirmat faptul că este de acord cu decizia acesteia, privind cumpărarea, în temeiul Legii nr. 112/1995, a unei cote ideale din imobilul în cauză. Or, așa cum a învederat apelanții și primei instanțe, Comisia de specialitate, prin decizia emisă la data de 23 mai 2018, a aprobat vânzarea unei cote ideale raportat la suprafața eligibilă spre vânzare, respectiv cota de 92,60%, reprezentând suprafața de 135,30 mp, precum și a stabilit clarificări cu privire la cota parte din imobil ce poate fi vândută în baza Legii nr. 112/1995, actualizată, H.G nr. 20/1996.

În acest sens, prin HCL nr. 620 din 1 august 2018, s-a aprobat vânzarea cotei de 92,60%, corespunzătoare suprafeței care formează obiectul Legii nr. 112/1995, din locuința în litigiu, în favoarea reclamantei. De asemenea, a fost întocmit și Contractul de vânzare-cumpărare nr. 41014 din 15 octombrie 2018, având ca obiect doar vânzarea cotei mai sus menționată, în care nu se specifică nicio terasă. Totodată, în contractul de vânzare-cumpărare mai sus indicat, la rubrica privind prețul imobilului, nu se stipulează că prețul vizează și terasa dedusă judecății, ci, doar apartamentul (cota de 92,60% din locuință).

Astfel, consideră apelanții că în mod greșit, instanța de fond a reținut în considerentele hotărârii judecătorești apelate că „va admite acțiunea și va dispune obligarea părților să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare având ca obiect cota parte de 7,40%, respectiv spațiul denumit terasa, în suprafață de 11,75 mp din apartamentul situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță, nr. 57, etaj 1, ap. 3...”, în condițiile în care, obiectul vânzării cumpărării trebuie să fie identic obiectului contractului de închiriere (apartamentul efectiv închiriat și ocupat de chiriașul cumpărător), respectiv cu respectarea datelor din fișa locativă, la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, actualizată.

Pe de altă parte, ieșirea din indiviziune pe cale convențională este reglementată de prevederile art. 670 Cod civil, potrivit cărora „Partajul poate fi făcut prin bună învoială sau prin hotărâre judecătorească, în condițiile legii” și de dispozițiile art. 676 alin. (2) Cod civil, conform cărora „Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face într-unui din următoarele moduri: a) atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulțe, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora; b) vânzarea bunului în modul stabilit de coproprietari ori, în caz de neînțelegere, la licitație publică, în condițiile legii, și distribuirea prețului către coproprietari proporțional cu cota-parte a fiecăruia dintre ei.

Prin întâmpinare, intimata Fodor Eva-Agneta a solicitat respingerea apelului ca nefondat cu consecința menținerii Sentinței nr. 8614/2019, pronunțată de Judecătoria Cluj Napoca, în dosar nr. 2206/211/2019, cu obligarea la cheltuieli de judecată.

Critica formulată de apelanți este nefondată. Reclamanta a arătat în conținutul acțiunii că are dreptul de a cumpăra terasa în condițiile art. 42 alin. 3 din Legea 10/2001, drept prevăzut de art. 9 alin 1 din Legea 112/1995.

Potrivit Deciziei 81/2017 a ÎCCJ, privind scizarea Tribunalului Cluj - Secția civilă în Dosar nr. 3633/211/2016 privind dezlegarea unor chestiuni de drept, a stabilit cu caracter obligatoriu, că: în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001

închiriere valabilă la data intrării în vigoare a legii. Comisia a decis vânzarea unei cote ideale raportată la suprafața eligibilă spre vânzare, respectiv a cotei de 92,60% reprezentând suprafața de 135,30 mp., la un preț evaluat conform procesului verbal de evaluare numărul 1355/18/04.2018, stabilit la nivelul prețurilor la data de 1 ianuarie 1990, determinat potrivit normelor metodologice, care la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare se actualizează cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima lună a trimestrului anterior plății prețului locuinței.

Ca urmare, în baza HCL nr. 620 din 01.08.2019 (prin care s-a aprobat vânzarea cotei de 92,60% din locuința menționată anterior) reclamanta a încheiat cu Municipiul Cluj-Napoca contractul de vânzare-cumpărare nr. 41014/15.10.2018, având ca obiect cota ideală menționată, fără a fi inclusă și terasa. În urma solicitării reclamantei nr. 499641/23.10.2018 a fost întocmit apoi actul adițional nr. 2 la contractul de închiriere nr. 148168/27.06.2012, având ca obiect închirierea cotei părți rămasă, respectiv cota de 7,40%, corespunzătoare terasei.

În ceea ce privește terasa, instanța a apreciat că refuzul vânzării acesteia în condițiile Legii nr. 112/1995 este nefundat. Terasa în discuție a reprezentat în realitate o componentă a imobilului apartament, încă de la începutul închirierii sale, nefiind inclusă din eroare în fișa suprafeței locative, deși se afla în folosința reclamantei și a familiei sale. Modificarea ulterioară a fișei locative s-a făcut, conform mențiunilor din cuprinsul procesului verbal din data de 27.11.1996, conform documentației de întabulare, neexistând invocate alte motive, fiind evident o simplă formalitate. Nu prezintă astfel relevanță, în opinia instanței, împrejurarea că fișa locativă care cuprindea și terasa în discuție a fost efectiv întocmită ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, fiind posibilă cumpărarea întregii cote corespunzătoare apartamentului, așa cum a fost aceasta dată spre folosință reclamantei și familiei sale.

Prin urmare, instanța a constatat că cererea reclamantei este întemeiată, astfel că a admis acțiunea și a dispus obligarea părților să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare având ca obiect cota parte de 7,40%, respectiv spațiu denumit terasa, în suprafață de 11,75 mp., din apartamentul situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță, nr. 57, etaj 1, ap. 3, jud. Cluj, în temeiul dispozițiilor art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995.

Față de soluția ce a fost dispusă, văzând cererea reclamantei, raportat la disp. art. 453 și urm. CPC, instanța a dispus obligarea părților în solidar la plata către reclamantă a sumei de 3.071,75 lei (571,75 lei + 2.500 lei), cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând taxă judiciară de timbru și onorariu avocațial, conform înscrisurilor de la dosar (f. 76 și 167).

Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca au declarat apel împotriva Sentinței civile nr. 8614/2019 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 2206/211/2019, solicitând instanței, în temeiul art. 480 alin.(2) C.pr.civ., admiterea apelului, modificarea hotărârii judecătorești apelate în sensul respingerii cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată

În motivare, apelanții au criticat temeinicia și legalitatea hotărârii judecătorești apelate raportat la următoarele considerente:

În primul rând, au învederat că, pentru locuința în litigiu, la data de 29 iunie 1974, s-a încheiat Contractul de închiriere nr. 12202 între instituția apelantă și numitul Fodor Alexandru, unde nu-i apare repartizată/atribuită în folosință - terasa, în speță, respectiv, în fișa locativă nu se regăsește o asemenea suprafață/platformă/verandă/componentă a imobilului în cauză. De altfel, această situație s-a regăsit și ulterior, conform Contractului de închiriere nr. 101907 din 23 februarie 1984, încheiat între părțile mai sus menționate, și anume, suprafețele atribuite fiind identice.

În fapt, doar, în urma întocmirii Procesului-verbal nr. 39409 din 27 noiembrie 1996 a fost redactată Fișa suprafeței locative închiriate, în care s-a prevăzut, printre alte componente, și terasa în speță. Așadar, consideră apelanții că este important a fi clarificate în calea de atac cele mai sus prezentate, respectiv împrejurarea că în cadrul primelor contracte de închiriere

strada Emil Racoviță, numărul 57, etaj 1, apartament 3, județul Cluj, în temeiul dispozițiilor articolului 9 alineatul 1 din Legea numărul 112 din 1995.

În fapt, în anul 1974 s-a încheiat contractul de închiriere numărul 12202 între GIGCL și soțul reclamantei, numitul Fodor Alexandru (f. 142-144), având ca obiect al închirierii locuința situată în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță, nr. 57. La data de 23 februarie 1984, GIGCL a încheiat cu soțul reclamantei contractul de închiriere numărul 101907, având ca obiect locuința de la adresa menționată anterior, și anume apartamentul 3 (f. 139-141).

În baza procesului verbal numărul 39409/27.11.1996, se întocmește la data de 23.01.1997 fișa suprafeței locative, fiind inclusă în structura apartamentului închiriat și terasa în suprafață de 11,75 mp. Fișa suprafeței locative a fost modificată conform documentației de întabulare, iar potrivit susținerilor reclamantei, necontestate de către părâtă, terasa menționată a fost și anterior folosită în mod continuu de către chiriaș și familia sa, în baza contractelor anterioare de închiriere a apartamentului.

La data de 31 mai 1999 se încheie cu soțul reclamantei contractul de închiriere numărul 28189 cu perioadă de valabilitate până la data de 8 aprilie 2004, perioadă ce a fost prelungită prin acte adiționale până la data de 19 mai 2014 (f.130-136).

În anul 2012, reclamanta a solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele său ca urmare a decesului soțului. La data de 27 iunie 2012, autoritatea locală a încheiat cu reclamanta contractul de închiriere numărul 148168 pentru o perioadă de valabilitate până la data de 19 mai 2014, apoi prelungit până la data de 27 iunie 2019. Conform fișei locative, este inclusă și terasa menționată.

Potrivit articolului 42 alineatul 3 din Legea numărul 10/2001, "(3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune."

Potrivit articolului 9 din Legea 112 din 1995, "Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului. De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit. În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor eșalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României. Tinerii căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se eșalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani. Comisionul convenit unităților specializate care evaluează și vând apartamente este de 1% din valoarea acestora. Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu. Chiriașii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot să rămână în continuare în spațiul locativ respectiv, plătind chiria stabilită prin lege."

Potrivit Deciziei numărul 3 din data de 30 ianuarie 2017, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul număr 3370/1/2016, "În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, 9, 26 alin. 2 din Legea nr. 112/1995 ... 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."

În speță, contrar susținerilor părților, instanța a apreciat că cererea reclamantei este întemeiată.

Instanța a reținut că reclamanta a solicitat cumpărarea imobilului - apartament închiriat, cererea sa de cumpărare fiind analizată în cadrul ședinței din data de 24 aprilie 2018 a comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, care a reținut faptul că reclamanta este îndreptățită să cumpere doar o parte din imobil, mai puțin terasa, raportat la faptul că aceasta nu făcea parte din contractul de

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența regulamentului U.E. nr. 679/2016

Document nr. 100/1791

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2020:007.001386

Dosar nr. 2206/211/2019

ROMÂNIA

TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ Nr. 1386/A/2020
Ședința publică de la 23 Octombrie 2020
Completul compus din:
Președinte Oana Raluca Ghișoin
Judecător Rodica Elisabeta Guzu
Grefier Oana Raluca Ciceu

Pe rol se află judecarea apelului declarat de apelanții pârâți Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca împotriva Sentinței civile nr. 8614 din 05.12.2019, pronunțată în dosarul nr. 2206/211/2019 al Judecătoriei Cluj-Napoca, privind și pe intimata FODOR EVA-AGNETA, având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică a răspuns reprezentantul intimății, avocat Seiche Aurel, lipsind apelanții pârâți.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier, după care:

Instanța constată că apelul este declarat în termen, motivat, comunicat, legal timbrat.

Reprezentantul intimății depune la dosar dovada cheltuielilor de judecată și arată că nu are de formulat alte cereri.

Nemaifiind alte cereri de formulat, tribunalul declară închisă cercetarea judecătorească și acordă cuvântul în dezbaterea apelului.

Având cuvântul, reprezentantul intimății solicită instanței respingerea apelului ca nefondat, cu consecința menținerii sentinței apelate, cu obligarea apelanților pârâți la plata cheltuielilor de judecată, pentru toate motivele arătate pe larg în cuprinsul întâmpinării depuse la dosar.

Instanța reține cauza în pronunțare.

TRIBUNALUL

Prin Sentința civilă nr. 8614/2019, pronunțată în ședința publică din 05 decembrie 2019, în dosarul nr. 2206/211/2019 al Judecătoriei Cluj-Napoca, instanța a admis acțiunea formulată de reclamanta FODOR EVA-AGNETA, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA. A dispus obligarea pârâților să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare având ca obiect cota parte de 7,40%, respectiv spațiu denumit terasa, în suprafață de 11,75 mp., din apartamentul situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță, nr. 57, etaj I, ap. 3, jud. Cluj, în temeiul dispozițiilor art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995. A dispus obligarea pârâților în solidar la plata către reclamantă a sumei de 3.071,75 lei (571,75 lei + 2.500 lei), cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunța această hotărâre judecătorească, prima instanță a reținut următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată reclamanta a solicitat obligarea pârâților să încheie cu reclamanta contract de vânzare cumpărare având ca obiect cota parte de 7,40 %, respectiv spațiu denumit terasă, în suprafață de 11,75 mp., din apartamentul situat în Cluj-Napoca,