

29/7.07.2022



1-66 pag.

HOTĂRÂRE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 2, în favoarea doamnei Szilagyí Rozalia

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. 2, în favoarea doamnei Szilagyí Rozalia – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 597642/1/27.06.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 598292/45/27.06.2022 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. 2, în favoarea doamnei Szilagyí Rozalia;

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 Szilagyí Rozalia, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 2, înscrisă în C.F. individuală nr. 279568-C1-U2 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 137434), cu nr. topo 4916/1/2/2/II, în suprafață de 64,06 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. 2, înscrisă în C.F. individuală nr. 279568-C1-U2 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 137434), cu nr. topo 4916/1/2/2/II, este de 112.551 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 nedeplinirii 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. 2, nivelul Parter, înscris în C.F. nr. 279568-C1-U2, cu nr. topo. 4916/1/2/II, cota indiviză 15,56%, teren atribuit 58 mp, conform normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20 din 17.0.1.1996.

Titular contract de închiriere SZLLAGYI ROZALIA

Număr contract închiriere 60567/01.09.2005 (101340/28.11.1983).

Modul de prelucrare 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 = 59,26 mp.	82.743	13.336,72	1.103.520.223		
BOXA-PIVNIȚA Su = 4,85 mp.	1.500	13.336,72	20.005.080		
ÎMPREJMUIRE	149	13.336,72	1.987.171		
TOTAL VALOARE	84.392	13.336,72	1.125.512.474 112.551 RON		

1. PREȘEDINTE

DAN ȘTEFAN TARCEA

- viceprimar

Dan Stefan
Tarcea

Digitally signed by
Dan Stefan Tarcea
DN: cn=Dan Stefan Tarcea,
ou=CLN, email=dan.tarcea@cluj-napoca.ro

2. MEMBRI:

Ovidiu Vaida

- consilier local

VAIDA
OVIDIU

Digitally signed by
Ovidiu Vaida
DN: cn=Ovidiu Vaida,
ou=CLN, email=ovaidiu@cluj-napoca.ro

Bogdan-Florin Covaliu

- consilier local

Bogdan-
Florin Covaliu

Digitally signed by
Bogdan-Florin Covaliu
DN: cn=Bogdan-Florin Covaliu,
ou=CLN, email=bcovaliu@cluj-napoca.ro

Adriana Cristian

- consilier local

Digitally signed by
Adriana Cristian
Date: 2022.05.17 11:13:10

Director, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății

Ionela-Iulia
Ardeus

Digitally signed by
Ionela-Iulia Ardeus
DN: cn=Ionela-Iulia Ardeus,
ou=CLN, email=iardeus@cluj-napoca.ro

Șef serviciu, Serviciul Juridic, Legislație, Contracte

D
Nicoleta Sorina
Ghorman

Digitally signed by
Nicoleta Sorina Ghorman
DN: cn=Nicoleta Sorina Ghorman,
ou=CLN, email=ngorman@cluj-napoca.ro

Șef serviciu, Serviciul Administrare spații, terenuri

Raluca-
Bogdan
Ferezan

Digitally signed by
Raluca Bogdan Ferezan
DN: cn=Raluca Bogdan Ferezan,
ou=CLN, email=rferezan@cluj-napoca.ro

Șef serviciu, Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru

Mihaila
Dorina
Miron

Digitally signed by
Mihaila Dorina Miron
DN: cn=Mihaila Dorina Miron,
ou=CLN, email=dmiron@cluj-napoca.ro

Cristina Popovici

POPVICI
CRISTINA
EULINA

Digitally signed by
Cristina Popovici Eulina
DN: cn=Cristina Popovici Eulina,
ou=CLN, email=cpopovici@cluj-napoca.ro

Steliana Turdean

TURDEAN
STELIANA

Digitally signed by
Steliana Turdean
DN: cn=Steliana Turdean,
ou=CLN, email=sturdean@cluj-napoca.ro

REFERAT DE APROBARE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 2, în favoarea doamnei Szilagyi Rozalia

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 (fostă str. Lenin) nr. 75, ap. 2, a fost atribuit de către G.I.G.C.L. numitului Szilagyi Albert la data de 28.11.1983, conform contractului de închiriere nr. 101340, având calitatea de titular de contract, iar cu drepturi locative Szilagyi Rozalia, în calitate de fiică, Szilagyi Albert, în calitate de fiu, Pop Angela în calitate de fiică și Pop Călin, în calitate de ginere.

Conform fișei suprafeței locative imobilul are în componență: 2 camere cu o suprafață totală de 57,59 mp. și un culoar comun cu o suprafață de 1,55 mp, rezultând o suprafață totală de 59,14 mp.

Locațiunea a continuat în baza contractului de închiriere nr. 24741/14.05.1999.

La data de 10.02.2000 a fost întocmită o nouă fișă locativă la contractul de închiriere nr. 24741/14.05.1999, conform căreia imobilul are în componență: 1 cameră, 1 bucătărie, 1 wc. și 1 boxă, rezultând o suprafață totală de 64,06 mp., având ca titular de contract pe numitul Szilagyi Albert, iar cu drepturi locative Szilagyi Rozalia, în calitate de soție, Szilagyi Rozalia, în calitate de fiică și Szilagyi Albert, în calitate de fiu.

Urmare a decesului titularului de contract, la data de 01.09.2005, autoritatea locală a încheiat contractul de închiriere nr. 60567, având ca titular de contract pe numita Szilagyi Rozalia, soția defunctului, iar cu drepturi locative pe numiții Szilagyi Rozalia, în calitate de fiică și Szilagyi Albert, în calitate de fiu.

Conform fișei locative anexă la contractul de închiriere nr. 60567/01.09.2005, a fost modificată atât suprafața imobilului cât și elementele componente ale acestuia, astfel imobilul este alcătuit din: 1 cameră cu o suprafață de 25,71 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 32,20 mp., 1 wc. cu o suprafață de 1,30 mp. și 1 boxă cu o suprafață de 4,85 mp., rezultând o suprafață totală de 64,06 mp.

La data de 14.02.2013, urmare a decesului titularului de contract de închiriere, autoritatea locală a încheiat actul adițional nr. 4 la contractul de închiriere nr. 60567/01.09.2005, conform căruia titular de contract este numita Szilagyi Rozalia (fiica).

Prin cererea înregistrată cu nr. 545100/45/27.09.2021, doamna Szilagyi Rozalia a solicitat cumpărarea locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, ap. 2.

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-U2 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 137434), cu nr. topo 4916/1/2/2/II.

Potrivit opiniei juridice 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 destinație 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 transcrierea contractelor de închiriere, din interpretarea prevederilor legale și a practicii judiciare, reiese faptul că, chiriașii care nu aveau drepturi locative la data intrării în vigoare a Legii nr. 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 respectiv cele apartamente în baza Legii nr. 112/1995.

Cu privire la 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. 2, în favoarea doamnei Szilagyi Rozalia.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1405/31.05.2022, prețul de vânzare a locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 2, este de 112.551 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. 2, înscrisă în C.F. individuală nr. 279568 CI-U2 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 137434), cu 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, 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 plenumului Consiliului local.

PRIMAR

Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 2, în favoarea doamnei Szilagyí Rozalia

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 597642/1/27.06.2022 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. 2, în favoarea doamnei Szilagyí Rozalia;

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 (fostă str. Lenin) nr. 75, ap. 2, a fost atribuit de către G.I.G.C.L. numitului Szilagyí Albert la data de 28.11.1983, conform contractului de închiriere nr. 101340, având calitatea de titular de contract, iar cu drepturi locative Szilagyí Rozalia, în calitate de fiică, Szilagyí Albert, în calitate de fiu, Pop Angela în calitate de fiică și Pop Călin, în calitate de ginere.

Conform fișei suprafeței locative imobilul avea în componență: 2 camere cu o suprafață totală de 57,59 mp. și un culoar comun cu o suprafață de 1,55 mp., rezultând o suprafață totală de 59,14 mp.

Locațiunea a continuat în baza contractului de închiriere nr. 24741/14.05.1999.

La data de 10.02.2000 a fost întocmită o nouă fișă locativă la contractul de închiriere nr. 24741/14.05.1999, conform căreia imobilul are în componență: 1 cameră, 1 bucătărie, 1 wc. și 1 boxă, rezultând o suprafață totală de 64,06 mp., având ca titular de contract pe numitul Szilagyí Albert, iar cu drepturi locative Szilagyí Rozalia, în calitate de soție, Szilagyí Rozalia, în calitate de fiică și Szilagyí Albert, în calitate de fiu.

Urmare a decesului titularului de contract, la data de 01.09.2005, autoritatea locală a încheiat contractul de închiriere nr. 60567, având ca titular de contract pe numita Szilagyí Rozalia, soția defunctului, iar cu drepturi locative pe numiții Szilagyí Rozalia, în calitate de fiică și Szilagyí Albert, în calitate de fiu.

Conform fișei locative anexă la contractul de închiriere nr. 60567/01.09.2005, a fost modificată atât suprafața imobilului cât și elementele componente ale acestuia, astfel imobilul era alcătuit din: 1 cameră cu o suprafață de 25,71 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 32,20 mp.,

1 wc. cu o suprafață de 1,30 mp. și 1 boxă cu o suprafață de 4,85 mp., rezultând o suprafață totală de 64,06 mp.

La data de 14.02.2013, urmare a decesului titularului de contract de închiriere, autoritatea locală a încheiat actul adițional nr. 4 la contractul de închiriere nr. 60567/01.09.2005, conform căruia titular de contract este numita Szilagy Rozalia (fica).

Prin cererea înregistrată cu nr. 545100/45/27.09.2021, doamna Szilagy Rozalia a solicitat cumpărarea locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, ap. 2, 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.

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.L. 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, 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 transcrierea contractelor de închiriere, din interpretarea prevederilor legale și a practicii judiciare, reiese faptul că, chiriașii care nu aveau drepturi locative la data intrării în vigoare a Legii nr. 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 nr. 112/1995.

Cu privire la 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 petenta a avut drept locativ începând cu anul 1983, 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. 2, înscrisă în C.F. individuală nr. 279568-C1-U2 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 137434), cu nr. topo 4916/1/2/2/II, în suprafață de 64,06 mp., în favoarea doamnei Szilagyi Rozalia, conform Procesului-verbal nr. 577004/451/15.06.2022.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1405/31.05.2022, prețul de vânzare a locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, parter, ap. 2, este de 112.551 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, cumpărătoarea va prezenta declarația notarială din care să rezulte că, atât titularul cât și membrii familiei sale, nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu, conform prevederilor art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995, actualizată, potrivit căreia „Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.”

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

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

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

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

Art. 129 alin. 6 lit. b, potrivit căreia în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, 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. 2, în favoarea doamnei Szilagy Rozalia, înscrisă în C.F. individuală nr. 279568-C1-U2 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 137434), cu 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, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, sub condiția depunerii la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare a unei declarații notariale din care să rezulte că, atât titularul cât și membrii familiei sale nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

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

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

Alina Aurelia Rus
28.06.2022

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

**Întocmit,
Doina Boca**

Doina Boca

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 Voida, Bogdan-Flovin 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/înscrși 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/primate 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 folosința 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-Andrei, 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 Ordinei de zi - Imobile cu diferență de suprafață, diferență între destinația/numărul încăperilor și extinderi cu încăperi executate/primate 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. 4916/1/2/2/11, 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 analizarea 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 Vicrica 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 rota 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-
Stefan Tarcea
DN: cn=Dan Ștefan Tarcea,
o=164109443000

Ovidiu Vaida

VAIDA
OVIDIU

Semnat digital de
VAIDA
OVIDIU
Date: 2022.06.20
11:48:35 +0200

Bogdan-Florin Covaliu

Bogdan-
Florin
Covaliu

Digitally signed by
Bogdan-Florin
Covaliu
Date: 2022.06.17
15:35:48 +0300

Adriana Cristian

Digitally signed by
Adriana Cristian
Date: 2022.06.17 11:12:03

Nicoleta Gherman

Nicoleta Sorina
Gherman

Semnat digital de
Nicoleta Sorina Gherman
Date: 2021.04.17 09:43:
4500

Iulia-Ionela Ardeus

Ionela-Iulia
Ardeus

Semnat digital de
Ionela-Iulia Ardeus
Date: 2022.06.17
07:46:7 40300

Raluca Bogdana Ferezan

Raluca-
Bogdana
Ferezan

Digitally signed by
Raluca-Bogdana
Ferezan
Date: 2022.06.16
10:10:27 +0300

Mihaela Miron

Mihaela-
Dorina
Miron

Digitally signed by
Mihaela-Dorina
Miron
Date: 2022.06.16
14:01:16 +0300

Steliana Turdean

TURDEAN
STELIANA

Semnat digital de
TURDEAN
STELIANA
Date: 2022.06.17
09:29:55 +0300

Cristina Popovici

POPOVICI
CRISTINA-
ELLNA

Digitally signed by
POPOVICI
CRISTINA-ELNA
Date: 2022.06.16
16:45:54 +0300



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-U2 Cluj-Napoca

Nr. cerere	15109
Ziua	25
Luna	01
Anul	2022

Cod verificare
10011613596



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:137434

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989, Nr. 75, Et. parter, Ap. 2, 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 (m ²)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 4916/1/2/2/II	-	64,06			compus din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 boxă, Su=64,06 mp, și 1wc, p.i.c. în cotă de 15,56 /100 parte

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8560 / 08/01/2000		
Cerere nr. 0 (documentație tehnică anexată);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, doandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 137434)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989, Nr. 75, Et. parter, Ap. 2, 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/II	-	64,06	-	-	compus din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 boxă, Su=64,06 mp. și 1wc. p.i.c. în cotă de 15,56 /100 parte

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.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
25/01/2022, 16:25

✱

ROUMANIE

ROMANIA

ROMANIA



CARTĂ DE IDENTITATE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY CARD

CNP

Nume/Name/Last name

SZILAGYI

Prenume/Forename/First name

ROZALIA

Cetățenie/Nationality/Nationality

Română / ROU

Loc nașterii/Date of birth/Place of birth

Mun. Cluj-Napoca Județul Cluj

Domiciliu/Address/Address

Mun. Cluj-Napoca Jue. Cluj

Sex/Sex/Sex

F

226 CJ

Emisa/Date of issue/Issued by
SPCLEP Cluj-Napoca

Validitate/validity/Validity
18.08.10-15.08.2070

19 nr.
0-

e către
cit bine
entului

iseris.

zi, data

FIȘA LOCUINȚEI

Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚIU, TERENURI

- Adresa locuinței: B-DUL 21 DECEMBRIE 1989 NR. 75, AP. 3, CORP E
- Numarul de înregistrare a cererii de cumpărare: 545100/45/27.09.2021
- Titularul contractului de închiriere: SZILAGYI ROZALIA
- Nr. contractului de închiriere: 60567/01.09.2005, primul contract a fost încheiat în anul 1983 cu soțul Szilagyi Albert - contract nr. 101340/28.11.1983
- Informații privind situația juridică (notificări, sentințe)

ȘEF SERVICIU,

Raluca- Bogdara
Ferezari

CONSILIER,

ECCA DORNA
MARIANA

Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

- Modul de preluare Statul Român de la SECCEȘ 1991/1948 de la ADCEȘA MINISTERUL ÎNVIATĂRII PUBLICE - LR 25234/1997
- Există documentație de întabulare DA
- Nr. C.F. din dosar juridic, din documentația de întabulare C+ LR?
- Nr. topo 19716, cota indiviză teren atribuit
- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr. 501/2002 A fost revendicat L. Soltzeșnic în baza copia Romano-Catolice Peuce 350/24.08.2015 de respingere - contestată
- Dacă este revendicat în baza Legii nr. 66/2004 instanța dosar nr. 116/13/2015 în care s-au emis sentința nr. 143/2017 & Decizia nr. 59/2020 în caz de respingere actuale
- Este întabulat în C.F. 279368-91/19 nr. C.F. colectiv 279368-91 nr. C.F. individual
- nr. topo 19716/10216 cota indiviză 10,56% teren atribuit conform act
- întabulat în favoarea Statul Român în administrarea Consiliul Local Cluj Napoca
- Alte situații
- Proprietari anteriori

ȘEF SERVICIU,

Mihaela- Doțina Miron

INSPECTOR,

NIȘTOR MARIANA-SILVIA

Serviciul: REVENDICĂRI, FOND FUNCİAR ȘI REGISTRU AGRICOL

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

INSPECTOR,

GIURGIU LILIANA

- Dacă este revendicat în baza legilor fondului funciar, Dosar 4216/11000 de se. Ștefăna C. 85/14/2005
- Mod de soluționare cauza respinsă

ȘEF SERVICIU,

Cosmina Candrea

INSPECTOR,

POP ALEXANDRA OANA

Serviciul: CONTENȚIOS

- Dacă există proces pe rol Da în instanțele scv. contencios nu rezultă
- Îndeplinește condițiile juridice de vânzare existența vechimii posesiei

ȘEF SERVICIU

POP ADINA- ECATFRINA

Serviciul: RATE, CHIRII, TARIFE PREȚURI

- Dacă există debite chirie

ȘEF SERVICIU,

TODORUT MIHAELA-ACELA

Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

Repartinat în vederea măsurării și evaluării

ȘEF SERVICIU,

INSPECTOR,

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

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE NR. _____ DIN _____
DIRECTOR, INSPECTOR,
IULIA ARDEUȘ

ACT ADITIONAL

Nr. 5 la contractul de închiriere nr. 60567 din 01.09.2005

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 ROZALIA, cu domiciliul în Cluj-Napoca, și

2, 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, cererea nr.250467/45/15.07.2014

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, în cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, ap. 2, corp E, jud. Cluj, având suprafața utilă de 64,06 mp., cu structura firmată din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 wc, și 1 baie, conform Anexei la contractul de închiriere, identificată în C.P. individuală nr. 137434, C.F. colectivă nr. 137433, sub nr. topo 4916/1/2011.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 58,60 mp. de teren, aliată 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 2 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.

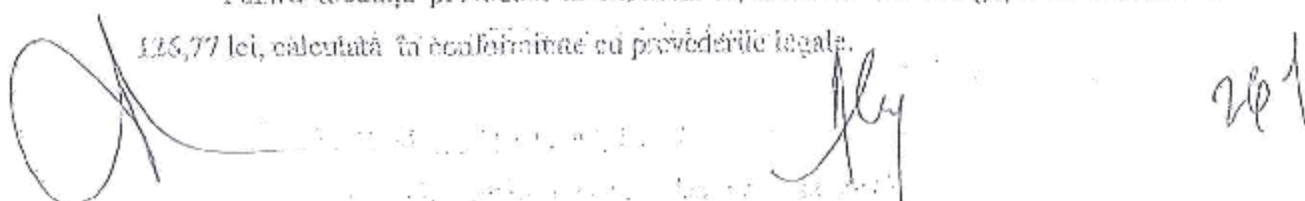
III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019;

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

IV. CHIRIAȘ AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința prevăzută la articolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de 125,77 lei, calculată în echivalență cu prevederile legale.



În baza prevederilor Legii nr. 359/20.11.2009, pentru perioada în care beneficiază de prevederile Legii nr. 359/2009, va fi scutit de la plata chiriei, conform Anexei 2 reprezentând fișa de calcul a chiriei, care este parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

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

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

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

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

a) Obligațiile locatarului:

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

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

- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, curți și grădini precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);

- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare; instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de aer condiționat, telefonie, s.a.).

b) Obligațiile locatarului:

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

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

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

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

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

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

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

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

- să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului.

Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiela proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chirie, 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/închețării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil;

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

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

VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCEȘAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele înscrise în contract, care;

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

259

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, pot fi 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 aferentele, 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/propietari, 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/propietari, după caz, până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

258

Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;

Atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se sînge 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, punîndu-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 locatarului.

- 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.

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
PRIMARUL
EMIL BOG

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRAȘAN

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA KEIS

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA BERZAN

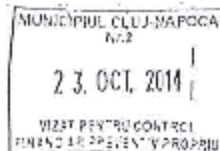
ÎNTOCMIT,
CORNELIA MIRON

LOCATAR

NUMELE: SZILAGYI
PRENUMELE: ROZALIA

Semnătura

Data 04.11.2014



257

FIȘA
 SUPRAFEȚEI LOCATIVE

Municipiul Chuj-Napoca
 B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75 situat la nivelul etaj a) PARTER ap.2
 încălzire b) DA, apă curcată c) DA, canalizare d) DA, instalație electrică, e) DA, construite
 din materiale infericare f) NU

A

Date privind locuința închiriată

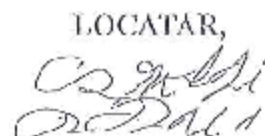
Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	CAMERĂ	25,71	25,71	
	TOTAL	25,71	25,71	
1	BUCĂTĂRIE	32,2	32,2	
2	WC	1,3	1,3	
	TOTAL	33,5	33,5	
1	BOXA	4,85	4,85	
	TOTAL	4,85	4,85	
1	TEREN	58	58	
	TOTAL	58	58	

190

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 ROZALIA	TITULAR	1953	
2	NAGY VASILE-ADALBERT	FIU	1985	

LOCATOR,


LOCATAR,


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

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Nr. 41568/451/14.02.2013

ACT ADITIONAL

nr. 4 la contractul nr. 60567 din 01.09.2005

I. Partile contractante

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar EMIL BOC, pe de o parte și SZILAGYI ROZALIA, cu ultimul domiciliu în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, ap.2, certificat de deces , CNP- , pe de alta parte.

În baza prevederilor Codului Civil, a Codului fiscal, a Legii nr.114/1996 republicată, O.U.G.nr. 44/2009, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, a cererilor nr. 41568/45/04.02.2013 și a cererilor nr. 49211/45/11.02.2013.

II. Obiectul actului adițional

ART.1 Obiectul actului adițional îl constituie transcrierea contractului de închiriere nr. 60567 din 01.09.2005, având ca obiect locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75, ap. 2, înscrisă în CF nr. 31334, nr. topografic 4916/1/2/2/II, de pe SZILAGYI ROZALIA pe SZILAGYI ROZALIA, astfel:

„MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA cu sediul pe, str.Motilor nr. 3, reprezentat prin primar EMIL BOC, în calitate de LOCATOR,

și

SZILAGYI ROZALIA, cu domiciliul în municipiul Cluj – Napoca,

având C.I. Seria I

CNP-

, în calitate de

LOCATAR”

ART.2 – Chiria lunară este de 0,00 lei, conform Fișei de calcul – Anexa 2 la prezentul act adițional.

ART.3 – Chiriașul are obligația de a declara, terenurile închiriate, la Direcția de Impozite și taxe locale, în vederea stabilirii taxei pe teren, conform Codului fiscal.

06.03.2013

ART.4 - Chiriașul are obligația de a achita taxa pe teren conform prevederilor legale în vigoare

ART.5 - Celelalte prevederi contractuale rămân neschimbate.

ART.6- Prezentul act adițional se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR,
PRIMAR
EMIL BOG



DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOLGRADAN



SERVICIUL JURIDIC CONȚENCIOS
ȘEF SERVICIU,

ALINA RUS



20.02.2013

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



ȘEF SERVICIU
RALUCA FEREZAN



ÎNTOCMIT
CORNELIA MIRON



LOCATAR,
NUMELE: SZILAGYI
PRENUMELE: ROZALIA

Dona primar unack
Szilagi

195

Anexa nr.1 parte integrantă
din contractul de închiriere
înregistrat la nr. 60567 din 01.09.2005

**FIȘA
SUPRAFEȚEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca

B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 75 situat la nivelul etaj a) PARIER ap.2

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	25,71	25,71	
	TOTAL	25,71	25,71	
1	BUCĂTĂRIE	32,2	32,2	
2	WC	1,3	1,3	
	TOTAL	33,5	33,5	
1	BOXA	4,85	4,85	
	TOTAL	4,85	4,85	
1	TEREN	58	58	
	TOTAL	58	58	

194

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 ROZALIA	TITULAR	1953	
2	NAGY VASILE-ADALBERT	FIU	1985	

LOCATOR,



LOCATAR,



- a) subsol, etaj, mansardă, alte niveouri
- 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 stare potrivit art.17 din Legea nr. 114/1996.
- i) soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de acestia (tată, mamă, soacră, socru) care locuiesc și se gospodăresc împreună

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATI
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR.84014 din 15.03.2012

ACT ADIȚIONAL

Nr. 3 la contractul de inchiriere nr. 60567 din 01.09.2005

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar RADU MOISIN, pe de o parte și SZILAGYI ROZALIA CNP : , cu domiciliul în Cluj Napoca , pe de alta parte.

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

II. Obiectul actului adițional

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

"pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, 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 adițional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 60567 din 01.09.2005 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR,
RADU MOISIN

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU

DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU
KALUCA BEREZAN

INTOCMIT,
CORNEL MIRON

LOCATAR

NUMELE: SZILAGYI
PRENUMELE: ROZALIA
CNP:

Semnatura

ROMANIA
Județul Cluj
Municipiul Cluj Napoca
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII TERENURI
NR. 188053 din 25.01.2011

ACT ADITIONAL
Nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 60567 din 01.09.2005

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar SORIN APOSTOL, si director economic OLIMPIA MORGRADAN pe de o parte si SZILAGYI ROZALIA, CNP _____, cu domiciliul in Cluj Napoca, pe de alta parte,

In baza Legii nr.114/1996 republicata, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG NR.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentatiei de intabulare si a HCL 384/2010,

Art.2. Obiectul actului aditional

"se modifica alin.1 din capitolul II din contractul de inchiriere, care va avea urmatorul cuprins: chiria lunara este de 40.12 lei, incepand cu data de 01.12.2010.

" se modifica alin. 6 din cap.II din contractul de inchiriere, care va avea urmatorul cuprins: pentru neachitarea la termenul de scadenta de catre debitor a obligatiilor de plata se datoreaza, dupa acest termen, majorari de intarziere.Incepand cu 01.08.2010 nivelul majorarii de intarziere este de 0,5 % pe zi din cuantumul obligatiei neachitate in termen, calculate pentru fiecare zi, incepand cu ziua urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate, inclusiv .

Se introduce urmatoarele articole:

La capitolul III lit.b se introduce clauza potrivit careia "chiriasul are obligatia ,conform Codului Fiscal , de a achita taxa fiscala pe terenul inchiriat care reprezinta sarcina fiscala a chiriasului in cazul in care se achita impozitul pe teren."

Art.3. Chiria lunara este de 40,12 RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Presentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 60567 din 22.02.2009 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR
SORIN APOSTOL

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MORGRADAN

SERVICIUL TERENUR CONTENCIOS

Consilier juridic

ELIZABETA RALUCA BOGDANA

DIRECTOR
IULIA ARDEUS

INTOCMIT
AURELIA PETRIC

LOCATAR

NUMELE:
PRENUMELE:
C.I.seria - nr.
Semnatura

Szilagi Rozalia

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATI
SERVICIUL ADMINISTRARE LOCUINTE
NR.78143 din 01.05.2009

A C T A D I T I O N A L

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr.60567 din 01.09.2005

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

In baza Legii nr.114/1996 republicata, O.U. nr.49/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG NR.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentatiei de intabulare si a cererii nr. 78143/13.04.2009.

Art.2. Obiectul actului aditional

"se modifica tit.d din capitolul I din contractul de inchiriere, care va avea urmatoarea cuprins:

"se prelungeste durata contractului de inchiriere privind suprafata locativa cu destinatia de locuinta situata in municipiul Cluj-Napoca B-DUL 21 DECEMBRIE 1989 NR.75 AP.2,pe o perioada de 5 ani , de la data de 19.05.2009 pâna la data de 19.05.2014.

Se introduc urmatoarele articole:

La capitolul III lit.b se introduce clauza potrivit careia „ sa achite cheltuielile de intretinere aferente fiecarei luni catre furnizorii de servicii, sau asociatiei de proprietari , dupa caz"

La capitolul IV se introduce clauza „ In cazul neexecutarii obligatiilor, contractul se desfiinteaza de pînă drept, fara punerea in intarziere a chiriasului si fara interventia instantelor de judecata."

Art.3. Chiria lunara este de 35,10 RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr.60567 din 01.09.2005 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR
SORIN APOSTU

NUMELE: SZILAGYI
PRENUMELE: ROZALIA

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

COMPARTIMENTUL AVIZARE
EXECUTARE CONTRACTE
Consilier juridic
FEREZAN RAUJICA BOGDANA

DIRECTOR, 15 IUN. 2009
DACIA CRISAN

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,
AURELIA PETRIC

Nr. registrului/seria _____
Data _____
TRANSCRIERE NECES

Inregistrat la
Nr. 60567
din 01.08.2005

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafata cu destinatie de locuinta

Intre subsemnatii Consiliului local al municipiului Cluj Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CLUJ-NAPOCA str. Hutilor nr. 3 reprezentat prin Primar EMIL 800 legitimat cu legitimitate nr. _____ eliberata la data de _____ si SZILAGYI ROZALIA cu domiciliul in Cluj Napoca str. LA DECEMBRIE nr. 75 bl. ct. sc. ap. 2 legitimat cu buletin de identitate seria _____ eliberat la data de 04.08.98 de Pct. Cluj-N, a intervenit urmatorul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Prisul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, la cu chirie locuinta din CLUJ-NAPOCA str. LA DECEMBRIE nr. 75 bl. ct. sc. ap. 2, judet CLUJ compusa din 1 camera in suprafata de 25,74 mp., dependinta in suprafata de 33,50 mp., si teren 82,00 mp., folosite in exclusivitate si folosite in cadun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din: 3 persoane, titular SZILAGYI ROZALIA.

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

Termenul de inchiriere este de 3 ani, incepand de la data de 01.08.2005 pana la data de 01.08.2008. La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI DE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 304709 Lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de 01.08.2005 si se achita in contul proprietarului pana la data de 10 a fiecarei luni, pentru luna in curs.

La data incheierii prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului cu anticipatie suma de

Lei, reprezentand chiria aferenta locuintei pe o perioada de 1 luna.

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de 01.08.2005 la sediul CONSILIULUI LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA.

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

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

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

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

a) Proprietarul se obliga:

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

147

VI. Chiriasul se obliga:

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

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
- prevede raspabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b asa cum sunt acestea formulate;
- impune chiriasilor sa faca asigurari de daune;
- exonereaza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
- autorizeaza proprietarul sa obtina venaturi 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 30 de zile;
b) cererea proprietarului atunci cind:
 - chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
 - chiriasul a pricinuit insemnate stricaturi locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricaror alte bunuri aferentele, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea 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.
d) in cazul neplatii cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de inchiriere, pe calea instantelor de judecata;
e) respectarea normelor PSI, O.S.nr.68/1997, art.1-7;
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 încetează în termen de 30 de zile de la data pierșirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI

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

PROPRIETAR,

PRIMAR
ENJL BUC

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA ROTARDOVA

DIRECTOR,
STEFANIA GABRIELA FERENCU

SEF SERVICIU,
SHEORGHIE CHIRILEANU

CHIRIATAS,

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

16 SEP 2005

INTECHIT,

A. PETRIC
An

16/9

Anexa nr. 1 parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 60567
din 02.09.80

F I S A

SFERA DE LOCALITATE INCHIRIATE IN :

municipiul Cluj - Napoca
strada B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 25
blocul _____ scara _____ corpul _____ situata la nivelul
(etajului) a) _____ apartamentului 2
incalzirea b) gaz apa curenta c) no
canalizare d) da instalatia electrica e) 1A
construita din materiale inferioare f) nu

Date privind locuinta inchiriată

Nr. crt.	Denumirea incaperii (g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1.	CAMERĂ	25,71	25,71	25,71
2.	SUCHINIE	32,20	32,20	
3.	BAI	4,30	4,30	
4.	BUCĂR	4,85	4,85	
Suprafata curtea si gradinii		12,00		12,00

1997/11-4
Nr. 11/11.1997
Data 11.11.1997

Termenul de
nr. 11/11
data 11.11.1997

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafața cu destinația de locuință

Între subsemnatul Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu domiciliul în Cluj-Napoca str. Hoților nr. 3 reprezentat prin Vicepreședintele GHEORGHE GHEORGHE înținat cu legitimația nr. _____ eliberată la data de _____ și SZILAGYI ALBERT cu domiciliul în Cluj-Napoca str. B-DHL 21 DEC. nr. 73 bl. B et. sc. ap. legitimația cu datele de identitate seria BE nr. 284749 eliberată la data de 07.05.1991 de PSD, CLUJ-NAPOCA, a intervenit următorul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Prin el, în calitate de proprietar, închiriază, iar el doilea, în calitate de chirias, la cu chirie locuința din CLUJ-NAPOCA str. 21 DECEMBRIE 1989 nr. 73 bl. B sc. ap. juț Cluj cuprins din 2 camere în suprafața de 57,69 devenită în suprafața de 0,00 no., și teren 53,00 ap., folosite în exclusivitate și 1,50 folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chirias și familie sa cuprinsă din 4 persoane, titlul SZILAGYI ALBERT

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

Termenul de închiriere este de 6 ani, cu începere de la data de 08.04.1997 până la data de 08.04.2004.

La semnarea termenului contractului se va fi reinscris cu acordul ambelor părți.

II. CHIRIA APERVENIA LOCUIRII DE PACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunară este de 1500/2.50 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de 08.03.1997 și se achită în contul proprietarului până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

La data încheierii prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului cu anticipație suma de

0,00 lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de 0 luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de 08.03.1997 la sediul

de birou închirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situații în care oarecând de acord

Crisa modificare a cuantumul chiriei se va comunica în scris chiriasului cu 60 de zile înainte de termenul scadent de plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare asupra sumei datorate pentru fiecare zi întârziere, începând cu prima zi care urmează celeia care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totuși chiria restantă.

III. ÎN ÎNCHIRIEREA PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNȚEȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a). Proprietarul se obligă:

- să predea chiriasului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsurile pentru repararea și mentinerea în stare de siguranță, în exploatarea și funcționalitate a ne poate deruta închirierii locuinței;
- să întretină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, ferestre, pavimente, scări exterioare, curți și grădini, etc.) și să asigure toate elementele necesare funcționării și întreținerii în bune condiții instalațiilor comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și producere a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, rezervoare, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de apă caldă, etc.);

107

3). Chiriasul este obligat:

- sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatii 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 sa 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 cel care se presupune sa foloseasca in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna ce costa contractului de inchiriere;
- sa comunice in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al familiei, sau sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea la sutarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu anexele de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire inlocuit la predarea locuintei;

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
 - prevede responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. 6 sau care sunt expres formulate;
 - impun chiriasilor sa faca asigurari de dauna;
 - exonereaza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
 - autoritatea 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 sinea de 30 de zile;
 - b) cererea proprietarului atunci cand:
- chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
 - chiriasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor si anexelor si aparaturii aferente, sau daca indealtimea: fara drept de ii ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea 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 cel 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 incepe sa aibă valoare de la data prezentei semnării de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoana îndreptăţită prin lege nu are valabilităţile necesare.

9. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRU PĂRTE

Anexa 1, 2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere.
Prezentul contract s-a încheiat astăzi 20.05.1999
în 7 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

VICEPREȘEDINTE
GRIGORE BEȘTEA

DIRECTOR ECONOMIC
LIVIA ANDRĂȘ

DIRECTOR
CĂMINAR

ȘEF SERVICIU
ECONOMIC CHIRILACU

INTORNIC

CHIRIAR,

Sr. Lăduț Al. Cost

100899
[Signature]

VIZAT,
SERVICIU JURIDIC CONȚENCIOS

VIZAT	
Serv. Juridic-Contencios	
Data	<i>10 mai 1999</i>
Numărul	<i>[Signature]</i>

Anexa nr. 1 parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 24-81
din 16.12.1982

F I S A

DESCRIEREA LOCULUI INCHIRIATE IN :

municipiul CLUJ-NAPOCA
strada 1 DECEMBRIE nr. 13
bldul _____ scara _____ corpul _____ situat la etajul _____
(etajul) a) _____ apartamentul 2
incalzirea b) ca apa calduta c) ca
canalizare d) ca instalatia electrica e) ca
construita din materiale inferioare f) na

Date privind locuinta inchiriată

Nr. crt.	Denumirea incaperii (g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
1.	2.	3.	4.	5.
1.	CAMERA	25,71	25,71	25,71
2.	BUCATARIE	32,20	32,20	
3.	BZ.	1,30	1,30	
4.	SCUR	7,88	7,88	
Suprafata curtea si gradina		58,00	58,00	

108

CONTRACT DE INCALZIRE

Contractul este incheiat intre Proprietar si Chirias...
Art. 1. Scopul contractului este de a stabili conditiile de inchiriere a locului de locuit...

Art. 12. Proprietarul este obligat sa asigure calitatea energiei termice si sa respecte termenii si conditiile prevazute de Legea nr. 5/1993...

Art. 13. In cazul in care calitatea nu respecta obligatiile de servicii si incalzire, proprietarul poate cere rezilierea contractului...

Art. 14. Chiriasul are dreptul sa conteste calitatea si cantitatea energiei termice si conditiile prevazute de Legea nr. 5/1993.

Art. 15. Presentul contract se completeaza in cazul contradictoriilor si cu dispozitiile care sunt in vigoare.

Art. 16. Presentul contract va costa 2000 lei/an, inclusiv al chiriei si al energiei termice necesare pentru incalzirea locului...

Proprietar, I.S.C.

Chirias, [Signature]

Partea...
1. Locul de locuit este situat in...
2. Scopul contractului este de a stabili conditiile de inchiriere...

Tableau récapitulatif de l'effectif des agents de l'Administration des Douanes et des Régies de l'Etat

N°	Noms des agents	Noms des agents et de leur fonction dans les douanes ou régies	Age	Année de entrée dans le service	Situation matrimoniale	Noms des enfants
1
2
3
4
5

[Signature]

...

[Signature]

- 1. ...
- 2. ...
- 3. ...
- 4. ...
- 5. ...
- 6. ...
- 7. ...
- 8. ...
- 9. ...
- 10. ...



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
Nr. 1 SEP 2016
Al: 45100/45

C. Stancu
27.09.2016

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

SUBSEMNATUL/SUBSEMNATA Seikay Doralia CU
DOMICIUL ÎN JUDEȚUL Cluj LOCALITATEA Cluj-Napoca
STR. CORP SC AP 2
IDENTIFICAT(Ă) PRIN CI / BI SERIA CNP
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. Bld. 1 Decembrie NR. 75 BL CORP
SC AP 2, AL CĂRUI TITULAR DE CONTRACT DE ÎNCHIRIERE SUNT.

ATĂȘEREA LA DOSARUL VECHI 158249/45, 22.09.2016
PREZENTEI 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 construibil, intravilan pe teritoriul României, după 01.01.1990;

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



Timp estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legii în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dp@primariacclujnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.

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/V, 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. I 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 bisericască 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 înscrieri 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 înscrieri (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 Romanc-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 calea 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 Plenumului 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 Calca 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. Mihail, această soluție urmând a fi confirmată și în calca 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 Judecătorei 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 Mihail” 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 Judecătorei 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 judecății 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 ICCJ-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 juridic 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 juridic 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 calca de atac să

poată face o altă dovadă decât cea confirmată irrevocabil 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 alogații 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 Roman-Catolic din Cluj.

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, cadrul 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-CI Cluj), cu nr. top 1916/1/2/2, corpul E, cu terenul aferent), reclamanta solicită instanței să constate nulitatea parțială 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 înscrisuri 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 funciară, 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, imobilele 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 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, 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 funciară nr. 1283 Cluj, nr. top 4916, au fost admise recursurile declarate împotriva Deciziei 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 că Parohia Romano-Catolică Sfântul Mihail s-a adresat Comisiei speciale de retrocedare cu cererea nr. 64286/28.02.2003, 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 că 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-CI Cluj), cu nr. top. 4916/1/2/2, corpul E, cu terenul aferent, pârâtul 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, U.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, pârâtul *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 înregistrată sub nr. 1.950/263/2002, *PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SF. MIHAIL* 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. MIHAIL*.

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.Mihail 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 cauzci 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. Mihail a formulat o cerere de chemare în judecată în dosarul nr. 247/211/2004 al Judecătoriei 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. Mihail 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 Ș.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 Censiliul 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. Măreșal 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 „Augusteum”, 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 dosar 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 legiimatio ad causam, procedura civilă pretinde să existe identitate între persoana reclamantei și persoana care este titular al dreptului în raportul juridic dedus judecății, 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. I

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 experiza, 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/78.04.2017.
Dact.H.C./5 ex.

