

1=80 pag.

28/7.07.2022

HOTĂRÂRE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Szilagyi Angela

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Szilagyi Angela – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 597798/1/27.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 598139/45/27.06.2022 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Szilagyi Angela;

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 și ținând cont de Procesul-verbal nr. 577004/451/15.06.2022 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat;

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 doamna Szilagyi Angela, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 5, înscrisă în C.F. individuală nr. 279568-C1-U3 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 137434), cu nr. topo 4916/1/2/2/V, în suprafață de 91,01 mp.

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, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 5, înscrisă în C.F. individuală nr. 279568-C1-U3 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 137434), cu nr. topo 4916/1/2/2/V, este de 118.998 lei, valabil la data de 31.05.2022, 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 nedeunerii 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,

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. _____ din _____ 2022
(Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi)

PROCES-VERBAL
încheiat azi 31.05.2022

PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI ȘI ANEXELOR AFERENTE

situat în Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, ap. 5, nivelul Parter, înscris în C.F. nr. 279568-C1-U3, cu nr. topo. 4916/1/2/2/V, cota indiviză 22,10%, teren atribuit 82 mp. conform normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20 din 17.01.1996.

Titular contract de închiriere SZILAGYI ANGELA

Număr contract închiriere 129395/22.03.1990

Modul de preluare a imobilului de către Statul Român – Decret nr. 175/1948 și adresa Ministerului Învățământului Public nr. 25234/1951.

| | Valoare în prețuri ian.1990 (lei) | Coefficient de actualizare | Valoarea actualizată (lei) valabilă la data de 31.05.2022 | Coefficient de actualizare valabilitate la data de | Valoarea actualizată (lei) |
|-------------------------------|---|-------------------------------|--|---|----------------------------------|
| LOCUIȚA Su = 83,88 mp. | 86.809 | 13.336,72 | 1.157.747.326 | | |
| BOXA-PIVNIȚA Su = 7,13 mp. | 2.205 | 13.336,72 | 29.407.468 | | |
| ÎMPREJMUIRE | 212 | 13.336,72 | 2.827.385 | | |
| TOTAL VALOARE | 89.226 | 13.336,72 | 1.189.982.179 118.998 RON | | |

1. PREȘEDINTE DAN ȘTEFAN TARCEA - viceprimar

Dan-Stefan Tarcea
Digitally signed by Dan-Stefan Tarcea
Date: 2022.06.17 14:03:00

2. MEMBRI: Ovidiu Vaida - consilier local

VAIDA OVIDIU
Semnat digital de Vaida Ovidiu
Data: 2022.06.22 11:31:42 +0300

Bogdan-Florin Covaliu - consilier local

Bogdan-Florin Covaliu
Digitally signed by Bogdan-Florin Covaliu
Date: 2022.06.17 15:34:43 +0300

Adriana Cristian - consilier local

Digitally signed by Adriana Cristian
Date: 2022.06.17 11:14:03

Director, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății

Ionela-Iulia Ardeus
Semnat digital de Ionela-Iulia Ardeus
Data: 2022.06.17 09:25:53 +0300

Șef serviciu, Serviciul Juridic, Legislație, Contracte

P Nicoleta Sorina Gherman
Semnat digital de Nicoleta Sorina Gherman
Data: 2022.06.17 10:51:43 +0300

Șef serviciu, Serviciul Administrare spații, terenuri

Raluca-Bogdana Ferezan
Digitally signed by Raluca-Bogdana Ferezan
Date: 2022.06.16 16:12:40 +0300

Șef serviciu, Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru

Mihaela-Dorina Miron
Digitally signed by Mihaela-Dorina Miron
Date: 2022.06.17 08:31:04 +0300

Cristina Popovici

POPOVICI CRISTINA-ELENA
Digitally signed by CRISTINA-ELENA POPOVICI
Date: 2022.06.17 16:16:55 +0300

Steliana Turdean

TURDEAN STELIANA
Digitally signed by STELIANA TURDEAN
Date: 2022.06.17 16:16:55 +0300

REFERAT DE APROBARE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Szilagyî Angela

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, ap. 5 (fostă str. Lenin), a fost închiriat de către I.C.R.A.L. Cluj, doamnei Szilagyî Angela (fostă Pop) în baza contractului de închiriere nr. 129395 din data de 22.03.1990, având în componență: 2 camere cu o suprafață totală de 55,46 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 23,18 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 4,36 mp., 1 antreu cu o suprafață de 28,00 mp. și o pivniță cu o suprafață de 7,25 mp., rezultând o suprafață totală de 118,25 mp.

Urmare a divorțului doamnei Szilagyî Angela (fostă Pop), autoritatea locală a încheiat, la data de 25.07.1996, contractul de închiriere nr. 700070, având aceeași componență ca și în primul contract.

Locațiunea a continuat în baza contractului de închiriere nr. 37946 din data de 13.07.1999.

În baza fișei locative încheiate la data de 10.02.2000, anexă la contractul de închiriere nr. 37946 a fost modificată atât suprafața locativă cât și componența imobilului, astfel acesta este alcătuit din: 2 camere cu o suprafață totală de 56,33 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 17,01 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 4,48 mp., 1 baie cu o suprafață de 6,06 mp. și o pivniță cu o suprafață de 7,13 mp., rezultând o suprafață totală de 91,01 mp.

Prin cererea înregistrată cu nr. 545091/45/27.09.2021, doamna Szilagyî Angela a solicitat cumpărarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, ap. 5.

Imobilul mai sus menționat a fost preluat de Statul Român în baza Decretului nr. 175/1948 fiind înscris în C.F. individuală nr. 279568-C1-U3 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 137434), cu nr. topo 4916/1/2/2/V.

Potrivit opiniei juridice cu privire la eligibilitatea vânzării locuințelor raportat la modul de preluarea la Statul Român, în sensul că obiectul contractului de vânzare-cumpărare nu mai este limitat doar la imobilele identificate la art. 1 din Legea nr. 112/1995, prin sintagma "se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare" din art. 42 alin. 2 din Legea nr. 10/2001, legiuitorul extinzând 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. Astfel, prin preluare abuzivă, în conformitate cu dispozițiile art. 2 din Legea nr. 10/2001, se înțelege o preluare de la orice persoană fizică sau juridică, cu titlu valabil, nevalabil sau chiar și o preluare în fapt, fără titlu.

În ceea ce privește diferența de suprafață, potrivit jurisprudenței, optica instanțelor referitoare la acest aspect este cea de respingere a argumentului privind imposibilitatea vânzării raportat la neconcordanța cu privire la componența imobilului, ca neîntemeiat. Astfel, din extrasele de hotărâri judecătorești pronunțate reiese în mod clar că neconcordanțele sub aspectul descrierii/componenței și suprafeței imobilului, respectiv privind componența și modificarea suprafețelor locative, nu reprezintă impedimente în ceea ce privește încheierea contractului de vânzare în temeiul Legii nr. 112/1995, în condițiile în care părțile au stabilit aceste elemente și le-au asumat prin acte adiționale la contractele de închiriere.

Astfel, Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 15.06.2022, a aprobat vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Szilagy Angela.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1406/31.05.2022, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 5, este de 118.998 lei, valabil la data de 31.05.2022 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 vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 5, înscrisă în C.F. individuală nr. 279568-CI-U3 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 137434), cu nr. topo 4916/1/2/2/V, în suprafață de 91,01 mp., la prețul de 118.998 lei, valabil la data de 31.05.2022, 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.

PRIMAR
Emil Boc



DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
DIRECȚIA JURIDICĂ
Nr. 598139/45/27.06.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Szilagyi Angela

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 597798/1/27.06.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Szilagyi Angela:

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

Din perspectivă tehnică arătăm faptul că, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, ap. 5 (fostă str. Lenin), a fost închiriat de către I.C.R.A.L. Cluj, doamnei Szilagyi Angela (fostă Pop) în baza contractului de închiriere nr. 129395 din data de 22.03.1990, având în componență: 2 camere cu o suprafață totală de 55,46 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 23,18 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 4,36 mp., 1 antreu cu o suprafață de 28,00 mp. și o pivniță cu o suprafață de 7,25 mp, rezultând o suprafață totală de 118,25 mp.

Urmare a divorțului doamnei Szilagyi Angela (fostă Pop), autoritatea locală a încheiat, la data de 25.07.1996, contractul de închiriere nr. 700070, având aceeași componența ca și în primul contract.

Locațiunea a continuat în baza contractului de închiriere nr. 37946 din data de 13.07.1999.

În baza fișei locative încheiate la data de 10.02.2000, anexă la contractul de închiriere nr. 37946 a fost modificată atât suprafața locativă cât și componența imobilului, astfel acesta este alcătuit din: 2 camere cu o suprafață totală de 56,33 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 17,01 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 4,48 mp., 1 baie cu o suprafață de 6,06 mp. și o pivniță cu o suprafață de 7,13 mp., rezultând o suprafață totală de 91,01 mp.

Prin cererea înregistrată cu nr. 545091/45/27.09.2021, doamna Szilagyi Angela a solicitat cumpărarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, ap. 5, la care s-a comunicat faptul că aceasta va urma procedurile administrative ale executivului privind verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate a vânzării atât ale acesteia cât și ale imobilului.

Astfel, a fost întocmită fișa locuinței care, a fost transmisă serviciilor abilitate din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca pentru completarea acesteia, iar ulterior, s-a procedat la evaluarea imobilului în conformitate cu dispozițiile legale în materie.

Imobilul mai sus menționat a fost preluat de Statul Român în baza Decretului nr. 175/1948 fiind înscris în C.F. individuală nr. 279568-C1-U3 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 137434), cu nr. topo 4916/1/2/2/V.

Situația juridică a imobilului este redată în fișa locuinței, conform căreia imobilul a fost revendicat atât în baza legilor fondului funciar, conform cererii nr. 85190/2005, care a fost soluționată prin respingere, cât și în baza Legii nr. 501/2002, iar Înalta Curte de Casație și Justiție la data de 17 iunie 2020, în baza Deciziei nr. 2597/2020 a respins, definitiv recursul formulat de către reclamanta Arhiepiscopia Romano-Catolica de Alba Iulia declarat împotriva Sentinței Civile nr. 143/2017 a Curtii de Apel Cluj pronunțată în dosar nr. 1161/33/2015, ca nefondat.

Imobilul mai sus menționat nu a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 112/1995, a Legii nr. 66/2004 și nu face obiectul niciunui litigiu.

Prin N.I. nr. 311883/302/25.03.2022 conex cu nr. 428791/2022, Direcția Juridică și-a exprimat punctul de vedere cu privire la eligibilitatea vânzării locuințelor raportat la modul de preluarea la Statul Român, obiectul contractului de vânzare-cumpărare nu mai este limitat doar la imobilele identificate la art. 1 din Legea nr. 112/1995, prin sintagma "se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare" din art. 42 alin. 2 din Legea nr. 10/2001, legiuitorul extinzând 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. Astfel, prin preluare abuzivă, în conformitate cu dispozițiile art. 2 din Legea nr. 10/2001, se înțelege o preluare de la orice persoană fizică sau juridică, cu titlu valabil, nevalabil sau chiar și o preluare în fapt, fără titlu.

În ceea ce privește diferența de suprafață, potrivit jurisprudenței, optica instanțelor referitoare la acest aspect este cea de respingere a argumentului privind imposibilitatea vânzării raportat la neconcordanța cu privire la componența imobilului, ca neîntemeiat. Astfel, din extrasele de hotărâri judecătorești pronunțate reiese în mod clar că neconcordanțele sub aspectul descrierii/componenței și suprafeței imobilului, respectiv privind componența și modificarea suprafețelor locative, nu reprezintă impedimente în ceea ce privește încheierea contractului de vânzare în temeiul Legii nr. 112/1995, în condițiile în care părțile au stabilit aceste elemente și le-au asumat prin acte adiționale la contractele de închiriere.

Raportat la aceste puncte de vedere formulate pe baza practicii judiciare și constatând că petentul a avut drept locativ începând cu anul 1990, Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 15.06.2022, a aprobat vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie

1989 nr. 75, parter, ap. 5, înscrisă în C.F. individuală nr. 279568-C1-U3 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 137434), cu nr. topo 4916/1/2/2/V, în suprafață de 91,01 mp., în favoarea doamnei Szilagyi Angela, conform Procesului-verbal nr. 577004/451/15.06.2022.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1406/31.05.2022, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 5, este de 118.998 lei, valabil la data de 31.05.2022 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 căroră „Fac excepție de la prevederile alin. 1 chirieșii 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 căroră în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”;

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

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

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

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

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, 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 vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 5, în favoarea doamnei Szilagyi Angela, înscrisă în C.F. individuală nr. 279568-C1-U3 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 137434), cu nr. topo 4916/1/2/2/V, în suprafață de 91,01 mp., la prețul de 118.998 lei, valabil la data de 31.05.2022, 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 ARDEUȘ**



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



**Întocmit,
Doina Boca**



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

Ap 28.06.2022

Proces-verbal

Încheiat azi 15.06.2022, ora 12,00 cu ocazia întrunirii Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, desfășurată on-line

Sunt prezenți: Dan Ștefan Tarcea, Ovidiu Vaida, Bogdan-Florin Covaliu, Adriana Cristian, Iulia-Ionela Ardeuș, Nicoleta Gherman, Raluca Bogdana Ferezan, Mihaela Miron, Cristina Popovici, Steliana Turdean.

Comisia ia act de N.I. nr. 311883/302/25.03.2022 conex cu nr. 428791/2022 a Direcției Juridice prin care s-a comunicat punctul de vedere cu privire la unele situații apărute la vânzarea de locuințe în temeiul Legii nr. 112/1995, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, coroborată cu prevederile Legii nr. 10/2001, astfel:

1. Aspecte legate de preluare, în sensul în care unele imobile sunt preluate în proprietatea statului cu alte acte normative față de cele prevăzute prin art. 1 alin. 2 din H.G. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice ale Legii 112/1995, respectiv: Decretul 92/1950, Decretul 111/1954, Decretul 142/1952, Legea 4/1973 și Decretul 223/1974.

Potrivit pct. 69-79 din considerentele Deciziei Î.C.C.J. 81/2017, obiectul contractului de vânzare-cumpărare nu mai este limitat doar la imobilele identificate la art. 1 din Legea nr. 112/1995, prin sintagma "se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare" din art. 42 alin. 2 din Legea 10/2001, legiuitorul extinzând 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. Astfel, prin preluare abuzivă, în conformitate cu dispozițiile art. 2 din Legea nr. 10/2001, se înțelege o preluare de la orice persoană fizică sau juridică, cu titlu valabil, nevalabil sau chiar și o preluare în fapt, fără titlu.

2. Aspecte legate de titularul solicitării, calitate ca urmare a transcrierii contractelor de închiriere, cu sau fără drept locativ la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

Potrivit art. 9 din Legea 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 potrivit art. 6 din Normele Metodologice de aplicare a Legii 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin H.G.

20/1996, „Dreptul de a cumpara 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.”

Din interpretarea prevederilor legale și a practicii judiciare, reiese faptul că, chiriașii care nu aveau drepturi locative la data intrării în vigoare a Legii 112/1995, respectiv cei care nu aveau un contract de închiriere valabil încheiat și care nu ocupau apartamentele, nefiind titulari de contract/înscriși în fișa locativă a acestuia, inclusiv în situația transcrierii contractului de închiriere, nu au dreptul de a cumpăra respectivele apartamente în baza Legii 112/1995.

3. Aspecte privind imobilele cu diferență de suprafață, diferență între destinația/numărul încăperilor și extinderi cu încăperi executate/primite prin atribuire ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

Potrivit jurisprudenței, optica instanțelor referitoare la aceste aspecte este cea de respingere a argumentului privind imposibilitatea vânzării raportat la neconcordanța cu privire la componența imobilului, ca neîntemeiat. Astfel, din extrasele de hotărâri judecătorești pronunțate reiese în mod clar că neconcordanțele sub aspectul descrierii/componenței și suprafeței imobilului, respectiv privind componența și modificarea suprafețelor locative, nu reprezintă impedimente în ceea ce privește încheierea contractului de vânzare în temeiul Legii 112/1995, în condițiile în care părțile au stabilit aceste elemente și le-au asumat prin acte adiționale la contractele de închiriere.

4. Aspecte ce privesc schimbul de locuințe prin care solicitantul deținea contract de închiriere încheiat pentru o altă locație la momentul intrării în vigoare a Legii 112/1995.

Ca urmare a schimbului de locuințe operează în fapt o dublă cesiune de creanță având ca obiect, pe de o parte, dreptul de folosință locativă, drept principal, iar pe de altă parte, dreptul de a cumpăra locuința în temeiul art. 9 alin. 1 din Legea 112/1995, care este un drept accesoriu dreptului locativ, această operațiune nefiind o înstrăinare de locuință în sensul art. 9 alin. 6 din lege. În alte cuvinte, acest drept a continuat practic așa cum a existat în patrimoniul precedent, respectiv cu toate accesoriile și garanțiile sale, inclusiv cu dreptul la cumpărarea imobilului în temeiul legii amintite. Astfel, câtă vreme persoana avea drepturi locative asupra fostului apartament la data intrării în vigoare a Legii 112/1995, aceste drepturi sunt continuate și asupra noului imobil obiect al schimbului de locuințe, această persoană fiind îndreptățită la cumpărarea apartamentului. În privința fostului imobil însă, aflat în folosință locativă a coschimbașului, analiza eligibilității vânzării în temeiul Legii 112/1995 trebuie realizată din perspectiva persoanei care solicită cumpărarea (coschimbaș).

Pe cale de consecință, se ia în discuție punctul 1 de pe Anexa 1 a Ordinii de zi - Imobile preluate în proprietatea statului cu alte acte normative față de cele prevăzute prin art. 1 alin. 2 din H.G. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice ale Legii 112/1995, respectiv: Decretul 92/1950, Decretul 111/1954, Decretul 142/1952, Legea 4/1973 și Decretul 223/1974, respectiv următoarea solicitare:

1.1. Solicitarea de cumpărare a doamnei Szanto Magdalena, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 14.

Raportat la existența unui litigiu privind obligarea la vânzare, cu termen de judecată la data de 17.06.2022, Comisia a amânat luarea deciziei cu privire la acest punct de pe ordinea de zi, în vederea verificării poziției procesuale a autorității locale.

Se ia în discuție punctul 2 de pe Anexa 1 a Ordinii de zi - Transcrieri de contracte de închiriere, cu drepturi locativ la momentul intrării în vigoare a Legii 112/1995, respectiv următoarea solicitare:

2.1. Solicitarea de cumpărare a domnului Oniga Ștefan, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Castanilor nr. 4, ap. 33.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind situația transcrierii contractului de închiriere, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 260144-C1-U28 Cluj-Napoca, nr. cadastral 2660144-C1-U28 (nr. topo. 24036/S/XXXIII), în suprafață de 92,48 mp., la prețul de 201.810 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

Se ia în discuție punctul 3 de pe Anexa 1 a Ordinii de zi - Schimb de locuințe prin care solicitantul deținea contract de închiriere încheiat pentru o altă locație la momentul intrării în vigoare a Legii 112/1995, respectiv următoarele solicitări:

3.1. Solicitarea de cumpărare a doamnei Țanca Elvira, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian nr. 96, ap. 3.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind situația schimbului de locuință, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 270954-C1-U5 Cluj-Napoca, nr. topo. 9680/1/III, în suprafață de 18,14 mp., la prețul de 22.170 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

3.2. Solicitarea de cumpărare a doamnei Kiss Cristina-Andreia, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. G-ral Ion Dragalina nr. 66, ap. 2.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind modul de preluare, situația transcrierii contractului de închiriere, precum și situația schimbului de locuință, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 336223-C1-U1 Cluj-Napoca, nr. topo. 10029/II, în suprafață de 42,03 mp., la prețul de 45.125 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

3.3. Solicitarea de cumpărare a doamnei Vomastek Alma-Maria, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Fortăreței nr. 6, ap. 4.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind situația transcrierii contractului de

închiriere, precum și a schimbului de locuință, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 261038-C1-U4 Cluj-Napoca, nr. topo. 458/1/IV, în suprafață de 22,10 mp., la prețul de 40.906 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, sub condiția ca până la data promovării proiectului de hotărâre de consiliu local să depună declarația notarială din care să rezulte că nu a dobândit sau nu a înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 1 ianuarie 1990 în localitatea de domiciliu, conform art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995 actualizată.

3.4. Solicitarea de cumpărare a doamnei Baratosi Carmen-Gizella, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Paris nr. 47-49, ap. 9.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind modul de preluare, situația transcrierii contractului de închiriere, precum și situația schimbului de locuință, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 250847-C1-U3 Cluj-Napoca, nr. topo. 5209/1/IX, 5210/5/IX, în suprafață de 52,70 mp., la prețul de 86.915 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, sub condiția ca până la data promovării proiectului de hotărâre de consiliu local să depună declarația notarială din care să rezulte că nu a dobândit sau nu a înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 1 ianuarie 1990 în localitatea de domiciliu, conform art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995 actualizată.

Se ia în discuție punctul 4 de pe Anexa 1 a Ordinii de zi - Imobile cu diferență de suprafață, diferență între destinația/numărul încăperilor și extinderi cu încăperi executate/primite prin atribuire ulterior intrării în vigoare a Legii 112/1995, respectiv următoarele solicitări:

4.1. Solicitarea de cumpărare a doamnei Szilagyi Angela, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75 ap. 5.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind modul de preluare, precum și situația diferenței de suprafață, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 279568-C1-U3 Cluj-Napoca, nr. topo. 4916/1/2/2/V, în suprafață de 91,01 mp., la prețul de 118.998 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

4.2. Solicitarea de cumpărare a domnului Ujvari Andrei privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 16.

Raportat la existența unui litigiu privind obligarea la vânzare, cu termen de judecată la data de 17.06.2022, Comisia a amânat luarea deciziei cu privire la acest punct de pe ordinea de zi, în vederea verificării poziției procesuale a autorității locale.

4.3. Solicitarea de cumpărare a domnului Vitalyos Gabor-Aron privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 2.

Raportat la existența unui litigiu privind obligarea la vânzare, cu termen de judecată la data de

17.06.2022, Comisia a amânat luarea deciziei cu privire la acest punct de pe ordinea de zi, în vederea verificării poziției procesuale a autorității locale.

4.4 Solicitarea de cumpărare a doamnei Szilagy Rozalia, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75 ap. 2.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind modul de preluare, situația transcrierii contractului de închiriere, precum și situația diferenței de suprafață, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 279568-C1-U2 Cluj-Napoca, nr. topo. 4916/1/2/2/II, în suprafață de 64,06 mp., la prețul de 112.551 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

4.5. Solicitarea de cumpărare a domnului Moga Ștefan-Călin privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, ap. 3.

Raportat la existența unui litigiu privind obligarea la vânzare, cu termen de judecată la data de 17.06.2022, Comisia a amânat luarea deciziei cu privire la acest punct de pe ordinea de zi, în vederea verificării poziției procesuale a autorității locale.

4.6. Solicitarea de cumpărare a doamnei Tordai Ana privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 1, ap. 3.

Raportat la împrejurarea că imobilul a beneficiat de un program de fațadizare, Comisia a amânat luarea deciziei cu privire la acest punct de pe ordinea de zi, în vederea transmiterii unui punct de vedere al Direcției Juridice cu privire la aspectul contravalorii cheltuielilor de fațadizare înaintate de autoritatea locală.

4.7. Solicitarea de cumpărare a domnului Bere Ioan-Adrian, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Căii Ferate nr. 3, ap. 1.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind situația transcrierii contractului de închiriere, a schimbului de locuință, precum și situația diferenței de suprafață, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 273582-C1-U2 Cluj-Napoca, nr. cadastral 273582-C-U2 (nr. topo. 9658/1/I, 9659/1/I) în suprafață de 48,62 mp., la prețul de 64.878 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

4.8. Solicitarea de cumpărare a doamnei Boroș Livia, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 56-58, ap. 5, CORP B.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind situația transcrierii contractului de închiriere, a schimbului de locuință, precum și situația diferenței de suprafață, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 256053-C1-U5 Cluj-Napoca, nr. topo. 9869/2/V în suprafață de 45,93 mp., la prețul de 70.422 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

4.9. Solicitarea de cumpărare a domnului Bercheșan Alexandru, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Livezii nr. 20, ap. 4.

Raportat la punctul de vedere al Direcției Juridice, privind situația diferenței de suprafață, Comisia a decis în unanimitate vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. nr. 259004-C1-U4 Cluj-Napoca, nr. topo. 5950/1/IV, în suprafață de 18,43 mp., la prețul de 17.606 lei, valabil la data de 31.05.2022, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, sub condiția ca până la data promovării proiectului de hotărâre de consiliu local să depună declarația notarială din care să rezulte că nu a dobândit sau nu a înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 1 ianuarie 1990 în localitatea de domiciliu, conform art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995 actualizată.

Se ia în discuție punctul 5, respectiv 5.1. de pe Anexa 1 a Ordinii de zi, privind analiza solicitării de cumpărare a domnului Adam Andrei privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Între Lacuri nr. 44, ap. 2, pentru care nu este clarificată situația de carte funciară.

Se evidențiază faptul că, autoritatea locală nu mai deține niciun drept de proprietate asupra terenului, respectiv construcția nu este înscrisă în cartea funciară.

Se aduce la cunoștință Comisiei, existența pe rolul instanțelor de judecată a Dosarului nr. 238583/211/2021, cu termen de judecată pe data de 04.10.2022, prin care proprietarul actual al terenului a solicitat desființarea construcțiilor.

Pe cale de consecință, Comisia a amânat luarea deciziei cu privire la acest punct de pe ordinea de zi până la clarificarea proprietății.

Se ia în discuție punctul 6, respectiv 6.1. de pe Anexa 1 a Ordinii de zi, privind solicitarea doamnei Lucaci Domnița-Viorica de punerea în executare a Sentinței Civile nr. 11703/2003 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 11829/2003, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2004 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosar nr. 5103/2003., privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Constantin Daicoviciu nr. 4, ap. 3-4.

Comisia, luând în considerare punctul de vedere exprimat de către Direcția Juridică prin Nota internă nr. 456481/30/08.09.2021 și raportat la prevederile art. 706 și 707 NCPC, punerea în executare a Sentinței Civile nr. 11703/2003 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 11829/2003, definitivă prin Decizia Civilă nr. 684/A/2004 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosar nr. 5103/2003 este prescrisă.

Se ia în discuție punctul 7, respectiv 7.1. de pe Anexa 1 a Ordinii de zi, privind solicitarea doamnei Pinteș Viorica de încheiere de contract de vânzare-cumpărare în baza H.C.L. nr. 901/2017.

Comisia, raportat la prevederile Codului Civil, a decis amânarea punctului de pe ordinea de zi, în vederea prezentării de către solicitantă a certificatului de moștenitor după defunctul Pinteș Emil, beneficiarul H.C.L. nr. 901/2017, prin care a fost aprobată vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mărășești nr. 2, ap. 4, pentru care nu a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare.

Analizarea Anexei 2 de pe Ordinea de zi, privind solicitarea încheierii de contract de vânzare-cumpărare în baza H.C.L. nr. 331/2021

Se ia în discuție punctul 1 din Anexa 2 a Ordinii de zi, privind solicitarea doamnei Breg Kristina-Petra de încheiere, în baza HCL nr. 331/2021, a contractului de vânzare-cumpărare pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Ion Meșter nr. 12, ap. 24.

Comisia, raportat la punctul de vedere al evaluatorului transmis prin nota internă nr. 382122/453/24.03.2022, privind evoluția prețurilor pe piața imobiliară de la luna octombrie 2021, a decis că este necesară întocmirea unui nou raport de evaluare.

Dan Ștefan Tarcea

Dan-Stefan
Tarcea
Digitally signed by Dan-
Ștefan Tarcea
Date: 2022.06.20
14:51:19 +03'00'

Ovidiu Vaida

VAIDA
OVIDIU
Semnat digital
de VAIDA
OVIDIU
Date: 2022.06.20
11:48:35 +02'00'

Bogdan-Florin Covaliu

Bogdan-
Florin
Covaliu
Digitally signed by
Bogdan-Florin
Covaliu
Date: 2022.06.17
15:35:48 +03'00'

Adriana Cristian

Digitally signed by
Adriana Cristian
Date: 2022.06.17 11:12:00

Nicoleta Gherman

Nicoleta Sorina
Gherman
Semnat digital de
Nicoleta Sorina Gherman
Date: 2022.06.17 12:03:13
+03'00'

Iulia-Ionela Ardeuș

Ionela-Iulia
Ardeus
Semnat digital de
Ionela-Iulia Ardeus
Date: 2022.06.17
09:24:07 +03'00'

Raluca Bogdana Ferezan

Raluca-
Bogdana
Ferezan
Digitally signed by
Raluca-Bogdana
Ferezan
Date: 2022.06.16
16:10:57 +03'00'

Mihaela Miron

Mihaela-
Dorina
Miron
Digitally signed by
Mihaela Dorina
Miron
Date: 2022.06.16
17:03:16 +03'00'

Steliana Turdean

TURDEAN
STELIANA
Semnat digital de
TURDEAN STELIANA
Date: 2022.06.17
08:12:29 +03'00'

Cristina Popovici


POPOVICI
CRISTINA-
ELENA
Digitally signed by
POPOVICI
CRISTINA-ELENA
Date: 2022.06.16
16:45:54 +03'00'



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 279568-C1-U3 Cluj-Napoca

| | |
|--------------------------------|-------|
| Nr. cerere | 17871 |
| Ziua | 28 |
| Luna | 01 |
| Anul | 2022 |
| Cod verificare 100111722783 | |



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi:137434

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989, Nr. 75, Et. parter, Ap. 5, Jud. Cluj
Părți comune: terenul, fundațiile, fațadele, culoarul de acces în imobil, podul, acoperișul, instalațiile de apă, canal, gaz, electricitate

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|---|
| A1 | Top: 4916/1/2/2/V | - | - | | | compus din: 2 camere, 1 bucatărie, 1 cămară de alimente, 1 baie, 1 boxă, cu suprafață utilă de 91,01 mp, cu p.i.c. 22,1/100 |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 8560 / 08/06/2000 Act nr. 0; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUN CLUJ-NAPOCA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 137434) | A1 |
| 83092 / 06/08/2012 Act Administrativ nr. FR NR, din 06/08/2012 emis de Primaria municipiului Cluj-Napoca; | | |
| B2 | Se îndreaptă eroarea materială săvârșită odată cu înscrierea cu nr. 8560/2000 în sensul că se completează descrierea apartamentului cu 1 baie, 1 boxă și suprafață utilă de 91,01 mp, care din eroare au fost omise. | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

| Inscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Carte Funciară Nr. 279568-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989, Nr. 75, Et. parter, Ap. 5, Jud. Cluj

Părți comune: terenul, fundațiile, fațadele, culoarul de acces în imobil, podul, acoperișul, instalațiile de apă, canal, gaz, lectricitate

| Nr crt | Nr cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|---|
| A1 | Top: 4916/1/2/2/V | - | - | - | - | compus din: 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie, 1 boxă, cu suprafață utilă de 91,01 mp, cu p.l.c. 22,1/100 |

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/01/2022, 09:17

Luciana Felicia MUREȘAN
Consilier

ROUMANIE **ROMANIA** ROMANIA

CARTE D'IDENTITE / CARTA DE IDENTITATE

IDENTITY CARD



CNP
Nume/Nom/Last name
SZILAGYI
Prenume/Prenom/First name
ANGELA
Cetăţenie/Nationality/Nationality
Română / ROU
Loc naştere/Lieu de naissance/Place of birth
Mun. Cluj-Napoca Jud. Cluj
Domiciliu/Adresse/Address
Mun. Cluj-Napoca Jud. Cluj

Sex/Sexa/Sex
F

226 CJ

Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Cluj-Napoca

Valabilitate/Validite/Validity
27.01.12-06.12.2022



FIȘA LOCUINȚEI

Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

- Adresa locuinței: B-DUL 21 DECEMBRIE 1989 NR. 75, AP. 5, CORP E
- Numarul de înregistrare a cererii de cumpărare 545091/45/27.09.2021
- Titularul contractului de închiriere SZILAGYI ANGELA
- Nr. contractului de închiriere 129395/22.03.1990
- Informații privind situația juridică (notificări, sentințe) _____

ȘEF SERVICIU,

CONSILIER,

Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

- Modul de preluare Statul Român DECRET 195/1948 de la ADRESĂ MUN. ÎNVĂȚĂMÂNTULUI PUBLIC SA 25734/1951
- Există documentație de întabulare _____
- Nr. C.F. din dosar juridic, din documentația de întabulare CT 1283
- Nr. topo 4916 cota indiviză _____ teren atribuit _____
- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr.501/2002 A fost revendicat L5012002 de Arhiepiscop. copia Romano Catolica Decara 3500/24.08.2015 de respingere - contestata în
- Dacă este revendicat în baza Legii nr. 66/2004 instanța Casar 1161/38/2015 în care s-au emis sentințe 143/2017 și Decara 2597/2020 loc de respingere adunare
- Este întabulat în C.F. _____ nr. C.F. colectiv 279562-C1 nr. C.F.individual 279562-C1-U3 cily - Arhiepiscop
- nr. topo 5104/12/14 cota indiviza 2211/100 teren atribuit _____
- Întabulat în favoarea STATUL ROMÂN în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA
- Alte situații _____
- Proprietari anteriori _____

ȘEF SERVICIU,

INSPECTOR,

Serviciul: REVENDICĂRI, FOND FUNCJAR ȘI REGISTRU AGRICOL

- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr. 10/2001, Dosar NU ESTE REVENDICAT
- Mod de soluționare _____

INSPECTOR,

- Dacă este revendicat în baza legilor fondului funciar, Dosar nr. 4916/11 revendicat de: clifco
- Mod de soluționare prin adunare nr. 8519/2005 - 4/2014/20

ȘEF SERVICIU,

INSPECTOR,

Serviciul: CONTENCIOS

- Dacă există proces pe rol din evidentele serv. contencios nu rezultă
- Îndeplinește condițiile juridice de vânzare instanța vreunui proces

ȘEF SERVICIU

Serviciul: RATE, CHIRII, TARIFE PREȚURI

- Dacă există debite chirie 231,79 lei (chirie ian 2022 + maj.)

ȘEF SERVICIU,

Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

Repartizat în vederea măsurării și evaluării

ȘEF SERVICIU,

INSPECTOR,

Aprobat vânzarea prin H.C.L. nr. _____ din _____

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE NR. _____ DIN _____

DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

INSPECTOR,

CONTRACT DE INCHIRIERE

Contract nr. _____ din data de _____

Contractul prezintă încheierea de înțelegere între părțile semnatară, în ceea ce privește încheierea și executarea contractului de închiriere a imobilului situat în localitatea _____ nr. _____ strada _____ județul _____ țara _____

1. Prinșiți pe calea de schimb (plătitor sau pe al proprietar) încheiează, în calitate de locatar principal și/sau alături de soț, în calitate de locuitor prevăzută în textul prezentei încheierări, pentru a fi încheiată în condițiile prezentului contract.

2. Locuința adresată pe care se prevede în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în prezenta anexă de producție, încheierea și/sau executarea care face parte integrantă din prezentul contract.

3. Termenul de încheiere este de _____ ani, cu începere de la _____ până la _____
La expirarea termenului chiriașii au dreptul la rennoirea contractului în caz de absență a chiriașului și în lipsa oricărei impotervenții date de către acesta soțului sau alții membrii major ai familiei, la expirarea termenului contractul de închiriere se va încheia cu soțul rămas în viață, iar în lipsă de soț, cu unul dintre membrii familiei cu care chiriașii a locat.

În situa de cazurile apăs prezantate de lege modificarea sau rezilierea contractului se poate face numai cu acordul ambelor părți. Chiriașii 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. Chiria lunară este de lei _____ calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se datorează începând cu data prevăzută în contract.

5. Plata chiriei se face, după caz, prin:
— reținerea pe stăut de plată din retribuția lunară sau, după caz, la plata chiriei a II-a, respectiv statul de plată, și drepturilor pentru concediu de boală;
— depunerea la casieria lăsar-pădărită care are în administrare fondul locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata după care chiriașul este de drept pus în întâziere.

NOTĂ:

- a) Denumirea independent care se în administrare fondul locativ proprietate de stat
- b) Localitatea, strada și numărul
- c) Numele și prenumele părților și împuternicirile prin delegație
- d) Numele și prenumele directorului contractului închiriat
- e) Contractul de închiriere la domiciliu în stare de folosință în vigoare a Legii nr. 5/1973.

67

2) plan în locuință și pentru obiectele anexate și - 10% la suprafața terenului învecinat, în funcție de valoarea terenului, începând cu suprafața terenului învecinat și până la valoarea terenului învecinat și până la valoarea terenului învecinat.

3) În caz de napădă, efectuarea plății se va face pe baza calculului din anexa nr. 2 și a contului de contabilitate de întreprindere care are în administrare fondul locativ de stat, prezentul contract fiind valabil de la data înscriderii autentice constituind titlu executoriu.

4) Chiriașul este obligat să comunice proprietarului care încheiează contractul din fondul de stat schimbarea locuinței, la 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 celeia în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

5. Chiriaș 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 scosute 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 curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la mutarea sa în locuință.

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

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

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

14. Chiriașul are dreptul să subînchirieze o parte din suprafața locativă a locuinței în situațiile și condițiile prevăzute de Legea nr. 6/1973.

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

16. Prezentul contract f) care ^{nu este}/_{este} accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi 22.10.1974 în dublu exemplar, cîte unul pentru fiecare parte, avînd ca anexe: fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și obligațiile ce revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință.

Proprietar,
L.S.

Chiriaș,

P. P. Rongela

NOTĂ:

- 1) Contractul nu se consideră perfectat decât dacă este completat și semnat, inclusiv cele două fișe procesul-verbal de predare-primire a locuinței și obligațiile prevăzute la anexa nr. 3.
- 2) Sînt accesorii la contractul de muncă contractele încheiate pentru locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și nominalizate prin plan pe noile obiective mai importante, în conformitate cu dispozițiile art. 11 din Legea nr. 6/1973; locuințele alocate în administrarea direcției a unităților socialiste de stat, altele decât întreprinderile specializate subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare; locuințele din proprietatea organiz. cooper. și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 53 și 56 din Legea nr. 6/1973.

Titular: contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu aceasta h)

| Nr. crt. | Numele și prenumele | Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere | Anul nașterii | Unitatea socială - listă unde lucrează | Adresa unității | Retribuția lunară, fără lunară, pensia sau venitul |
|----------|---------------------|--|---------------|--|-----------------|--|
| 1 | Pop. Gyula István | | 1918 | Prota | | |
| 2 | Pop. János | | 1915 | Prota | | |
| 3 | Pop. Katalin | | 1913 | | | |
| 4 | Pop. Mária | | 1936 | | | |
| 5 | Pop. Antal István | | 1938 | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

PROPRIETAR,

Pop

CHIRIAS

Pop

- 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) Camera, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, W.C., debar, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șoproș etc.;
- h) Se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit act. 13 din Legea nr. 3/1973;
- i) Soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții copiilor, întreținuți de aceștia (tată, mamă, soacra, socrul).

VIZAT
 oficiul juridic

Pop

din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Între subsemnații: a) _____ cu sediul în b) _____
titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe proprietate de stat,
în calitate de locatar reprezentat prin c) _____ împuternicit prin delegația
nr. _____ din _____ și d) _____ posesor al buletinului
de identitate seria _____ nr. _____ eliberat de poliția _____ la data de
_____ în calitate de locatar principal în baza încheierii nr. _____ înmînată la
data de _____ de către _____ din e) _____
a interveni următorul contract de închiriere.

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

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

3. Termenul de închiriere este de _____ ani, cu începere de la _____ pînă la _____

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

În afară de cazurile expres prevăzute de lege modificarea sau rezilierea contractului 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. Chiria lunară este de lei _____ calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se datorează începînd cu data prevăzută în contract.

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

— reținerea pe statul de plată din retribuția lunară sau, după caz, la plata chiriei a fi-a, respectiv statul de plată, a drepturilor pentru concediu de boală;

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

NOTĂ:

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

96

Plata în termen de chirie are o majorare de 0,5%, asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, încotru cu prima zi lucrătoare care urmează aceleia cînd suma a devenit exigibilă sau ca majorarea să poată depăși totuși chiriea restante.

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

7. Chiriașul are 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 de începerii schimbării sau modificării.

Chiriașul va plăti chiria recalculează 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 cîte ori este cazul din cauza unei erori.

Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeței locative, din calcularea chiriei sau din orice alte cauze neîmpuțabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decît 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.

Cînd cauzele care au dus la stabilirea unei chiriei mai mici decît cea legată sint 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 decît cea legală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare.

9. Obligațiile ce revin proprietarului și chiriașului în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință sint 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 înțocmit la mutarea sa în locuință.

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

12. Proprietarul are dreptul să verifice, odată pe an, modul în care chiriașul folosește și întreține suprafața locativă închiriată, iar periodic, modul în care sint folosite și întreținute părțile și instalațiile comune ale clădirii.

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

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

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

16. Prezentul contract f) care este accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi 25.02.1986 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 ce revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință.

Proprietar,

Chiriaș,

L.S.

NOTĂ:

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

g) Sint accesorii în contractul de muncă și contracte încheiate pentru locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și administrate prin plan pe unele obiective mai importante, în conformitate cu dispozițiile art. 11 din Legea nr. 5/1973; locuințele cîntărite de administrarea directă a unităților de stat, altele decît întreprinderile specializate subordonate primăriilor; locuințele din proprietatea organiz. și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 55 și 55 din Legea nr. 5/1973.

70000
70000

And...
And...

Data pribadi rekening bank

| No | Keterangan | Debit | Kredit | |
|----|-------------|-------|--------|-------|
| | | | Saldo | Saldo |
| 1 | Saldo | 29,56 | | |
| 2 | Saldo | 26,00 | | |
| | | 55,56 | 55,56 | |
| 3 | Saldo | 23,18 | | |
| 4 | Saldo | 24,26 | | |
| 5 | Saldo | 20,60 | | |
| | | 68,04 | 68,04 | |
| 6 | Saldo | 7,27 | | |
| | | 7,27 | 7,27 | |
| | Saldo akhir | 7,27 | | |

2/1

DUPLICAT
Nr.repartitie/cerere 16160
Data 24.07.1996

Inregistrat la
Nr. 37946
din 13.07.1999

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafetele cu destinatia de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Primar Dr.ec.GHEORGHE FUMAR legitimat cu legitimaia nr. _____ eliberata la data de _____ si SZILAGYI ANGELA cu domiciliul in CLUJ-NAPOCA str. 21 DEC.1989 nr. 75 bl. _____ et. sc. _____ ap. 4 legitimat cu buletin de identitate seria BV nr. 181212, eliberat la data de 11.07.1996 de POL.CLUJ-NAPOCA, aprobat prin H.C.L. nr.328 din 27.09.2001, a intervenit urmatorul contract :

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Amul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din CLUJ-NAPOCA str. B-DUL.21 DECEMBRIE 1989 nr. 75 bl. _____ sc. _____ ap.5 jud.CLUJ compusa din 2 camere in suprafata de 56.33, dependinte in suprafata de 34.68 mp., si teren 82.00 mp., folosite in exclusivitate si 0.00 folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din: 5 persoane, titular SZILAGYI ANGELA

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

Termenul de inchiriere este de 5 ani luni cu incepere de la 08.04.1999 pana la data de 08.04.2004.

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 52605.00 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de 01.07.2001 si se achita in contul proprietarului pana la data de 30 a fiecarei luni, pentru luna in curs.

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

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de 01.07.2001 la sediul CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA

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

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

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

a). Proprietarul se obliga:

- sa predea chiriasului locuinta in stare normala de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta, in exploatare si functionalitate a pe toata durata inchirierii locuintei;
- sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejuriri, pavimente, scari exterioare) curti si gradini precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crenatorii, 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 ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata contractului de inchiriere;
- sa comunice in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al familiei, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea la autarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiecte de inventar trecute in procesul verbal de predare-prinire intocmit la predarea locuintei;

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

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

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

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

V. ALTE CLAUZE CONVENITE INTRE PARTI

Anexa 1,2 si 3 fac parte integrata din contractul de inchiriere,
Prezentul contract s-a incheiat astazi 30.10.2001
in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

PRIMAR,
Dr.ec.GH.GORGHIE FUNAR

DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA HOIBRĂDEAN

DIRECTOR,
LIVIA ANDREIAS

SEF SERVICIU,
GORGHE CHIRILEAN

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA
19. NOV. 2001
Nr. 1
VIZAT PENTRU CONTROL
FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU

CHIRIAS,

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
CATALINA HORAR

19.11.2001

INTOCMIT,

A. PETRIC

(Signature)

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

F I S A

SUPRAFETEA LOCATIVE INCHIRIATE IN :

municipiul _____ nr. _____
 strada _____
 blocul _____ scara _____ corpul _____ situata la nivelul
 (etajul) a) _____ apartamentul _____
 incalzirea b) _____ apa caldenta c) _____
 canalizare d) _____ instalatie electrica e) _____
 construite din materiale inferioare. f) _____

Date privind locuinta inchiriată

| Nr. crt. | Denumirea incaperii g) | Suprafata mp | in folosinta | |
|-----------------------------|------------------------|--------------|--------------|--------|
| | | | Exclusiva | Comuna |
| 0. | 1. | 2. | 3. | 4. |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Suprafata curtea si gradina | | | | |

Încheierea contractului de închiriere și anexa la familia
care locuiește împreună cu posesorul

| Nr. crt. | Numele și prenumele | Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere 1) | Anul nașterii | Unitatea unde lucrează | Pentru stabilirea lunara, pensia sa salariale |
|----------|---------------------|---|---------------|------------------------|---|
| 0. | 1. | 2. | 3. | 4. | 5. |
| 1 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 2 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 3 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 4 | ... | ... | ... | ... | ... |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

LOCATOR,

LOCATAR,

VIZAT
 Sec. ...
 Data ...
 Semnatura

- a) Subsol, etaj, mansarda, alte niveluri;
- b) Centrala, sote de gaze, alte mijloace de incalzire;
- c) Încalzita, în cladire, în curte, în strada;
- e) Da sau nu;
- f) Da sau nu;
- g) Camera, hol, oficiu, baie, bucatarie, vestibul, camera, WC, debara, scara, tindă, culoar, toaie, magazie, sara, socru, 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

Anexa nr. 1 parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 37946
din 10.02.2000

F I S A

SUPRAFEJEX LOCATIVE INCHIRIATE IN :

municipiul CUJ - NAPOKA
strada 21 DECEMBRIE 1989 nr. 75
blocul _____ scara _____ corpul _____ situata la nivelul
(etajul) a) _____ apartamentul 5
incalzirea b) da apa curenta c) da
canalizare d) da instalatie electrica c) da
construite din materiale inferioare f) nu.

Date privind locuinta inchiriată

| Nr. crt. | Denumirea incaperii g) | Suprafata mp. | in folosinta | |
|----------|------------------------------|---------------|--------------|--------|
| | | | Exclusiva | Comuna |
| 0. | | 2. | 3. | 4. |
| 1. | CAMERA | 29,83 | 29,83 | |
| 2. | CAMERA | 26,50 | 26,50 | |
| | | | 56,33 | |
| 3. | BUCATARIE | 17,01 | 17,01 | |
| 4. | CANARA | 4,48 | 4,48 | |
| 5. | B.AIE | 6,06 | 6,06 | |
| | | | 27,55 | |
| 6. | PANITA | 7,13 | 7,13 | |
| | Suprafata curtili si gradini | 82,00 | 82,00 | |

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 | STIACU ANGELA | TITULAR | 1965 | | |
| 2 | DDO ANGELA | TUCA | 1983 | | |
| 3 | DDO ALFRED | Fiu | 1986 | | |
| 4 | DDO CALIN | Fiu | 1988 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

LOCATOR,

LOCATAR,

[Signature]

[Signature]

- a) Subsol, etaj, mansarda, alte niveluri;
- b) Centrala, sote de gaze, alte mijloace de incalzire;
- c) Hidocuinta, in cladire, in curte, in strada;
- e) Da sau nu;
- f) Da sau nu;
- g) Camera, hol, oficiu, baie, bucatarie, vestibul, camera, WC, dabara, artrai, tinda, culoar, boxa, magazie, sira, soorco, 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

ADAMA
A. 111111

1997
111111

111111

[Handwritten mark]

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
SERVICIUL LOCALIV SINTeza SPATIU
NR. 37946 din 20.03.2004

ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 37946 din 13.07.1999

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar Dr.ec.CHEORGHE FUNAR, si director economic OLIMPIA MOIGRADAN si director D.F.J.S. LIVIA ANDREIAS, pe de o parte si SZILACSI ANETA cu domiciliul in Cluj Napoca, str. 21 DECEMBRIE 1989 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 a documentatiei de intabulare si a cererii 37946/15) 20.03.2004

Obligatia chiriei este:

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

Art.2. Obiectul actului aditional:

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

Art. 3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 4. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 37946 din 13.07.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locatar si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

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

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
VASILE PETRU GHERMAN

DIRECTOR D.F.J.S.
LIVIA ANDREIAS

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:

A PETRIC

LOCATAR

NUMELE: SZILACSI
PRENUMELE: ANETA
B.I.seria KA nr. 31004

Semnatura

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
SERVICIUL:LOCATIV,SINTEZA SPATHI
NR. 40082 din 21.06.2007

ACT ADITIONAL

Nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 37946 din 13.07.1999

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 SZILAGYI ANGELA cu domiciliul in Cluj Napoca , B-DUL.21 DECEMBRIE 1989 NR. 75, AP. 5 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 documentației de întabulare si a cererii nr. 40082/2007.

Obligația chiriasului 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:

In prezentul act aditional se modifica/completeaza urmatoarele date:

In fisa suprafetei locative pct. B astfel:

-"se include in contract nepotul POP DAN ALBERTO – conform certificatului de nastere si a cererii."

Art.3. Chiria lunara este de 54,00 lei (RON).

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 37946 din 13.07.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCA
PRIMAR
EMIL BOC

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

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

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,
AURELIA PETRIC

LOCATAR

NUMELE: SZILAGYI
PRENUMELE: ANGELA

B.I.seria K.X. nr. 310601

Semnatura

168

ACT ADIȚIONAL NR. 3
LA CONTRACTUL NR. 37946 din 13.07.1999
Încheiat azi 23.03.2011

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**

- **SZILAGYI ANGELA**, cu domiciliul 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**

**DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRĂDAN**

**SERV. JURIDIC-CONTENCIOS
CONSILIER JURIDIC
RALUCA FEREZAN**

**DIRECTOR DPMEP
IULIA ARDEUȘ**

**ÎNTOCMIT,
AURELIA PETRIC**

**LOCATAR,
SZILAGYI ANGELA**

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINȚE
NR.275068 din 12.09.2011

ACT ADIȚIONAL

Nr. 4 la contractul nr. 37946 din 13.07.1999

Încheiat azi 22.06.2011

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar SORIN APOSTU, pe de o parte și SZILAGYI ANGELA, 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, OUG nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, și a cererii nr.275068 /45/28.09.2011.

Art.2. Obiectul actului adițional

- se modifică fișa suprafeței locative pct., B în sensul că se include POP MELINDA, noră, născută în anul 1982, conform Certificatului de Căsătorie nr.8635-40 / 2011 și a cererii nr.275068/28.09.2011.

Art.3. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

Art. 4. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere nr. 37946 din 13.07.1999 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

PRIMAR
SORIN APOSTU

DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRALEAN

ȘEF SERVICIU
SERVICIU JURIDIC-CONTENCIOS,
ALINA RUS

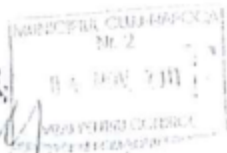
DIRECTOR
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU,
RALEA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
CORNELIA MIRON

NUMELE: SZILAGYI
PRENUMELE: ANGELA

Semnatura _____



AM PRIMIT UN
EXEMPLAR
09.07.2011

199

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR.84010 din 15.03.2012

ACT ADITIONAL

Nr. 5 la contractul de inchiriere nr. 37946 din 13.07.1999

Art. I. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str. Motilor nr.3, reprezentat prin primar RADU MOISIN, pe de o parte si SZILAGYI ANGELA CNP _____ 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 alineat:

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

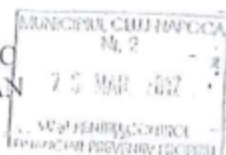
Art. 2. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 3. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 37946 din 13.07.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR,
RADU MOISIN

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,

DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

ȘEF SERVICIU
RALUCA FEREZAN

INTOCMIT,
CORNELIA MIRON

LOCATAR

NUMELE: SZILAGYI
PRENUMELE: ANGELA

Semnatura Szilagy

214

ACT ADITIONAL

Nr. 6 la contractul de închiriere nr. 37946 din 13.07.1999

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

SZILAGYI ANGELA, cu domiciliul în Cluj-Napoca, având 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:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 209/2003, HCL nr. 245/2004, cererea nr. 253756/45/17.07.2014

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, încheiază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, ap. 5, corp E, jud. Cluj, având suprafața utilă de 91,01 m.p., cu structura formată din 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 baie, și 1 boxă, conform Anexei la contractul de închiriere, identificată în C.F. individuală nr. 137434, C.F. colectivă nr. 137433, sub nr. topo 4916/1/2/2/V.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 82,00 m.p. de teren, aflată în indiviziune, conform anexei care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 3 persoane, conform anexei care face parte integrantă din contract.

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

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

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

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișelor de calcul, care fac parte integrantă din

contractul de închiriere.

Chiria se achită numerar la casierii 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 SPAȚILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Obligațiile locatarului:

- Locatarul a predat locatarului locuința în stare normală de folosință, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din contract;

- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate pe toată durata închirierii locuinței;

- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, învelișuri, 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, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;



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

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

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

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

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

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

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

- să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția 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 accesii 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 accesii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil;

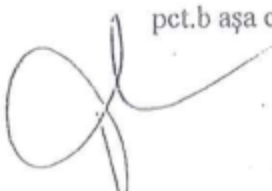
- să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului; raportat la clauzele contractuale.

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;



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

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

- a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- b) la cererea proprietarului atunci când:
 - locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente, 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 stingă ca urmare a încetării locațiunii prin expirarea termenului, prin acțiunea locatarului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și locatarul 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.

VII. ALTE CLAUZE

Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată, acolo unde este cazul, de către locator prin corelarea datelor de CF/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei. În cazul vânzării se aplică dispozițiile legilor speciale în materie.

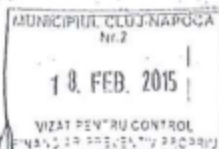
Anexele 1,2 și 3 fac parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA TEREZAN

ÎNTOCMIT,
CORNELIA MIRON

LOCATAR

NUMELE: SZILAGYI
PRENUMELE: ANGELA

Semnătura
Data 5.3.2015

14
Am primit 11-02-2015
5.3.2015

Anexa nr. 1 parte integrantă
din contractul de închiriere
înregistrat la nr. 37946 din 13.07.1999

F I Ș A
SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca
B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, situat la nivelul etaj a) PARTER ap. 5, corp E
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 | 29,83 | 29,83 | |
| 2 | CAMERĂ | 26,5 | 26,5 | |
| | TOTAL | 56,33 | 56,33 | |
| 3 | BUCĂTĂRIE | 17,01 | 17,01 | |
| 4 | CĂMARĂ ALIM | 4,48 | 4,48 | |
| 5 | BAIE | 6,06 | 6,06 | |
| | TOTAL | 27,55 | 27,55 | |
| 6 | BOXĂ | 7,13 | 7,13 | |
| | TOTAL | 7,13 | 7,13 | |
| 7 | TEREN | 82 | 82 | |
| | TOTAL | 82 | 82 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

27/11

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 | Anul nașterii | Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul |
|----------|---------------------|--|---------------|--|
| 1 | SZILAGYI ANGELA | TITULAR | 1965 | |
| 2 | POP ANGELA | FIICĂ | 1983 | |
| 3 | POP ALBERTO | FIU | 1986 | |
| 4 | POP CALIN | FIU | 1988 | |
| 5 | DULCA PETRU EMANUEL | FIU | 2001 | |
| 6 | POP DAN ALBERTO | NEPOT | 2005 | |
| 7 | VARGA REMUS EMANUEL | NEPOT | 2009 | |
| 8 | POP MELINDA | NORĂ | 1982 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

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

ACT ADITIONAL

Nr. 7 la contractul de închiriere nr. 37946 din 13.07.1999

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA în calitate de LOCATOR, cu sediul în Cluj-Napoca str. Motilor nr. 3 reprezentat prin primar, EMIL BOC, și SZILAGYI ANGELA, CNP _____ cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Legea nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, H.G. 1275/2000, cererea nr. 148035/17.04.2015, declarația notarială nr.1177/20.07.2015

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Obiectul actului adițional îl constituie modificarea anexei I la contractul de închiriere, așa cum a fost completat și modificat prin actele adiționale anterioare, privind fișa suprafeței locative pct B, parte integrantă din contractul de închiriere, în sensul că se includ nepoții VARGA RUBEN SOFIAN și POP MELISA ANGELA, conform Anexei nr.1 la prezentul act adițional.

1. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
2. Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

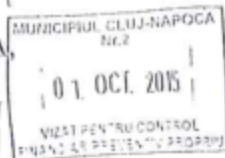
LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Prin
PRIMAR
EMIL BOC

NUMELE: SZILAGYI ANGELA
SEMNATURA: *M*
DATA 2.10.2015

DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
SEF SERVICIU,
ALINA RUS

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI
SEF SERVICIU, RAEUCA FEREZAN

INTOCMIT, RAMONA MIȘ

Anexa nr.1 la Actul Adițional nr. 7, parte integrantă
din contractul de închiriere înregistrat la nr.37946/13.07.1999

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca
BD. 21 DECEMBRIE 1989 NR. 75 situat la nivelul etaj a) P ap. 5, CORPE
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 | 29,83 | 29,83 | 0,00 |
| 2 | cameră | 26,50 | 26,50 | 0,00 |
| | TOTAL 1 | 56,33 | 56,33 | |
| 3 | bucătărie | 17,01 | 17,01 | 0,00 |
| 4 | Cămară alim. | 4,48 | 4,48 | 0,00 |
| 5 | baie | 6,06 | 6,06 | 0,00 |
| | TOTAL 2 | 27,55 | 27,55 | |
| 6 | boxă | 7,13 | 7,03 | |
| | TOTAL 3 | 7,13 | 7,13 | |
| | TOTAL 1+2+3 | 91,01 | 91,01 | |
| | | | | |
| 7 | TEREN | 82 | 82 | |
| | | | | |
| | | | | |

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 | SZILAGYI ANGELA | titulară | 1965 | |
| 2 | POP ANGELA | fiică | 1983 | |
| 3 | POP ALBERTO | fiu | 1986 | |
| 4 | POP CĂLIN | fiu | 1988 | |
| 5 | DULCA PETRU EMANUEL | fiu | 2001 | |
| 6 | POP DAN ALBERTO | nepot | 2005 | |
| 7 | VARGA REMUS EMANUEL | nepot | 2009 | |
| 8 | POP MELINDA | noră | 1982 | |
| 9 | VARGA RUBEN SOFIAN | nepot | 2015 | |
| 10 | POP MELISA ANGELA | nepoată | 2015 | |
| | | | | |

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

ACT ADIȚIONAL
Nr: 8 la contractul de închiriere 37946 / 13.07.1999

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, identificat prin C.U.I. 4305857, IBAN RO22TREZ21621A300530XXX, reprezentat prin PRIMAR EMIL BOC în calitate de LOCATOR și SZILAGYI ANGELA C.N.P. cu domiciliul în , Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat cu CI seria , în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Cod de procedură civilă, Cod de procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U.G nr. 40/1999 actualizată, H.G. 1275/2000 actualizată, Legea nr. 241/2001, O.U.G. nr. 44/2009, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, O.G. nr. 43/2014, cerere nr. 58190/45/27.01.2021, declarație notarială autenticată sub nr. 80/27.01.2021 .

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se radiază din contract numiții Pop Dan Alberto CNP Pop Melinda CNP Pop Dan Alberto CNP respectiv Pop Melisa Angela CNP ca urmare a renunțării acestora la dreptul locativ și se reglementează termenul contractual pentru locuința ce face obiectul contractului de închiriere, așa cum a fost prevăzut în contractul de închiriere modificat și completat prin actele adiționale anterioare, astfel:

1.1. Se modifică Cap. II, alin. 3, din contractul de închiriere așa cum acesta a fost modificat și completat prin actele adiționale anterioare în sensul că se radiază din contract numiții Pop Dan Alberto, Pop Melinda, Pop Dan Alberto respectiv Pop Melisa Angela și va avea următorul conținut: „Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 5 persoane, conform Anexei 1, care face parte integrantă din contractul de închiriere”.

1.2. Se modifică pct. B, Anexa 1 la contractul de închiriere așa cum acesta a fost modificat și completat prin actele adiționale anterioare, în sensul că se radiază din fișa locativă numiții Pop Dan Alberto, Pop Melinda, Pop Dan Alberto respectiv Pop Melisa Angela.

2. Se modifică Cap. III din contractul de închiriere nr. 37946/13.07.1999 așa cum acesta a fost modificat și completat prin actele adiționale anterioare, care va avea următorul conținut:

„Termenul de închiriere este până la momentul la care printr-un act normativ va fi reglementat termenul respectiv condițiile de locațiune/cuantiun folosință imobil.

La data reglementării termenului de locațiune și a condițiilor de locațiune/cuantiun folosință imobil, se va proceda la modificarea/completarea prezentului contract în conformitate cu dispozițiile legale de la acel moment”.

3. Restul clauzelor contractuale rămân neschimbate.

4. Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE
CONTRACTE,
ȘEF SERVICIU,
ALIȚA NIȚULESCU

D.P.M.E.P,
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEIȘ

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII,
TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERIZAN

ÎNTOCMIT,
ANA IGNAT

LOCATAR,
NUME: SZILAGYI
PRENUME: ANGELA
SEMNĂTURĂ

DATA

23.02.2021

Anexa nr: 1 la actul adițional nr: 8 / 15.02.2021, parte integrantă
din contractul de închiriere
37946 / 13.07.1999

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca, str: BULEVARDUL 21 DECEMBRIE 1989, nr: 75, corp E, ap. 5, CLUJ-
NAPOCA, CLUJ

- a) situat la nivelul -
- b) încălzire cu GAZ - DA
- c) apă curentă în locuință - DA
- d) canalizare în locuință - DA
- e) instalație electrică - DA
- f) construite din materiale inferioare - NU

A

Date privind locuința închiriată

| Nr. crt. | Denumirea încăperii | Suprafața mp. | În folosință exclusivă | În folosință comună |
|---------------------------------------|---------------------|---------------|------------------------|---------------------|
| 1 | Camera | 29.83 | 29.83 | 0 |
| 2 | Camera | 26.50 | 26.50 | 0 |
| | Total | 56.33 | 56.33 | 0 |
| 3 | Bucatarie | 17.01 | 17.01 | 0 |
| 4 | Camara | 4.48 | 4.48 | 0 |
| 5 | Baie | 6.06 | 6.06 | 0 |
| | Total | 27.55 | 27.55 | 0 |
| 6 | Pivnita | 7.13 | 7.13 | 0 |
| | Total | 7.13 | 7.13 | 0 |
| Suprafata totala locuinta - 91.01 | | | | |
| Suprafata teren curte aferent - 82 | | | | |

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 h) | Anul nașterii | Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul |
|----------|---------------------|---|---------------|--|
| 1 | SZILAGYI ANGELA | TITULAR | 1965 | |
| 2 | VARGA ANGELA | FIICĂ | 1983 | |
| 3 | POP CĂLIN FLORIN | FIU | 1988 | |
| 4 | DULCA PETRU EMANUEL | FIU | 2001 | |
| 5 | VARGA REMUS EMANUEL | NEPOT | 2009 | |
| 6 | VARGA RUBEN SOFIAN | NEPOT | 2015 | |

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) CAMERA - 29.83, CAMERA - 26.50, BUCATARIE - 17.01, CAMARA - 4.48, BAIE - 6.06, PIVNITA - 7.13

h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare.

199308 / 30.03.2021

ACT ADIȚIONAL

Nr. 9 la contractul de închiriere 37946 din 13.07.1999

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, identificat prin C.U.I. 4305857, IBAN RO22TREZ21621A300530XXXX, reprezentat prin PRIMAR EMIL BOC în calitate de LOCATOR și SZILAGYI ANGELA C.N.P. , cu domiciliul în Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat cu CI seria , în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Cod de procedură civilă, Cod de procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U.G nr. 40/1999 actualizată, H.G. 1275/2000 actualizată, Legea nr. 241/2001, O.U.G. nr. 44/2009, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, H.C.L. 484/2012, O.G. nr. 43/2014, H.C.L. nr. 649/2016, H.C.L. nr. 1064/2018, cererile nr. 146785/45/2.03.2021 și nr. 199308/45/24.03.2021, declarații notariale autentificate sub nr. 242/01.03.2021 respectiv sub nr. 349/23.03.2021 .

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale așa cum au fost ele modificate și completate prin acte adiționale anterioare respectiv se recalculează contravaloarea chiriei începând cu data de 01.07.2017 raportat la modificările succesive ale veniturilor nete ale familiei și se radiază din contract numiții Varga Angela CNP 2831226125804, Varga Ruben Sofian CNP 5150323125814 și Varga Remus Emanuel CNP 5090319125821 ca urmare a renunțării acestora la dreptul locativ astfel:


II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1 Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința situată la adresa Bld. 21 Decembrie 1989 nr. 75, Corp E, ap. 5, Cluj-Napoca, Cluj, compusă din cameră - 29.83, cameră - 26.50, bucătărie - 17.01, cămară - 4.48, baie - 6.06, pivniță - 7.13, cu suprafața utilă de 91.01 m.p., pic 22.10, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, identificat în C.F. nr. 279568-C1-U3, topo. nr. 4916/1/2/2/V și teren aferent în suprafața de 82.43 mp., parte integrantă din contractul închiriere.

Art.2 Din terenul curte aferent imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 82 m.p.

Art.3 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 2 persoane, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul închiriere ca urmare a radierii din contract a numiților Varga Angela CNP : , Varga Ruben Sofian CNP și Varga Remus Emanuel CNP

Art.4 Locuința descrisă mai sus se află în posesia locatarii fiind predată în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire, potrivit Anexei 3, care face parte integrantă din contractul de închiriere.



III. TERMENUL CONTRACTUAL

Art.5 Termenul de închiriere este până la momentul la care printr-un act normativ va fi reglementat termenul respectiv condițiile de locațiune/cuantiun folosință imobil .

Art.6 La expirarea termenului, se aplică dispozițiile legale în materie.

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.7 Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este calculată în conformitate cu prevederile legale, conform Anexei 2, la prezentul contract. Astfel de la data de 01.07.2017 - 01.09.2017 chiria aferentă locuinței este de 105,53 lei raportată la venitul mediu pe familie de 703,50 lei, de la data de 01.09.2017 - 01.10.2017 chiria aferentă locuinței este de 178,50 lei raportată la venitul mediu pe familie de 1190 lei iar de la data de 01.10.2017 până la momentul la care printr-un act normativ va fi reglementat termenul respectiv condițiile de locațiune/cuantiun folosință imobil, chiria aferentă locuinței este de 214,62 lei raportată la venitul mediu pe familie de 1710 lei.

Art.8 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 cuantiunului chiriei se va comunica în scris chiriașului în termenul prevăzut de actele normative ce determină modificarea acesteia.

Art.9 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 cuantiunului 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. La data prezentului act adițional, nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantiunul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.10 LOCATORUL are obligația:

10.1. Să predea cu proces verbal de predare-primire locuința (în care vor fi incluse instalațiile și inventarul locuinței) prevăzută la art.1. Imobilul a fost predat locatarii potrivit procesului-verbal de predare-primire, Anexa 3 la contractul de închiriere.

10.2. Să mențină bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii și anume de a efectua reparațiile mari, capitale, având drept scop conservarea imobilului.

10.3. Să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului pe tot timpul locațiunii.

Art.11 LOCATARUL are obligația:

11.1 Să ia în primire bunul dat în locațiune. Imobilul a fost preluat de locatară potrivit procesului-verbal de predare-primire, Anexa 3 la contractul de închiriere.

parțial cât și total, sub sancțiunea rezilierii contractului.

11.16 Să se conformeze tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal sau orice alte reglementări de natură fiscală în legătură cu prezentul contract de închiriere (obligație de declarare, obligație de plată).

11.17 Locatarul are obligația, ca ori de câte ori este necesar, la solicitarea locatorului să depună acte de stare civilă privind persoanele înscrise cu drepturi locative în Anexa 1 la prezentul contract de închiriere, precum și orice document pe care autoritatea locală sau prevederi legale în materie aplicabile la acel moment, le consideră necesare în vederea stabilirii cuantumului chiriei locațiunii (acte privind veniturile pe membru de familie, etc.).

11.18 Să comunice locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărirea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

11.19 Să restituie proprietarului, prin proces verbal de predare-primire, bunul închiriat la încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, în stare normală de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar înscrise în procesul verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA SI NULITATEA

Art.12 Închirierea poate înceta astfel:

12.a. La expirarea duratei de închiriere, astfel:

12.a.1 La expirarea duratei de închiriere dacă părțile nu convin asupra prelungirii termenului de închiriere.

Dacă la expirarea duratei de închiriere, 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.

12.a.2 Contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului acestuia, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat transmiterea beneficiului locațiunii.

În aceste cazuri, pentru continuarea contractului de închiriere, persoanele înscrise în fișa locativă, Anexa 1 la prezentul contract de închiriere, care locuiesc cu titularul, au obligația de a solicita transmiterea beneficiului locațiunii în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului/părăsirii domiciliului.

În cazul în care în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului/părăsirii domiciliului, persoanele înscrise în fișa locativă, Anexa 1 la prezentul contract de închiriere nu solicită transmiterea beneficiului locațiunii, contractul de închiriere încetează, iar persoanele care folosesc locuința vor fi considerați ocupanți fără titlu al imobilului, urmând a suporta dispozițiile legale în materie.

12.a.3 Contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar a locatorului.

12 b Prin reziliere, în următoarele cazuri:

12.b.1 În cazul în care LOCATARUL refuză luarea bunului dat în locațiune, în primire;

12.b.2 Dacă LOCATARUL nu a achitat către locator chiria pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutiv, sau dacă nu a achitat cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutive, către Asociația de locatari/furnizorii de servicii sau utilități după caz.

12.b.3 Dacă LOCATARUL nu a achitat contravaloarea utilităților din folosința exclusivă pe o perioadă de 3 (trei)

11.2 Să întrebuințeze cu prudență și diligență apartamentul ce face obiectul prezentului contract de închiriere numai pentru destinația de locuință.

11.3 Să efectueze orice lucrări de întreținere, de reparații curente sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații atât din folosința exclusivă cât și cele din folosința comună.

11.4 Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii 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.

11.5 Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere.

11.6 Să achite chiria stabilită prin fișa de calcul (Anexa 2 la prezentul contract) precum și contravaloarea acesteia în caz de recalculare ca urmare a unor prevederi / reglementări legislative.

11.7 Să încheie contracte cu furnizorii de utilități începând cu momentul semnării procesului verbal de predare primire a locuinței.

11.8 Să achite cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv către Asociația de locatari / proprietari, după caz.

11.9 Să achite contravaloarea utilităților din folosința exclusivă către furnizorii de servicii/utilități, după caz.

11.10 Să respecte normele P.S.I., așa cum acestea sunt reglementate prin dispozițiile legale în materie și este răspunzător de pagubele pricinuite de incendiu în condițiile prevederilor Codului civil.

11.11 Să ia măsurile legale ce se impun pentru efectuarea verificărilor periodice obligatorii la centralele termice și la instalația de gaz-pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință, cu respectarea normelor în vigoare.

11.12 Să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar cu acordul locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuială proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora.

În cazul în care investiția locatarului realizată în imobilul ce face obiectul prezentului contract cu acordul locatorului aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil.

Dacă locatarul schimbă forma sau destinația bunului luat în locațiune, fără acordul locatorului, acesta din urmă are dreptul la daune-interese și rezilierea contractului.

11.13 Să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea examinării și verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

11.14 Să nu încheie o sublocațiune atât parțială cât și totală, având ca obiect locuința ce face obiectul prezentului contract de închiriere, sub sancțiunea rezilierii contractului.

11.15 Să nu cedeze locațiunea/dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere, atât

luni consecutive către furnizorii de servicii/utilități, după caz.

12.b.4 La solicitarea Asociației de locatari, în cazul în care LOCATARUL nu a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutiv.

12.b.5 În cazul în care LOCATARUL nu respectă obligațiile ce îi revin privind folosirea normală a imobilului ce face obiectul contractului de închiriere, cu prudență și diligență, îi schimbă destinația, îi modifică structura sau forma fără acordul locatarului, îi produce stricăciuni ori săvârșește alte abuzuri de folosință.

În aceste cazuri, locatarul este obligat la încetarea abuzurilor și restabilirea situației anterioare, fiind aplicabile dispozițiile Codului de procedură civilă.

12.b.6 În cazul în care LOCATARUL a pricinuit însemnate stricăciuni clădirii, locuinței, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente sau a înstrăinat fără drept părți aferente acestora.

12.b.7 În cazul în care nu respectă normele P.S.I., așa cum acestea sunt reglementate prin dispozițiile legale în materie și este răspunzător de pagubele pricinuite de incendiu în condițiile prevederilor Codului civil.

12.b.8 În cazul în care LOCATARUL încheie o sublocățiune parțială sau totală având ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere, ori cedează parțial sau total folosința acestuia.

12.b.9 În cazul în care LOCATARUL cedează parțial sau total dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

12.b.10 În cazul în care LOCATARUL schimbă destinația imobilului ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

12.b.11 În cazul în care LOCATARUL sau membrii familiei sale au un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței.

12.b.12 Contractul se reziliează în cazul în care locatarul nu depune documentele necesare solicitate de autoritatea locală.

12.b.13 Contractul se reziliază în cazul în care locatarul nu îndeplinește oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 11 al prezentului contract de închiriere.

12.b.14 Contractul de închiriere se reziliază în cazul în care locatarul nu comunică proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net al familiei.

12.b.15 În cazul în care locatarul nu acceptă chiria recalculată ca urmare a unor prevederi/reglementări legislative.

12.b.16 Atunci când venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20%, nivelul prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare.

12.b.17 În cazul în care titularul contractului de închiriere sau persoana/persoanele cu drept locativ ocupă un imobil proprietatea Statului Român aflat în administrarea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca/Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

12.b.18 În cazul în care pe parcursul derulării contractului de închiriere, titularul contractului de închiriere sau membrii familiei acestuia înscriși cu drepturi locative dobândesc în proprietate o locuință/beneficiază de sprijinul statului în creditare și execuție pentru realizarea unei locuințe, aceștia nu mai pot beneficia de dreptul locativ conferit prin contractul de închiriere.

12.b.19 Pe toată perioada derulării contractului de închiriere titularul contractului și membrii familiei acestuia înscriși

cu drepturi locative, trebuie să îndeplinească condițiile de eligibilitate privind deținerea unei locuințe fond de stat prevăzute de prezentul contract și de dispozițiile legale incidente sub sancțiunea neprelungirii/denunțării/rezilierii contractului de închiriere.

12.b.20 În toate cazurile de reziliere, aceasta va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

12.c Prin denunțare unilaterală:

12.c.1 Contractul poate fi denunțat înainte de termen de către locatar, la cererea acestuia, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 60 de zile.

Art.13 Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

13.1 Obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;

13.2 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, art. 11, așa cum sunt acestea formulate;

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

13.4 Exonerarea proprietarului de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

13.5 Autorizarea proprietarului să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Art.14 În cazul încetării contractului (rezilierii) în una din cauzele prevăzute mai sus, LOCATARUL are obligația de a preda locuința în starea în care a primit-o prin proces-verbal de predare-primire. În caz contrar, LOCATORUL are dreptul de a solicita despăgubiri/daune echivalente cu pagubele produse.

Art.15 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 liberă locuința, 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.

În cazul în care se recurge la procedura de evacuare, locatarul este obligat la plata contravalorii folosinței locuinței, cheltuielilor comune către Asociația de locatari proprietari, după caz, respectiv a utilităților din folosința exclusivă către furnizorii de servicii/utilități, până la data eliberării efective a locuinței și predării acesteia către locator, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

VII. LITIGII

Art.16 Litigiile rezultate din neexecutarea prevederilor prezentului contract sunt de competența instanțelor judecătorești conform prevederilor Legii nr. 114/1996 actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.17 Pe toată durata închirierii, părțile se vor supune legislației în vigoare în România.

Art.18 Dispozițiile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materia locuințelor, a Codului civil, Codului de procedură civilă, Codului fiscal, Codului de procedură fiscală precum și cu orice reglementări aplicabile prezentei locațiuni.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art.19 Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

Art.20 Răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forța majoră, conform dispozițiilor Codului civil.

IX. ALTE DISPOZIȚII

Art.21 Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu.

Art.22 Locatarul răspunde pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, precum și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun.

Art.23 Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată acolo unde este cazul de către locator prin corelarea datelor de CF/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei.

Art.24 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.

Art.25 În cazul vânzării se aplică dispozițiile legilor speciale în materie.

Art.26 Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Art.27 Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

prin
PRIMAR
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,

ȘEF SERVICIU,
ALINA NIȚULESCU

D.P.M.E.P.,
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

LOCATARI (NUME PRENUME),
SZILAGYI ANGELA

01.06.2021

Sunt de acord cu plata
chiriei recalculată 01.04.2017
până în prezent conform anexelor

ÎNTOCMIT,
ANA IGNAT

Anexa nr. 1 la actul adițional nr. 9 / 30.03.2021, parte integrantă
din contractul de închiriere
37946 / 13.07.1999

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca, str. BULEVARDUL 21 DECEMBRIE 1989, nr. 75, corp E, ap. 5, CLUJ-
NAPOCA, CLUJ

- a) situat la nivelul -
- b) încălzire cu GAZ - DA
- c) apă curentă în locuință - DA
- d) canalizare în locuință - DA
- e) instalație electrică - DA
- f) construite din materiale inferioare - NU

A

Date privind locuința închiriată

| Nr. crt. | Denumirea încăperii | Suprafața mp. | În folosință exclusivă | În folosință comună |
|---------------------------------|---------------------|---------------|------------------------|---------------------|
| 1 | Camera | 29.83 | 29.83 | 0 |
| 2 | Camera | 26.50 | 26.50 | 0 |
| | Total | 56.33 | 56.33 | 0 |
| 3 | Bucatarie | 17.01 | 17.01 | 0 |
| 4 | Camara | 4.48 | 4.48 | 0 |
| 5 | Baie | 6.06 | 6.06 | 0 |
| | Total | 27.55 | 27.55 | 0 |
| 6 | Pivnita | 7.13 | 7.13 | 0 |
| | Total | 7.13 | 7.13 | 0 |
| Suprafata totala locuinta - | | | | |
| 91.01 | | | | |
| Suprafata teren curte aferent - | | | | |
| 82 | | | | |

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 h) | Anul nașterii | Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul |
|----------|---------------------|---|---------------|--|
| 1 | SZILAGYI ANGELA | TITULAR | 1965 | 800.00 |
| 2 | POP CĂLIN FLORIN | FIU | 1988 | 2016.00 |
| 3 | DULCA PETRU EMANUEL | FIU | 2001 | |

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

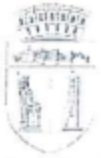
d) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă

e) da sau nu

f) da sau nu

g) CAMERA - 29.83, CAMERA - 26.50, BUCATARIE - 17.01, CAMARA - 4.48, BAIE - 6.06, PIVNITA - 7.13

h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare.



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

21 SEP 2012

Nr. _____

Nr. 545091/45

C. Ignat
20.09.2012

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

SUBSEMNAȚUL/SUBSEMNAȚA SZILAGHI ANGELA CU
DOMICILIUL ÎN JUDEȚUL CLUJ LOCALITATEA CLUJ-NAPOCA
STR. . BL CORP SC AP 5
IDENTIFICAT(Ă) PRIN CI / BI SERIA .
TELEFON . , FORMULEZ PREZENTA

CERERE,

PRIVIND CUMPĂRAREA ÎN BAZA (SE INDICĂ ACTUL NORMATIV ÎN BAZA CĂRUIA SE
SOLICITĂ CUMPĂRAREA), A LOCUINȚEI SITUATĂ ÎN
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STR. 15 DECEMBRIE NR 75 BL CORP
SC AP 5, AL CĂRUI TITULAR DE CONTRACT DE ÎNCHIRIERE SUNT.

A. la adresa la dosarul nr. 152042/5, 22.05.2012
PREZENTĂ ANEXEZ ÎN COPIE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- copie după cărțile / buletinele de identitate ale titularului și soției (soțului) în valabilitate, dacă acestea au suferit modificări
- 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/în 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;

- nu dețin, nu au deținut și nu au înstrăinat o suprafață de teren constructibil, intravilan pe teritoriul României, după 01.01.1990;

www.primariaclužnapoca.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@primariaclužnapoca.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.

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

Decizia nr. 2597

Dosar nr. 1161/33/2015

Ședința publică de la 17 iunie 2020

| | | |
|-------------|------------------|----------------------|
| Președinte: | Adriana Gherasim | - judecător |
| | Adela Vintilă | - judecător |
| | Claudia Vișoiu | - judecător |
| | Mariana Trotea | - magistrat-asistent |

La data de 3 iunie 2020, s-a luat în examinare în ședință publică, recursul declarat de reclamanta Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia – Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail împotriva sentinței civile nr.143 din 5 aprilie 2017, pronunțată de Curtea de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal.

Dezbaterile cauzei au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta decizie, când, având nevoie de timp pentru a delibera, Înalta Curte a amânat pronunțarea hotărârii la data de 17 iunie 2020, când a decis următoarele:

ÎNALTA CURTE

Asupra recursului de față;

Din examinarea lucrărilor din dosar, constată următoarele:

I. Circumstanțele cauzei

1. Obiectul acțiunii deduse judecării

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Curții de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal, la data de 26 octombrie 2016, sub nr. 1161/33/2015, reclamanta Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia - Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail, în contradictoriu cu pârâțul Guvernul României - Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri care au aparținut cultelor religioase din România, a solicitat anularea Deciziei nr. 3500 din 24.08.2015 emisă de Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România și restituirea în natură a corpului II de imobil, constând în casă din cărămidă cu 8 camere, 5 bucătării, dependințe, cu terenul aferent, înscris inițial în cartea funciară nr. 1283 a localității Cluj, nr. top 4916, și înscris în prezent în C.F. colectivă 137433 Cluj (C.F. electronic 279568 Cluj, 279568-C1 Cluj), cu nr. top. 4916/1/2/2, corpul E, cu terenul aferent.

La data de 21.03.2017, reclamanta Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia - Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail a depus o cerere de restrângere a obiectului acțiunii sale având în vedere înstrăinarea de către statul român a celorlalte apartamente pe care le-a solicitat, restituirea în natură nefiind posibilă în privința acestora.

2. Hotărârea primei instanțe

Prin sentința civilă nr. 143 din 5 aprilie 2017, Curtea de Apel Cluj a respins cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia - Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail, în contradictoriu cu pârâțul Guvernul României - Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri care au aparținut cultelor religioase din România.

3. Calea de atac exercitată în cauză

Împotriva sentinței civile nr. 143 din 5 aprilie 2017, pronunțată de instanța de fond a declarat recurs reclamanta Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia - Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail, întemeiat pe art. 488 alin. (1) pct. 6 și 8 Cod procedură civilă, solicitând casarea sentinței atacate și, în rejudecare, admiterea cererii de chemare în judecată, prin care a solicitat restituirea în natură a corpului II de imobil, în prezent corpul E, cu terenul aferent, compus din:

-apartamentul nr. 2, cu nr. topografic 4916/1/2/2/II, în cotă de 15.56/100 parte;

- apartamentul nr. 5, cu nr. topografic 4916/1/2/2/IV, în cotă de 22.1/100 parte;

- apartamentul nr. 6, cu nr. topografic 4916/1/2/2/VI, în cotă de 32.23/100 parte, toate fiind în proprietatea Statului român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, precum și cota de 333/373 parte din terenul intravilan înscris în CF 279568 Cluj Napoca, nr. topografic 5916/1/2/2.

Criticile aduse sentinței primei instanțe au fost încadrate de către recurenta-reclamantă în temeiul de casare prevăzut de art. 488 alin. (1) pct.6 și 8 C. procedură civilă, susținând titulara căii de atac faptul că, deși în cartea funciară nr. 1283 a localității Cluj figurează ca titular „Internatul de fete Romano-catolic din Cluj”, acest internat era doar o structură organizatorică internă a bisericii, fără personalitate juridică, iar modalitatea de intabulare reflectă destinația imobilului (internat de fete) și titularul dreptului de proprietate (Biserica Romano-catolică). A făcut trimitere recurenta-reclamantă la art. 100 din Codul canonic, susținând că, în cazul Internatului de fete romano-catolic din Cluj nu există niciun decret formal de acordare a personalității juridice, astfel că o asemenea structură nu a putut deține nici potrivit dreptului canonic, nici potrivit dreptului civile, bunuri în nume propriu, iar combaterea faptului negativ ar fi trebuit a fi realizată de către intimata-pârâtă.

A mai susținut recurenta-reclamantă că scopul art. 1 din O.U.G. nr. 94/2000 a fost acela de a repara abuzurile regimului totalitar, în sensul retrocedării imobilelor care au fost preluate de la cultele religioase din România, indiferent de la care entitate bisericească au fost preluate.

Consideră recurenta-reclamantă că sunt îndeplinite cerințele instituite prin prevederile O.U.G. nr. 94/2000 în privința sa, iar faptul că se invocă de către prima instanță prevederile art. 430 alin. (2) C. procedură civilă este contrar legii, întrucât, prin decizia anterioară a Curții de Apel Cluj, având nr. 2431/15.12.2008, s-a stabilit că Parohia Romano-Catolică Sf. Mihai nu avea calitate să solicite constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul în litigiu, dată fiind calitatea de proprietar a Internatului de fete Romano-Catolic.

A pretins recurenta-reclamantă că nu sunt incidente în prezenta cauză nici prevederile art. 430 alin. (2) C. procedură civilă, nici cele ale art. 431 alin. (2) C. procedură civilă, deoarece, pe de o parte, efectele acelei decizii se manifestă *inter partes*, în limitele procesului respectiv, pe de altă parte, vechea soluție nu este repusă în discuție, drepturile câștigate rămân neafectate, iar prezentul litigiu se referă la o parte din imobil care nu a fost înstrăinat și, în raport de prevederile art. 431 alin. (2) C. procedură civilă, ar fi trebuit ca autoritatea publică pârâtă să invoce un drept recunoscut prin hotărârea respectivă, inițială, în noul litigiu, însă această autoritate nu a fost parte în litigiul anterior, astfel că nu se poate prevala de efectul pozitiv al autorității de lucru judecat în prezentul dosar. În consecință, susține recurenta-reclamantă că, în lipsa întrunirii condițiilor specifice impuse de prevederile art. 430 alin. (2) și art. 431 alin. (2) C. procedură civilă, hotărârea invocată are valoare de cel mult precedent judiciar, fără vreun efect normativ, fără a fi vorba despre izvoare de drept, argumentele cuprinse în hotărârile respective putând fi combătute și fiind absolut permise dovezile contrare.

4. Apărările formulate în cauză

Intimata-pârâtă Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri care au aparținut cultelor religioase din România a depus întâmpinare, prin care a solicitat respingerea recursului, ca nefondat.

Prin întâmpinarea depusă la dosar, intimata-pârâtă Comisia Specială de Retrocedare a solicitat menținerea ca legală și temeinică a sentinței primei instanțe, prin respingerea recursului declarat în cauză ca nefondat. A arătat intimata-pârâtă că instanța de fond a aplicat corect prevederile O.U.G. nr. 94/2000, ținând cont de puterea de lucru judecat privind calitatea de proprietar a Parohiei Romano-Catolice Sf. Mihail asupra imobilului solicitat, întrucât, prin cererea de retrocedare nr. 6428/28.02.2003, depusă de către Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia pentru Parohia Romano-Catolică, s-a solicitat restituirea în natură a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, înscris în cartea funciară nr. 1283 a localității

Cluj, nr. top. 4916, compus din două corpuri de casă, iar prin Decizia nr. 3500/24.08.2015, Comisia a respins cererea de retrocedare, având în vedere faptul că solicitanta nu a depus înscrisuri din care să reiasă dovada dreptului de proprietate asupra imobilului solicitat.

În privința dreptului canonic invocat de către recurenta-reclamantă, a susținut intimata-pârâtă că până la adoptarea H.G. nr. 1218/2008 Codul de drept canonic al Bisericii Romano-Catolice nu a fost recunoscut, iar normele acestuia nu retroactivează și nu pot face dovada dreptului de proprietate al Bisericii Romano-Catolice asupra bunurilor solicitate, la momentul preluării acestor bunuri de către Statul român.

A menționat intimata-pârâtă că, în procedura administrativă, i-a solicitat titularului cererii de retrocedare, prin adresa nr. 6428/C/29.01.2015, transmiterea oricăror acte sau înscrisuri (inventare bisericești) din care să reiasă legătura juridică dintre solicitanta Parohia Romano-Catolică Sfântul Mihail și proprietarul tabular al imobilului, Internatul de fete Romano-Catolic Cluj.

Aceste documente nu au fost transmise, deși a fost menționat în cuprinsul adresei de solicitare termenul de decădere de 120 de zile, prevăzut de art. 32 din Legea nr. 165/2013.

Susține intimata Comisia Specială de Retrocedare că prezintă forță probantă în cauză înscrierile de carte funciară, relevante fiind dispozițiile art. 32 din Decretul-lege nr. 115/1938, potrivit cărora „dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei”, precum și dispozițiile art. 33 din același act normativ, ce consacră principiul forței probante absolute a înscrierii în cartea funciară.

În legătură cu susținerile recurentei-reclamante privind art. 430 alin. (2) și art. 431 alin. (2) C. procedură civilă, arată intimata-pârâtă că judecătorul fondului a avut în vedere împrejurarea potrivit căreia Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail nu are calitatea de proprietar al imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, Bulevardul 21 Decembrie 1989 nr. 75, iar prezumția de lucru judecat este la îndemâna oricărei părți dintr-un litigiu, în sensul că fiecare parte are posibilitatea de a opune lucrul judecat anterior, într-un alt litigiu, dacă are legătură cu soluționarea acestuia din urmă. În acest caz, susține intimata, nu este necesară întrunirea triplei identități de părți, obiect și cauză, ci este suficient ca în judecata ulterioară să fie adusă în discuție o chestiune litigioasă care să aibă legătură cu ce s-a soluționat anterior, așa încât această rezolvare să nu poată fi contrazisă, indiferent dacă s-a dat prin considerente sau prin dispozitiv.

Prin urmare, susține Comisia Specială de Retrocedare că a fost corect avută în vedere, de către judecătorul cauzei, Decizia nr. 2431/15.12.2008 a Curții de Apel Cluj, irevocabilă, în care s-a stabilit cu putere de lucru judecat faptul că, în privința imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989 nr.

75, Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail nu are calitatea de proprietar al imobilului, chiar recurenta-reclamantă recunoscând că a avut în administrare bunurile respective, acestea fiind în posesia titularului înscris în cartea funciară, respectiv Internatul de fete Romano-Catolic Cluj.

Prin răspunsul la întâmpinare depus la filele 27-29 din dosar au fost combătute susținerile în fapt și în drept din cuprinsul întâmpinării, fiind reluate aspectele subliniate în călea de atac declarată, ce au constituit criticile de nelegalitate formulate împotriva sentinței primei instanțe. A menționat recurenta-reclamantă că intimata nu a combătut niciodată faptul negativ al lipsei personalității juridice proprii a internatului, iar potrivit art. 5 alin.(2) din Legea nr. 21/1924, „un așezământ creat de o persoană juridică nu poate avea o personalitate distinctă de aceea a persoanei juridice care a creat-o, decât dacă i se recunoaște formal aceasta, în condițiunile statornicite prin legea de față”, iar internatul nu a fost niciodată înregistrat ca persoană juridică și nu a existat o recunoaștere formală a personalității juridice a acestei entități.

5. Procedura de soluționare a recursului

Prin rezoluția din 21 noiembrie 2018 a fost fixat termen de judecată pentru soluționarea recursului în ședință publică, la data de 12 februarie 2020, cu citarea părților, fără a se mai parcurge procedura de filtrare a recursului, având în vedere Hotărârea Colegiului de Conducere nr. 106 din 20 septembrie 2018, prin care s-a luat act de hotărârea Plenului judecătorilor Secției de contencios administrativ și fiscal a Înaltei Curți de Casație și Justiție adoptată la data de 13 septembrie 2018, în sensul că procedura de filtrare a recursurilor, reglementată prin dispozițiile art.493 Cod procedură civilă, este incompatibilă cu specificul domeniului contenciosului administrativ și fiscal, precum și Hotărârea Colegiului de Conducere nr. 109 din data de 20 septembrie 2018.

II. Soluția instanței de recurs

Examinând recursul prin prisma criticilor formulate, a motivelor de casare invocate și a probelor administrate în cauză, Înalta Curte reține caracterul său nefondat, pentru argumentele expuse în continuare.

1. Argumente de fapt și de drept relevante

Recurenta-reclamantă s-a adresat instanței de contencios administrativ competentă cu acțiunea sa de anulare a Deciziei nr. 3500/24.08.2015, emisă de Comisia Specială de Retrocedare, prin care s-a respins solicitarea sa de retrocedare nr. 6428/28.02.2003, privind restituirea în natură a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, Bulevardul 21 Decembrie 1989 nr. 75 (fostă Calea Mareșal Foch nr. 80), înscris în cartea funciară nr. 1283 a localității Cluj, nr. topografic 4916, imobil compus din : -corp II: casă din cărămidă cu 8 camere, 5 bucătării, dependințe și teren aferent, înscris în prezent în C.F. colectivă 137433 Cluj (C.F. electronic 279568 Cluj, 279568-C1 Cluj), cu nr. topo 4916/1/2/2, corpul E, cu terenul aferent.

Prin decizia contestată, Comisia Specială de Retrocedare a respins cererea recurentei-reclamante, reținând că titularul solicitării nu a făcut dovada că, la data preluării abuzive de către statul român, era proprietarul imobilului ce formează obiectul cererii, figurând ca proprietar tabular Internatul de fete Romano-Catolic din Cluj.

Obiectul acțiunii în anularea acestui act administrativ a fost restrâns în cursul judecării cauzei la fond, reclamanta Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail arătând că solicită restituirea în natură doar a apartamentelor cu nr. 2, 5 și 6 din corpul II de imobil (în prezent corpul E), precum și cota parte din teren de 333/373, potrivit cererii de la fila 143 din dosarul de fond.

Decizia nr. 3500/24.08.2015 a fost menținută de către prima instanță, ce a respins cererea de chemare în judecată a reclamantei Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia-Parohia Romano-Catolică Sf. Mihai, această soluție urmând a fi confirmată și în calea recursului, fiind una legală.

În privința motivului de casare reglementat de art. 488 alin. (1) pct. 6 C. procedură civilă, se observă în calea recursului că recurenta-reclamantă nu a formulat critici care să se încadreze în acest temei de drept, astfel că vor fi analizate de către instanța de control judiciar toate susținerile în fapt ale căii de atac declarate în cauză prin raportare la prevederile art. 488 alin. (1) pct. 8 C. procedură civilă.

În analiza calității de fost proprietar al imobilului pretins spre restituire, a reținut prima instanță că a existat un litigiu anterior, în dosarul nr. 247/211/2004 al Judecătoriei Cluj-Napoca, în care reclamanta Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail a formulat o cerere de chemare în judecată prin care a solicitat să se constate nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate pentru imobilul revendicat, iar în cadrul acestui litigiu s-a reținut în mod irevocabil că titulara demersului judiciar, Parohia Romano-Catolică „Sfântul Mihai” Cluj-Napoca nu are calitate procesuală activă în cauză, întrucât nu a dovedit existența unei identități între persoana reclamantei și persoana care este titular al dreptului în raportul juridic dedus judecării, în condițiile în care titularul dreptului întabulat în cartea funciară este Internatul de fete Romano-Catolic Cluj-Napoca, iar înainte de preluarea imobilului de către stat, reclamanta a săvârșit cu privire la acest bun numai acte de administrare, nu de dispoziție.

În legătură cu aspectele reținute de către prima instanță, prin valorificarea puterii de lucru judecat în cauza anterioară, înregistrată sub nr. 247/211/2004 pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, au fost formulate critici în calea de atac declarată de reclamanta Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail, care au vizat nelegala aplicare a prevederilor art. 430 alin. (2) C. procedură civilă, nefiind vorba, în cauză, despre o autoritate de lucru judecat.

Tot în legătură cu această chestiune, a susținut recurenta-reclamantă că efectele deciziei anterioare se manifestă doar între părțile din acel litigiu, că prezentul demers judiciar privește o altă parte a imobilului decât cea din dosarul anterior, iar efectul pozitiv al autorității de lucru judecat ar fi putut fi invocat doar de către partea care ar fi câștigat în primul litigiu.

Se observă, însă, că intimata-pârâtă Comisia Specială de Retrocedare a stabilit în decizia sa nr. 3500/2015 că cererea de retrocedare a fost respinsă pentru faptul că proprietar tabular al imobilului solicitat spre restituire a fost Internatul de fete Romano-Catolic din Cluj, iar nu Parohia Romano-Catolică din Cluj, făcând trimitere, în motivarea actului administrativ de respingere, la decizia civilă irevocabilă nr. 2431/R/15.12.2008, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosarul nr. 247/211/2004, în care s-a statuat asupra calității de proprietar al imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, Bulevardul 21 Decembrie 1989 nr. 75 (fostă Calea Mareșal Foch nr. 80).

Această trimitere la o hotărâre judecătorească anterioară a fost determinată de necesitatea respectării puterii de lucru judecat, ca prezumție legală aflată la îndemâna oricărei părți din litigiu de a se prevala de cele anterior dezlegate, în mod definitiv (irevocabil, în formularea din Codul de procedură civilă de la 1865), cu atât mai mult cu cât demersul primar și comun al celor două cauze l-a reprezentat cererea de retrocedare nr. 6428/28.02.2003, nefiind vorba, după cum încearcă recurenta-reclamantă să acrediteze în argumentele sale, despre existența unor dosare diferite, ce au avut obiect diferit și părți diferite.

Problema de drept dezlegată în mod irevocabil prin hotărârea anterioară este cea a lipsei calității de fost proprietar al imobilului pentru care recurenta-reclamantă a formulat cererea de retrocedare nr. 6428/28.02.2003, cerere care a fost soluționată de către Comisia Specială de Retrocedare prin decizia nr. 3500/24.08.2015, ce formează obiectul prezentei cereri în anulare deduse judecării în fața instanței de contencios administrativ competente în cauză.

Din perspectiva dispozițiilor art. 431 alin. (2) C. procedură civilă, se constată că puterea lucrului judecat a fost invocată de către intimata-pârâtă, chiar în cuprinsul întâmpinării depuse la dosarul de fond, iar în această situație, astfel cum se arată constant în doctrina juridică și în jurisprudență, „nu interesează existența triplei identități de părți, obiect și cauză între cele două litigii, ci este suficient ca în judecata ulterioară să fie adusă în discuție o chestiune litigioasă care să aibă legătură cu ceea ce s-a soluționat anterior, așa încât aceasta să nu mai poată fi contrazisă, indiferent dacă rezolvarea a fost dată prin dispozitiv ori prin considerente, date fiind dispozițiile art. 430 alin. (2) C. procedură civilă”.

Prin urmare, sunt nefondate criticile recurente-reclamante privind invocarea, de către prima instanță, a prevederilor art. 430 alin. (2) C. procedură civilă, când, în realitate, efectul puterii de lucru judecat a fost invocat în

conformitate cu prevederile art. 431 alin. (2) C. procedură civilă, având legătură cu soluționarea litigiului de față.

Această prezumție impune consecvența în judecată, astfel încât ceea ce s-a constatat și statuat printr-o hotărâre nu trebuie să fie contrazis printr-o altă hotărâre. Instanța în fața căreia a fost invocată chestiunea prejudicială are obligația de a judeca în fond, însă soluția trebuie să țină cont de dezlegarea deja dată asupra problemei de drept dedusă judecătii, dând eficiență prezumției de lucru judecat, că a mai fost odată dezlegată chestiunea litigioasă.

Înalta Curte de Casație și Justiție, în jurisprudența sa anterioară (decizia nr. 2357/2015 pronunțată de ÎCCJ-Secția de contencios administrativ și fiscal), a statuat cu privire la distincțiile dintre autoritatea de lucru judecat și puterea de lucru, stabilind că „...prezumția de lucru judecat înseamnă că ceea ce s-a rezolvat jurisdicțional într-un prim litigiu va fi opus, fără posibilitatea dovezii contrare, într-un proces ulterior, care are legătură cu chestiunea de drept sau cu raportul juridic deja soluționat.

Prezumția de lucru judecat reprezintă manifestarea pozitivă a autorității de lucru judecat – ceea ce a fost dezlegat jurisdicțional nu mai poate fi combătut - și constituie, alături de excepția lucrului judecat, instrumentul juridic menit să servească instituției lucrului judecat, care are la bază două reguli fundamentale: a) o acțiune nu poate fi judecată în mod definitiv decât o singură dată (*bis de eadem re ne sit actio*) și b) o constatare (în sensul de soluție privind raporturile juridice deduse judecătii) făcută printr-o hotărâre judecătorească este prezumată a exprima adevărul și nu trebuie să fie contrazisă de o altă hotărâre (*res iudicata pro veritate accipitur*).

După cum s-a arătat anterior, prezumția operează atunci când în al doilea proces se pune o problemă soluționată printr-o hotărâre anterioară. Ea nu presupune o identitate de acțiuni, ci doar de chestiuni juridice litigioase.

De aceea, prezumția nu oprește judecata celei de a doua acțiuni, ci doar ușurează sarcina probațiunii, aducând în fața instanței constatări ale unor raporturi juridice făcute cu ocazia judecătii anterioare de care trebuie să se țină seama”.

Chestiunea examinării și respectării prezumției legale a puterii de lucru judecat reprezintă o garanție a respectării principiului securității raporturilor juridice, fiind obligatoriu a se ține seama de problemele de drept soluționate anterior în cadrul litigiului în care se pune în discuție aceeași chestiune juridică. Procedând altfel, s-ar genera incertitudine jurisprudențială și s-ar reduce încrederea justițiabililor în sistemul judiciar.

În consecință, constatând că prin sentința recurată s-a ținut seama de dezlegarea anterioară cu privire la excepția lipsei calității de fost proprietar al imobilului solicitat spre retrocedare, Înalta Curte reține că este corectă soluția pronunțată de prima instanță, fără ca înscrisurile depuse la dosar în calea de atac să

poată face o altă dovadă decât cea confirmată irevocabil prin decizia nr. 2431/15.12.2008 a Curții de Apel Cluj, în sensul inexistenței unei identități între persoana care a formulat cererea de retrocedare nr. 6428/2003 și proprietarul tabular, astfel cum apare acesta înscris în Cartea funciară nr. 1283 a localității Cluj nr. top. 4916, anterior preluării abuzive în favoarea statului român.

Cu privire la invocarea, de către recurentă-reclamantă, a prevederilor Codului de drept canonic al Bisericii Romano-Catolice, Înalta Curte reține că aceste prevederi ecleziastice au fost recunoscute în sistemul legislativ românesc prin H.G. nr. 1218/2008, iar normele cuprinse în respectivul cod nu retroactivează, nefiind apte să determine o altă soluție decât cea valorificată prin puterea de lucru judecat cu privire la lipsa calității de proprietar a recurente-reclamante asupra imobilului solicitat spre retrocedare prin cererea nr. 6428/28.02.2003. Prezumția instituită prin prevederile art. 32 și 33 din Decretul-lege nr. 115/1938, privind dreptul real aflat în patrimoniul celui care este înscris ca proprietar în cartea funciară, nu a fost răsturnată în cauză, iar celelalte alegații ale recurente-reclamante, privind suportarea sarcinilor fiscale aferente imobilului revendicat de către Parohia Romano-Catolică, nu sunt apte să înlăture forța probantă a prezumției rezultate din înscrierea în cartea funciară a proprietarului tabular al respectivului imobil.

2. Temeiul legal al soluției adoptate în recurs

Pentru considerentele anterior arătate, în conformitate cu prevederile art. 496 alin. (1) C. procedură civilă, raportat la dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 8 C. procedură civilă, Înalta Curte va respinge, ca nefondat, recursul declarat de reclamanta Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia – Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail împotriva sentinței civile nr.143 din 5 aprilie 2017, pronunțată de Curtea de Apel Cluj– Secția a III-a contencios administrativ și fiscal, menținând sentința atacată astfel cum a fost pronunțată, fiind legală.

PENTRU ACESTE MOTIVE ÎN NUMELE LEGII DECIDE:

Respinge recursul declarat de reclamanta Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia – Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail împotriva sentinței civile nr.143 din 5 aprilie 2017, pronunțată de Curtea de Apel Cluj– Secția a III-a contencios administrativ și fiscal, ca nefondat.

Definitivă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 17 iunie 2020.

Judecător
A. Gherasim

Judecător
A. Vintilă

Judecător
C. Vișoiu

Magistrat-asistent
M. Trotea

Red. / Tehnored. jud. AG

2 ex./29.06.2020

Jud. fond D.M. / C.A. Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal

ROMÂNIA

CURTEA DE APEL CLUJ

SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Dosar nr. 1161/33/2015



SENTINȚA CIVILĂ NR. 143/2017

Ședința publică din data de 05 Aprilie 2017

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Delia Marusciac

Grefier Daniela Chirilă

Pe rol soluționarea acțiunii în contencios administrativ formulată de reclamanta ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ALBA IULIA - PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SF. MIHAIL în contradictoriu cu pârâțul GUVERNUL ROMÂNIEI - COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE A UNOR BUNURI CARE AU APARTINUT CULTELOR RELIGIOASE DIN ROMÂNIA, având ca obiect - anulare act administrativ Decizia nr. 3500 din 24.08.2015 a Comisiei Specială de Retrocedare.

Prin Serviciul Registratură, la data de 04.04.2017 reclamanta a depus la dosarul cauzei concluzii scrise.

Mersul dezbaterilor, susținerile și concluziile părților au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 22.03.2017, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

CURTEA:

Prin contestația înregistrată la data de 26.10.2016, reclamanta ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ALBA IULIA - PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SF. MIHAIL, în contradictoriu cu pârâțul GUVERNUL ROMÂNIEI - COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE A UNOR BUNURI CARE AU APARTINUT CULTELOR RELIGIOASE DIN ROMÂNIA, a solicitat instanței să anuleze Decizia nr. 3500 din 24.08.2015 emisă de Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România și restituirea în natură a corpului II de imobil, constând în casă din cărămidă cu 8 camere, 5 bucătării, dependințe, cu terenul aferent, înscris inițial în cartea funciară nr. 1283 a localității Cluj, nr. top 4916, și înscris în prezent în CF colectivă 137433 Cluj (CF. electronic 279568 Cluj, 279568-C1 Cluj), cu nr. top. 4916/1/2/2, corpul E, cu terenul aferent.

În motivarea contestației a arătat că prin cererea de retrocedare nr. 6428/28.02.2003 Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia pentru Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail a solicitat restituirea în natură a imobilului situat în mun. Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75 (fostă Calea Mareșal Foch nr. 80), înscris în cartea funciară nr. 1283 a localității Cluj, nr. top 4916, imobil compus din: corp I: casă din cărămidă, 1 local pentru prăvălie, 8 camere, 3 bucătării, dependințe; corp II: casă din cărămidă cu 8 camere, 5 bucătării, dependințe, curte grădină, în suprafață de 1 jug. și 758. st.p., iar în susținerea cererii a depus copii certificate de pe cărțile funciare 1283, 248, 31426, 31427, 31431, 31435, 137433, 137434 și 32716.

Prin decizia contestată, Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România a respins cererea de retrocedare, motivând că în cartea funciară nr. 1283 a localității Cluj reiese că, la data preluării abuzive de către Statul Român, proprietarul tabular al imobilului era Internatul de fete Romano-Catolic din Cluj, iar nu Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail din Cluj-Napoca, invocând faptul că nu s-a făcut dovada legăturii juridice dintre solicitanta Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail din Cluj-Napoca și proprietarul tabular al imobilului, Internatul de fete Romano-Catolic din Cluj.

Într-adevăr, în cartea funciară nr. 1283 a localității Cluj figurează ca titular "Internatul de fete Romano-Catolic din Cluj". Însă pentru corecta stabilire a titularului dreptului de proprietate, reclamanta consideră că să impune raportarea la prevederile dreptului bisericesc intern.

Adminstrarea bunurilor ecleziale aparține de drept aceuia care conduce direct persoana care posedă bunurile respective, dacă dreptul particular, statutele sau o cutumă legitimă nu prevăd altfel și rămânând inviolabil dreptul Ordinariului de a interveni în caz de neglijență din partea administratorului.

Practic, titularul ultim al dreptului de proprietate este în toate cazurile de acest tip Biserica Romano-Catolică, indiferent de structura internă organizatorică concretă, având sau nu personalitate juridică proprie și care posedă bunul imobil respectiv. Cultele se organizează în mod complex și autonom, având în componență structuri interne, care pot avea personalitate juridică proprie.

Intabularea pe numele unei școli, instituții sau alt organism aparținând corpului bisericii era comună și uzitată în perioada premergătoare naționalizării. Modalitatea de intabulare nu era străină nici de alte biserici, regăsind imobile retrocedate intabulate astfel, de exemplu, și în cazul Bisericilor Ortodoxe și Greco-Catolice.

Internatul nu era nici măcar o persoană juridică internă a bisericii, ci doar o formă de organizare a unei activități. Această intabulare reflectă doar destinația imobilului, și nu pune sub semnul întrebării Biserica Romano-Catolică, ca și titular al dreptului de proprietate asupra imobilelor în cauză. De altfel, Internatul și-a încetat existența tocmai în urma măsurii de naționalizare.

Retrocedarea se poate efectua dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de OUG nr. 94/2000, republicată. Prima condiție, stabilită de art. 1 din OUG nr. 94/2000 este ca imobilul să fi aparținut unui cult religios din România.

Conform extraselor CF depuse în susținerea cererii de retrocedare, cultul religios este cel al Bisericii Romano-Catolice. Practic, potrivit dispozițiilor art. 1 alin. (1) din OUG nr. 94/2000, sunt îndreptățite la retrocedare cultele religioase care aveau calitatea de proprietar al imobilului la data trecerii acestuia în proprietatea statului.

Cea de a doua condiție se referă la faptul ca actul abuziv de preluare să se fi realizat în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989. Și această condiție este îndeplinită: imobilul a trecut în proprietatea Statului Român în baza Decretului nr. 175/1948 și adresa Ministerului Învățământului Public nr. 25234/1951.

O altă condiție stabilită de art. 4 din OUG nr. 94/2000, republicată este aceea ca cererile de retrocedare să se depună prin centrul eparhial, sau după caz, centrul de cult, la Comisia specială de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, condiție respectată potrivit cererii de retrocedare.

Prin această cerere solicitantul și-a exprimat și opțiunea cu privire la restituirea în natură.

În condițiile în care în cartea funciară se menționează "Internatul de fete Romano-Catolic din Cluj", Biserica Romano-Catolică, prin Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia, în reprezentarea Parohiei Romano-Catolice Sf. Mihail, în a cărei circumscripție se află imobilul solicitat, solicitantul îndeplinește condițiile prevăzute de lege pentru restituirea imobilului.

În drept, s-au invocat dispozițiile art. 1, 4 din OUG nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

Pârâtul GUVERNUL ROMÂNIEI - COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE A UNOR BUNURI CARE AU APARTINUT CULTELOR RELIGIOASE DIN ROMÂNIA a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea contestației ca neîntemeiată (f.27).

În susținerea poziției procesuale a arătat că prezenta contestație a fost formulară de Arhiepiscopi Romano-Catolică Alba Iulia - Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail".

Fața de această redactare, pârâtul a susținut că Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia nu are calitate procesuală activă în prezenta cauză.

Având în vedere cele menționate, solicită clarificarea cadrului procesual activ în prezenta cauză.

În continuare motivării întâmpinării, pârâtul a prezentat cadrul normativ care reglementează restituirea unor bunuri imobile care au aparținut Cultelor religioase din România respectiv O.U.G.

nr. 94/2000, republicări, cu modificările și completările ulterioare. În aplicarea prevederilor acestui act normativ, prin H.G. nr. 1164/17.10.2002, cu modificare și completările ulterioare, au fost aprobate Normele metodologice de aplicare a O.U.G nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, cadru normativ în vigoare la data emiterii Deciziei nr. 3500/24.08.2015.

În acest context, arată pârâtul, reclamanta a solicitat în prezenta contestație doar restituirea în natură a Corpului II de imobil (înscris inițial în C.F. nr. 1283 a localității Cluj, nr. top.4916 și înscris în prezent în C.F. colectivă nr. 137433 Cluj (C.F. electronic 279568 Cluj, 279568 Cl Cluj), cu nr. top 1916/1/2/2, corpul E, cu terenul aferent), reclamanta solicită instanței să constatarea nulității parțiale a Deciziei nr. 3500/24.08.2015 emisă de Comisia specială de retrocedare.

Prin Decizia nr. 3500/24.08.2015, Comisia specială de retrocedare a respins cererea de retrocedare formulată de către Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia pentru Parohia Romano-Catolică Sfântul Mihail, având în vedere faptul că solicitanta nu a depus înscrișuri din care să reiasă dovada dreptului de proprietate asupra imobilului solicitat.

Pe fondul cauzei, susține pârâtul, argumentele cuprinse în contestație de către reclamantă sunt lipsite de fundament motiv pentru care solicită respingerea acesteia.

Astfel, la punctul II din contestație, reclamanta susține faptul că „Internatul de fete Romano-Catolic Cluj figurează ca titular înscris în cartea funciară nr. 1283 a localității Cluj, având calitatea de posesor al bunurilor solicitate. De asemenea, reclamanta recunoaște faptul că a avut în administrare bunurile respective, acestea fiind în posesia titularului înscris în cartea funciară, respectiv „Internatul de fete Romano-Catolic Cluj”.

Față de susținerile reclamantei menționate mai sus, pârâtul învederează faptul că, în conformitate cu dispozițiile civile în materie, titularul înscris în cartea fundară, în speță „Internatul de fete Romano-Catolic Cluj” are calitatea de proprietar tabular al imobilului solicitat, iar nu simplu posesor al acestuia, în lipsa unor mențiuni exprese înscrise în cartea funciară.

Faptul că Internatul și-a încetat activitatea în urma măsurii de naționalizare (astfel cum susține reclamanta) demonstrează tocmai existența de sine stătătoare (ca persoană juridică) a Internatului de fete Romano-Catolic precum și importanța bunurilor, imobile respective aflate în activul patrimonial al proprietarului tabular.

În acest context, pârâtul consideră că în Decizia contestată nr. 3500/24.08.2015 s-a reținut în mod corect faptul că, la data preluării abuzive de către Statul Român a imobilului solicitat, proprietar tabular al acestuia era Internatul de fete Romano-Catolic din Cluj, iar nu Parohia Romano-Catolică „Sfântul Mihail” din Cluj-Napoca.

În vederea soluționării cererii de retrocedare nr. 6428/28.02.2003 având în vedere mențiunile înscrise în cartea funciară nr. 1283 a localității Cluj, nr. top. 4916, prin adresa nr. 6428/C/29.01.2015 emisă de către Secretariatul tehnic al Comisiei speciale de retrocedare, a fost solicitată Parohiei „Sfântul Mihail”, transmiterea oricăror acte sau înscrișuri (inventare bisericești) din care să reiasă legătura juridică dintre solicitanta Parohia Romano-Catolică Sfântul Mihail și proprietarul tabular al imobilului, Internatul de fete Romano-Catolic Cluj, dar reclamanta nu a transmis documentele solicitate de către Secretariatul tehnic al Comisiei speciale de retrocedare, deși a fost înștiințată în mod expres cu privire la termenul de decădere de 120 de zile prevăzut de art. 32 din Legea nr. 165/2013, cu modificările și completările ulterioare.

Conform Deciziei nr. 2431/R/15.12.2008 pronunțată de Curtea de Apel Cluj, irevocabilă, având ca obiect constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare privind imobilele înscrise în cartea funciara nr. 1283 Cluj, nr. top 4916, au fost admise recursurile declarate împotriva Decizie nr. 299A/24.04.2008 pentru lipsa calității procesuale active a reclamantei (Parohia Romano-Catolică Sfântul Mihail). În decizia pronunțată de Curtea de Apel Cluj s-a reținut faptul ca Parohia Romano-Catolică Sfântul Mihail s-a adresat Comisiei speciale de retrocedare cu cererea nr. 6428/28.02.2003, solicitând restituirea imobilului înscris în C.F. nr. 1283 Cluj-Napoca. De asemenea, în motivarea aceleiași decizii civile s-a reținut cu autoritate de lucru judecat că „din actele depuse de reclamantă la dosar, rezultă ca imobilul în litigiu a fost doar administrat de Parohia Romano-Catolică Sf. Mihail, dar proprietar asupra lui a fost, așa cum figura întabulat în cartea funciară, Internatul de Fete Romano-Catolic din Cluj”.

În ceea ce privește capătul de cerere prin care reclamanta a solicitat instanței să dispună restituirea în natură a corpului II de imobil, constând în casă din cărămidă cu 8 camere, 5 bucătării, dependințe, cu terenul aferent, înscris inițial în cartea funciară nr. 1283 a localității Cluj, nr. top 4916, și înscris în prezent în CF colectivă 137433 Cluj (CF. electronic 279568 Cluj, 279568-C1 Cluj), cu nr. top. 4916/1/2/2, corpul E, cu terenul aferent, pârâțul a invocat prevederile art. 18 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ potrivit cărora instanța, soluționând cererea la care se referă art. 8 alin. (1), poate, după caz, să anuleze, în tot sau în parte, actul administrativ, să oblige autoritatea publică să emită un act administrativ, să elibereze un alt înscris sau să efectueze o anumită operațiune administrativă.

În drept, s-au invocat dispozițiile O.U.G. nr. 94/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 1164/2002, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 165/2013, cu modificările și completările ulterioare, art. 201 alin (1) din Noul C.pr.civ. art. 18 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

La data de 20.03.2017, pârâțul *GUVERNUL ROMÂNIEI - COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE A UNOR BUNURI CARE AU APARTINUT CULTELOR RELIGIOASE DIN ROMÂNIA* a depus note de ședință prin care având în vedere concluziile expertizei, astfel cum a fost completată, a reiterat susținerile sale privind legalitatea deciziei nr. 3.500/24.08.2016, concluzionând că a cererea de retrocedare nr. 6.428/28.02.2003 formulată de reclamantă a fost respinsă întrucât reclamanta nu a depus înscrisuri din care să rezulte dreptul său de proprietatea asupra imobilului solicitat.

Mai mult, reclamanta nu a transmis documentele solicitate de către Secretariatul tehnic al Comisiei speciale de retrocedare, deși a fost înștiințată în mod expres cu privire la termenul imperativ de decădere de 120 de zile prev. de art. 32 din Legea nr. 165/2013, cu modificările și completările ulterioare.

La data de 21.03.2017, reclamanta *ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ALBA IULIA - PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SF. MIHAIL* a depus o cerere de restrângere a obiectului acțiunii sale având în vedere înstrăinarea de către Statul Român a celorlalte apartamente pe care le-a solicitat, restituirea în natură nefiind posibilă în privința acestora. (f.143).

Analizând actele și lucrările dosarului, Curtea reține următoarele:

Prin cererea de retrocedare înregistrate sub nr. 1.950/263/2002, *PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SF. MIHAI* a solicitat retrocedarea imobilului situat în Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 75 (fost Cl. Mareșal Foch, nr.80), în condițiile O.U.G. nr. 94/2000 (f.10).

Ulterior, cererea de retrocedare a fost reiterată și de către *ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ALBA IULIA* și înregistrată sub nr. 6.428/28.02.2003 (f.9, vol.I).

Prin decizia nr. 3.500/24.08.2015, pârâta *COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE A UNOR BUNURI IMOBILE CARE AU APARTINUT CULTELOR RELIGIOASE DIN ROMÂNIA* a respins cererea de retrocedare formulată de către *ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ALBA IULIA* pentru *PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SF. MIHAI*.

În motivarea deciziei de respingere (f.6, vol.I) se arată că nu au fost depuse înscrisuri din care să reiasă legătura juridică dintre solicitanta Parohia Romano-Catolică Sf.Mihai și proprietarul tabular al imobilului Internatul de Fete Romano-Catolic Cluj.

Din extrasul C.F. nr. 1283 rezultă că imobilul în discuție a fost trecut în proprietatea Statului Român în folosința Ministerului Învățământului Public în baza Decretului nr. 175/1948 și a adresei nr. 25.234/1951 a Ministerului Învățământului Public de la Internatul de Fete Romano-Catolic Cluj (f.41-83, vol.I)

La dosarul cauzei s-au depus înscrisuri din care rezultă că apartamentele existente în imobilul revendicat au fost vândute chiriașilor, în condițiile Legii nr. 112/1995 (f.121-123, vol.I).

Parohia Romano-Catolică Sf. Mihai a formulat o cerere de chemare în judecată în dosarul nr. 247/211/2004 al Judecătoria Cluj-Napoca prin care a solicitat constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare în discuție.

Prin sentința civilă nr. 2.042/12.03.2007 s-a respins excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei Parohia Romano-Catolică Sf. Mihai Cluj-Napoca și s-a admis cererea de chemare în judecată, constatându-se nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate de către

S.C. Constructardealul S.A. cu terți cumpărători, chiriași în apartamentele nr. 3, 1 și 4 din imobilul situat în Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 75.

Prin decizia civilă nr. 229/A din 24.04.2008 a Tribunalului Cluj s-au respins apelurile formulate de către pârâți, fiind păstrată în întregime hotărârea pronunțată de către prima instanță.

Recursul formulat de către pârâțul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și pârâții persoane fizice a fost admis prin decizia civilă nr. 2.431/15.12.2008 a Curții de Apel Cluj prin care, în rejudecare, s-au admis apelurile, cu consecința respingerii în întregime a cererii de chemare în judecată precizată și extinsă formulată de către reclamanta Parohia Romano-Catolică Sf.Mihai Cluj-Napoca (f.124-128, vol.I).

Pentru a hotărî în privința cererii de chemare în judecată, instanța de recurs a constatat că proprietarul tabular al imobilului în discuție a fost Internatul de Fete Romano-Catolic Cluj, de la care a trecut, mai apoi, în proprietatea Statului Român în baza Decretului nr. 175/1948.

Cu privire la acest aspect, în decizia menționată anterior, se arată următoarele:

„Protopopiatul Romano-Catolic Cluj-Napoca a comunicat judecătoriei f.91, că Parohia Romano-Catolică „Sfântul Mihai” Cluj-Napoca a înființat, deținut, condus și administrat Internatul de fete romano-catolic din Cluj-Napoca, str.Mareșal Foch nr.80, dar această adresă este întocmită pro cauza, iar din rapoartele financiare finale pe anii 1941 și 1942 f.117 și 119 dos.judecătorie, reiese că Școala Populară Romano-Catolică de Fete „Augustzeum”, s-a aflat sub administrarea parohiei Romano-Catolice „Sfântul Mihai”.

Așadar, chiar din actele depuse de reclamantă la dosar, rezultă că imobilul în litigiu a fost doar administrat de către Parohia Romano-Catolică „Sfântul Mihai” Cluj-Napoca, dar proprietar asupra lui a fost așa cum figura întabulat în cartea funciară, Internatul de fete Romano-Catolic Cluj.

Pentru ca reclamanta să își justifice calitatea procesuală activă legitimitio ad causam, procedura civilă pretinde să existe identitate între persoana reclamantei și persoana care este titular al dreptului în raportul juridic dedus judecării, or după cum am constatat, reclamanta este Parohia Romano-Catolică „Sfântul Mihai” Cluj-Napoca, iar titularul dreptului întabulat în cartea funciară este Internatul de fete romano-catolic Cluj-Napoca. Înainte de preluarea imobilului de către stat, reclamanta a săvârșit cu privire la acesta, numai acte de administrare, iar nu de dispoziție.

Prin urmare, rezultă că reclamanta Parohia Romano-Catolică „Sfântul Mihai” Cluj-Napoca, nu are calitate procesuală activă în cauză.”Pag.9 din decizie, f.128, vol. 1

Rezultă așadar că prin hotărâre judecătorească irevocabilă s-a stabilit că în privința imobilului situat în Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 75, reclamanta Parohia Romano-Catolică Sf.Mihai Cluj-Napoca nu are calitatea de proprietar al imobilului și deci nu își justifică calitatea procesuală activă în acel dosar.

Curtea reține aspectul esențial de natură a determina natura dintre cele două litigii, și anume, împrejurarea că instanța de recurs a stabilit că reclamanta Parohia Romano-Catolică Sf.Mihai Cluj-Napoca nu a avut calitatea de proprietar al imobilului, ci un terț, respectiv Internatul de Fete Romano-Catolic Cluj-Napoca.

În acest context, Curtea apreciază că devin incidente dispozițiile art. 430 alin. 2 C.pr.civ., aspectul referitor la lipsa calității de proprietar a parohiei pentru imobilul revendicat fiind evidențiat în considerentele deciziei menționate.

Aspectul referitor la calitatea de proprietar al imobilului revendicat pentru persoana ce formulează cererea de revendicare este un aspect important în cauză deoarece, în condițiile art. 1 din O.U.G. nr. 94/2000, doar persoana ce a avut în proprietate bunul poate formula cererea de retrocedare.

Întrucât această cerință legală nu este îndeplinită în cauză, aspect sesizat și în etapa administrativă a prezentului litigiu, decizia contestată apare ca fiind legală.

În cauză a fost administrată proba cu înscrisuri din care ar fi trebuit să rezulte, în opinia reclamantei, corespondentul legal, sub aspectul proprietății, între persoana înscrisă în cartea funciară și persoana care a formulat cererea de retrocedare.

Curtea apreciază că înscrisurile depuse sunt nerelevante în condițiile în care, punctual, pentru imobilul în litigiu s-a reținut că reclamanta nu și-a dovedit calitatea de fost proprietar.

În ceea ce privește proba cu expertiza, Curtea reține că cele stabilite de către expert sunt irelevante, în același context al constatării faptului că reclamanta nu are calitatea de succesor al vechiului proprietar tabular.

În consecință, față de cele menționate, în temeiul art. 1 din Legea nr. 554/2004, se va respinge cererea formulată de reclamanta ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ALBA IULIA - PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SF. MIHAIL, în contradictoriu cu pârâțul GUVERNUL ROMÂNIEI - COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE A UNOR BUNURI CARE AU APARTINUT CULTELOR RELIGIOASE DIN ROMÂNIA.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Respinge cererea formulată de reclamanta ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ALBA IULIA - PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SF. MIHAIL, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 16, jud. Cluj, cu sediul procesual ales la Cabinet Avocat Veress Emod din mun. Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 37, ap. 6, jud. Cluj, în contradictoriu cu pârâțul GUVERNUL ROMÂNIEI - COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE A UNOR BUNURI CARE AU APARTINUT CULTELOR RELIGIOASE DIN ROMÂNIA, cu sediul în mun. București, sector 1, Calea Floreasca, nr. 202.

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

Recursul se va depune, sub sancțiunea nulității, la Curtea de Apel Cluj.

Pronunțată în ședința publică din 05.04.2017.

PREȘEDINTE,
DELIA MARUSCIAC

GREFIER,
DANIELA CHIRILĂ

Red.D.M./28.04.2017.
Dact.H.C./5 ex.

