

1-68 pag.

2/6.12.2021



### HOTĂRÂRE

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 287/2021, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/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. 287/2021, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/2021 a Curții de Apel Cluj – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 662976/1/24.11.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 663030/451/24.11.2021 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune punerea în executare a Sentinței Civile nr. 287/2021, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/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, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, ale 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, ale Sentinței Civile nr. 287/2021, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/2021 a Curții de Apel Cluj și ținând cont de Procesul-verbal nr. 658971/451/23.11.2021 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, numită în baza Hotărârii nr. 777/2020;

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 către domnul Paliță Gheorghe-Cornel, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, parter, ap. 1, înscrisă în C.F. individuală nr. 272597-C1-U7 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 128386), cu

nr. topo 8994/1/I, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 287/2021, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/2021 a Curții de Apel Cluj.

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

(2) Prețul de vânzare a locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, parter, ap. 1, înscrisă în C.F. individuală nr. 272597-C1-U7 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 128386), cu nr. topo 8994/1/I, este de 68.547 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.** (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta declarația notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale 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 acestui document, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

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

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2021  
(Hotărârea a fost adoptată cu \_\_\_\_\_ voturi)

## PROCES-VERBAL

încheiat azi 5.11.2021

### PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI ȘI ANEXELOR AFERENTE

situat în Cluj-Napoca, Str. Emil Racoviță nr. 34, ap.1, nivelul Parter, înscris în C.F. nr. 272597-C1-U7, cu nr. topo. 8994/1/I, conform Sentinței Civile nr. 287/2021 pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/2021 a Curții de Apel Cluj, cota indiviză 7,5%, teren atribuit 25 mp., conform normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20 din 17.0.1.1996.

Titular contract de închiriere PALIȚĂ GHEORGHE-CORNEL

Număr contract închiriere 126453/22.10.1986; 13578/ 22.01.2009.

Modul de preluare a imobilului de către Statul Român – Decret nr. 92/1950.

	Valoare în prețuri ian.1990 (lei)	Coefficient de actualizare	Valoarea actualizată (lei)	Coefficient de actualizare	Valoarea actualizată (lei)
LOCUIȚA Su = 53,93 mp.	55.492	11995,26	665.640.968		
BOXA-PIVNIȚA Su = 3,06 mp.	947	11995,26	11.359.511		
ÎMPREJMUIRE	706	11995,26	8.468.653		
TOTAL VALOARE	57.145	11995,26	685.469.132 68.547 RON		

1. PREȘEDINTE DAN ȘTEFAN TARCEA - viceprimar Dan-Stefan Tarcea  
Digitally signed by Dan-Stefan Tarcea  
Date: 2021.11.23 14:03:13 +02'00'
2. MEMBRI:
- Rățiu Radu Florin - consilier local Radu-Florin Ratiu  
Digitally signed by Radu-Florin Ratiu  
Date: 2021.11.23 15:46:58 +02'00'
- Covaliu Bogdan-Florin - consilier local Bogdan-Florin Covaliu  
Digitally signed by Bogdan-Florin Covaliu  
Date: 2021.11.23 14:37:12 +02'00'
- Răcz Levente-Zsolt - consilier local RACZ LEVENTE-ZSOLT  
Digitally signed by RĂCZ LEVENTE-ZSOLT  
Date: 2021.11.23 14:52:12 +02'00'

Director, Direcția Economică BOGDAN IOAN  
Semnat digital de BOGDAN IOAN  
Date: 2021.11.23 12:07:13 +02'00'

Șef serviciu, Serviciul Juridic, Legislație, Contracte

Răduța Ștefana  
Ștefana

Șef serviciu, Serviciul Administrare spații, terenuri

Raluca-Bogdana Ferezăni  
Digitally signed by Raluca-Bogdana Ferezăni  
Date: 2021.11.23 12:01:02 +02'00'

Șef serviciu, Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru

DAVID ADRIANA-MARIA  
Semnat digital de DAVID ADRIANA-MARIA  
Date: 2021.11.23 12:02:11 +02'00'

Cristina Popovici  
POPOVICI CRISTINA-ELENA  
Digitally signed by POPOVICI CRISTINA-ELENA  
Date: 2021.11.23 11:52:25 +02'00'

Steliana Turdean  
TURDEAN STELIANA  
Semnat digital de TURDEAN STELIANA  
Date: 2021.11.23 11:41:28 +02'00'

**REFERAT DE APROBARE**

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 287/2021, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/2021 a Curții de Apel Cluj

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, ap. 2, a fost atribuit de către I.C.R.A.L. numitei Turdean Aurora-Florica la data de 22.10.1986, conform contractului de închiriere nr. 126453, având calitatea de titular de contract, iar cu drepturi locative fiul acesteia Paliță Gheorghe-Cornel.

Locațiunea a continuat în baza contractului de închiriere nr. 39873/21.07.1999, având perioada de valabilitate până la data de 08.04.2004, perioadă prelungită prin act adițional până la data de 08.04.2009, iar ca urmare a întocmirii documentației de întabulare a imobilului numărul apartamentului a fost modificat din nr. 2 în nr. 1.

Prin adresa înregistrată cu nr. 13578/45/22.01.2009, numitul Paliță Gheorghe-Cornel a solicitat, ca urmare a decesului mamei sale Turdean Aurora-Florica, transcrierea contractului de închiriere pe numele acestuia.

Astfel, la data de 22.01.2009, autoritatea locală a încheiat contractul de închiriere nr. 13578, având ca titular de contract pe numitul Paliță Gheorghe-Cornel, cu perioada de valabilitate până la data de 08.04.2009, perioadă ce a fost prelungită prin acte adiționale până la data de 27.06.2019, iar în momentul de față acționează tacita relocațiune.

Conform fișei locative imobilul avea în componență: 2 camere cu o suprafață totală de 39,38 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 7,60 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 1,20 mp., 1 baie cu o suprafață de 5,75 mp. și o pivniță cu o suprafață de 3,06 mp, rezultând o suprafață totală de 56,99 mp.

Prin cererea înregistrată cu nr. 378660/45 din data de 24.07.2019, numitul Paliță Gheorghe-Cornel a solicitat cumpărarea locuinței mai sus menționată, iar în cadrul ședinței din data de 26.02.2020 a Comisiei tehnice mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, ca urmare a analizării solicitării de cumpărare, raportat la faptul că acesta nu era titularul contractului de închiriere la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 și coroborat cu împrejurarea că astfel de situații similare sunt cercetate de anumite instituții abilitate, a decis amânarea soluționării cererii.

Mai mult decât atât, potrivit datelor de carte funciară, suprafața pivniței nu este menționată.

Prin cererea de chemare în judecată ce a făcut obiectul Dosarului nr. 9920/211/2020, aflat pe rolul Tribunalului Cluj, reclamantul Paliță Gheorghe-Cornel a solicitat obligarea pârâților Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca la vânzarea în favoarea reclamantului a apartamentului nr. 1 situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34.

Autoritatea locală a învederat instanței de judecată toate aspectele mai sus arătate, însă prin Sentința Civilă nr. 287/2021 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, instanța de

judecată admite în parte cererea formulată de reclamantul Paliță Gheorghe-Cornel și obligă pârâtul Municipiul Cluj-Napoca la vânzarea în favoarea reclmantului a apartamentului nr. 1, situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, în suprafață utilă de 39,38 mp. și dependințe în suprafață de 17,61 mp.

Împotriva acestei sentințe a fost declarat apel de către Municipiul Cluj-Napocaprin care a solicitat schimbarea hotărârii judecătorești apellate cu consecința respingerii cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată, dar prin Decizia civilă nr. 256/A/2021 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, definitivă, se respinge ca nefondat apelul declarat de pârâtul Municipiul Cluj-Napoca împotriva Sentinței Civile nr. 287/2021 a Tribunalului Cluj pronunțată în dosar nr. 9920/211/2020, 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 23.11.2021, a luat act de Sentința Civilă nr. 287/2021 pronunțată de Tribunalului Cluj în Dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/2021 a Curții de Apel Cluj, și a decis punerea în executare a acesteia, în sensul vânzării locuinței către domnul Paliță Gheorghe-Cornel, conform Procesului-verbal nr. 658971/451/23.11.2021.

Prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, parter, ap. 1, înscrisă în C.F. individuală nr. 272597-C1-U7 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 128386), cu nr. topo 8994/1/1 este de 68.547 lei, valabil la nivelul indicilor trimestrului III 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. 287/2021 pronunțată de Tribunalului Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/2021 a Curții de Apel Cluj, în sensul aprobării vânzării locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, parter, ap. 1, înscrisă în C.F. individuală nr. 272597-C1-U7 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 128386), cu nr. topo 8994/1/1 la prețul de 68.547 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. 287/2021, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/2021 a Curții de Apel Cluj

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 662976/1/24.11.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 287/2021, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/2021 a Curții de Apel Cluj;

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

Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății arată faptul că, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, ap. 2, a fost atribuit de către I.C.R.A.L. numitei Turdean Aurora-Florica la data de 22.10.1986, conform contractului de închiriere nr. 126453, având calitatea de titular de contract, iar cu drepturi locative fiul acesteia Paliță Gheorghe-Cornel.

Locațiunea a continuat în baza contractului de închiriere nr. 39873/21.07.1999, având perioada de valabilitate până la data de 08.04.2004, perioadă prelungită prin act adițional până la data de 08.04.2009, iar ca urmare a întocmirii documentației de întabulare a imobilului numărul apartamentului a fost modificat din nr. 2 în nr. 1.

Prin adresa înregistrată cu nr. 13578/45/22.01.2009, numitul Paliță Gheorghe-Cornel a solicitat, ca urmare a decesului mamei sale Turdean Aurora-Florica, transcrierea contractului de închiriere pe numele acestuia.

Astfel, la data de 22.01.2009, autoritatea locală a încheiat contractul de închiriere nr. 13578, având ca titular de contract pe numitul Paliță Gheorghe-Cornel, cu perioada de valabilitate până la data de 08.04.2009, perioadă ce a fost prelungită prin acte adiționale până la data de 27.06.2019, iar în momentul de față acționează tacita relocațiune.

Conform fișei locative imobilul avea în componență: 2 camere cu o suprafață totală de 39,38 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 7,60 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 1,20 mp., 1 baie cu o suprafață de 5,75 mp. și o pivniță cu o suprafață de 3,06 mp, rezultând o suprafață totală de 56,99 mp.

Prin cererea înregistrată cu nr. 378660/45 din data de 24.07.2019, numitul Paliță Gheorghe-Cornel a solicitat cumpărarea locuinței mai sus menționată, iar în cadrul ședinței din data de 26.02.2020 a Comisiei tehnice mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, ca urmare a analizării solicitării de cumpărare, raportat la faptul că acesta nu era titularul contractului de închiriere la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 și coroborat cu împrejurarea că astfel de situații similare sunt cercetate de anumite instituții abilitate, a decis amânarea soluționării cererii.

Mai mult decât atât, potrivit datelor de carte funciară, suprafața pivniței nu este menționată.

Prin cererea de chemare în judecată ce a făcut obiectul dosarului nr. 9920/211/2020, aflat pe rolul Tribunalului Cluj, reclamantul Paliță Gheorghe-Cornel a solicitat obligarea pârâților Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca la vânzarea în favoarea reclamantului a apartamentului nr. 1 situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34.

Autoritatea locală a învederat instanței de judecată toate aspectele mai sus arătate, însă prin Sentința Civilă nr. 287/2021 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, instanța de judecată admite în parte cererea formulată de reclamantul Paliță Gheorghe-Cornel și obligă pârâtul Municipiul Cluj-Napoca la vânzarea în favoarea reclamantului a apartamentului nr. 1, situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, în suprafață utilă de 39,38 mp. și dependințe în suprafață de 17,61 mp.

Împotriva acestei sentințe a fost declarat apel de către Municipiul Cluj-Napoca prin care a solicitat schimbarea hotărârii judecătorești apelate cu consecința respingerii cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată, argumentând următoarele:

- la data de 28 ianuarie 1996, data intrării în vigoare a Legii nr.112/1995, contractul de închiriere pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, ap. 1, era încheiat cu numita Turdean Aurora-Florică;

- coroborând prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 și a art. 6 din Hotărârea nr. 20/1996, privind normele de aplicare a Legii nr. 112/1995, contrar susținerilor reclamantului, acesta nu îndeplinește această condiție deoarece sintagma dreptul de a cumpara apartamentul pentru care există contract de închiriere la data intrării în vigoare a legii, trebuie interpretată în sensul că acele persoane să fi avut la momentul intrării în vigoare a acestui act normativ un contract de închiriere valabil încheiat;

- în C.F. nr. 272597-C1-U7 Cluj-Napoca, suprafața utilă a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, ap. 1, este de 53,93 mp, prin urmare există o diferență de 3,06 mp., între suprafața din C.F. și cea solicitată pentru vânzare, datorită faptului că suprafața pivniței nu este inclusă în suprafața utilă a imobilului.

Prin Decizia civilă nr. 256/A/2021 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, definitivă, se respinge ca nefondat apelul declarat de pârâtul Municipiul Cluj-Napoca împotriva Sentinței Civile nr. 287/2021 a Tribunalului Cluj pronunțată în dosar nr. 9920/211/2020, 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 23.11.2021, a luat act de Sentința Civilă nr. 287/2021 pronunțată

de Tribunalului Cluj în Dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/2021 a Curții de Apel Cluj și a decis punerea în executare a acesteia, în sensul vânzării locuinței către domnul Paliță Gheorghe-Cornel, conform Procesului-verbal nr. 658971/451/23.11.2021.

Situația juridică a imobilului este redată în fișa locuinței, potrivit căreia imobil nu este revendicat în baza Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 112/1995, a Legii nr. 501/2002 și a Legii nr. 66/2004 și nu face obiectul niciunui litigiu.

Prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, parter, ap. 1, înscrisă în C.F. individuală nr. 272597-C1-U7 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 128386), cu nr. topo 8994/1/I este de 68.547 lei, valabil la nivelul indicilor trimestrului III 2021 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta declarația notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu, conform prevederilor art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995, actualizată, potrivit căreia „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.”

În cazul nedeunerii acestui document, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

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

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

- **O.U.G nr. 57/2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**Art. 129 alin. 6 lit. b**, potrivit căreia 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 căreia „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 căreia „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. 287/2021**, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosar nr. 9920/211/2020;

- **Decizia Civilă nr. 256/A/2021** pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 9920/211/2020;



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. 287/2021 pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/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. 287/2021 pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/2021 a Curții de Apel Cluj, în sensul vânzării în favoarea reclamantului Paliță Gheorghe-Cornel a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, parter, ap. 1, înscrisă în C.F. individuală nr. 272597-C1-U7 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 128386), cu nr. topo 8994/1/I, la prețul de 68.547 lei, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, sub condiția depunerii la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare a unei declarații notariale din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

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

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

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

*Alina Aurelia Rus*  
24.11.2021

**Întocmit,  
Doina Boca**

*Doina Boca*

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
COMISIA TEHNICĂ MIXTĂ DE SPECIALITATE  
PENTRU EVALUAREA ȘI VÂNZAREA LOCUINȚELOR  
DIN FONDUL LOCATIV DE STAT  
NR. 658971/451/23.11.2021

*Proces-verbal*

Încheiat azi 23.11.2021, ora 10,30 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, Răcz Levente-Zsolt, Nicoleta Gherman, Raluca Bogdana Ferezan, Adriana David, Ioan Bogdan, Cristina Popovici, Steliana Turdean*

Domnul Dan Ștefan Tarcea deschide lucrările ședinței și dă cuvântul doamnei Raluca Ferezan pentru prezentarea ordinii de zi.

Se ia în discuție punctul 1 al Ordinii de zi, respectiv punerea în executare a Sentinței Civile nr. 4605/2020, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 5060/211/2020, completată prin Hotărârea Civilă FN/29.10.2020 a Judecătoriei Cluj-Napoca, definitive prin Decizia Civilă nr. 349/A/2021 a Tribunalului Cluj și Decizia Civilă nr. 321/R/2021 a Curții de Apel Cluj.

Comisia, a luat act de hotărârile judecătorești precum și de situația prezentată în materialul pus la dispoziție, care reflectă situația juridică a locuinței, respectiv cea de carte funciară și a decis, cu unanimitatea celor prezenți, punerea în executare a Sentinței Civile nr. 4605/2020, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 5060/211/2020, completată prin Hotărârea Civilă FN/29.10.2020 a Judecătoriei Cluj-Napoca, definitive prin Decizia Civilă nr. 349/A/2021 a Tribunalului Cluj și Decizia Civilă nr. 321/R/2021 a Curții de Apel Cluj, în sensul vânzării în favoarea reclamantei Pihodi Rozalia a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Universității nr. 11, et. I, ap. 19, corp A, înscrisă în C.F. individuală nr. 262607-C1-U21 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 125830), cu nr. cadastral 262607-C1-U21 (Nr. topografic 533/1/XIX), în suprafață de 55,45 mp, la prețul de 77.268 lei, valabil la nivelul indicilor trim. III al anului 2021 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Comisia stabilește ca doamna Pihodi Rozalia să depună declarația notarială conform prevederilor Legii nr. 112/1995, actualizată.

Se ia în discuție punctul 2 al Ordinii de zi, respectiv punerea în executare a Sentinței Civile nr. 287/2021, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/2021 a Curții de Apel Cluj.

Comisia, a luat act de hotărârile judecătorești precum și de situația prezentată în ordinea de zi și

a decis, cu unanimitatea celor prezenți, punerea în executare a Sentinței Civile nr. 287/2021, pronunțată de către Tribunalul Cluj în dosar nr. 9920/211/2020, definitivă prin Decizia Civilă nr. 256/A/2021 a Curții de Apel Cluj, în sensul vânzării în favoarea reclamantului Paliță Gheorghe-Cornel a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, parter, ap. 1, înscrisă în C.F. individuală nr. 272597-C1-U7 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 128386), cu nr. topo 8994/1/I, la prețul de 68.547 lei, valabil la nivelul indicilor trim. III al anului 2021 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Comisia stabilește ca domnul Paliță Gheorghe-Cornel să deponă declarația notarială conform prevederilor Legii nr. 112/1995, actualizată.

*Dan Ștefan Tarcea*

Dan-Stefan Tarcea  
Digitally signed by Dan-Stefan Tarcea  
Date: 2021.11.23 14:02:45 +02'00'

*Radu Florin Rațiu*

Radu-Florin Rațiu  
Digitally signed by Radu-Florin Rațiu  
Date: 2021.11.23 15:45:23 +02'00'

*Bogdan-Florin Covaliu*

Bogdan-Florin Covaliu  
Digitally signed by Bogdan-Florin Covaliu  
Date: 2021.11.23 14:36:12 +02'00'

*Rácz Levente-Zsolt*

RACZ LEVENTE-ZSOLT  
Digitally signed by RACZ LEVENTE-ZSOLT  
Date: 2021.11.23 14:52:56 +02'00'

*Nicoleta Gherman*

Nicoleta Sorina Gherman  
Digitally signed by Nicoleta Sorina Gherman  
Date: 2021.11.23 14:52:56 +02'00'

*Raluca Bogdana Ferezan*

Raluca-Bogdana Ferezan  
Digitally signed by Raluca-Bogdana Ferezan  
Date: 2021.11.23 12:02:08 +02'00'

*Adriana David*

DAVID ADRIANA-MARIA  
Digitally signed by DAVID ADRIANA-MARIA  
Date: 2021.11.23 14:52:56 +02'00'

*Ioan Bogdan*

BOGDAN IOAN  
Semnat digital de BOGDAN IOAN  
Date: 2021.11.23 12:06:30 +02'00'

*Steliana Turdean*

TURDEAN STELIANA  
Semnat digital de TURDEAN STELIANA  
Date: 2021.11.23 11:40:43 +02'00'

*Cristina Popovici*

POPOVICI CRISTINA-ELENA  
Digitally signed by POPOVICI CRISTINA-ELENA  
Date: 2021.11.23 11:46:32 +02'00'

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

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2021:001.000287

Dosar nr. 9920/211/2020

ROMÂNIA  
TRIBUNALUL CLUJ  
SECȚIA CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 287/2021

Ședința publică de la 27 Aprilie 2021

Instanța este constituită din:

PREȘEDINTE Capota Crina Cristina

GREFIER Claudia-Giorgiana Herișanu

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamant PALITA GHEORGHE CORNEL și pe pârât MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, PRIN PRIMAR, pârât CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA prin primar, având ca obiect Legea 112/1995

La apelul nominal făcut în ședința publică, se constată lipsa părților.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care,

Dezbaterile au avut loc la data de 29 martie 2021 și au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, pronunțarea hotărârii fiind ulterior amânată prin încheierile de amânare a pronunțării hotărârii din data de 12 aprilie 2021, din data de 19 aprilie 2021 și din data de 26 aprilie 2021, încheieri care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Tribunalul reține cauza în vederea pronunțării deciziei.

TRIBUNALUL,

Deliberând asupra cauzei civile de față, reține următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată reclamantul PALITA GHEORGHE CORNEL în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, prin primar și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, prin primar, a solicitat obligarea pârâților la vânzarea în favoarea reclamantului PALITA GHEORGHE CORNEL a apartamentului nr. 1 situat în municipiul Cluj-Napoca str. Emil Racovita nr.34 în suprafață utilă de 39,38 mp, dependințe, în suprafața de 17,61 mp și teren în suprafața de 36,00 mp, așa cum sunt descrise aceste suprafețe în contractul de închiriere nr. 13578/22.01.2009 coroborat cu descrierea din C.F. contract transcris ca urmare a decesului mamei reclamantului; obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

În fapt, a arătat că locuiește în imobilul obiect a prezentei spete încă din anul 1984, titular de contract fiind la acea vreme mama sa, defuncta TURDEAN AURORA FLORICA. Transcrierea contractului de închiriere pe numele lui s-a făcut abia după decesul mamei lui în anul 2009 prin contractul de închiriere nr. 13578/22.01.2009 (data decesului mamei a fost 16.01.2009). Ulterior, contractul de închiriere a fost completat și modificat prin acte adiționale, prin care a fost prelungită și durata contractului.

În prezent pârâții i-au comunicat prin adresa nr.329222/11.07.2019 ca asupra duratei locațiunii devin incidente în speța dispozițiile art. 1810 Cod civil (relocatiunea tacită).

Subliniază faptul că în calitate de chiriaș al ap. nr. 1 mai sus identificat, a formulat mai multe cereri de cumpărare, de-a lungul timpului, cereri care nu au fost soluționate definitiv. A primit mai multe răspunsuri vagi, a fost desemnată o comisie care s-a deplasat la domiciliul reclamantului în vederea efectuării măsurătorilor necesare stabilirii prețului de vânzare, însă, contractul de vânzare cumpărare nu a fost perfectat din motive străine. Deci avem stabilit un preț, avem cadrul legal, nu

exista nici un impediment pentru realizarea acestei vânzări și cu toate acestea, pârâții nu înțeleg să soluționeze cererea de atât de mult timp.

În considerarea dispozițiilor legale a solicitat să se constate faptul că sunt îndeplinite condițiile legale pentru obligarea pârâților la vânzare: reclamantul are calitatea de chiriaș cu privire la ap. nr. 1 mai sus identificat încă din anul 1984 (fiind înscris în fișa locativa a apartamentului); reclamantul și-a manifestat opțiunea și dorința de cumpărare a ap. nr.1 prin cereri repetate; apartamentul nr. 1 se află în administrarea autorității publice, unul din putinele unități locative nevândute; sintagma „pot fi înstrăinate” se impune a fi înțeleasă în sensul de prerogativă a vânzării și nicidecum o opțiune, vânzarea fiind obligatorie în situația în care cumpărătorul își manifestă opțiunea de cumpărare.

Pentru toate aceste considerente, apreciază că nu există nici un impediment la vânzare, refuzul la vânzare fiind unul abuziv. În considerarea celor mai sus arătate, apreciază că se impune soluționarea favorabilă a cererii de cumpărare, în contextul dispozițiilor legale redată și a stării de fapt mai sus descrise.

Refuzul pârâților de a vinde reclamantului imobilul este nejustificat cât timp reclamantul a optat pentru cumpărare în condițiile în care prin instituirea vocației de a vinde conferită de legiuitor deținătorilor actuali ai spațiilor acest drept nu se află la latitudinea lor, din punct de vedere al momentului de exercitare.

Astfel interpretând și corelând disp. art. 42.1 pct. b din HG nr.250/2007 cu cele ale art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 reiese că "... deținătorul actual dobândește vocația de a le înstrăina către chiriași, însă aceasta înstrăinare se va face potrivit legislației în vigoare, respectiv potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995...", adică în condițiile existenței unei opțiuni de cumpărare, ceea ce înseamnă că nimic nu-i împiedică pe deținătorii unor asemenea imobile să stabilească în mod liber momentul la care vor să vândă, fără a neglija dreptul de preemțiune al chiriașilor ce le ocupă, însă dreptul de a alege acest moment este subordonat dreptului de opțiune al chiriașilor în cazul în care au primit spre soluționare o cerere scrisă prin care acesta au solicitat cumpărarea spațiului cu destinație de locuință, neavând vreun motiv întemeiat pentru a refuza încheierea contractului de vânzare cumpărare cu privire la acesta, în cazul unei asemenea solicitări.

Obligarea unității administrativ-teritoriale (a pârâților) la vânzarea spațiului locativ aflat sub incidența Legii nr. 112/1995, în condițiile prevăzute de acest act normativ, nu aduce atingere dreptului sau de dispoziție asupra bunului, deoarece obligația de a vinde este o obligație în rem, instituită în considerarea obiectului (locuința preluată în proprietatea statului, care nu se restituie fostului proprietar), iar nu o obligație în personam, reglementată în considerarea subiectului, respectiv a unității administrativ-teritoriale; mai mult, trebuie avut în vedere și ca actualul titular al locuințelor supuse vânzării a deținut doar un drept de administrare asupra acestor imobile, devenind proprietar ca efect al legislației de după 22 decembrie 1989, iar aplicarea acestor acte normative nu poate avea drept consecință crearea unor situații inechitabile, prin recunoașterea dreptului noului proprietar de a stabili în mod arbitrar asupra înstrăinării imobilelor aflate sub incidența Legii nr. 112/1995, în raport de momentul la care chiriașul și-a exprimat opțiunea de a cumpăra.

În aprecierea existenței unei eventuale încălcări a dreptului de dispoziție al vânzătorului trebuie avut în vedere și faptul că obligația de a vinde este instituită printr-o dispoziție legală conforma prevederilor art. 41 din Constituție care, garantând dreptul de proprietate, prevăd expres și ca limitele și conținutul acestor drepturi sunt stabilite de lege. Determinând conținutul și limitele acestor drepturi legiuitorul are în vedere ocrotirea unor valori politice, sociale sau juridice deosebite, în considerarea cărora stabilește dimensiuni și limite, iar dacă se raportează la cazul dedus judecății în speță, trebuie menționată obligația statului de a crea condițiile necesare pentru creșterea calității vieții, stabilită de art. 134 alin.(2) lit. f) din Constituție și, mai ales, de a lua măsuri de protecție socială, de natura să asigure cetățenilor un nivel de trai decent (art. 43 alin.(1) din Constituție), or, prin art.9 din Legea nr. 112/1995 legiuitorul realizează o măsură în acest sens.

Reclamantul a efectuat demersuri pentru vânzarea-cumpărarea locuinței, titularul dreptului de proprietate nu a înțeles să perfecteze contractul de vânzare-cumpărare conform Legii nr. 112/1995, cu atât mai mult cu cât deja măsurările și evaluarea au fost efectuate .

În drept, a invocate Legea 112/1995, Legea 10/2001.

Prin întâmpinarea depusă la dosarul cauzei la data de 17.07.2020, pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

Sub aspect de ordin procedural, în temeiul art. 248 Cpr.civ., pârâții au invocat: excepția netimbrării cererii de chemare în judecată; excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

În ceea ce privește timbrarea cererii de chemare în judecată, pârâții au făcut trimitere la prevederile art. 1 alin. (1) și (2), art. 3 alin. (1) din OUG nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru, la art. 194 alin.1 lit.c) și art. 196 Cpr.civ.

Prin prisma petiției 1 al acțiunii pendente, raportat la prevederile art. 194 alin.1 lit.c) Cpr.civ., având în vedere dispozițiile art. 15 și 16 ale Normelor metodologice privind aplicarea legii Legii nr. 112/1995, potrivit cu care, determinarea prețului de vânzare se face prin aplicarea prevederilor Decretului nr. 93/1997, modificat prin Decretul nr. 256/1984, ale Decretului-lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, au solicitat să fie obligat reclamantul să precizeze valoarea imobilului în cauză.

Pârâții au arătat că reclamantului îi revine obligația timbrării cererii la valoarea imobilului în litigiu, motiv pentru care a solicitat admiterea excepției netimbrării acțiunii.

În ceea ce privește excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, cu consecința respingerii cererii de chemare în judecată formulată în contradictoriu cu o persoană lipsită de capacitate de folosință, arată că capacitatea procesuală de folosință este una dintre cele patru condiții de exercițiu a acțiunii civile, alături de afirmarea unui drept, interes și calitate procesuală iar verificarea tuturor acestor condiții este obligatorie pentru a vedea dacă poate fi analizat fondul pretențiilor formulate de către reclamant în contradictoriu cu pârâțul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca este o autoritate deliberativă din cadrul administrației publice locale și acesta are capacitate administrativă inclusiv din punct de vedere procesual doar cu privire la hotărârile pe care le adopta, dar nu are capacitate civilă din punct de vedere material și nici procesual pentru a-și asuma obligații în calitate de pârât într-un proces cu caracter civil. Este adevărat însă, că această autoritate poate hotărî asupra vânzării, concesiunii sau închirierii bunurilor proprietate privată, dar aceasta acționează ca și organ al persoanei juridice fiind bine cunoscut faptul că ființa însăși a acestei persoane se exprimă prin organele sale și, când vorbim de organele persoanei juridice nu avem în vedere două entități juridice de sine stătătoare: persoana juridică pe de o parte, și organele acesteia, pe de altă parte.

De asemenea, prin art.96 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se arată că: „(1)Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu. (2)Unitățile administrativ-teritoriale, precum și subdiviziunile administrativ-teritoriale sunt subiecte juridice de drept fiscal, titulare ale codului de înregistrare fiscală și ale conturilor deschise la unitățile teritoriale de trezorerie, precum și la unitățile bancare. (3) Unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii. ”, iar potrivit art. 129 din aceeași ordonanță: "(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”.

Aceasta este de altfel și poziția practicii judiciare în materie. Face trimitere, cu titlul exemplificativ la Decizia civilă nr. 1650/R/2009 a Curții de Apel Cluj, Decizia nr. 1956 din 5 aprilie 2012 pronunțată în recurs de Secția a II-a civilă a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

De altfel, dispozițiile art. 1 și 4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, prevăd că „dreptul de proprietate publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale, asupra bunurilor care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de

interes public”, și respectiv „domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public” și „asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate publică.” Pentru motivele mai sus menționate, va solicitat să se admită excepția lipsei capacității procesuale de folosință a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, cu consecința respingerii acțiunii formulate ca fiind îndreptată împotriva unei persoane fără capacitatea procesuală de folosință.

Pe fondul cauzei, raportat la obiectul dosarului, arată că Legea nr. 112/1995 cuprinde o normă permisivă și nu una imperativă de obligare la vânzare, legiuitorul lăsând la latitudinea unităților administrative opțiunea de a vinde sau de a păstra imobilele în fondul locativ de stat. Este normal să fie așa, întrucât este vorba de dreptul de proprietate al oricărui subiect de drept, ca instituție fundamentală, este ocrotit prin Constituție. Așadar, nimeni nu poate fi obligat să-și înstrăineze bunul propriu, decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege.

Potrivit art. 44, alin. 2, teza 1 din Constituția României „proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular”.

Legea nr. 112/1995 reglementează situația juridică a imobilelor cu destinația de locuință, trecute în proprietatea statului cu titlu după data de 6 martie 1945, și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989.

În concret, legea aplicabilă, în speță, nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate a acestuia, întrucât în caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate prevăzut de art. 553 Cod civil, coroborat cu disp. art. 555, 556 și 557 Cod civil, garantat de Constituția României (adică acest drept nu poate fi încălcat sau nesocotit) și de art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

De altfel, în situația în care ar exista o derogare de la principiul libertății contractuale, aceasta ar fi fost prevăzută expres de către legiuitor, având în vedere că este vorba de o restrângere a drepturilor subiecților de drept. Astfel, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat că ingerința statului în exercițiul drepturilor cu caracter patrimonial trebuie să fie prevăzută de lege, să urmărească o cauză de utilitate publică, să fie conformă normelor de drept intern și să respecte un raport de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul vizat (Hotărârea din 21 februarie 1986, pronunțată în Cauza James și alții împotriva regatului Unit al Marii Britanii și Irlandei de Nord). Cu privire la imobilul în litigiu, prezentăm mai jos situația de fapt și de drept a acestuia:

În fapt, pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, ap. 2, I.C.R.A.L. a încheiat la data de 22.10.1986 cu numita Turdean Aurora-Florica contractul de închiriere nr. 126453, având calitatea de titular de contract, iar cu drepturi locative fiul acesteia Paliță Gheorghe.

Conform fișei locative imobilul închiriat avea în componență: 2 camere, cu o suprafață totală de 39,76 mp., 1 bucătărie, cu o suprafață de 8,26 mp., 1 cămară de alimente, cu o suprafață de 2,16 mp., 1 baie, cu o suprafață de 5,28 mp., și o pivniță, cu o suprafață de 4,80 mp, rezultând o suprafață totală de 60,26 mp.

Locațiunea a continuat în baza contractului de închiriere nr. 39873/21.07.1999, având perioada de valabilitate până la data de 08.04.2004, perioadă prelungită prin act adițional până la data de 08.04.2009.

În anul 2003, ca urmare a întocmirii procesului-verbal nr. 148/17.02.2003, și a documentației de intabulare, a fost încheiat actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 39873/21.07.1999, prin care s-a modificat suprafețele elementelor ce compun locuința și totodată s-a modificat și nr. apartamentului din nr. 2 în nr. 1.

Astfel, conform actului adițional nr. 1/2003 locuința avea în componență următoarele: 2 camere, cu o suprafață totală de 39,38 mp., 1 bucătărie, cu o suprafață de 7,60 mp., 1 cămară de alimente, cu o suprafață de 1,20 mp., 1 baie, cu o suprafață de 5,75 mp., și o pivniță, cu o suprafață de 3,06 mp, rezultând o suprafață totală de 56,99 mp.

Prin adresa înregistrată cu nr. 13578/45/22.01.2009, numitul Paliță Gheorghe-Cornel a solicitat, ca urmare a decesului mamei sale Turdean Aurora-Florica, transcrierea contractului de închiriere pe numele acestuia.

Astfel, la data de 22.01.2009, autoritatea locală a încheiat contractul de închiriere nr. 13578, având ca titular de contract pe numitul Paliță Gheorghe-Cornel, cu perioada de valabilitate până la data de 08.04.2009, perioadă ce a fost prelungită prin acte adiționale până la data de 27.06.2019, iar în momentul de față acționează tacita relocațiune.

Prin cererea înregistrată cu nr. 378660/45 din data de 24.07.2019, numitul Paliță Gheorghe-Cornel a solicitat cumpărarea locuinței mai sus menționată, la care s-a comunicat faptul că aceasta va urma procedurile administrative ale executivului privind „verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate a vânzării atât ale dumneavoastră cât și ale imobilului urmând ca, la finalizarea acestora, să vă înștiințăm.”

Astfel, a fost întocmită fișa locuinței care, a fost transmisă serviciilor abilitate din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca pentru completarea acesteia, iar ulterior a fost efectuată evaluarea imobilului.

În cadrul ședinței din data de 26.02.2020, Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, a analizat solicitarea numitul Paliță Gheorghe-Cornel de cumpărare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, ap. 1, care a decis amânarea soluționării dosarului până la clarificarea eligibilității vânzării de către instituțiile abilitate, fapt ce a fost comunicat acestuia prin adresa înregistrată cu nr. 195272/451/14.04.2020. La audiența susținută în data de 04.06.2020, prin Avocat Tătaru Dorin, la directorul Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, privind problematica cumpărării locuinței mai sus menționate, s-a comunicat faptul că părții își mențin punctul de vedere exprimat prin adresa cu nr. 195272/451/14.04.2020.

Precizează că până la această dată nu au fost comunicate concluziile instituțiilor abilitate cu privire la clarificarea eligibilității vânzării pentru o speță similară.

În drept, a precizat faptul că în conformitate cu prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 „chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta,...pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului, iar prin art. 6 din Hotărârea nr. 20/17.01.1996, privind normele de aplicare a Legii nr.112/1995, se face următoarea precizare „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.”

Totodată, conform prevederilor art. 4 din HG nr. 11/1997 stabilește 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 asemenea, în temeiul art. 42 alin. 1-3 din Legea nr. 10/2001 se arată că „imobilele care în urma procedurilor prevăzute de cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali. Imobilele cu altă destinație decât cea de locuință, prevăzute la alin.(1) se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare. Deținătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi au drept de preemțiune. Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.”

De altfel, față de sintagma „pot fi înstrăinate” folosită de legiuitor în dispozițiile art. 42 din Legea nr. 10/2001, legea nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate a acestuia, întrucât în caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate prevăzut de art. 553 alin.(1), art. 555 alin. (1) Cod civil și de art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

Totodată, din interpretarea gramaticală a expresiei “pot fi înstrăinate” concluzia o reprezintă facultatea acordată deținătorului de a vinde imobilele, în locul obligației inițiale, chiriașul având numai dreptul de preemțiune în situația în care deținătorul se hotărăște să vândă. Dreptul de preemțiune vizează numai exercițiul dreptului de a răspunde la oferta proprietarului de a vinde și se rezumă la dreptul de a fi preferat la un preț egal și nu include dreptul de a pretinde proprietarului să vândă imobilul.



Analizând câmpul de aplicare a Legii nr. 112/1995 și Legii nr. 10/2001 se poate constata o netă distincție, domeniul de aplicare al Legii nr.10/2001 vizând imobilele preluate abuziv, fără titlu sau în fapt, iar Legea nr. 112/1995 vizând imobilele care au fost preluate cu titlu.

În cauză, în condițiile în care părțile nu și-au exprimat voința de a înstrăina apartamentul nr.1, care face obiectul contractului de închiriere încheiat cu reclamantul, nu se poate proceda la valorificarea dreptului de preemțiune instituit prin art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 în favoarea acestuia, acest drept născându-se în momentul în care deținătorul apartamentului își exprimă disponibilitatea de a-1 înstrăina.

De altfel, având în vedere faptul că la data 28.01.1996, data intrării în vigoare a legii, reclamantul nu avea închiriat imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, consideră că acesta nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, actualizată. Însă, în speță, dreptul locativ al reclamantului în imobilul dedus judecătii există doar din anul 2009, motiv pentru care nu poate beneficia de drepturile conferite de acest act normativ privind cumpărarea imobilului.

De altfel, nu se justifică nici susținerea reclamantului cum că „obligarea unității administrativ-teritoriale...nu aduce atingere dreptului sau dispoziției asupra bunului...”, în condițiile în care obligațiile propter rem, cunoscute sub denumirea de obligații reale de a face, reprezintă îndatoriri care revin deținătorului unui bun determinat și au ca izvor legea sau convenția părților.

Totodată, obligația civilă- considerată în natura sa relațională- este simultan o datorie și un drept, fiecare dintre acestea având titulari distincți: subiecții raportului de obligație.

Ori, în speță, consideră că situațiile mai sus arătate nu sunt aplicabile, raportat la dispozițiile legale invocate, respectiv la probatoriul administrat în dosar. Drept urmare, nu există un raport de obligație/obligational.

Referitor la cheltuielile de judecată, în principal, solicită instanței respingerea cererii, întrucât nu suntem în culpă procesuală, iar, în subsidiar, în situația în care instanța va aprecia o eventuală culpă a părților, înțeleg să invoce dispozițiile Deciziei Curții Constituționale nr. 492 din 08.06.2006, publicată în Monitorul oficial nr. 583 din 5.07.2006.

În sensul celor arătate este și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului care, investită fiind cu soluționarea pretențiilor la rambursarea cheltuielilor de judecată în care sunt cuprinse și onorariile avocațiale, a statuat că acestea urmează a fi recuperate numai în măsura în care constituie cheltuieli necesare care au fost în mod real făcute în limita unui quantum rezonabil.

Având în vedere întreaga argumentație prezentată pe larg în cele de mai sus, este evident faptul că reclamantul nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, actualizată, privind cumpărarea locuinței în litigiu.

În consecință, au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

La data de 24.07.2020, reclamantul PALITA GHEORGHE CORNEL a înregistrat la dosarul cauzei răspuns la întâmpinare și precizare la cererea de chemare în judecată, prin care arată ca urmare a modificărilor legislative intervenite între momentul promovării cererii de chemare în judecată și momentul exprimării prezentei poziții procesuale prin Legea nr. 87/2020 unde la pct. 2 la art.27 alin 2 partea introductivă și lit.b prin care se dispune atribuirea în proprietate a terenurilor aferente caselor de locuit, curți, grădini, etc inclusiv a imobilelor ce formează obiectul Legii nr. 112/1995.

Prin urmare petitul 1 din cererea de chemare în judecată cu privire la teren este atribuirea în proprietate a terenului în suprafața de 36,00 mp potrivit Legii nr. 87/2020 pct.2 art.27 alin.2. De asemenea cu privire la prețul apartamentului, acesta urmează a fi stabilit la nivelul datei formulării cererii de cumpărare respectiv luna 24.07.2019 când a fost formulată cererea înregistrată sub nr. 378660/45 și când a fost demarata procedura de vânzare, au fost făcute măsurătorile însă din motive imputabile părților vânzarea efectivă nu s-a mai realizat.

Depune la dosarul cauzei HCL 505/14 nov.2013, privind vânzarea unei locuințe, hotărâre în care s-a reținut încheierea de lămurire a dispozitivului sentinței civile nr. 10537/2012 privind prețul care se are în vedere la momentul perfectării contractului de vânzare cumpărare.

Prin răspunsul la întâmpinare, reclamantul a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată.

În ceea ce privește timbrajul a arătat că prețul de vânzare a imobilelor ce formează obiectul Legii nr. 112/1995 se face potrivit Hotărârii nr. 20 din 17 ianuarie 1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului în baza unor criterii expres prevăzute de lege, criteriul vechimii și a stării tehnice a imobilului fiind prioritar.

În acest sens a solicitat instanței a încuviința, obligarea părților la a depune la dosarul cauzei prețul de vânzare a acestui imobil, preț calculat la data depunerii cererii de cumpărare a imobilului. Imediat ce acest preț va fi pus la dispoziția instanței urmează a face regularizarea acestei taxe. După prețuirea proprie, înțelege să achite o taxă judiciară de timbru la valoarea de 29.000 lei. La aceasta suma a depus taxa judiciară de timbru în suma de 1475 lei.

Cu privire la excepția lipsei calității procesuale de folosința a paratului Consiliul local al municipiului Cluj Napoca a solicitat respingerea acestei excepție, paratul Consiliul local fiind ținut de executarea dispozițiilor sentinței ce urmează a fi pronunțată în cauza.

Astfel, unitatea administrativ-teritorială, în calitate sa de subiect de drept public titular de patrimoniu, în sensul de drepturi și obligații pe care le exercită în legătură cu bunurile din domeniul său public sau privat, este reprezentată în cadrul raporturilor juridice de către consiliul local, acesta din urmă exercitând drepturile și asumându-și obligațiile existente în patrimoniul unității administrativ-teritoriale. Transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului obiect al prezentei cauze se face de Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca, iar nu către Municipiul Cluj, în calitate de autoritate administrativă. Așa cum se poate constata, transferul dreptului de proprietate nu se poate realiza decât către unitatea administrativ-teritorială, unica titulară a bunurilor care aparțin domeniului public sau privat (legea 215/2001 modificată, completată)

Cu privire la fondul cauzei, solicitarea de vânzare vizează spațiul locativ deținut cu contract de închiriere încă din anul 1986 de către mama reclamantului, numita Turdean Aurora Florica și ulterior ca urmare a decesului mamei sale de reclamant, acesta fiind singura sa locuința.

Parații nu contestă starea de fapt descrisă în cererea de chemare în judecată, ba mai mult o confirmă. Singura chestiune pusă în discuție ramane aplicarea dispozițiilor legale în materie, asupra acestor chestiuni de drept existând dispoziții obligatorii.

Astfel, potrivit dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995 „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”, iar în baza art. 14 din același act normativ „Persoanele îndreptățite la restituirea în natură a apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri vor depune cereri în acest sens, în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii”.

În același timp art. 4 HG nr. 11/1997 stabilește 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.

Apoi, în temeiul art. 42 alin. 1 - 3 din Legea nr. 10/2001 „Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali. Imobilele cu altă destinație decât cea de locuință, prevăzute la alin. (1), se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare. Deținătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi au drept de 3 preemțiune. Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune”.

În speță, așa cum rezultă din probatiunea administrată în cauză, reclamantul ocupă locuința obiect al prezentei cauze încă din anul 1986 fiind înscris în fișa locativă a apartamentului deținut în baza de contract de către mama sa defuncta Turdean Aurora Florica. Contractul de închiriere a fost transcris pe numele lui doar ca urmare a decesului mamei lui, primul contract încheiat cu subsemnatul având nr. 13578 din 22.01.2009.

Raportat la acest ultim moment, dispozițiile aplicabile în cauză sunt cele înscrise în art.42 alin.3 din Legea nr. 10/2001 potrivit cărora imobilele cu destinația de locuințe pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune.

Or, în condițiile în care el îndeplinește condițiile prevăzute de lege pentru cumpărarea spațiului locativ, refuzul parașilor de a încheia contract de vânzare-cumpărare este abuziv întrucât nu își are temeiul în lege.

Faptul ca o alta speța este cercetată de o oarecare instituție abilitată nu constituie un argument juridic pentru care vânzarea către subsemnatul a acestei locuințe sa nu se poată realiza.

În speță devind relevante statuările exprimate de Înalta Curte de Casație și Justiție prin Decizia 81/06 noiembrie 2017 privind interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, referitor la chiriași, care pe lângă dreptul de preempțiune, au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, potrivit art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 potrivit cărora în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.

În considerentele acestei decizii se regăsesc o serie de elemente esențiale, definitorii în soluționarea prezentului litigiu și anume: „69. Legiuitorul a recunoscut prin sintagma "potrivit legislației în vigoare", în continuare, dreptul de favoare pe care l-a conferit chiriașilor printr-o măsură de protecție socială, anterior, prin art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 - extinzând însă sfera de aplicare de la chiriașii imobilelor cu destinația de locuință preluate cu titlu și la ceilalți, ale căror imobile, cu aceeași destinație, se încadrează în celelalte categorii de preluări, considerate abuzive prin art. 2 din lege. Menținerea măsurii de protecție este cu atât mai evidentă în condițiile în care, prin reglementarea dreptului de preempțiune, legiuitorul a recunoscut pentru prima dată și dreptul deținătorului de a înstrăina imobilul cu destinația de locuință, impunându-i o limită în exercițiul acestui drept, prin obligarea de a-l prefera pe chiriaș în calitate de cumpărător, în cazul în care acesta din urmă ar face această opțiune.

Procedând în acest mod, pe lângă faptul că a păstrat poziția adoptată în regimul legii anterioare de reparație în domeniul imobilelor cu destinația de locuințe, legiuitorul s-a conformat jurisprudenței Curții Constituționale, mai sus menționată, în care s-a reținut că posibilitatea vânzării către chiriași a locuințelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari constituie recunoașterea, prin art. 9 din Legea nr. 112/1995, a unui drept subiectiv, înlăturându-se astfel discriminarea anterioară când un asemenea drept era recunoscut numai chiriașilor din locuințele construite din fondurile statului. Prin urmare, prin art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 se reglementează posibilitatea înstrăinării imobilelor cu destinația de locuință, pe de o parte, ca urmare a opțiunii chiriașului de a cumpăra, iar, pe de altă parte, din inițiativa deținătorului, cu 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."

Așa cum a arătat anterior, potrivit dispozițiilor înscrise în art. 42 al. 1 din Legea 10/2001 imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali".

Or, în speță, așa cum rezultă din cuprinsul înscrisurilor depuse în probatiune imobilul situat în Cluj Napoca, str. Emil Racovita nr.34 ap.1 este în administrarea Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca.

Alineatul 3 din art. 42 din Legea nr. 10/2001 stipulează că imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune.

Din textele de lege enunțate rezultă cu claritate, neechivoc că legiuitorul a avut în vedere imobilele cu destinație de locuințe, nerestituite foștilor proprietari, aflate în administrarea unei

persoane juridice de drept public, instituind pentru aceasta categorie a imobilelor beneficiul dreptului de preempțiune în privința chiriașilor care își manifestă opțiunea pentru cumpărarea locuințelor.

Or, acest demers al legiuitorului nu poate fi interpretat decât în sensul instituirii unor norme de protecție specială prin care statul a urmărit realizarea unui interes general de ordin social-economic care vizează transferul dreptului de proprietate asupra categoriilor de imobile (locuințe care nu au fost revendicate de foștii proprietari în baza reglementarilor speciale instituite prin Legea nr. 10/2001, sau, în cazul în care au fost revendicate nu au fost restituite, așa cum se întâmplă în prezenta speță) în principal către chiriași, ca o măsură de protecție a acestora. De aceea, administratorii acestor categorii de imobile cu destinație de locuințe trebuie să respecte modul cum Statul Român a conceput imperativele interesului general și să procedeze la vânzarea lor către chiriași, potrivit legislației în vigoare astfel cum se instituie de altfel și prin dispozițiile art. 42 al. 3 din Legea 10/2001.

Astfel, în considerarea acestui raționament judiciar, pârâții nu pot aprecia fără o bază rezonabilă că vânzarea locuințelor prevăzute de art.42 alin 3 din Legea nr. 10/2001 constituie doar o formalitate, opțiune pe care o înțelege să o exercite sau nu, după cum doresc fiindcă o atare conduită ar fi în dezacord total cu interesul general urmărit de legiuitor prin textul de lege anterior evocat și ar da naștere unei conduite arbitrare, cu consecința discriminării unor chiriași în raport cu alții.

În concluzie, prezentul demers judiciar nu poate fi interpretat nici ca o încălcare a libertății contractuale atât timp cât Statul Român a adoptat o politică locativă în virtutea dreptului său de a dispune de o marjă de apreciere în ceea ce privește definirea interesului public, cât și în alegerea modalității concrete de realizare a acestuia.

Prin aceasta politică locativă, statul și-a exprimat acordul la înstrăinarea locuințelor ce nu au fost restituite foștilor proprietari către chiriași, în condițiile legislației în vigoare, legislație care derogă de la dreptul comun în materie de vânzare-cumpărare și prevede și prețul locuințelor ce se vând chiriașilor, care beneficiază de măsurile de protecție. Or, așa cum s-a exprimat ICCJ în decizia anterior evocată, 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 contrarității, care, în mod necesar, ar fi dus problema în discuție pe tărâmul art. 52 din Legea nr. 10/2001.

Raportat la toate aceste considerente, a solicitat respingerea apărărilor formulate și admiterea cererii de chemare în judecată așa cum a fost aceasta formulată și motivate, cu obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată. La dosarul cauzei nu au fost depuse actele de preluare a imobilului astfel încât, stăruie în depunerea în copie certificată pentru conformitate cu originalul a dosarului de preluare, să precizeze pârâții dacă au fost formulate notificări în baza Legii nr. 10/2001, după caz să se arate modul de soluționare a acestei notificări. După informațiile deținute de el o astfel de cerere de revendicare nu a fost formulată.

Prin sentința civilă nr. 5354/19.10.2020 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca s-a dispus declinarea competenței de soluționare a cauzei în favoarea Tribunalului Cluj.

Instanța a încuviințat și administrat proba cu înscrisuri.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

În ceea ce privește excepția lipsei capacității procesuale de folosință a pârâtului Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, instanța reține că aceasta este întemeiată. Consiliul Local este autoritatea deliberativă din cadrul administrației publice locale, neavând capacitate procesuală de folosință. Mai mult, bunul litigios se află în proprietatea unității administrativ teritoriale. Faptul că Consiliul Local are atribuții în ceea ce privește vânzarea imobilului nu îi confere capacitate de folosință, acesta urmând a acționa în calitate de organ deliberativ al unității administrativ teritoriale.

În fapt, la data de 22.10.1986, între numita Turdean Aurora Florica, în calitate de locatar principal, și I.C.R.A.L., în calitate de „titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locatar”, a intervenit contractul de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuință nr. 126453/21.10.1986, obiectul contractului constituindu-l

imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță, nr. 34. Din cuprinsul Fișei suprafeței locative închiriate, anexă la contractul de închiriere, rezultă că, împreună cu titularul contractului de închiriere, locuia și fiul acesteia, reclamantul Paliță Gheorghe Cornel, major la data încheierii contractului. Conform fișei locative, imobilul închiriat avea în componență 2 camere, cu o suprafață totală de 39,76 mp., 1 bucătărie, cu o suprafață de 8,26 mp., 1 cămară de alimente, cu o suprafață de 2,16 mp., 1 baie, cu o suprafață de 5,28 mp., și o pivniță, cu o suprafață de 4,80 mp., rezultând suprafață totală de 60,26 mp.

Ulterior, a fost încheiat contractul de închiriere nr. 39873/21.07.1999, cu privire la același imobil (locuința situată în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță, nr. 34), acest contract fiind încheiat între Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, în calitate de proprietar, și numita Turdean Aurora Florica, în calitate de locatar, pentru o perioadă de 5 ani, în cuprinsul fișei suprafeței locative închiriate fiind menționat reclamantul și familia acestuia.

Urmare a decesului numitei Turdean Aurora Florica, în data de 22.01.2009, s-a încheiat (transcris) între UAT Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de proprietar, și reclamantul PALITĂ GHEORGHE CORNEL, în calitate de locatar, contractul de închiriere nr. 13578/22.01.2009, cu privire la același imobil, termenul de închiriere fiind prelungit ulterior prin acte adiționale până în prezent.

Instanța reține așadar că reclamantul a locuit neîntrerupt, în calitate de chiriaș, în imobilul obiect al litigiului începând cu anul 1986.

În drept, potrivit dispozițiilor art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995, *chiriașii titulari de contract al 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.*

În aplicarea acestui text de lege, conform art. 6 din Normele Metodologice 1/1996 pentru aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, *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 asemenea, potrivit art. 42 din Legea nr. 10/2001, imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali. Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune. În aplicarea acestui text, prin H.G. nr. 250/2007 pentru aplicarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, s-a prevăzut că „pentru imobilele cu destinația de locuințe, care nu s-au restituit în natură, deținătorul actual dobândește vocația de a le înstrăina către chiriași, însă această înstrăinare se va face potrivit legislației în vigoare, respectiv potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare, și Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările ulterioare, cu mențiunea că prețul de vânzare al locuințelor se va stabili potrivit Criteriilor nr 2665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, elaborate de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu completările ulterioare.”

Prin Decizia nr. 81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, s-a stabilit că „în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare”. S-a reținut prin această decizie că „legiuitorul a recunoscut prin sintagma „potrivit legislației în vigoare”, în continuare, dreptul de favoare pe care l-a conferit chiriașilor printr-o măsură de protecție socială, anterior, prin art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 - extinzând însă sfera de aplicare de la chiriașii imobilelor cu destinația

de locuință preluate cu titlu și la ceilalți, ale căror imobile, cu aceeași destinație, se încadrează în celelalte categorii de preluări, considerate abuzive prin art. 2 din lege”.

\* În cauză, instanța reține că reclamantul a formulat cerere privind vânzarea imobilului închiriat, înregistrată sub nr. 378660/24.07.2019, cerere care nu a fost soluționată până în prezent de pârât, Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat amânând soluționarea dosarului până la clarificarea eligibilității vânzării.

Totodată, instanța reține că imobilul care face obiectul prezentei cauze nu a făcut obiectul unei cereri de retrocedare.

Prin întâmpinarea formulată, pârâtul a arătat că Legea nr. 112/1995 cuprinde o normă permisivă și nu una imperativă de obligare la vânzare, legiuitorul lăsând la latitudinea unităților administrative opțiunea de a vinde sau de a păstra imobilele în fondul locativ de stat. În al doilea rând, pârâtul a arătat că reclamantul nu îndeplinește condițiile prevăzute de legea nr. 112/1996, deoarece la data de 28.01.1996, data intrării în vigoare a legii, reclamantul nu avea închiriat imobilul situat în Cluj-Napoca.

Așa cum s-a arătat anterior, instanța reține că reclamantul nu a dobândit calitatea de chiriaș după intrarea în vigoare a legii nr. 112/1995, ci anterior, acesta fiind înscris în fișa locativă a imobilului încă din anul 1986, reclamantul devenind titularul contractului de închiriere în urma decesului mamei sale.

În al doilea rând, instanța reține că pârâtul nu a prezentat argumente cu privire la refuzul vânzării sau mai exact la amânarea soluționării cererii (ulterior întocmirii evaluării).

Art. 9 din Legea nr. 112/1995 prevede expres dreptul chiriașilor de a cumpăra aceste apartamente, ceea ce presupune existența obligației corelative privind vânzarea acestora, de esența realizării dreptului. O interpretare în sensul exprimat de pârât nu poate fi primită întrucât ar goli de conținut norma iar acest drept ar fi iluzoriu dacă realizarea sa ar depinde de voința vânzătorului.

În considerentele Deciziei nr. 81/2017, ÎCCJ a arătat că art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 reglementează un drept al chiriașului de a cumpăra, drept însoțit de obligația deținătorului de a vinde (pct. 61). Totodată se arată că 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 socio-istoric al legilor de reparație (pct. 62).

Prin urmare, instanța reține că, în conformitate cu prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995, deținătorul imobilului are obligația de a înstrăina imobilul chiriașului, dacă acesta din urmă își manifestă intenția de a-l cumpăra. Prin acest text de lege, statul a urmărit realizarea unui interes general de ordin social-economic, care vizează transferul dreptului de proprietate asupra anumitor categorii de imobile (locuințe ce nu au fost revendicate de foștii proprietari, în baza reglementărilor speciale instituite prin Legea nr. 10/2001), în principal, către chiriași, ca o măsură de protecție a acestora. Refuzul deținătorului imobilului nu poate fi unul arbitrar, nejustificat, deoarece o asemenea conduită este în dezacord cu interesul general urmărit de legiuitor prin textul de lege mai sus menționat și dă naștere la arbitrar, cu consecința discriminării unor chiriași în raport cu alții.

În ceea ce privește solicitarea reclamantului din cererea modificatoare privitoare la atribuirea în proprietate a suprafeței de 36 mp potrivit pct.2 din Legea nr. 87/2020, instanța reține că prin acest text normativ s-a modificat conținutul art. 27 alineatul (2<sup>3</sup>) din Legea nr. 18/1991, acesta având următorul conținut: *În cazul terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curții și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate, deținătorii sau moștenitorii acestora, inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, pot solicita, la cerere, comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile prezentei legi, astfel: b) dacă terenul este în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale și persoanele solicitante au calitatea de proprietari ai construcțiilor.*

Instanța reține că procedura este una administrativă, constând în formularea unei cereri de eliberare a titlului de proprietate către Comisia Județeană, ulterior rămânerii definitive a prezentei hotărâri. Prin urmare, instanța urmează a respinge cererea modificată/precizată cu privire la acest aspect.

Pentru motivele enunțate anterior, instanța va admite în cererea de chemare în judecată, urmând a obliga pârâtul Municipiul Cluj-Napoca la vânzarea în favoarea reclamantului Paliță Gheorghe Cornel a apartamentului nr. 1, situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță, nr. 34, în suprafață utilă de 39,38 mp și dependințe în suprafață de 17,61 mp.

În temeiul art. 453 alin. (2) C.p.c. având în vedere soluția de admitere în parte a cererii, instanța urmează a obliga pârâtul la plata cheltuielilor de judecată în cuantum de 3000 lei, reprezentând onorariu avocațial.

De asemenea, constatând faptul că a fost achitată taxa judiciară în cuantum de 1475 lei, cererea fiind scutită de plata taxei judiciare de timbru, instanța va admite cererea formulată de reclamant, iar în temeiul art. 45 alin. 1 lit. a din OUG nr. 80/2013 va dispune restituirea către acesta a taxei judiciare de timbru.

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

Admite excepția lipsei capacității procesuale de folosință a pârâtului Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca și în consecință respinge cererea de chemare în judecată formulată în contradictoriu cu acest pârât, ca fiind formulată împotriva unei persoane fără capacitate procesuala de folosință.

Admite în parte cererea de chemare în judecată precizată formulată de reclamantul Paliță Gheorghe Cornel - CNP \_\_\_\_\_ CI seria I \_\_\_\_\_ cu domiciliul procesual ales în municipiul Cluj-Napoca B-dul Eroilor nr.10 ap.25 la Cabinet avocat Clejan Lenuta Margareta, în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Calea Moșilor nr. 1-3 jud. Cluj.

Obligă pârâtul Municipiul Cluj-Napoca la vânzarea în favoarea reclamantului Paliță Gheorghe Cornel a apartamentului nr. 1, situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță, nr. 34, în suprafață utilă de 39,38 mp și dependințe în suprafață de 17,61 mp.

Respinge în rest cererea de chemare în judecată.

Dispune restituirea către reclamant a taxei judiciare de timbru în cuantum de 1475 lei.

Obligă pârâtul să plătească reclamantului cheltuieli de judecată în cuantum de 3000 lei.

Cu drept de apel în 30 zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Tribunalul Cluj.

Pronunțată prin punerea soluției la soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței azi 27.04.2021.

Președinte,  
Capota Crina Cristina

Grefier,  
Claudia-Giorgiana  
Herișanu



C.H. 28 Aprilie 2021

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului U.E. 2016/679  
Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2021:003.000256

R O M Â N I A  
CURTEA DE APEL CLUJ  
SECȚIA I CIVILĂ

DOSAR CIVIL NR. 9920/211/2020

DECIZIA CIVILĂ NR. 256/A/2021  
Ședința publică din data de 05 octombrie 2021  
Instanța constituită din:  
PREȘEDINTE: ANAMARIA CÂMPEAN  
JUDECĂTOR: SERGIU - CĂTĂLIN BOBOȘ  
GREFIER: MIHAELA DOBRA - NISTOR

S-a luat în examinare apelul declarat de apelantul pârât MUNICIPIUL CLUJ – NAPOCA PRIN PRIMAR, împotriva sentinței civile nr. 287 din 27.04.2021, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 9920/211/2020, cauza privind și pe intimatul reclamant PALIȚĂ GHEORGHE CORNEL, intimatul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, PRIN PRIMAR, având ca obiect Legea nr. 12/1995.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă doamna avocat Clejan Lenuța pentru intimatul reclamant, lipsă fiind celelalte părți.

Procedura de citare este legal îndeplinită cu toate părțile.

Apelul este scutit de la plata taxei judiciare de timbru.

La data de 28.06.2021, intimatul reclamant a depus la dosar întâmpinare.

S-a făcut referatul cauzei, după care se constată următoarele:

Apelul a fost declarat în termen legal.

Reprezentanta intimatului reclamant declară că nu au alte cereri de formulat în cauză și depune la dosar dovada cheltuielilor de judecată.

Nemaifiind alte cereri de formulat, Curtea, după deliberare, declară închisă etapa cercetării procesului, deschise dezbaterile și acordă cuvântul asupra apelului dedus judecătii.

Reprezentanta intimatului reclamant solicită respingerea apelului declarat în cauză ca neîntemeiat și menținerea ca legală și temeinică a sentinței civile atacate, cu acordarea cheltuielilor de judecată conform dovezilor depuse la dosar.

În susținerea poziției procesuale se arată, în esență, faptul că apelul a fost promovat cu rea credință, criticile apelantului reprezentând o reluare a apărărilor formulate în fața instanței de fond. Imobilul în speță a fost deținut cu contract de închiriere de către mama reclamantului încă din anul 1984, iar după decesul acesteia de către reclamant, contractul fiind prelungit succesiv în baza prevederilor legale, iar în prezent este supus tacitei relocațiuni. Astfel, calitatea de chiriaș a reclamantului este dovedită, iar alegațiile apelantului sunt total neavenite.

Referitor la cheltuielile de judecată acordate de către instanța de fond în favoarea reclamantului arată că acestea au fost justificate, criticile apelantului sub acest aspect fiind de asemenea nefondate.

Curtea reține cauza în pronunțare.

CURTEA

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Tribunalului Cluj sub nr. 9920/211/2020, reclamantul PALIȚĂ GHEORGHE CORNEL a solicitat obligarea pârâților MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA la vânzarea apartamentului nr. 1 situat în municipiul Cluj-Napoca str. Emil Racoviță nr. 34 în suprafața utilă de 39,38 m.p., dependințe, în suprafața de 17,61 m.p. și teren în suprafața de 36,00 m.p., așa cum sunt descrise aceste suprafețe în contractul de închiriere nr.



13578/22.01.2009 coroborat cu descrierea din C.F., contract transcris ca urmare a decesului mamei reclamantului.

Prin sentința civilă nr. 287 din 24.04.2020 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 9920/211/2020, s-a admis excepția lipsei capacității procesuale de folosință a pârâtului CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și în consecință s-a respins cererea de chemare în judecată formulată în contradictoriu cu acest pârât, ca fiind formulată împotriva unei persoane fără capacitate procesuala de folosință.

S-a admis în parte cererea de chemare în judecată precizată formulată de RECLAMANTUL PALIȚĂ GHEORGHE CORNEL în contradictoriu cu pârâtul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA.

Pârâtul Municipiul Cluj-Napoca a fost obligat la vânzarea în favoarea reclamantului Paliță Gheorghe Cornel a apartamentului nr. 1, situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță, nr. 34, în suprafață utilă de 39,38 m.p. și dependințe în suprafață de 17,61 m.p.

S-a respins în rest cererea de chemare în judecată.

S-a dispus restituirea către reclamant a taxei judiciare de timbru în cuantum de 1.475 lei.

Pârâtul a fost obligat să plătească reclamantului cheltuieli de judecată în cuantum de 3.000 lei.

Pentru a hotărî astfel, instanța a reținut, în esență, următoarele:

În ceea ce privește excepția lipsei capacității procesuale de folosință a pârâtului Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, instanța a reținut că acesta este autoritatea deliberativă din cadrul administrației publice locale, neavând capacitate procesuală de folosință.

În fapt, la data de 22.10.1986, între numita Turdean Aurora Florica, în calitate de locatar principal, și I.C.R.A.L., în calitate de „titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locatar”, a intervenit contractul de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuință nr. 126453/21.10.1986, obiectul contractului constituindu-l imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță, nr. 34. Din cuprinsul Fișei suprafeței locative închiriate, anexă la contractul de închiriere, rezultă că, împreună cu titularul contractului de închiriere, locuia și fiul acesteia, reclamantul Paliță Gheorghe Cornel, major la data încheierii contractului. Conform fișei locative, imobilul închiriat avea în componență 2 camere, cu o suprafață totală de 39,76 m.p., 1 bucătărie, cu o suprafață de 8,26 m.p., 1 cămară de alimente, cu o suprafață de 2,16 m.p., 1 baie, cu o suprafață de 5,28 m.p., și o pivniță, cu o suprafață de 4,80 m.p., rezultând suprafață totală de 60,26 m.p.

Ulterior, a fost încheiat contractul de închiriere nr. 39873/21.07.1999, cu privire la același imobil (locuința situată în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță, nr. 34), acest contract fiind încheiat între Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, în calitate de proprietar și numita Turdean Aurora Florica, în calitate de locatar, pentru o perioadă de 5 ani, în cuprinsul fișei suprafeței locative închiriate fiind menționat reclamantul și familia acestuia.

Urmare a decesului numitei Turdean Aurora Florica, în data de 22.01.2009, s-a încheiat (transcris) între UAT Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de proprietar, și reclamantul Paliță Gheorghe Cornel, în calitate de locatar, contractul de închiriere nr. 13578/22.01.2009, cu privire la același imobil, termenul de închiriere fiind prelungit ulterior prin acte adiționale până în prezent.

Instanța a reținut așadar că reclamantul a locuit neîntrerupt, în calitate de chirias, în imobilul obiect al litigiului începând cu anul 1986.

În drept, potrivit dispozițiilor art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995: „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”.

În aplicarea acestui text de lege, conform art. 6 din Normele Metodologice 1/1996 pentru aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, 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 asemenea, potrivit art. 42 din Legea nr. 10/2001, imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor

actuali. Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune.

În aplicarea acestui text, prin H.G. nr. 250/2007 pentru aplicarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, s-a prevăzut că „pentru imobilele cu destinația de locuințe, care nu s-au restituit în natură, deținătorul actual dobândește vocația de a le înstrăina către chiriași, însă această înstrăinare se va face potrivit legislației în vigoare, respectiv potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare, și Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările ulterioare, cu mențiunea că prețul de vânzare al locuințelor se va stabili potrivit Criteriilor nr. 2665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, elaborate de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu completările ulterioare.”

Prin Decizia nr. 81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, s-a stabilit că „în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare”. S-a reținut prin această decizie că „legiuitorul a recunoscut prin sintagma „potrivit legislației în vigoare”, în continuare, dreptul de favoare pe care l-a conferit chiriașilor printr-o măsură de protecție socială, anterior, prin art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 - extinzând însă sfera de aplicare de la chiriașii imobilelor cu destinația de locuință preluate cu titlu și la ceilalți, ale căror imobile, cu aceeași destinație, se încadrează în celelalte categorii de preluări, considerate abuzive prin art. 2 din lege”.

În cauză, instanța a reținut că reclamantul a formulat cerere privind vânzarea imobilului închiriat, înregistrată sub nr. 378660/24.07.2019, cerere care nu a fost soluționată până în prezent de pârât, Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat amânând soluționarea dosarului până la clarificarea eligibilității vânzării.

Totodată, instanța a reținut că imobilul care face obiectul prezentei cauze nu a făcut obiectul unei cereri de retrocedare.

Prin întâmpinarea formulată, pârâtul a arătat că Legea nr. 112/1995 cuprinde o normă permisivă și nu una imperativă de obligare la vânzare, legiuitorul lăsând la latitudinea unităților administrative opțiunea de a vinde sau de a păstra imobilele în fondul locativ de stat. În al doilea rând, pârâtul a arătat că reclamantul nu îndeplinește condițiile prevăzute de legea nr. 112/1996, deoarece la data de 28.01.1996, data intrării în vigoare a legii, reclamantul nu avea închiriat imobilul situat în Cluj-Napoca.

Așa cum s-a arătat anterior, instanța a reținut că reclamantul nu a dobândit calitatea de chiriaș după intrarea în vigoare a legii nr. 112/1995, ci anterior, acesta fiind înscris în fișa locativă a imobilului încă din anul 1986, reclamantul devenind titularul contractului de închiriere în urma decesului mamei sale.

În al doilea rând, instanța a reținut că pârâtul nu a prezentat argumente cu privire la refuzul vânzării sau mai exact la amânarea soluționării cererii (ulterior întocmirii evaluării).

Art. 9 din Legea nr. 112/1995 prevede expres dreptul chiriașilor de a cumpăra aceste apartamente, ceea ce presupune existența obligației corelative privind vânzarea acestora, de esență realizării dreptului. O interpretare în sensul exprimat de pârât nu poate fi primită întrucât ar goli de conținut norma iar acest drept ar fi iluzoriu dacă realizarea sa ar depinde de voința vânzătorului.

În considerentele deciziei nr. 81/2017, Î.C.C.J. a arătat că art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 reglementează un drept al chiriașului de a cumpăra, drept însoțit de obligația deținătorului de a vinde (pct. 61). Totodată s-a arătat că 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 socio-istoric al legilor de reparație (pct. 62).

Prin urmare, instanța a reținut că, în conformitate cu prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995, deținătorul imobilului are obligația de a înstrăina imobilul chiriașului, dacă acesta din urmă își manifestă intenția de a-l cumpăra. Prin acest text de lege, statul a urmărit realizarea unui interes general de ordin social-economic, care vizează transferul dreptului de proprietate asupra anumitor categorii de imobile (locuințe ce nu au fost revendicate de foștii proprietari, în baza reglementărilor speciale instituite prin Legea nr. 10/2001), în principal, către chiriași, ca o măsură de protecție a acestora. Refuzul deținătorului imobilului nu poate fi unul arbitrar, nejustificat, deoarece o asemenea conduită este în dezacord cu interesul general urmărit de legiuitor prin textul de lege mai sus menționat și dă naștere la arbitrar, cu consecința discriminării unor chiriași în raport cu alții.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel pârâmul **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin PRIMAR, Emil Boc**, solicitând schimbarea hotărârii judecătorești apelate cu consecința respingerii cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

În motivare, s-au formulat, în esență, următoarele critici:

Dreptul locativ în imobilul apartament nr. 1 din str. Emil Racoviță nr. 34 este deținut de către reclamant doar începând cu data de 22 ianuarie 2009, sens în care acesta nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995.

Hotărârea instanței de fond este pronunțată în mod eronat întrucât reclamantul nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, actualizată, deoarece la data 28 ianuarie 1996, data intrării în vigoare a legii, nu avea drepturi locative în imobil. Doar la data de 22 ianuarie 2009, când a fost încheiat contractul de închiriere nr. 13578, având ca titular de contract pe numita Turdean Aurora-Florica, reclamantul a dobândit dreptul locativ în imobilul mai sus identificat.

Coroborând prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 și a art. 6 din Hotărârea nr. 20/17.01.1996, privind norme de aplicare a Legii nr. 112/1995, contrar susținerilor reclamantului, reclamantul nu îndeplinește această condiție deoarece sintagma folosită de legiuitor în art. 6 a Hotărârii de Guvern cu numărul mai sus arătat, de apartament pentru care există contract de închiriere la data intrării în vigoare a legii, trebuie interpretată în sensul că acele persoane să fi avut la momentul intrării în vigoare a acestui act normativ un contract de închiriere valabil încheiat.

În C.F. nr. 272597-C1-U7 Cluj-Napoca, suprafața utilă a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță nr. 34, ap. 1, este de 53,93 m.p., prin urmare există o diferență de 3,06 m.p., între suprafața din C.F. și cea solicitată pentru vânzare, datorită faptului că suprafața pivniței nu este inclusă în suprafața utilă a imobilului.

Or, în condițiile în care apelantul-pârât nu și-a exprimat voința de a înstrăina apartamentul nr. 1, care face obiectul contractului de închiriere încheiat cu reclamantul, nu se poate proceda la valorificarea dreptului de preemțiune instituit prin art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 în favoarea acestuia, acest drept născându-se în momentul în care deținătorul apartamentului își exprimă disponibilitatea de a-l înstrăina.

Din cuprinsul textelor legale nu rezultă că ar exista o obligație de înstrăinare a imobilului, caz în care nici nu se poate reține existența unui refuz abuziv și nejustificat la încheierea contractului de vânzare-cumpărare privind imobilul în litigiu.

Mai mult decât atât, Legea nr. 112/1995 cuprinde o normă permisivă și nu una imperativă de obligare la vânzare, legiuitorul lăsând la latitudinea unităților administrative opțiunea de a vinde sau de a păstra imobilele în fondul locativ de stat.

În concret, legea aplicabilă, în speță, nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate a acestuia, întrucât în caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate prevăzut de art. 553 Cod civil, coroborat cu disp. art. 555, 556 și 557 Cod civil, garantat de Constituția României (adică acest drept nu poate fi încălcat sau nesocotit) și de art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

De altfel, în situația în care ar exista o derogare de la principiul libertății contractuale, aceasta ar fi fost prevăzută expres de către legiuitor, având în vedere că este vorba de o restrângere a drepturilor subiecților de drept. Astfel, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat că ingerința statului în exercițiul drepturilor cu caracter patrimonial trebuie să fie prevăzută de lege, să urmărească o cauză de utilitate publică, să fie conformă normelor de drept intern și să respecte un

raport de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul vizat ( Hotărârea din 21 februarie 1986, pronunțată în Cauza James și alții împotriva regatului Unit al Marii Britanii și Irlandei de Nord).

În altă ordine de idei, față de sintagma „pot fi înstrăinate” folosită de legiuitor în dispozițiile art. 42 din Legea nr. 10/2001, legea nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate a acestuia, întrucât în caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate prevăzut de art. 553 alin. (1), art. 555 alin. (1) Cod civil și de art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

Totodată, din interpretarea gramaticală a expresiei „pot fi înstrăinate” concluzia o reprezintă facultatea acordată deținătorului de a vinde imobilele, în locul obligației inițiale, chiriașul având numai dreptul de preemțiune în situația în care deținătorul se hotărăște să vândă.

Dreptul de preemțiune vizează numai exercițiul dreptului de a răspunde la oferta proprietarului de a vinde și se rezumă la dreptul de a fi preferat la un preț egal și nu include dreptul de a pretinde proprietarului să vândă imobilul.

Analizând câmpul de aplicare a Legii nr. 112/1995 și Legii nr. 10/2001 se poate constata o netă distincție, domeniul de aplicare al Legii nr. 10/2001 vizând imobilele preluate abuziv, fără titlu sau în fapt, iar Legea nr. 112/1995 vizând imobilele care au fost preluate cu titlu.

S-a criticat legalitatea și temeinicia hotărârii judecătorești apelate și din prisma obligării apelantului la plata cheltuielilor de judecată în sumă de 3.000 lei reprezentând cheltuieli de judecată, onorariul avocațial.

*Intimatul PALIȚĂ GHEORGHE CORNEL a formulat întâmpinare, prin care a solicitat respingerea apelului ca nefondat și obligarea la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de judecarea prezentului apel.*

În susținerea întâmpinării s-a arătat că, în speță, calitatea de chiriaș este dovedită, alegațiile apelanților sub acest aspect fiind total neavenite. Sunt îndeplinite cerințele art. 9 alin. 1 și 2 din Legea nr. 112/1995 coroborat cu art. 2, art. 42, art. 43 din Legea nr. 10/2001 și decizia Î.C.C.J. nr. 81/2017, cât și cerințele art. 6, art. 12 din HG nr. 20/1996 interpretate de asemenea coroborat cu art. 2, art. 42, art. 43 din Legea nr. 10/2001 și decizia Î.C.C.J. nr. 81/2017.

O altă critică vizează existența anumitor neconcordanțe între descrierea din C.F coroborat descrierea din fișa locativă, anexă la contractul de închiriere.

În situația în care, după ce vor fi făcute noi măsurători vor rezulta eventuale diferențe, aceste chestiuni țin de executarea sentinței. Nimeni și nimic nu împiedică autoritatea publică să facă cuvenitele rectificări de C.F. în situația ipotetică în care o astfel de rectificare s-ar impune.

O ultima critica vizează cuantumul cheltuielilor de judecată, socotit de către apelanți ca fiind exorbitant. Nici această critică nu este fondată, motiv pentru care s-a solicitat respingerea ei.

*Analizând actele și lucrările dosarului, din perspectiva criticilor formulate în cererea de apel și a apărărilor formulate prin întâmpinare, Curtea reține următoarele:*

Prin sentința primei instanțe, pârâtul Municipiul Cluj-Napoca a fost obligat la vânzarea în favoarea reclamantului Paliță Gheorghe Cornel a apartamentului nr. 1, situat în Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță, nr. 34.

În mod nefondat se susține de către apelant că reclamantul nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, întrucât dreptul locativ în imobilul apartament nr. 1 din str. Emil Racoviță nr. 34 ar fi deținut de către reclamant doar începând cu data de 22 ianuarie 2009.

Din probațiunea administrată în cauză rezultă că la data 22.10.1986, fosta I.C.R.A.L. a încheiat cu privire la imobilul în litigiu, un prim contract de închiriere, având ca locatar pe numita Turdean Aurora-Florică, iar cu drepturi locative pe fiul acesteia, reclamantul Păliță Gheorghe-Cornel (f. 24 - 25 dosar fond).

Locațiunea a continuat, iar la data de 21.07.1999 numita Turdean Aurora-Florică în calitate de titular de contract a încheiat un nou contract de închiriere cu privire la același imobil, a cărui perioadă de valabilitate s-a prelungit prin acte adiționale până la data de 08.04.2009, reclamantul figurând printre membrii familiei cu drepturi locative. (f. 73 - 79 dosar fond).

Așa cum au arătat pârâții în cuprinsul întâmpinării de pusă în primă instanță, prin cererea înregistrată cu nr. 13578/45/22.01.2009, numitul Păliță Gheorghe-Cornel a solicitat, ca urmare a decesului mamei sale Turdean Aurora-Florică, transcrierea contractului de închiriere pe numele său.

Drept umare, începând cu data de 22.01.2009, ca urmare a solicitării reclamantului s-a încheiat un nou contract de închiriere, având ca titular de contract pe reclamant, durata închirierii fiind prelungită prin acte adiționale (f. 55 – 68 dosar fond).

Așadar, reclamantul a dobândit drepturi locative proprii asupra imobilului începând cu data de 22.10.1986, moment la care s-a încheiat primul contract de închiriere, în care reclamantul figura printre membri familiei, fiind fiul titularului contractului de închiriere, astfel că se poate concluziona în sensul continuării acestei locațiuni cu cea izvorâtă din contractul de închiriere încheiat la data 22.01.2009 cu privire la același imobil.

Legea nr. 112/1995 reglementează situația juridică a imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului după 6 martie 1945, stabilind măsurile reparatorii de care beneficiază foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

Potrivit art. 14 din Legea nr. 112/1995, persoanele îndreptățite la restituirea în natură a apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri, urmau a depune cereri în acest sens în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii.

Conform prevederilor art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995, chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu s-au restituit în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, pot opta după expirarea termenului mai sus arătat, pentru cumpărarea apartamentelor cu plata integrală sau în rate a prețului.

Așadar, pentru dobândirea dreptului de proprietate prin cumpărare asupra imobilelor ce au făcut obiectul Legii nr. 112/1995, se impun a fi întrunite în mod cumulativ anumite condiții speciale, și anume: persoanele ce optează pentru cumpărarea imobilelor să aibă un contract de închiriere valabil încheiat, acestea să ocupe locuințele respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, iar foștii proprietari să nu fi solicitat restituirea în natură a imobilelor.

Necesitatea îndeplinirii acestor condiții reiese cu certitudine, atât din dispozițiilor art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995, cât și din cuprinsul art. 6 din HG nr. 20/1996 - republicată privind normele metodologice de aplicare a legii.

Astfel, potrivit art. 6 din HG nr. 20/1996 republicată, 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.

Neîndeplinirea a cel puțin uneia dintre condițiile speciale, impuse prin cuprinsul textelor legale mai sus arătate, exclude dreptul persoanelor de a opta pentru cumpărarea apartamentelor ce au făcut obiectul Legii nr. 112/1995.

Or, așa cum s-a arătat mai sus, la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, reclamantul a deținut drepturi locative cu privire la imobilul în litigiu, drepturi care nu au încetat până la momentul la care reclamantul s-a adresat instituției pârâte pentru cumpărarea imobilului, criticile aduse sub acest aspect sentinței fiind nefondate.

Prin memoriul de apel, pârâtul a mai invocat faptul că din cuprinsul textelor legale nu rezultă că ar exista o obligație de înstrăinare a imobilului, astfel încât nu s-ar putea reține existența unui refuz abuziv și nejustificat la încheierea contractului de vânzare-cumpărare privind imobilul în litigiu.

Sub acest aspect, Curtea apreciază că în mod corect prima instanță a reținut incidența în cauză a Deciziei nr. 81/06.11.2017 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, prin care s-a stabilit, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, că „...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 ...*”.

În cuprinsul considerentelor acestei decizii s-a reținut că:

„(...) 60. 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.”

61. *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 jurisprudențiale) recunosc sensul normei din Legea nr. 112/1995, diferențele de poziție fiind determinate de aprecierea caracterului contradictoriu sau nu al acesteia cu dispozițiile art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, din perspectiva art. 52 din cea din urmă lege.

Totodată, în finalul considerentelor acestei decizii, Înalta Curte de Casație și Justiție a arătat că:

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

Or, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. 3 C.proc.civ. dezlegarea dată chestiunilor de drept este obligatorie pentru instanțe.

Așadar, Curtea reține că dispozițiile Legii nr. 112/1995, reglementează un drept al chiriașului de a cumpăra, drept însoțit de obligația deținătorului de a vinde, fapt pentru care critica apelantului, potrivit căreia din cuprinsul textelor legale nu ar rezulta existența obligației de înstrăinare a imobilului, se constată a fi vădit nefondată.

În concluzie, instanța de fond, făcând o corectă aplicare a dispozițiilor Legii nr. 112/1995, a reținut în mod just faptul că reclamantul îndeplinea condițiile legale în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul în litigiu, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, care nu a justificat în mod rezonabil refuzul său de a vinde imobilul în litigiu, astfel încât soluția primei instanțe apare ca fiind cea legală.

Totodată, Curtea reține că în prezența unei dispoziții legale, care obligă părătul să vândă imobilul care îl are în proprietate, în condițiile prevăzute de Legea 112/1995, nu se poate admite critica referitoare la încălcarea dreptului acestuia de proprietate asupra imobilelor.

Susținerile apelantului potrivit cărora ar exista o diferență de 3,06 m.p., între suprafața din C.F. și cea solicitată pentru vânzare, nu sunt de natură a conduce la schimbarea soluției apelate, întrucât reprezintă aspecte ce țin de executarea hotărârii. Suprafața imobilului de 56,99 mp, astfel cum aceasta este detaliată în ultimul contract de închiriere încheiat la data de 22.01.2009 (f. 66 dosar fond), este cea avută în vedere și de instanța de fond, astfel încât pretinsa neconcordanță cu înscrierile din cartea funciară nu reprezintă un impediment pentru încheierea contractului de vânzare cumpărare, caestea nefiind imputabile reclamantului.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, având în vedere că acțiunea formulată de reclamant a fost admisă în parte, instanța de fond a obligat părătul apelant la plata către reclamant a sumei de 3.000 lei, reprezentând o parte din onorariul avocațial în cuantum de 4.000 lei justificat cu chitanțele depuse la dosarul de fond (f. 82 - 83)

Fiind în culpă procesuală, în baza art. 453 alin. 1 C.proc.civ., s-a impus obligarea părătului Municipiul Cluj-Napoca, ca parte căzută în pretenții, la plata a cheltuielilor de judecată efectuate de partea adversă în primă instanță, proporțional cu pretențiile încuviințate.

Într-adevăr, potrivit art. 451 alin. 2 C.proc.civ., instanța poate, chiar și din oficiu, să reducă motivat partea din cheltuielile de judecată reprezentând onorariul avocaților, atunci când acesta este vădit disproportionat în raport cu valoarea sau complexitatea cauzei ori cu activitatea desfășurată de avocat, ținând seama și de circumstanțele cauzei.

Curtea nu poate omite intenția legiuitorului atunci când a conferit judecătorului, prin art. 451 alin. 2 C.proc.civ., posibilitatea de a reduce partea din cheltuielile de judecată reprezentând onorariul avocaților, scopul acestei măsuri fiind doar acela de a se evita îmbogățirea sau sărăcirea părților prin mijlocirea fixării și rambursării unor onorarii exagerate, cu titlu de cheltuieli.

Or, este cert că reclamantul a beneficiat de asistență juridică calificată, pe parcursul procesului ce a avut loc în fața primei instanțe, iar față de complexitatea cauzei, valoarea

pretențiilor, munca depusă de avocat, și anume redactarea cererii de chemare în judecată și prezența la termenele de judecată, Curtea apreciază că nu se impune reducerea onorariului, deoarece cuantumul pretins este rezonabil și proporțional în raport cu timpul și volumul de muncă solicitate pentru executarea mandatului primit de avocat în litigiul de față.

În concluzie, Curtea apreciază că suma de 3.000 lei reprezintă un quantum echitabil al cheltuielilor de judecată la care a fost obligat pârâtul în primă instanță, fiind expresia unei corecte evaluări a împrejurărilor cauzei, astfel încât criticile formulate prin apel se dovedesc a fi vădit nefondate.

Față de aceste considerente și având în vedere prevederile art. 480 alin. 1 C.proc.civ, Curtea va respinge ca nefondat apelul declarat de pârâtul Municipiul Cluj-Napoca prin Primar.

În temeiul art. 453 alin.1 C.pr.civ. instanța va obliga apelantul, ca și parte căzută în pretenții, să plătească intimatului Paliță Gheorghe Cornel suma de 5.000 lei, cheltuieli de judecată în apel, reprezentând onorariul avocațial, conform chitanței atașate la dosarul cauzei (f. 30).

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

Respinge ca nefondat apelul declarat de pârâtul Municipiul Cluj-Napoca prin Primar, împotriva sentinței civile nr. 287 din 24.04.2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosarul nr. 9920/211/2020, pe care o menține.

Obligă pe apelant să plătească intimatului Paliță Gheorghe Cornel suma de 5.000 lei, cheltuieli de judecată în apel.

Decizia este definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, azi, 05.10.2021.

JUDECĂTOR  
ANAMARIA CÂMPEAN

JUDECĂTOR  
SERGIU-CĂTĂLIN BOBOȘ

GREFIER  
MIHAELA-DOBRA NISTOR

Red. S.C.B. / 13.10.2021.

Tehn. A.M.M. / 5 ex.

Jud. fond: Capota Crina Cristina – Tribunalul Cluj.

ROUMANIE ROMANIA

CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD

CABIE IDENTITATE SERIA

CNP: [REDACTED]

NUME/NOM/Last name: PALEA

PRENUME/Prénom/First name: GHEORGHE-CORNE

CALENTATE/Nationalite/Nationality: ROMANA / ROU

LOC NASTERE/Lieu de naissance: MUN. CLUJ-NAPOCA

DOMICILIU/Adresse/Address: MUN. CLUJ-NAPOCA

STR. SPALER/CLUJ-NAPOCA

Validitate/Validite/Validity: 21.02.13 - 27.02.2023

226  CJ




*Jur*

ă, în  
ri, ei,  
lei, de  
esta

al al  
tă în  
suala

Paliță  
les în  
sta, în  
lor nr.

Paliță  
34, în

i.  
Cluj.  
grefei







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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 272597-C1-U7 Cluj-Napoca

Nr. cerere 236775  
Zlua 01  
Luna 11  
Anul 2021

Cod verificare  
100109203257



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:128386

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Emil Racoviță, Nr. 34, Et. P, Ap. 1, Jud. Cluj

Părți comune: fundațiile, fațadele, casele de scară, coridoarele exterioare, coridor pivniță, podul, acoperișul, brașamentele de apă, canal, gaz, electricitate, terenul

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 8994/1/I	-	53,93	75/1000	75/1000	2 camere, bucatarie, baie, camera de alimente, pivnita,

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6107 / 08/04/1998	
Act nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN, în administrarea	
2) CONSILIUL LOCAL CLUJ -NAPOCA	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 128386)	

**C. Partea III. SARCINI**

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Emil Racoviță, Nr. 34, Et. P, Ap. 1, Jud. Cluj  
Părți comune: fundațiile, fațadele, casele de scară, coridoarele exterioare, coridor pivniță, podul,  
acoperișul, bransamentele de apă, canal, gaz, electricitate, terenul

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 8994/1/I	-	53,93	75/1000	75/1000	2 camere, bucatarie, baie, camera de alimente, pivnița.

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](http://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,

01/11/2021, 09:30



**FIȘA LOCUINȚEI**

Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

- Adresa locuinței: EMIL RACOVITĂ NR. 34, AP. 1
- Numarul de înregistrare a cererii de cumpărare 378660/45/24.07.2019
- Titularul contractului de închiriere PALITĂ GHEORGHE-CORNEL
- Nr. contractului de închiriere 126453/22.10.1986 încheiat pe numita Turdean Aurora Florica (mama)
- Informații privind situația juridică (notificări, sentințe) \_\_\_\_\_

ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN

CONSILIER,  
BOCA DOINA

DATA: 12.08.2019

Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

- Modul de preluare Statul Român Decret 9/1950 de la MURGER ENISABETA, MURGER SAROLTA, MURGER PARASCALIVA
- Există documentație de întabulare
- Nr. C.F. din dosar juridic, din documentația de întabulare CF COL 309-140.70898
- Nr. topo 8994 cota indiviză \_\_\_\_\_ teren atribuit \_\_\_\_\_ 20.08.2019
- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr. 501/2002 Nu este revendicat 25.08.2002
- Dacă este revendicat în baza Legii nr. 66/2004 \_\_\_\_\_ Comisara judecătorească INSPECTOR \_\_\_\_\_ 05.09.2019

- Este întabulat în C.F. 272597-C007 nr. C.F. colectiv 123385 nr. C.F. individual 123386
- nr. topo 8994/111 cota indiviză 75% teren atribuit conf. p.c.
- întabulat în favoarea Statul Român în administrarea Consiliul local Cluj Napoca
- Alte situații \_\_\_\_\_
- Proprietari anteriori \_\_\_\_\_

ȘEF SERVICIU,  
MIHAELA MIRON

INSPECTOR

DATA: \_\_\_\_\_

Serviciul: REVENDICĂRI, FOND FUNCJAR ȘI REGISTRU AGRICOL

- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr. 10/2001, Dosar NU
- Mod de soluționare \_\_\_\_\_
- DATA 11.09.2019 26.10.2021 INSPECTOR \_\_\_\_\_
- Dacă este revendicat în baza legilor fondului funciar, Dosar Nu este revendicat
- Mod de soluționare \_\_\_\_\_

ȘEF SERVICIU,  
COSMINA CANDREA

INSPECTOR

DATA: \_\_\_\_\_

Serviciul: CONTENCIOS

- Dacă există proces pe rol \_\_\_\_\_
- Îndeplinește condițiile juridice de vânzare Stm evidentiile serv. contencios nu rezultă

ȘEF SERVICIU,  
ADINA ECATERINA POP

15.10.2019 06.10.2021

DATA: \_\_\_\_\_

Serviciul: RATE, CHIRII, TARIFE PREȚURI

- Dacă există debite chirie \_\_\_\_\_
- ȘEF SERVICIU, \_\_\_\_\_
- MIHAELA TODORUT \_\_\_\_\_
- DATA 15.01.2020 \_\_\_\_\_
- 1103,91 lei (chirie VIII-XII 2019 + I 2020 + moaj)
- 298,52 lei (chirie IX-X 2021 + moaj)
- 26.10.2021

Repartizat în vederea măsurării și evaluării data \_\_\_\_\_

ȘEF SERVICIU,  
MIHAELA MIRON

INSPECTOR

DATA: \_\_\_\_\_

Aprobat vânzarea prin H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE NR. \_\_\_\_\_

DIN \_\_\_\_\_  
INSPECTOR,

DIRECTOR,  
IULIA ARDEUȘ

DATA: \_\_\_\_\_

Actele a fost transmis  
la 411 + 412 pt. 45  
de la gabinetul financiar 08.10.2021

prefectural castatili  
P



CĂTRE

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Subsemnatul PALITA GHEORGHE CORNEL CNP.

C.I

seria

cu domiciliul in municipiul Cluj-Napoca

prin prezenta vă solicit a pune in executare voluntară Sentința Civilă nr.287/2021 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar 9920/211/2020, - D E F I N I T I V A - prin Decizia Civilă nr.256/A/2021 pronunțata la data de 5 octombrie 2021 de Curtea de Apel Cluj ( opozabila dvs ).

\* In acest sens, solicit a perfecta contractul de vanzare cumpărare pentru apartamentul nr.1 ,situat în municipiul Cluj-Napoca str. E.Racovita nr.34 în condițiile Legii nr.112/1995 la pretul formularii cererii de cumparare.

Potrivit dispozitiilor legala in materie, obligația dvs. de vânzare a locuinței către subsemnatul s-a născut la data depunerii cererii de cumpărare, la stabilirea prețului de cumpărare urmand a se avea în vedere dispozițiile legii aplicabile la data depunerii cererii de cumparare.

De asemenea vă rog a onora obligația de plată a tuturor cheltuielilor de judecată aferente solutionarii prezentei cauze respectiv taxa de timbru 1475 lei respectiv onorar avocat la fond si apel 8000 LEI in contul

Va multumesc,

In anexa - Acte de stare civila

- Sentința Civilă nr.287/2021 pronunțată de Tribunalul Cluj  
în dosar 9920/211/2020

PALITA GHEORGHE CORNEL

Palita

41  
3441/07.10.2021

# CERERE

1 Proq  
09.04.2020

CATRE PRIMĂRIA MUN. CLUJ-NAPOCA, AŢEACĂ  
PATRIMONIU ŞI EVIDENŢĂ PROPRĂRII - SERVICIU  
ADMINISTRARE SPAŢII, TERENURI



Subsemnatul PALITA GHEORGHE - CORNEL nascut la  
data de 24.02.1966, domiciliat în CLUJ-NAPOCA sta  
identificat cu CI

ŞI CNP

Solicit prin prezenta cerere informare privind  
stadiul actual al cererii de comparare al  
imobilului situat în CLUJ-NAPOCA str. E. RACOVITA  
nr 34 ep 1 pt care am depus cererea de  
comparare în data de 24 iulie 2019, cu numărul  
378.660/45 si pt care am primit actese  
cu numărul 378.660/07.08.2019.

Pentru aceasta vă rog comunică următorii  
pași pt achiziționarea și totodată să urgentiți  
procedura întrucât consider că îndeplinesc  
condițiile comparării imobilului.

Vă mulțumesc anticipat cu stimă  
PALITA GHEORGHE

DATA

09.04.2020

*[Signature]*



PRIMĂRIA  
CLUJ-NAPOCA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA  
26 IUL 2019  
Nr. 578660/45

Nr.

*T. Popov*  
*24.07.2019*

CĂTRE,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

SUBSEMENATUL/SUBSEMENATA PAȚIȚĂ - GEORGHE - CORNEA CU  
DOMICILIUL STABIL ÎN JUDEȚUL CLUJ LOCALITATEA CLUJ-NAPOCA  
STR. EMIL BACULESCU NR. 34 BL. .... CORP. .... SC. .... AP. 2  
IDENTIFICAT(Ă) PRIN CI / BI SERIA ..... CNP ..  
TELEFON ..... FORMULEZ PREZENTA

CERERE,

PRIVIND SOLICITAREA DE CUMPĂRARE ÎN BAZA (SE INDICĂ ACTUL NORMATIV ÎN  
BAZA CĂRUIA SE SOLICITĂ CUMPĂRAREA) ..... A LOCUINȚEI  
SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STR. EMIL BACULESCU NR. 34 BL.  
..... CORP. .... SC. .... AP. 2....., AL CĂRUI TITULAR DE CONTRACT DE ÎNCHIRIERE SUNT.

PREZENTEI ANEXEZ ÎN COPIE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- contractul de închiriere - copie
- copie după cărțile/buletinele de identitate ale titularului și soției (soțului)
- dovada chiriei achitată la zi (copie ultima chitanță)
- certificat de căsătorie (dacă este cazul)
- declarație notarială din partea titularului contractului de închiriere  
cât și a soțului/soției și a copiilor minori (după caz) care să aibă următorul conținut:

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

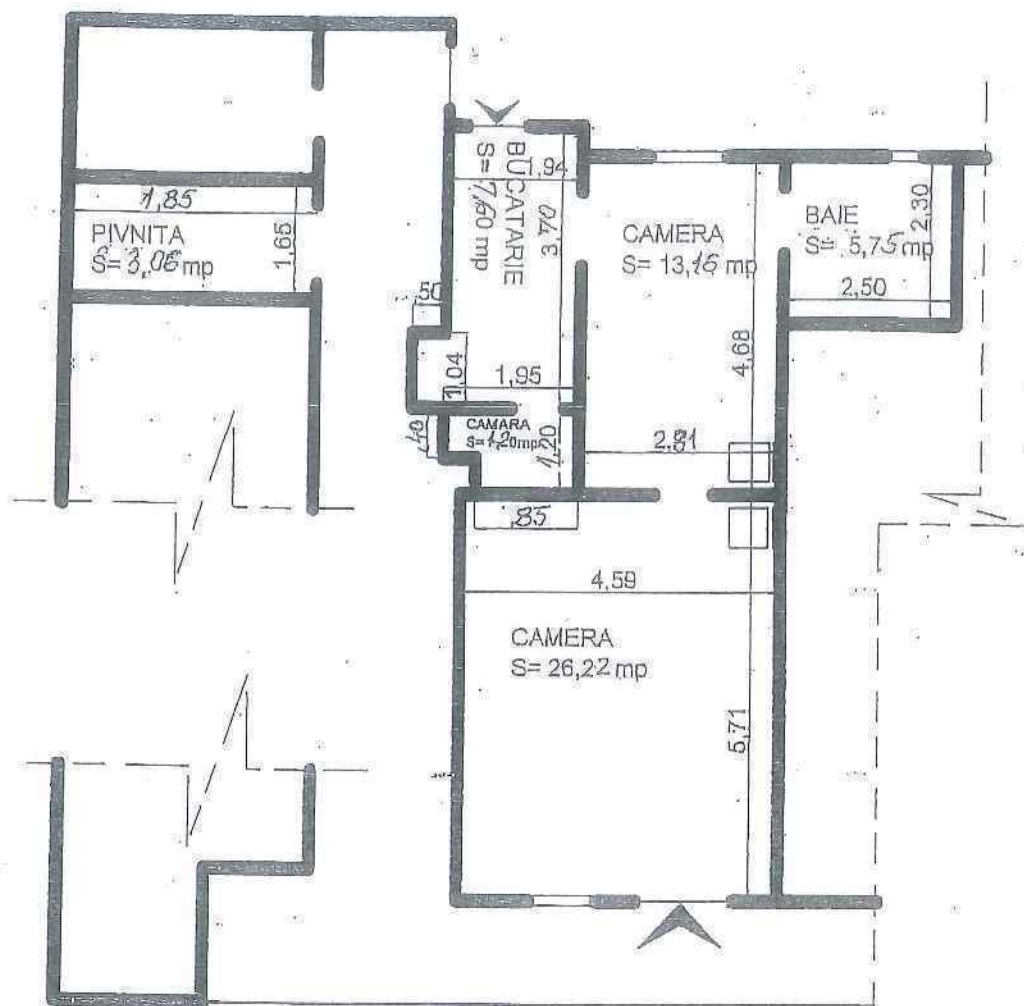
- nu au deținut, nu dețin și nu au înstrăinat o locuință proprietate personală sau o cotă parte din  
suprafața utilă a unei locuințe, mai mare de 18 m.p., pe teritoriul României, după 01.01.1990;

www.primariaclujnapoca.ro  
telefon: 0264/596.030  
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Timp estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email [dpo@primariacclujnapoca.ro](mailto:dpo@primariacclujnapoca.ro).  
În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.



Cota indiviză: 7,5 %

Nr. crt.	Denumirea spațiului	Suprafața (mp)
1.	Camera 1	26,22
2.	Camera 2	13,16
3.	Bucătărie	7,60
4.	Cămară de alimente	1,20
5.	Baie	5,75
6.	Pivniță	3,06

Suprafața utilă = 53,93 mp

Suprafața totală = 56,99 mp

PRIMARIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA  
Str. Motilor nr.3

Beneficiar: PALITA GHEORGHE CORNEL  
Adresa: Cluj-Napoca, str. Emil Racoviță  
nr. 34, ap. 1

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

Numele

Semnătura

Relevat:

Desenat: TURDEAN STELIANA

Data:

SCHIȚA FUNCȚIONALĂ

Scara:

# CONTRACT DE INCHIRIERE

pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Între subsemnații a) I. C. R. S. I.

cu sediul în B-dul Lenin nr. 104 titular al dreptului de administrare

privând fondul de locuințe proprietate de stat în calitate de locatar, reprezentat prin ing. Dumitru Barnaure

împuternicit prin delegație nr. 232 din 14.11.1984

și ing. Turdean Aurora Florica posesor al buletinului de identitate serial

eliberat de miliția Cluj la data de 15.10.1982 în calitate de locatar principal,

în baza încheierii nr. 12317 înmănată la data de 03.10.1986 de către I. C. R. S. I.

din 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) a 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 prevăzute în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații care face parte integrantă din prezentul contract.

3. Termenul de închiriere este de 10 ani, începând de la data de 03.10.1986 până la 03.10.1996. În caz de expirare permanentă a termenului de închiriere, în lipsa acordului chiriașului și în lipsa vizei împuternicirii date de către acesta soțului sau al unui membru al familiei, la expirarea termenului contractul de închiriere se va încheia cu soțul rămas în locuință, iar la 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 se poate face numai cu acordul ambelor părți. Chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere, cu condiția de a anunța în scris, proprietarul cu cel puțin 30 de zile înainte de mutarea din locuința închiriată.

4. Chiriaș lunară este de lei 192\* calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul al chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiriaș se datorează începând 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 a II-a, respectiv statul de plată, a drepturilor pentru cop. de boală;

— depunerea la casieria întreprinderii care administrează fondul locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care se face plata, după care chiriașul este de drept pus în întârziere.

NOTĂ: a) Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat.  
b) Localitatea, strada și numărul.  
c) Numele și la funcțiile persoanei împuternicite.  
d) Numele și prenumele titularului contractului.  
e) Conținutul de încheiere se încheie la data încheierii.



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

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

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 prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori 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 scoțite 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 la 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 condițiile 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 accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi 22.10.1986 în dublu exemplar, cîte unul pentru fiecare parte, avînd ca anexa 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,  
L.S.

Chiriaș,  
*[Signature]*

VIZAT

oficial juridic

C.P.A.L.

Chiriaș

Contractul nu se consideră perfectat  
sînt verbal de predare-primire a loc  
sînt accesorii la contractul de muncă  
de investiții centralizate și nominalizate  
cu dispozițiile art. 11 din Legea nr.  
cialiste de stat, altfel decît întreprinderi  
populare; locuințele din proprietatea oraș  
viciu prevăzute de art. 53 și 56 din Lege

este completat și semnat, inclusiv cele două fișe, pro  
digațiile prevăzute la anexa nr. 3.  
cele încheiate pentru: locuințele construite din fondul  
plan pe noile obiective mai importante, în conformit  
locuințele aflate în administrarea directă a unităților  
alizate subordonate comitetelor executive ale consili  
popor și a altor organizații obștești; locuințele de s  
/1973.

*[Signature]*

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 j)	Anul nașterii	Unitatea socialistă unde lucrează	Adresa unității	Retribuția lunară, pensia sau venitul
0	1	2	3			6
1	turdean	aurora f.	tit. 1943	pensionara	968	
2	palita	gheorghe c.	fiu	1966	fara loc de munca	

PROPRIETAR

*[Signature]*

CHIRIAȘ

*[Signature]*

- 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, cameră, NăCl, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șopron etc.
- h) Se completează cu membrii de familie considerați ca așare potrivit art. 15 din Legea nr. 5/1973.
- i) Soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților întreprinși de aceștia (tată, mamă, soacră, socru).

VIZAT  
 oficiul juridic  
 I. C. R. A. 1.  
 2  
*[Signature]*

Nr. reprezentatie/cerere

Data

LEDAVICARF

Nr. 387/83  
din 21.07.1999

CONTRACT DE INCHIRIERE  
pentru suprafata cu destinatia de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Vicarior GRIGORE DEJEU legitimat cu legitimația nr. \_\_\_\_\_ eliberata la data de \_\_\_\_\_ si ~~PERSONA JURIDICA~~ *Asociația Flocor* cu domiciliul in CLUJ-NAPOCA str. *E. BALOVI* nr. *34* bl. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. *2* legitimat cu buletin de identitate seria \_\_\_\_\_ eliberat la data de *21.07.1999* de *Pol. Cluj*, a intervenit urmatorul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Primul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, la cu chirie locuinta din CLUJ-NAPOCA str. *E. BALOVI* nr. *34* bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. *2* judet CLUJ compusa din *2* camere in suprafata de *33,76* dependinta in suprafata de *20,58* m<sup>2</sup>, si teren *54,00* m<sup>2</sup>, folosite in exclusivitate si \_\_\_\_\_ folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din *5* persoane, titular *TURDEAN AURORA FLOREA*

Locuinta descrisa la capitolul I. se preda in stare de folosinta cu instalatiile si inventarul prevazut in procesul verbal de predare-primire incheiat intre subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract. Termenul de inchiriere este de *5* ani, cu incepere de la data de *21.07.99* pana la data de *21.07.2004*. La expirarea termenului contractul poate fi reinnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de *157.36* lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de *21.07.99* si se achita in contul proprietarului pana la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna in curs.

La data incheierii prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului cu anticipatie suma de *100* lei, reprezentand chiria aferenta locuintei pe o perioada de *10* luni.

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de *21.07.99* la sediul

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

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

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de *21.07.99* la sediul \_\_\_\_\_ cu prima zi care urmeaza acesteia cand suasa a devenit exigibila, iar cu majorarea a peste decazi restata. Chiriasi restante.

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

a). Proprietarul se obliga:

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

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

#### IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

- Sunt nula de drept clauzele incluse in contract, care:
- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
  - prevede responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b asa cum sunt acestea formulate;
  - impune chiriasilor sa faca asigurari de daune;
  - exonereaza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
  - autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.
- Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face la:
- a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 60 de zile;
  - b) cererea proprietarului atunci cind:
    - chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
    - chiriasul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
    - chiriasul are un comportament care face imposibila convetuirsa sau impiedica folosirea normala a locuintei;
    - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;
  - c) la cererea asociatiei de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.
- Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irevocabile, iar chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pana la data executarii efective de evacuare.

Anexa parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat la nr. 126453 din 22.10.1986

F I Ş A

SUPRAFEŢEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

municipiul (oraşul, comuna) ..... Cluj Napoca  
 sectorul ..... strada ..... e. racovita ..... nr. 34  
 blocul ..... scara ..... corpul ..... situată  
 la nivelul (etajul) a) ..... apartamentul ..... 2  
 încălzirea b) ..... cu gaz ..... apă curentă c) ..... în loc .....  
 canalizare d) ..... în loc. .... instalaţie electrică e) ..... da  
 construite din materiale inferioare f) ..... nu

A

Date privind locuinţa închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafaţa (mp)	În folosinţă	
			Exclusivă	Comună
0	1	2	3	4
1	camera	26.22	26.22	.00
2	camera	13.54	13.54	.00
			39.76	
3	bucătărie	8.26	8.26	.00
4	camara alim.	2.16	2.16	.00
5	baie cu cada	5.23	5.23	.00
			15.70	
6	pivnici	4.80	4.80	.00
			4.80	
Suprafaţa curţii şi grădinii		30.00	30.00	1.00

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 lînta.

V. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PARTI

Anexa 1,2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere.  
Prezentul contract s-a încheiat astăzi, 20.10.1999  
2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

VICEPRIMAR,  
GRIGORE DEJEU

DIRECTOR ECONOMIC  
LIVIA-ANDREIAS

DIRECTOR,  
VALER SUCIU

ȘEF SERVICIU,  
GEORGHE CHIRILEAN

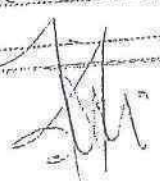
ÎNTRORMIT,

MIRON A.

CHIRIAS,

VIZAT,  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS  
MIREL MIRON

VIZAT  
Serv. Juridic-contencios  
Data 03 decembrie 1999  
Semnătura



Anexa nr. 1 parte integranta  
din contractul de inchiriere  
inregistrat la nr. 39873  
din 27.07.1959

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN :

Municipiul Cluj-Napoca  
strada F. RADOVITA nr. 34  
blocul \_\_\_\_\_ scara \_\_\_\_\_ corpul \_\_\_\_\_ situata la nivelul  
(etajul) a) \_\_\_\_\_ apartamentul 2  
incalzirea b) cu gaz apa curenta c) in loc  
canalizare d) da instalatie electrica c) da  
construite din materiale interioare f) nu

Date privind locuinta inchiriată

Nr. crt.	Denumirea Incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1.	Camera	26,22	26,22	
2.	Camera	13,54	13,54	
		39,76		
3.	buclarie	8,26	8,26	
4.	P. alina.	2,16	2,16	
5.	baza cu coala	5,28	5,28	
		15,70		
6.	prizanta	4,90	4,90	
Suprafata curtili si gradinii		51,00		

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere 1)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retribu-tiatarifara lunara, pensia sau venitul
0.	1.	2.	3.	4.	5.
1.	Titularul contractului de inchiriere		1943		
2.	...		1945		
3.	...		1952		
4.	...		1962		
5.	...		1966		

LOCATOR:

*[Handwritten signature]*

LOCATAR:

*[Handwritten signature]*

- a) Subsoli, etaj, mansarda, alte nivele;
- b) Centrala, sote de gaze, alte mijloace de incalzire;
- c) Hidroscinta, in cladire, in curte, in strada;
- e) Da sau nu;
- f) Da sau nu;
- g) Camera, hol, oficiu, baie, bucatarie, vestibul, camera, WC, debara, antrou, tinda, culcar, boxa, magazie, sara, sopron, etc;
- h) Se completeaza cu membrii de familie considerati ca atare potrivit Art.17 Legea 114/1996
- i) Sot, sotie, fiu, fiica, precum si parintii sotilor, intretinuti de acestia (tata, mama, soacra, socru) care locuiesc si se gospodaresc impreuna

INTRECUT

*[Handwritten signature]*

VIZAT  
 Serv. Juridic-contencios  
 Data 03 Decembrie 1999  
 Semnatura *[Handwritten signature]*



ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
NR.148 din 11.03.2003

*ACT ADITIONAL*

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 39873 din 21.07.1999.

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar Dr.ec.GHEORGHE FUNAR , si director economic OLIMPIA MOIGRADEAN si director D.F.I.S. LIVIA ANDREIAS, pe de o parte si TURDEAN AURORA FLORICA cu domiciliul in Cluj Napoca , str.

pe de alta parte.

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

Art.2. Obiectul actului aditional:

In baza prezentului act aditional se modifica urmatoarele date:

- din fisa suprafetei locative pct.A, astfel :
- " din camera de 13,54 mp. in 13,16 mp."
- " din bucatarie de 8,26 mp. in 7,60 mp."
- " din camera de 2,16 mp. in 1,20 mp."
- " din baie de 5,28 mp. in 5,75 mp."
- " din pivnita de 4,80 mp. in 3,06 mp."
- " din teren de 51,00 mp. in 36,00 mp"

Art.3. Cap.V Chiria lunara este de 250.335 lei.

Art.4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art.5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 39873 din 21.07.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

**LOCATOR**

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

**LOCATAR**

NUMELE: TURDEAN  
PRENUMELE: AURORA FLORICA

Semnatura

*Aurora Florica*

DIRECTOR ECONOMIC OLIMPIA MOIGRADEAN  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

VIZAT  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS  
CATALINA MORAR

05. APR. 2003

PG. 1

DIRECTOR D.F.I.S.  
LIVIA ANDREIAS

VIZAT PENTRU CONTROL  
FINANCIAR PREVENTIV PROPR

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:  
VOICHITA ROTARU

Intenit 11.03.2003

Anexa nr.1 parte integranta  
din contractul de inchiriere  
inregistrat la nr. 39873  
din 21.07.1999

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA

Str.EMIL RACOVITA

nr.34

blocul

scara

corpul \_\_\_\_\_ situata la nivelul (etajul) a) F apartamentul 1

incalzirea b) DA apa curenta c) DA canalizase d) DA

instalatie electrica e) DA construite din materiale in/verificare f) NU

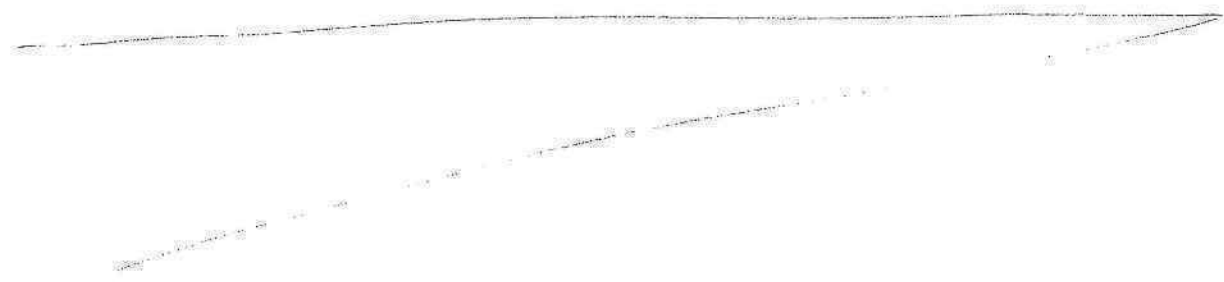
6

Date privind locuinta inchiriată

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta Exclusive	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	26.22	26.22	0.00
2	CAMERA	13.16	13.16	0.00
Total		39.38	39.38	0.00
1	BUCATARIE	7.60	7.60	0.00
2	CANAR	1.20	1.20	0.00
3	BAIE	5.75	5.75	0.00
Total		14.55	14.55	0.00
1	PIVNITA	3.04	3.04	0.00
Total		3.04	3.04	0.00
1	TEREN	36.00	36.00	0.00
Total		36.00	36.00	0.00

E  
 Titularul contractului de inchiriere si membri de familie  
 care locuiesc impreuna cu acesta \*)

Mr. nr.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nastorii	Unitatea unde lucreaza	Retributia tarifara lunara, pensii sau venitul
1	TURDEAN AURORA FLORICA	TITULAR	1943		1668901.00
2	PALITA GHEORGHE CORNEL	FIU	1966		0.00
3	PALITA CARMEN	NORA	1969		0.00
4	PALITA HILDA	NEPCATA	1991		0.00
5	PALITA KINGA	NEPCATA	1992		0.00



LOCATAR,  
*Nicoara*

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

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL:LOCATIV,SINTEZA SPATII  
NR. 64356 din 07.10.2005

ACT ADITIONAL

Nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 39873 din 21.07.1999

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar EMIL BOC, si director economic OLIMPIA MOIGRADAN si director D.F.I.S. STEFANIA GABRIELA FERENCZ, pe de o parte si TURDEAN AURORA FLORICA cu domiciliul in Cluj Napoca, pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000 si O.U. nr.8/2004, Legii nr.241/2001,art.31 a documentatiei de intabulare si a cererii nr. 64356/2005.

Obligatia chirasului este:

- achitarea cheltuielilor comune, in cazul neplatii cheltuielilor trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de inchiriere, pe calea instantelor de judecata.

- respectarea normelor PSI, O.G. nr. 60/1997, art. 1-9.

Art.2. Obiectul actului aditional:

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

Art.3. Chiria lunara este de 33,38 lei (RON)

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 39873 din 21.07.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.


LOCATOR

LOCATAR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ NAPOCA  
PRIMAR  
EMIL BOC

NUMELE: TURDEAN  
PRENUMELE: AURORA FLORICA

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

Semnatura   
PALTA GHEORGHE CORNELIU

VIZAT  
SERVICIUL JURIDIC CONTENTIOS

DIRECTOR D.F.I.S.  
STEFANIA GABRIELA FERENCZ

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:  
VOICHITA ROTARU

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
pentru suprafețele cu destinația de locuință

Între subsemnații Municipiul Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin Primar SORIN APOSTU și PALITA GHEORGHE CORNEL cu domiciliul în Cluj-Napoca, legitimat cu Buletin/Carte de identitate seria \_\_\_\_\_ eliberat de Poliția Cluj-Napoca la data de 01.07.2003, CNP 1660224120673, în baza cererii nr.13578 din 22.01.2009 a intervenit următorul contract:

**I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Cluj-Napoca, str. EMIL RACOVITA NR.34 AP.1 jud. Cluj, compusă din 2 camere în suprafață de 39,38 mp., dependințe folosite în exclusivitate 17,61 mp, folosite în comun \_\_\_\_\_ mp., teren 36,00 mp.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 4 persoane, titular PALITA GHEORGHE CORNEL.

Locuința descrisă la capitolul I. 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.

Termenul de închiriere este de 4 luni cu începere de la data 22. 01.2009 până la data de 08.04.2009.

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

**II. CHIRIA AFERENTA LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI**

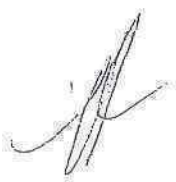
Chiria lunara este de 83,4 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de 01.02.2009 și se achită în contul proprietarului până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

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

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de 01.02.2009 la sediul MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

Orice modificare a quantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 60 zile înainte de termenul scadent la plata.

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



### III. OBLIGAȚIILE 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 mutare 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;
- în cazul neplății cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, pe calea instanțelor de judecată;
- respectarea normelor PSI, O.G. nr. 60/1997, art. 1-9.

### 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 sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. 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 aferentele, 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;
  - 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, dacă acestea au fost 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) respectarea normelor PSI, O.G. nr. 60/1997, art. 1-9.

Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data executării efective de evacuare.

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

1.

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

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 04.02.2009 în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare.

LOCATOR,  
PRIMAR,  
SORIN APOSTU

LOCATAR, *Voichita*

*[Signature]*  
DIRECTOR ECONOMIC,  
OLIMPIA MOIGRADAN

*[Stamp: 04 FEB 2009]*  
COMPARTIMENTUL AVIZARE,  
EXECUTARE CONTRACTE  
Consilier juridic  
FEREZAN RALUCA BOGDANA

*[Signature]* 13.02.2009  
SEF SERVICIU,  
GHEORGHE CHIRILEAN

*[Signature]*  
ÎNTOCMIT;  
VOICHITA ROTARU

Anexa nr.1 parte integrantă  
din contractul de închiriere  
înregistrat la nr. 13578  
din 22.01.2009

FIȘA  
SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca  
Str.EMIL RACOVITA NR.34 , situat la nivelul etaj a) \_\_\_\_\_ ap.1  
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.	camera	26,22	26,22	.00
2.	camera	13,16	13,16	.00
	Total	39,38		
3.	bucatarie	7,60	7,60	.00
4.	camara	1,20	1,20	.00
5.	baie	5,75	5,75	.00
	Total	14,55		
6.	pivnita	3,06	3,06	.00
	Total	3,06		
7.	teren	36,00		



## 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.	Palita Gheorghe Cornel	titular	1966	
2.	Palita Carmen	sotie	1969	
3.	Palita Hilda	fiica	1991	
4.	Palita Kinga	fiica	1996	

LOCATOR,



LOCATAR,



a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri

b) centrala, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire

c) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă

d) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă

e) da sau nu

f) da sau nu

g) cameră, hol, oficiu

h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea nr. 114/1996.

i) soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de acestia (tată, mamă, soacră, socru) care locuiesc și se gospodăresc împreună

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETATII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE  
NR. 74082 din 27.05.2009

ACT ADITIOINAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 13578 din 22.01.2009

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Moșilor nr.3, reprezentat prin primar **SORIN APOSTU**, și director economic **OLIMPIA MOIGRĂDAN** pe de o parte și **PALIȚĂ GHEORGHE CORNEL**, CNP \_\_\_\_\_, cu domiciliul în Cluj Napoca, \_\_\_\_\_ pe de alta parte.

În baza Legii nr.114/1996 republicată, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, O.U.G. nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentației de întabulare și a cererii nr.74082/07.04.2009.

Art. 2. Obiectul actului adițional ✓

-se modifică lit.d din capitolul I din contractul de închiriere, care va avea următorul cuprins:  
„, se prelungește durata contractului de închiriere privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, STR. E. RACOVITĂ, NR. 34, AP. 1, pe o perioadă de 5 ani, de la data de 19.05.2009 până la data de 19.05.2014

Se introduc următoarele articole:

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

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

\* Art. 3 Chiria lunară este de 83,40 RON. *de la data de*

\* Art. 4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

\* Art. 5. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de inchiriere nr. 13578 din 22.01.2009 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
PRIMAR,  
**SORIN APOSTU**

DIRECTOR ECONOMIC,  
**OLIMPIA MOIGRĂDAN**

COMPARTIMENTUL AVIZARE  
EXECUTARE CONTRACTE,  
Consilier juridic  
**FEREZAN RALUCA BOGDANA**

DIRECTOR,  
**DACIA CRIȘAN** 09. IUN. 2009

ȘEF SERVICIU,  
**GHEORGHE CHIRILEAN**

INTOCMIT,  
**VOICHITA ROTARU**

LOCATAR

NUMELE: **PALIȚĂ**  
PRENUMELE: **GHEORGHE CORNEL**  
C.I.seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_  
Semnătura *Paliță*

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
Nr. intern: 37571

ACT ADIȚIONAL NR. 2  
LA CONTRACTUL NR. 13578 din 22.01.2009  
Încheiat azi 03.02.2011

I. Părțile contractante

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

- PALIȚĂ GHEORGHE- CORNEL, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, în  
pentru locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, în  
calitate de LOCATAR

În baza prevederilor Legii nr. 114/1996 și a H.C.L. nr. 284/15.07.2010 s-a încheiat prezentul act adițional.

II. Obiectul actului adițional

ART. 1 - Obiectul actului adițional îl constituie modificarea contractului de închiriere privind clauza de aplicare a dobânzilor și penalităților de întârziere, astfel:

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

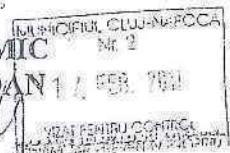
ART. 2 - Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

ART. 3 - Prezentul act adițional se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,  
PRIMAR,  
SORIN APOSTU

LOCATAR,  
Paliță Gheorghe-Cornel

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN



SERV. JURIDIC, CONTENCIOS  
CONSILIER JURIDIC  
RALUCA BEREZAN

DIRECTOR DPMET  
IULIA ARDEUȘ

ÎNTOCMIT,  
GHEORGHE CIURILEAN

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
OFICIUL DE PATRIMONIUL SI  
SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI  
Nr. 222838 din 05.08.2011

ACT ADITIONAL  
Nr. 3 la contractul de inchiriere nr. 13578 din 22.01.2009

Art. 1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str. Motilor, nr. 3, reprezentat prin primar **SORIN APOSTU**, pe de o parte si **PALITA GHEORGHE CORNEL**, C.N.P. [redacted] cu domiciliul in Cluj Napoca, pe de alta parte.

In baza H.G. 310/2007, si a cererii nr. 107397/13.04.2011.

Art. 2. Obiectul actului aditional constituie modificarea Alin. 1, din Cap II, din contractul de inchiriere. Chiria lunara este de **140,1 lei incepand cu data de 01.12.2009.**

Art. 3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 4. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 13578 din 22.01.2009 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR  
PRIMAR  
SORIN APOSTU

LOCATAR  
NUMELE: PALITA  
PRENUMELE: GHEORGHE-CORNEL

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRATAN

Semnatura



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS  
SER SERVICIU  
ALINA [redacted]

*Adina Ep 12.08.2011*

DIRECTOR  
LIDIA ANGELUS

SER SERVICIU  
PALITA PEREZAN

INTOCMIT  
MARIUS FARGAS

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETATII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
NR 84895 din 16.03.2012

ACT ADITIONAL

Nr. 4 la contractul de inchiriere nr. 13578 din 22.01.2009

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar RADU MOISIN, pe de o parte si PALIȚĂ GHEORGHE CORNEL, CNP [redacted] cu domiciliul in Cluj Napoca pe de alta parte.

În baza art. 256 alin. 3 din Legea nr 571/2003 privind Codul Fiscal s-a încheiat prezentul act adițional.

II. Obiectul actului adițional

Art. 1 – se completează lit.b din cap. III din contractul de închiriere cu următorul aliniat:

–”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 concesiunea, închirierea terenului respectiv, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului de închiriere/concesiune”.

Art. 2. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 3. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de inchiriere nr. 13578 din 22.01.2009 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
PRIMAR,  
RADU MOISIN

LOCATAR

NUMELE: PALIȚĂ  
PRENUMELE: GHEORGHE CORNEL

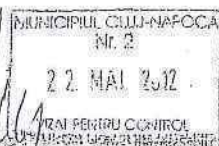
DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU

DIRECTOR  
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU  
RALUȚA FEREZAN

INTOCMIT,  
MARIUS FARCAȘ



*Am luat la cunoscinta*

*05.06.2012.*

Nr. 380996 /451/ 15.10.2015

## ACT ADITIONAL

Nr. 5 la contractul de închiriere nr. 13578 din 22.01.2009

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

PALIȚĂ GHEORGHE CORNEL, cu domiciliul în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_

în calitate de LOCATAR, convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale, așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale anterioare și se prelungește durata locațiunii, astfel:

TEMELI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, cererea nr. 410053/13.11.2014

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. EMIL RACOVITĂ, nr. 34, ap. 1, jud. Cluj, având suprafața utilă totală de 56.99 m.p., cu structura formată din 2 camere, bucătărie, baie cămară și pivniță, conform Anexei nr. 1, la prezentul Act Adițional (parte integrantă din contractul de închiriere), identificată în C.F. nr. 272597-C1-U7, sub nr topo 8994/1/L

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 36 m.p. de teren, aflată în indiviziune, conform Anexei nr. 1, la prezentul Act Adițional (parte integrantă din contractul de închiriere).

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 4 persoane, conform Anexei nr. 1, la prezentul Act Adițional (parte integrantă din contractul de închiriere).

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

### III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

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

### IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de 140.18 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, Anexa 2, la prezentul Act Adițional (parte

integrantă din contractul de închiriere).

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

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

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

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

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

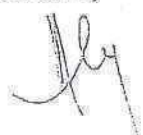
## V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

### a) Obligațiile locatorului:

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

### b) Obligațiile locatarului:

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

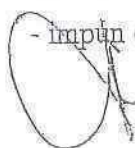
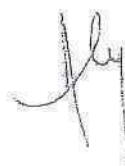


- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar înscrise în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței;
- să achite cheltuielile către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz;
- să respecte normele PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată;
- să efectueze verificările periodice obligatorii (la intervale de 2 ani, respectiv 10 ani) pentru centrale termice și pentru instalația de gaz ( pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință) cu respectarea normelor în vigoare;
- să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiela proprie, locatarul nu poartă să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil;
- toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil;
- să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

## VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice 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.V, pct.b așa cum sunt acestea formulate;
- împun chiriașului să facă asigurări de daune;



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

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

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

b) la cererea proprietarului atunci când:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
- locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferentelor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
- dacă locatarul nu și-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz ;
- dacă locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

c) la cererea asociației de proprietari/locatari, atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;

d) în cazul neplății cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere;

e) dacă locatarul nu a respectat normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006, actualizată.

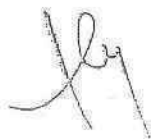
În cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează de plin drept, fără punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanțelor de judecată.

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

#### Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;

Atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se stinge ca urmare a încetării locațiunii prin expirarea termenului, prin acțiunea locatorului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și locatorul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.



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

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

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

## VI. ALTE CLAUZE

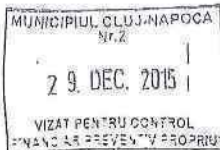
Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată acolo unde este cazul de către locator, prin corelarea datelor de Carte Funciară/Documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei.

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

LOCATOR  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

prin  
PRIMAR  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR,  
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS

ȘEF SERVICIU,  
ALINA RUS

18.12.2015

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FERIZAN

ÎNTOCMIT,  
MARIUS FARCAȘ

LOCATAR

NUMELE: PALIȚĂ  
PRENUMELE: GHEORGHE-CORNEL

Semnătura

06.06.2016

Anexa nr. 1 la actul adițional nr. 5/15.10.2015  
parte integrantă din contractul de închiriere  
nr. 13578 din 22.01.2009

FIȘA  
SUPRAFEȚEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca

STR. EMIL RACOVIȚĂ, nr. 34, situat la nivelul etaj a) parter AP. 1,

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	26.22	26.22	0
2	cameră	13.16	13.16	0
	Total	39.38		
3	bucătărie	7.6	7.6	0
4	baie	5.75	5.75	0
5	cămară	1.2	1.2	0
	Total	14.55		0
8	pivniță	3.06	3.06	0
	Total	3.06		0
	<i>Suprafață totală</i>	<i>56.99</i>		
9	teren	36		
	Total	36		

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	PALIȚĂ GHEORGHE CORNEL	titular	1966	
2	PALIȚĂ CARMEN	soție	1969	
3	PALIȚĂ HILDA	fiică	1991	
4	PALIȚĂ KINGA	fiică	1996	

LOCATOR,



LOCATAR,



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

ÎNTOCMIT,  
MARIUS FARCAȘ

