

A-46 pag.

26/4 08. 2022

HOTĂRÂRE

privind punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea drepturilor de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului identificat prin nr. topo. 10682, 10676/1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. General Eremia Grigorescu nr. 17, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești

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

Examinând proiectul de hotărâre privind punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea drepturilor de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului identificat prin nr. topo. 10682, 10676/1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. General Eremia Grigorescu nr. 17, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 656528/1/27.07.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 656545/45/30/27.07.2022 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea drepturilor de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului identificat prin nr. topo. 10682, 10676/1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. General Eremia Grigorescu nr. 17, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 87 alin. (5) și 129 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 622 alin. (1) din Codul de procedură civilă, republicat, ale art. 5 alin. (1) din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, precum și ale Sentinței civile nr. 4778/2021, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3/2022, pronunțată de Tribunalul Cluj, în Dosarul nr. 19149/211/2020;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (,), 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 punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea drepturilor de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a imobilului-teren cu suprafața de 1203 mp. din acte, respectiv suprafață măsurată de 1208 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. General Eremia

Grigorescu nr. 17, identificat prin nr. topo. 10682, 10676/1, înscris în CF nr. 283952 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate în favoarea Statului român, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 4778/2021, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3/2022, pronunțată de Tribunalul Cluj, în Dosarul nr. 19149/211/2020, beneficiari Druhora Ovidiu-Dorin și Druhora Ana.

Art. 2. Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 289 alin. (2) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/5689, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 5 din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, constituită prin Dispoziția primarului nr. 1584/13.04.2021, va asigura actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, cu privire la bunul imobil ce face obiectul prezentei hotărâri.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Serviciul Revendicări, fond funciar și registru agricol.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,

Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea drepturilor de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 1203 mp., cu nr. topo. 10682, 10676/1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. General Eremia Grigorescu nr. 17, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești

Imobilul care face obiectul proiectului de hotărâre, este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. General Eremia Grigorescu nr. 17 și este identificat în regim de carte funciară prin nr. topo. 10682, 10676/1, teren în suprafață de 1203 mp. din acte, înscris în CF nr. 283952 Cluj-Napoca, în proprietatea Statului român, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Terenul este înregistrat în domeniul privat al municipiului.

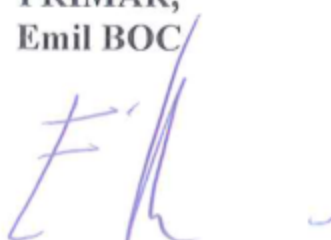
Prin Sentința civilă nr. 4778/2021, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, în Dosarul nr. 19149/211/2020, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3/2022, pronunțată de tribunalul Cluj, s-a dispus admiterea acțiunii formulate de reclamantii Druhora Ovidiu-Dorin și Druhora Ana, în contradictoriu cu pârâtele Comisia locală pentru stabilirea drepturilor de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca și Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj, obligând pârâtele să procedeze la întocmirea documentației și emiterea titlului de proprietate în favoarea reclamantilor pentru terenul în suprafață de 1203 mp. din acte, respectiv suprafață măsurată de 1208 mp., identificat mai sus.

Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al municipiului va asigura actualizarea inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Cluj-Napoca, cu privire la bunul imobil ce face obiectul hotărârii.

Având în vedere cele expuse,

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea drepturilor de proprietate asupra terenurilor Cluj-Napoca a terenului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. General Eremia Grigorescu nr. 17, în suprafață de 1203 mp., respectiv suprafață măsurată de 1208 mp., cu nr. topo. 10682, 10676/1, înscris în CF nr. 283952 Cluj-Napoca, în vederea punerii în executare a hotărârii judecătorești.

PRIMAR,
Emil BOC



RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea drepturilor de proprietate asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului cu nr. topo. 10682, 10676/1, în suprafață de 1203 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. General Eremia Grigorescu nr. 17, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 656528 din data de 27.07.2022, al Primarului municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea drepturilor de proprietate asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 1203 mp., cu nr. topo. 10682, 10676/1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. General Eremia Grigorescu nr. 17, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești,

Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția juridică, prezintă următoarele:

Imobilul care face obiectul proiectului de hotărâre, este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. General Eremia Grigorescu nr. 17 și este identificat în regim de carte funciară prin nr. topo. 10682, 10676/1, teren în suprafață de 1203 mp., înscris în CF nr. 283952 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate în favoarea Statului român, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Terenul este înregistrat în domeniul privat al municipiului.

Prin Sentința civilă nr. 4778/2021, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, în Dosarul nr. 19149/211/2020, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3/2022, pronunțată de Tribunalul Cluj, s-a dispus admiterea acțiunii formulate de reclamantii Druhora Ovidiu-Dorin și Druhora Ana, în contradictoriu cu pârâtele Comisia locală pentru stabilirea drepturilor de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca și Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj, obligând pârâtele să procedeze la întocmirea documentației și emiterea titlului de proprietate în favoarea reclamantilor pentru terenul în suprafață de 1203 mp. din acte, respectiv suprafață măsurată de 1208 mp., identificat mai sus, în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a sentinței civile.

Prin adresa nr. 3246/IV/01.07.2022, înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca. Sub nr. 613790/05.07.2022, Comisia Județeană de proprietate asupra terenurilor Cluj solicită înaintarea de urgență a documentației necesare în vederea eliberării titlului de proprietate pentru suprafața de teren de 1203 mp. din acte, suprafață măsurată de 1208 mp., cu nr. topo. 10682, 10676/1, având în vedere somația mobilă din dosarul execuțional nr. 100/2022, înregistrată sub nr. 3246/17.03.2022, la Instituția Prefectului județului Cluj.

Referitor la acțiunea din dosarul menționat mai sus, prin Nota internă nr. 631677/2303/25.07.2022, Direcția juridică precizează următoarele:

„Împotriva Deciziei Civile nr. 3/2022, pronunțată în dos nr. 19149/211/2020, a fost exercitată calea extraordinară de atac, contestată în anulare, care a făcut obiectul dosarului nr. 447/117/2022, iar Tribunalul Cluj prin Decizia Civilă nr. 580/2022, a respins contestatia în anulare, motivarea nefiind comunicată până în prezent .

Mentionăm faptul ca cererea de suspendare a executării Deciziei Civile nr. 3/2022, a fost respinsă de către Tribunalul Cluj în data de 10.03.2022.

De asemenea, impotriva Sentintei Civile nr. 4778/2021 si a Deciziei Civile nr. 3/2022, pronuntate in dos nr. 19149/211/2020, a fost exercitata calea extraordinara de atac, a revizuirii, dosarele avand nr. 9560/211/2022 aflat pe rolul Judecatoriei Cluj Napoca, cu termen de judecata in data de 23.09.2022 si dosarul nr. 2004/117/2022, aflat pe rolul Tribunalului Cluj, cu termen de judecata in data de 08.09.2022.

Mentionam faptul ca cererile de suspendare formulate in cele doua dosare mai sus mentionate au fost respinse.

Comisia judeteana de fond funciar Cluj Napoca a formulat contestatie la executare, dosar inregistrat sub nr. 6858/211/2022.

De asemenea in dosarul nr. 6858/211/2022 a formulat contestatie la executare si Comisia Locala de fond funciar Cluj Napoca, acest dosar fiind conexat de catre instanta de judecata la dosarul cu nr. 6858/211/2022, dosar cu termen de judecata in data de 04.10.2022, cererea de suspendare provizorie formulata de catre Comisia locala de fond funciar Cluj Napoca in dos. nr. 6885/211/2022/a1 fiind respinsa. Cererea de suspendare formulata in cadrul contestatiei la executare, pana la solutionarea acesteia, are termen de judecata in data de 04.10.2022.

Pe cale de consecinta, avand in vedere adresa comisiei judetene inregistrata sub nr. 613790/05.07.2022 la Primaria Municipiului Cluj Napoca, faptul ca din interpretarea art. 512 NCPP, declararea cailor extraordinare de atac nu suspenda de drept executarea hotararii, ci numai daca este dispusa de catre instanta de judecata, iar Sentinta Civila nr. 4778/2021, a ramas definitiva prin Decizia civila nr. 3/2022 si constituie titlu executoriu potrivit art. 632, alin 2, NCPP, aceasta trebuie pusa in executare conform art. 622, alin 1, la aceasta data neexistand niciun impediment legal in ceea ce priveste punerea in executare a acesteia”.

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

Din perspectiva juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

1. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căreia:

Art. 87 alin. (5) Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Art. 129, alin. (2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

2. Codul de procedură civilă, republicat, conform căruia:

Art. 622 (1) Obligația stabilită prin hotărârea unei instanțe sau printr-un alt titlu executoriu se aduce la îndeplinire de bunăvoie.

- Anexa la Hotărârea de Guvern nr. 392 din 14 mai 2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, potrivit căreia:

Art. 5 (1) La nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale se constituie o comisie specială de inventariere a domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale prin dispoziția autorității executive (...).

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 87 alin. (5) și 129 alin.2. din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 622 alin. (1) din Codul de procedură civilă, ale art. 5 alin. (1) din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor și ale Sentinței civile nr. 4778/2021, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3/2022, pronunțată de Tribunalul Cluj, în Dosarul nr. 19149/211/2020, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus

dezbaterei și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre poate fi supus dezbaterei și aprobării plenului Consiliului local, după cum urmează:

- aprobarea punerii la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea drepturilor de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a imobilului-teren cu suprafața de 1203 mp. din acte, respectiv suprafață măsurată de 1208 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. General Eremia Grigorescu nr. 17, identificat prin nr. topo. 10682, 10676/1, înscris în CF nr. 283952 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate în favoarea Statului român, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 4778/2021, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3/2022, pronunțată de Tribunalul Cluj, în Dosarul nr. 19149/211/2020, beneficiari Druhora Ovidiu-Dorin și Druhora Ana.

- Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 289 alin. (2) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/5689, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 5 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, constituită prin Dispoziția primarului nr. 1584/13.04.2021, va asigura actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca, cu privire la bunul imobil ce face obiectul prezentei hotărâri.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

**DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**

**ȘEF SERVICIU,
MIHAELA MIRON**

Întocmit, Cons. Adriana David

DIRECȚIA JURIDICĂ

**DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS**

28.07.2022



ANCP
AUTORITATE NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 283952 Cluj-Napoca

Nr. cerere 8231
Ziua 17
Luna 01
Anul 2022

Cod verificare
10011276266



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5215

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str General Grigorescu, Nr. 15, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 10682, 10676/1	1.203	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
153250 / 29/10/2014 Act Administrativ nr. 366823/453, din 22/10/2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 364/23-10-1989 emis de CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 12394/25-10-1989 emis de GIGCL AL JUDEȚULUI CLUJ; act administrativ nr. 10402/06-09-1989 emis de CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; INVENTAR 2013/31-12-2013 emis de DIRECȚIA PATRIMONIU MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA;);	
B3 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN, și dreptul de administrare a 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 10682, 10676/1	1.203	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.203	-	-	10682, 10676/1	Curte

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

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

Data și ora generării,
17/01/2022, 09:46

Barașcuța Mariana TINC
Județ Cluj

ROMÂNIA

JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
CIVIL

Dosar nr. 19149/211/2020

SENTINȚA CIVILĂ NR. 4778/2021

Ședința publică de la 2 Iulie 2021

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: Alexandra Corina Victoria Măieș

GREFIER: Monica Mocan

Pe rol fiind judecarea cauzei civile privind pe reclamanții DRUHORA OVIDIU DORIN, DRUHORA ANA și pe pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA, COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ, având ca obiect *fond funciar*.

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

Procedura legal îndeplinită.

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

Se constată faptul că mersul dezbaterilor au fost consemnate în încheierea de ședință aferentă termenului de judecată din 28 Mai 2021, încheiere care alături de încheierile de ședință aferente termenelor din data de 11 Iunie 2021 și 25 Iunie 2021 fac parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța a amânat pronunțarea pentru azi 2 Iulie 2021.

INSTANȚA,

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca la data de 19.10.2020, sub nr. 19149/211/2020, reclamanții DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA au solicitat, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA și COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ, obligarea pârâților să întocmească documentația necesară pentru atribuirea în proprietate în favoarea reclamanților a imobilului situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 17, județul Cluj, înscris în CF nr. 283952 Cluj (provenită din CF vechi nr. 5215), A.1, cu nr. topo. 10682, 10676/1 și să emită titlul de proprietate în favoarea reclamanților cu privire la acest imobil, în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii.

În motivare, reclamanții au învederat faptul că potrivit CF nr. 5215 Cluj, sub B11 s-a intabulat, în data de 10.10.1984, în baza sentinței civile nr. 875/1982, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, dreptul de proprietate în favoarea numitei Lupan Ana-Maria, pentru imobilul de sub A+4, având nr. topo. 10682, compus din casă din cărămidă, acoperită cu

eternită, cu 4 camere, dependințe și curte, în suprafață de 301 stânjani pătrați, situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Gen. Grigorescu, nr. 15 și pentru imobilul având nr. topo. 10676/1, compus din grădină, în suprafață de 82 de stânjani pătrați, situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Gen. Grigorescu, nr. 15, ulterior această carte funciară fiind sistată, iar imobilul de sub A-4 a fost transcris în CF nr. 283952 Cluj.

În continuare, reclamantii au arătat că la data de 18.12.1996 au încheiat cu SC CONSTRUCTARDEALUL SA Cluj-Napoca contractul de vânzare-cumpărare nr. 31957, având ca obiect imobilul situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 17, parter, ap. 1, județul Cluj, în suprafață de 131,23 mp și boxa în suprafață de 29,93 mp. Prin același contract reclamantii au dobândit și un drept de folosință asupra imobilului identificat sub nr. topo. 10682/1, 10676/1 T, înscris în CF nr. 5215 Cluj.

Detaliind modificările cărții funciare, reclamantii au precizat că la data de 29.10.2014 a fost radiat din CF electronic nr. 283952 Cluj imobilul construcție, deoarece acesta era deja înscris în CF nr. 123673 Cluj, cu o suprafață de teren de 175 mp, în CF nr. 283952 Cluj rămânând doar terenul în suprafață de 1203 mp. La rândul său, CF nr. 123673 Cluj a fost radiată, fiind înființată CF nr. 271083 Cluj, iar potrivit acestei cărți funciare la data de 25.07.1997, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 31957/18.12.1996, a fost intabulat dreptul de proprietate al reclamantilor, în baza Legii nr. 112/1995, asupra imobilului situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 17, județul Cluj, în suprafață de 131,23 mp.

Astfel, reclamantii au argumentat că în baza art. 27 alin. (2)³ din Legea nr. 18/1991, astfel cum a fost acesta modificat prin Legea nr. 87/2020, au dreptul de a solicita emiterea titlului de proprietate, deoarece îndeplinesc cele trei condiții cumulative: figurează în evidențele cadastrale, respectiv în CF nr. 271083 Cluj drept proprietari ai construcției; terenul în suprafață de 1203 mp este în proprietatea Statului Român, conform CF nr. 283952 Cluj; până în prezent nu au fost formulate alte cereri de reconstituire ori de constituire a dreptului de proprietate asupra terenului.

Reclamantii au mai precizat că au dobândit dreptul de folosință asupra terenului în baza art. 36 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, astfel cum a fost aceasta modificată prin Legea nr. 231/2018.

În drept, reclamantii și-au întemeiat solicitările pe dispozițiile art. 27 alin. (2)³ și art. 36 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, pe Legea nr. 87/2020, pe Legea nr. 231/2018 și pe Legea nr. 112/1995.

În probațiune, reclamantii au solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri și au depus la dosarul cauzei următoarele: notificarea, răspunsul Primăriei Mun. Cluj-Napoca, contract de închiriere nr. 209519 din data de 20.11.1990, fișă de calcul, proces-verbal de predare-primire din data de 20.11.1990, fișa suprafeței locative închiriate, adresă pentru încheierea contractului de închiriere, situația impozitului pe teren și a impozitului pe clădire, dovadă achitare impozit, act adițional din 27.02.1995 la contractul de închiriere, proces-verbal de predare-primire din data de 27.02.1995, fișa suprafeței locative închiriate, schiță, contract de închiriere din data de 27.02.1995, documentație cadastrală, cărți de identitate, contract de vânzare-cumpărare nr. 31957/18.12.1996, încheiere CF nr. 153250/29.10.2014, extras de CF nr. 283952 Cluj-Napoca, extras de CF nr. 271083 Cluj-Napoca, extras de CF nr. 123673 Cluj, extras de CF nr. 5125 Cluj, act adițional din 05.12.2016 la contractul de închiriere nr. 72811 din 21.04.2008, fișa de calcul, cererea de constituire a dreptului de proprietate.

Cererea este *scutită de plata taxei judiciare de timbru*, în temeiul 42 din Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997.

Pârâta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA a formulat *întâmpinare*,

prin care a invocat excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca, iar pe fondul cauzei a solicitat respingerea cererii, ca neîntemeiată.

În susținerea excepției, pârâta a arătat că, în temeiul art. 36 din C. pr. civ. corob. cu art. 52 din Legea nr. 18/1991 și art. 5 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 890/2005, Municipiul Cluj-Napoca nu are aptitudinea prevăzută de lege de a executa pretențiile reclamanților, în cazul admiterii cererii.

Pe fondul cauzei, pârâta a susținut că art. 27 alin. (2)³ din Legea nr. 18/1991, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 231/2018, Legea nr. 105/2019, Legea nr. 87/2020 și Legea nr. 237/2020 este aplicabil doar zonelor necooperativizate. Astfel, pârâta a invocat motivarea amendamentului la Legea nr. 105/2019, prin care sintagma *teren aferent locuinței* a fost înlocuită cu sintagma *teren aferent casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și a curții și grădinii din jurul acestora*, cererea de reexaminare formulată de către Președintele României în privința Legii nr. 87/2020, prin care s-a întors mențiunea *inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995* și expunerea de motive a Legii nr. 231/2018, prin care lit. a) din articol s-a completat cu sintagma *deținătorii sau moștenitorii figurează cu casă de locuit*.

Astfel, pârâta a învederat faptul că prin acest articol de lege s-a reglementat constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor aferente locuințelor în zonele necooperativizate, pentru a elimina diferența de tratament juridic între terenurile din zonele cooperativizate și cele din zonele necooperativizate. În schimb, pârâta a susținut că Municipiul Cluj-Napoca a fost într-o zonă cooperativizată.

În plus, pârâta a apreciat că art. 27 alin. (2)³ din Legea nr. 18/1991 vizează doar terenul de sub clădire, respectiv curtea/grădina, pentru a face corp funciar comun cu clădirea. Astfel, ar fi susceptibil de reconstituire dreptul de proprietate asupra suprafeței de teren necesare asigurării unei folosințe normale a locuinței, nu suprafețe întinse de teren, pârâta adăugând faptul că, potrivit art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995, suprafețele de teren ce depășeau suprafața aferentă construcțiilor vândute foștilor chiriași trebuiau să rămână în proprietatea statului.

În continuare, pârâta a argumentat că reclamanții nu au făcut dovada îndeplinirii cerinței art. 27 alin. (2)³ lit. a) din Legea nr. 18/1991, respectiv nu au probat că figurau cu casă de locuit în registrul agricol, înscrierea în evidențele fiscale nefiind suficientă. Pârâta a mai subliniat faptul că legile fondului funciar sunt legi reparatorii, nu legi de reglementare a unor noi modalități de dobândire a dreptului de proprietate.

Referitor la susținerea reclamanților, în sensul că în temeiul art. 36 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 și în temeiul efectului translativ de proprietate al contractului de vânzare nr. 31957/18.12.1996, ar fi dobândit dreptul de folosință asupra imobilului cu nr. topo. 10682 și 10676/1 (teren în suprafață de 1203 mp), pârâta a invocat sentința civilă nr. 1422/2020, pronunțată în dosarul nr. 11177/211/2019.

În probațiune, pârâta a depus la dosarul cauzei următoarele înscrisuri: Raportul comun asupra proiectului de Lege privind modificarea și completare Legii nr. 7/1996, cererea de reexaminare formulată de către Președintele României, expunerea de motive a Legii nr. 231/2018, sentința civilă nr. 1422/2020.

Pârâta COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ a formulat *întâmpinare* prin care a invocat excepția lipsei calității procesuale pasive a acesteia.

În apărare, pârâta a argumentat că nu face parte din raportul dedus judecării, calitatea procesuală în constituirea sau reconstituirea dreptului de proprietate aparținând Prefectului Județului Cluj.

În continuare, pârâta a susținut că, dacă reclamanții înțeleg să își extindă acțiunea față de Prefectul Județului Cluj, de constituirea dreptului de proprietate, în baza art. 23 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 beneficiază doar membrii cooperatori sau alte persoane îndreptățite, proprietari și deținători actuali ai caselor edificate pe loturi atribuite de cooperativa agricolă de producție, precum și dobânditorii construcțiilor prin acte de înstrăinare încheiate cu foștii membrii cooperatori. Astfel, pârâta a precizat că pentru ca o persoană să poată beneficia de reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul art. 23 din Legea nr. 18/1991, trebuie îndeplinite următoarele condiții: să fie deținătoare de construcții de la data dobândirii și până la data solicitării înscrierii dreptului de proprietate; să facă dovada că imobilul este înregistrat în registrul agricol și al plății impozitelor și taxelor aferente în conformitate cu prevederile legale; pentru terenul aferent construcției nu a fost constituit sau reconstituit dreptul de proprietate.

Prin urmare, reclamanții trebuie să probeze faptul că terenul în suprafață de 1203 mp le-a fost atribuit în condițiile art. 23 din Legea nr. 18/1991, fiind necesar ca terenul să nu fi fost atribuit ca lot de folosință. De asemenea, pârâta a precizat că obligația Prefectului Clujului este aceea de a emite ordinul prefectului la propunerea primăriei, făcută în baza verificării situației juridice a terenurilor.

Pârâta a solicitat exonerarea de la plata cheltuielilor de judecată, în temeiul art. 454 C. pr. civ.

În drept, pârâta și-a întemeiat apărările pe dispozițiile art. 205, 454 și urm. C. pr. civ., pe cele ale Legii nr. 18/1991, ale Legii nr. 247/2005, ale HG nr. 890/2005.

Comisia Municipală de Fond Funciar Cluj-Napoca a depus la dosar actele depuse de către reclamanți, aferente cererii nr. 331325/1/13.07.2020 (f. 71-158, vol. I).

La termenul de judecată din data de 12.03.2021, instanța a unit excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și a lipsei calității procesuale pasive a pârâtei COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ cu fondul cauzei. La același termen de judecată instanța a încuviințat proba cu înscrisuri și a emis o adresă către OCPI pentru a comunica dacă dreptul de proprietate al Statului Român a fost înscris în cartea funciară ulterior vânzării de către reclamanți a imobilului și a solicitat pârâților MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ să comunice dacă au fost formulate alte cereri de reconstituire a dreptului de proprietate.

OCPI Cluj a formulat răspuns la adresa instanței și a înaintat, în copie, dosarul nr. 153250/29.10.2014 și dosarul nr. 11766/25.07.1997 (f. 196-200, vol. I și 1-19, vol. II).

De asemenea, la data de 06.05.2021, pârâții Comisia Municipală pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca au depus *note scrise* prin care au învederat faptul că nu au fost formulate alte cereri de revendicare, în afară de cele ale reclamanților, iar aceștia au mai promovat un litigiu de fond funciar (dosarul nr. 11177/211/2019), soluționat definitiv prin respingerea cererii. Prin aceleași note scrise pârâții au invocat *excepția prematurității cererii de chemare în judecată* și *excepția inadmisibilității*, argumentând că procedura pe care trebuia să o urmeze persoana nemulțumită de modul de soluționare a cererilor în materia fondului funciar este cea prevăzută de art. 27 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 980/2005 și art. 53 din Legea nr. 18/1991, nefiind parcursă încă etapa administrativă.

La termenul de judecată din data de 28.05.2021, instanța a unit excepția prematurității și excepția inadmisibilității cu fondul cauzei.

Analizând ansamblul materialului probator administrat în cauză, instanța reține următoarele:

În fapt, din înscrisurile existente la dosar rezultă că în privința imobilului situat pe str. Rakoczi, nr. 17 (actuală str. Eremia Grigorescu, nr. 17), Cluj-Napoca a fost încheiat un contract de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință (*f. 10, vol. I*) între ICRAL Cluj, în calitate de administrator al dreptului de proprietate și reclamanta DRUHORA ANA, în calitate de chiriaș. Contractul de închiriere nr. 209519 a fost încheiat la data de 20.11.1990, fără precizarea duratei.

La data de 27.02.1995, între D.A.I.S. Cluj-Napoca, în calitate de administrator al fondului de locuințe proprietate de stat și reclamanta DRUHORA ANA, în calitate de chiriaș, s-a încheiat contractul de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință pentru imobilul situat pe str. Eremia Grigorescu, nr. 17, ap. 1, Cluj-Napoca, pentru perioada 01.03.1995 – 18.04.1999 (*f. 29, vol. I*).

În continuare, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 31957 din data de 18.12.1996, încheiat între SC CONSTRUCTARDEALUL SA CLUJ-NAPOCA, în calitate de vânzător și reclamantii DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA, în calitate de cumpărători a fost înstrăinată, respectiv achiziționată locuința situată în Mun. Cluj-Napoca, str. E. Grigorescu, nr. 17, ap. 1, locuința ocupată de către cumpărători în baza contractului de închiriere nr. 600374 din data de 27.02.1995, compusă din 4 camere, cu o suprafață utilă de 131,23 mp, precum și cota indiviză de 100% din suprafața de folosință a imobilului identificat sub nr. topo. 10682/1, 10676/1/I, cu nr. CF 5215 și o boxă de 29,93 mp (*f. 42, vol. I*). În cuprinsul contractului se precizează că actul juridic a fost încheiat în baza Legii nr. 112/1995, iar prin contract s-a atribuit cumpărătorilor și suprafața de 175 mp aferent construcției, respectiv cota de 100% în proprietate conform prevederilor art. 35 din Legea nr. 18/1991.

Prin încheierea de carte funciară nr. 153250 a BCPI Cluj-Napoca (*f. 44, vol. I*) s-a admis cererea de rectificare formulată de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și, în consecință, s-au dispus următoarele:

- S-a radiat construcția A1.1 din CF 283952 Cluj-Napoca, având în vedere că aceasta este înscrisă în CF nr. 123673 Cluj-Napoca, cu o suprafață de teren de 175 mp din imobilul sub A1, astfel că suprafața imobilului sub A1 este de 1203 mp și asupra acesteia se întabulează drept de proprietate astfel: sub B2 din CF 283952 Cluj-Napoca
- Se întabulează drept de proprietate, mod dobândire Lege, în cotă de 1/1 asupra A1 în favoarea Statului Român, sub B3 din CF 283952 Cluj-Napoca;
- Se rectifică nr. topo. al imobilului de sub A1 din 10682/1, 10676/1 în 10682/1, 10676/1/I sub B2 din CF 283952 Cluj-Napoca.

Conform actului adițional nr. 3/05.12.2016 la contractul de închiriere nr. 72811 din data de 21.04.2008, încheiat între MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în calitate de locator și reclamantii DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA, în calitate de locatari, se închiriază suprafața de 1036 mp, aflată în indiviziune, reprezentând teren curte aferent imobilului situat în Mun. Cluj-Napoca, str. E. Grigorescu, nr. 17, ap. 1, identificat cu nr. topo. 10682/2.

La data de 13.07.2020 reclamantii au formulat cerere de reconstituire a dreptului de proprietate asupra imobilului teren situat în Mun. Cluj-Napoca, str. E. Grigorescu, nr. 17, ap. 1, înscris în CF nr. 283952 Cluj, A1, identificat cu nr. topo. 10682, 10676/1, în suprafață de 1203 mp (din acte), respectiv 1208 mp (măsurată). Prin răspunsul nr. 439850/304/15.09.2020, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA a comunicat faptul că cererea reclamantilor de reconstituire a dreptului de proprietate va fi soluționată după

elaborarea Normelor Metodologice care să reglementeze modalitatea de punere în executare a art. 27 alin. (2)³ din Legea nr. 18/1991 (f. 75, vol. I).

Prin art. 4 din Decizia Consiliului Popular al Județului Cluj nr. 364 din data de 23.10.1989, s-a dispus trecerea în proprietatea statului, cu plată, a imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Rakoczi, nr. 17 (fostă str. General Eremia Grigorescu, nr. 15), înscris în CF nr. 5215, nr. top. 10676/1 și 10682, construcție din cărămidă cu fundații din beton, planșeu din lemn, bolțișoare, șarpantă din lemn, acoperită cu eternit, având 4 camere, 1 bucatărie, o cămară de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 verandă închisă, 1 pivniță precum și teren în suprafață de 300 mp, aparținând numitei Lupan Ana-Maria. Conform procesului-verbal de predare-primire, suprafața de teren preluată de stat este de 1382 mp, din care suprafață construită 173 mp.

Instanța observă că, de-a lungul cercetării procesului au fost unite cu fondul cauzei mai excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtei COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ, excepția inadmisibilității cererii și excepția prematurității cererii.

În baza art. 248 alin. (1) C. pr. civ., instanța se va pronunța mai întâi asupra excepțiilor procesuale:

I. EXCEPȚIA INADMISSIBILITĂȚII CERERII

Conform susținerilor pârâților MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA, acțiunea este inadmisibilă deoarece în instanță se poate ataca doar Hotărârea Comisiei Județene de Fond Funciar.

În drept, conform art. 53 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar:

(1) Hotărârile comisiei județene asupra contestațiilor persoanelor care au cerut reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenului, conform dispozițiilor cuprinse în cap. II, și cele asupra măsurilor stabilite de comisiile locale se comunică celor interesați prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

(2) Împotriva hotărârii comisiei județene se poate face plângere la judecătoria în a cărei rază teritorială este situat terenul, în termen de 30 de zile de la comunicare.

De asemenea, art. 54 din Legea nr. 18/1991 prevede că:

(1) Dispozițiile art. 53 alin. (1) se aplică și în cazul în care plângerea este îndreptată împotriva ordinului prefectului sau oricărui act administrativ al unui organ administrativ care a refuzat atribuirea terenului sau propunerile de atribuire a terenului, în condițiile prevăzute în cap. III.

(2) Dispozițiile art. 53 alin. (2) rămân aplicabile.

Instanța observă că legea a instituit un termen de decădere de 30 de zile pentru formularea plângerii, termen ce curge fie de la data comunicării hotărârii comisiei județene, fie de la data comunicării refuzului de atribuire, dispus prin ordin al prefectului sau prin alt act de atribuire.

Analizând răspunsul nr. 439850/304/15.09.2020, prin care PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA a comunicat faptul că cererea reclamanților de reconstituire a dreptului de proprietate va fi soluționată după elaborarea Normelor Metodologice care să reglementeze modalitatea de punere în executare a art. 27 alin. (2)³ din Legea nr. 18/1991, instanța apreciază că acest răspuns poate fi asimilat unui refuz de

soluționare a cererii, iar acest răspuns a fost comunicat reclamantilor, prin avocat, pe e-mail, la data de 17.09.2020. Prin urmare, în baza art. 181 C. pr. civ., termenul de 30 de zile prevăzut de lege pentru formularea cererii s-a împlinit la data de 19.10.2020, dată la care a fost înregistrată prezenta cerere de chemare în judecată.

Apreciind că răspunsul nr. 439850/304/15.09.2020 a reprezentat finalizarea etapei administrative și nașterea dreptului petenților de a se adresa instanței de judecată și observând că a fost respectat termenul de decădere prevăzut de lege, instanța va respinge, ca neîntemeiată, excepția inadmisibilității cererii, invocată de pârâta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA prin întâmpinare.

II. EXCEPȚIA PREMATURITĂȚII CERERII

După cum au susținut în mod corect pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA, procedura de reconstituire a dreptului de proprietate, reglementată de art. 51-65 din Legea nr. 18/1991 cuprinde două etape: etapa administrativă și etapa jurisdicțională, fiind necesară finalizarea primei etape înainte ca persoanele nemulțumite să poată formula plângere la instanța de judecată.

Cu toate acestea, instanța a reținut că etapa administrativă s-a finalizat prin răspunsul nr. 439850/304/15.09.2020, asimilat unui act administrativ prin care se refuză atribuirea terenului, sens în care din acel moment s-a născut dreptul reclamantilor de a contesta acest refuz în procedura jurisdicțională. Pentru aceste argumente, instanța va respinge, ca neîntemeiată, excepția prematurității formulării cererii, invocată de pârâta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA prin întâmpinare.

III. EXCEPȚIA LIPSEI CALITĂȚII PROCESUALE PASIVE A MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Prin întâmpinare, pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA au invocat excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, argumentând că art. 36 C. pr. civ. impune o identitate dintre părți și subiectele raportului juridic litigios, iar conform art. 52 din Legea nr. 18/1991 coroborat cu art. 5 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 890/2005, Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de unitate administrativ-teritorială, nu are obligația de a executa pretențiile reclamantilor în cazul admiterii cererii acestora.

În drept, conform art. 51 din Legea nr. 18/1991:

(1) Comisia județeană este competentă să soluționeze contestațiile și să valideze ori să invalideze măsurile stabilite de comisiile locale.

(2) În cazul existenței unei suprapunerii totale sau parțiale ca urmare a emiterii a două sau mai multe titluri de proprietate pe aceleași amplasamente, comisia județeană este competentă să dispună anularea totală sau parțială a titlurilor emise ulterior primului titlu.

(3) Comisia județeană va dispune emiterea unui nou titlu în locul celui anulat sau, după caz, va propune acordarea de măsuri compensatorii potrivit legii privind măsurile

pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate abuziv în perioada regimului comunist în România.

(4) Dispozițiile art. 53 alin. (2) rămân aplicabile.

În continuare, art. 52 din Legea nr. 18/1991 prevede că:

(1) În sensul prezentei legi, comisia locală este autoritate publică cu activitate administrativă, iar comisia județeană este autoritate publică cu autoritate administrativ-jurisdicțională.

(2) Comisia județeană și cea locală au, în limitele competenței lor și prin derogare de la dispozițiile Codului de procedură civilă, calitate procesuală pasivă și, când este cazul, activă, fiind reprezentate legal prin prefect, respectiv primar sau, pe baza unui mandat convențional, de către unul dintre membri, nefiind obligatorie asistarea prin avocat.

(3) Prevederile art. 274 din Codul de procedură civilă sunt aplicabile.

Din textele legale sus-menționate, precum și din cuprinsul Regulamentului aprobat prin HG nr. 890/2005 rezultă că în procedura de atribuire a terenurilor au atribuții comisia locală și comisia județeană de fond funciar. De asemenea, în situația particulară a art. 27 alin. (2)³ din Legea nr. 18/1991 se prevede că, în cazul terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curții și grădiniilor din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate, deținătorii sau moștenitorii acestora, inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, pot solicita, la cerere, comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile prezentei legi, unitatea administrativ-teritorială nefiind menționată printre autoritățile cu atribuții în această procedură.

Pentru aceste argumente, instanța observă că nu poate obliga Municipiul Cluj-Napoca să adopte o anumită conduită, prin prezenta hotărâre judecătorească, astfel că pârâtul nu este parte în raportul juridic obligațional, motiv pentru care va admite excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, invocată de către pârât prin întâmpinare și va respinge, ca fiind introdusă împotriva unei persoane lipsite de calitate procesuală pasivă, cererea de chemare în judecată formulată de către reclamantul DRUHORA OVIDIU-DORIN, și DRUHORA ANA împotriva pârâtului MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA.

IV. EXCEPȚIA LIPSEI CALITĂȚII PROCESUALE PASIVE A COMISIEI JUDEȚENE PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ

Prin întâmpinare, pârâta COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ a invocat această excepție, susținând că nu face parte din raportul juridic dedus judecătii, calitatea procesuală pasivă aparținând Prefectului Județului Cluj, în baza art. 36 alin. (6) din Legea nr. 18/1991.

Instanța admite faptul că art. 36 alin. (6) din Legea nr. 18/1991 prevede atribuții în sarcina primăriei și a prefectului, însă acest articol de lege vizează terenurile prevăzute de art. 36 alin. (2) – (5) din Legea nr. 18/1991, respectiv: terenuri atribuite, potrivit legii, în folosință veșnică sau în folosință pe durata existenței construcției, în vederea - construirii de locuințe proprietate personală sau cu ocazia cumpărării de la stat a unor asemenea locuințe, terenurile atribuite în folosință pe durata existenței construcțiilor dobânditorilor acestora, ca efect al preluării terenurilor aferente construcțiilor, în condițiile dispozițiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974, terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curtea și

grădina din jurul acestora, determinate potrivit art. 8 din Decretul-lege nr. 42/1990 privind unele măsuri pentru stimularea împrăștiilor și terenurile fără construcții, neafectate de lucrări de investiții aprobate, potrivit legii, din intravilanul localităților, aflate în administrarea consiliilor locale, considerate proprietate de stat prin aplicarea dispozițiilor Decretului nr. 712/1966 și a altor acte normative speciale.

În schimb, prin prezenta cerere reclamanții au solicitat reconstituirea dreptului de proprietate pentru terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curții și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate, inclusiv cele cumpărate potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, cererea acestora nefiind întemeiată pe art. 36 din Legea nr. 18/1991, iar art. 27 alin. (2^a) din Legea nr. 18/1991 prevede expres competența comisiilor județene.

Prin urmare, instanța constată că legea instituie în sarcina comisiei județene de fond funciar atribuții în procedura reconstituirii dreptului de proprietate în această situație, motiv pentru care va *respinge, ca neîntemeiată, excepția lipsei calității procesuale pasive a părții COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ, invocată de către aceasta prin întâmpinare.*

V. FONDUL CAUZEI

În drept, conform art. 27 alin. (2^a) din Legea nr. 18/1991, astfel cum a fost acest text modificat prin Legea nr. 87/2020:

În cazul terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curții și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate, deținătorii sau moștenitorii acestora, inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, pot solicita, la cerere, comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile prezentei legi, astfel:

a) dacă deținătorii sau moștenitorii acestora figurează cu casa de locuit în registrele agricole sau registrele cadastrale și în evidențele fiscale;

b) dacă terenul este în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale și persoanele solicitante au calitatea de proprietari ai construcțiilor;

c) nu fac obiectul cererilor de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate de către alte persoane.

Textul legal vizează terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curții și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate și instituie o serie de condiții cumulative pentru admiterea cererii de reconstituire a dreptului de proprietate.

În privința terenului în suprafață de 1203 mp, intabulat în CF nr. 283952 Cluj-Napoca, sub nr. top. 10682, 10676/1, acesta este înscris în proprietatea Statului Român, dreptul de proprietate fiind dobândit prin Decizia nr. 364 din data de 23.10.1989 a Consiliului Popular al Județului Cluj și prin Procesul-verbal de preluare nr. 12394 din data de 25.10.1989 încheiat de Grupul Întreprinderilor de Gospodărie Comună și Locativă ai Județului Cluj.

Analizând fosta carte funciară nr. 5215 Cluj, instanța observă că imobilul casă de locuit situat în str. Gen. E. Grigorescu, nr. 15, figura împreună cu o curte și o grădină, sens în care terenul în suprafață de 1203 mp trebuie considerat drept teren aferent casei de locuit și anexelor gospodărești.

În continuare, analizând condiția ca acest teren să nu fi fost cooperativizat, instanța reține faptul că procesul de cooperativizare derulat în România în perioada 1949 – 1962 a vizat terenurile agricole, în timp ce acest teren a fost trecut în proprietatea statului prin

Decizia nr. 364 din data de 23.10.1989 a Consiliului Popular al Județului Cluj, în baza Decretului nr. 223 din data de 03.12.1974 privind reglementarea situației unor bunuri, act normativ ce reglementa preluarea de către stat a construcțiilor aflate în proprietatea persoanelor care au făcut cerere de plecare definitivă din țară. Având în vedere temeiul preluării terenului, instanța constată că acesta nu a făcut obiectul cooperativizării, fiind îndeplinită și această condiție.

De asemenea, se reține faptul că art. 27 alin. (2³) prevede expres dreptul de a cere reconstituirea dreptului de proprietate în cazul persoanelor care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, astfel cum este și cazul reclamantilor, aceștia achiziționând imobilul prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 31957 din data de 18.12.1996, încheiat cu SC CONSTRUCTARDEALUL SA CLUJ-NAPOCA.

În continuare, instanța va proceda la analiza condițiilor cumulative prevăzute de art. 27 alin. (2³) lit. a) – c) din Legea nr. 18/1991.

În privința primei condiții, instanța observă că, potrivit cărții funciare nr. 271083 Cluj-Napoca, reclamantii figurează în calitate de proprietari ai imobilului având nr. topo. 10682/1, 10676/1/1, reprezentat de o casă de locuit, din cărămidă cu fundații din piatră, acoperită cu eternit, având 4 camere, 1 bucătărie, o cămară de alimente, 1 baie, 1 verandă închisă, 1 pivniță. De asemenea, din înscrisurile emise de către Direcția Taxe și Impozite Locale Cluj-Napoca rezultă că reclamantii figurează ca achitând impozitul pe construcție pentru imobilul situat în Mun. Cluj-Napoca, str. E. Grigorescu, nr. 17, ap. 1, precum și impozitul pe teren. Astfel, instanța concluzionează că reclamantii figurează cu casa de locuit atât în registrele cadastrale cât și în evidențele fiscale.

Cu privire la cea de-a doua condiție, din probatoriul administrat rezultă că reclamantii sunt proprietarii construcției, în baza contractul de vânzare-cumpărare nr. 31957 din data de 18.12.1996, în timp ce Statul Român este proprietarul terenului în suprafață de 1203 mp, în baza Deciziei nr. 364 din data de 23.10.1989 a Consiliului Popular al Județului Cluj. Prin urmare aceste condiție este, de asemenea, îndeplinită.

În final, potrivit răspunsului comunicat de pârâții Comisia Municipală pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, nu au fost formulate alte cereri de reconstituire a dreptului de proprietate asupra terenului, în afară de cea a reclamantilor, astfel că este îndeplinită și ultima condiție.

Apărățile pârâților, în sensul că solicitarea reclamantilor nu îndeplinește condițiile art. 23 sau ale art. 36 din Legea nr. 18/1991 nu vor fi luate în considerare, deoarece privesc alte norme juridice decât temeiul de drept al cererii reclamantilor.

Observând că solicitarea reclamantilor este întemeiată, iar conform art. 5 lit. h) din Regulamentul aprobat prin HG nr. 890/2005, întocmirea documentației necesare pentru atribuirea în proprietate a terenului revine comisiilor locale, instanța ya obliga pârâta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA să întocmească documentația necesară în vederea atribuirii în proprietatea reclamantilor DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA a imobilului situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 17, județul Cluj, înscris în CF nr. 283952 Cluj (provenită din CF vechi nr. 5215), A.I, cu nr. topo. 10682, 10676/1, în suprafață din acte de 1203 mp, respectiv suprafață măsurată de 1208 mp, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri.

În continuare, potrivit art. 27 alin. (2³) din Legea nr. 18/1991 și art. 6 lit. f) din Regulamentul aprobat prin HG nr. 890/2005, sarcina emiterii titlului de proprietate revine comisiilor județene de fond funciar, astfel că instanța ya obliga pârâta COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ să emită titlul de proprietate în favoarea reclamantilor DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA, pentru imobilului situat în Mun. Cluj-

Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 17, județul Cluj, înscris în CF nr. 283952 Cluj (provenită din CF vechi nr. 5215), A.I, cu nr. topo. 10682, 10676/1, în suprafață din acte de 1203 mp, respectiv suprafață măsurată de 1208 mp, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri.

Instanța ia act de faptul că reclamanții nu au solicitat cheltuieli de judecată.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE:

Admite excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, invocată de către pârât prin întâmpinare.

Respinge, ca fiind introdusă împotriva unei persoane lipsite de calitate procesuală pasivă, cererea de chemare în judecată formulată de către reclamanții DRUHORA OVIDIU-DORIN, *identificat prin CNP 1* și DRUHORA ANA, *identificată prin CNP* ambii cu domiciliul procesual ales la Cabinet Avocat Pușcă Carmen Diana cu sediul în Cluj-Napoca, str. Calea Florești, nr. 6, sc. 2, ap. 29, jud. Cluj împotriva pârâtului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, jud. Cluj.

Respinge, ca neîntemeiată, excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtei COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ, invocată de către aceasta prin întâmpinare.

Respinge, ca neîntemeiată, excepția prematurității formulării cererii, invocată de pârâta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA prin întâmpinare.

Respinge, ca neîntemeiată, excepția inadmisibilității cererii, invocată de pârâta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA prin întâmpinare.

Admite cererea de chemare în judecată formulată de către reclamanții DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA, în contradictoriu cu pârâții COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, jud. Cluj și COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ, cu sediul în Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 58, județul Cluj.

Obligă pârâta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA să întocmească documentația necesară în vederea atribuirii în proprietatea reclamanților DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA a imobilului situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 17, județul Cluj, înscris în CF nr. 283952 Cluj (provenită din CF vechi nr. 5215), A.I, cu nr. topo. 10682, 10676/1, în suprafață din acte de 1203 mp, respectiv suprafață măsurată de 1208 mp, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri.

Obligă pârâta COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ să emită titlul de proprietate în favoarea reclamanților DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA, pentru imobilului situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 17, județul Cluj, înscris în CF nr. 283952 Cluj (provenită din CF vechi nr. 5215), A.I, cu nr. topo. 10682, 10676/1, în

suprafață din acte de 1203 mp, respectiv suprafață măsurată de 1208 mp, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri.

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

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței astăzi, 02.07.2021.

PREȘEDINTE,
MĂIEȚ ALEXANDRA-CORINA-VICTORIA

GREFIER,
MOCAN MONICA

Red. M.A.C.V./M.M.
Tehnored. M.A.C.V./M.M.
08.09.2021
hex

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
CIVIL

Dosar nr. 19149/211/2020

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

ÎNCHEIERE

Ședința publică din 11 Iunie 2021

Istanța constituită din:

PREȘEDINTE: Alexandra Corina Victoria Măieș

GREFIER: Monica Mocan

Pe rol fiind judecarea cauzei civile privind pe reclamanții DRUHORA OVIDIU DORIN, DRUHORA ANA și pe pârâți MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA, COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ, având ca obiect *fond funciar*.

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

Procedura este legal îndeplinită.

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

INSTANȚA

Având nevoie de mai mult timp pentru a delibera urmează a amâna pronunțarea în prezenta cauză.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE

Amână pronunțarea în prezenta cauză la data de 25 Iunie 2021, când pronunțarea se va face prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței.

Pronunțată în ședința publică din 11 Iunie 2021.

Președinte,
Alexandra Corina Victoria
Măieș

GREFIER,
Monica Mocan

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
CIVIL

Dosar nr. 19149/211/2020

Prezentul document se află sub incidența Regulamentului U.E. nr. 2016/679

ÎNCHEIERE

Ședința publică din 28 Mai 2021

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: Alexandra Corina Victoria Măieș

GREFIER: Monica Mocan

Pe rol fiind judecarea cauzei civile privind pe reclamanții DRUHORA OVIDIU DORIN, DRUHORA ANA și pe pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA, COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ, având ca obiect *fond funciar*.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reprezentanta reclamanților av. Carmen Diana Pușcă. lipsă fiind pârâții.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează instanței că la data de 21 Aprilie 2021, s-a depus la dosar, din partea Ocpi Cluj, în copie certificată pentru conformitate cu originalul a dosarelor nr.153250/29.10.2004 și nr.11766/25.07.1997. Iar la data de 6 Mai 2021, s-a mai depus la dosar, din partea pârâților Municipiul Cluj-Napoca și Comisia Locală pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Cluj-Napoca, note scrise, prin care se invocă excepțiile prematurității formulării cererii și a inadmisibilității cererii.

Instanța pune în discuția părții prezente excepția prematurității formulării cererii și excepția inadmisibilității cererii.

Reprezentanta reclamanților solicită unirea celor 2 excepții cu fondul cauzei și arată că nu mai are alte solicitări.

Nemaifiind alte cereri de formulat sau probe de administrat, instanța declară încheiată cercetarea procesului și acordă cuvântul reprezentantei reclamanților asupra fondului cauzei.

Reprezentanta reclamanților învederează instanței că în privința celor 2 excepții invocate termenul rezonabil în accepțiunea CEDO este de 6 luni iar de la înregistrarea cererii respectiv iulie 2020 și până în prezent a trecut aproape 1 an de zile perioadă în care pârâții nu au soluționat și nu au înaintat documentația în vederea soluționării cererii reclamanților. Având în vedere că se află în derulare anumite proceduri administrative a căror durată nu o cunoaște existând posibilitatea ca părțile să aștepte o perioadă de până la 30 de ani pentru obținerea unui titlu de proprietate apreciază că acest aspect este contrar normelor legale. Pe fondul cauzei arată faptul că reclamanții îndeplinesc toate condițiile prev. de art. 27 alin. 2 cum a fost modificat prin Legea 872020 respectiv reclamanții figurează în evidențele cadastrale ca fiind proprietarii ai construcției fiind cu plata taxelor și impozitelor la zi cum reiese din actele aflate la dosar. Terenul proprietatea Statului Român a fost un corp unic cu construcția astfel cum reiese din actele anexate de Ocpi Cluj. În final cum reiese din actele depuse de Comisia Locală pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Cluj-Napoca nu există alte cereri de revendicare pentru terenul care face obiectul prezentului dosar. Pentru motivele mai sus expuse solicită admiterea cererii de chemare în judecată, cu cheltuieli de judecată pe cale separată. Totodată solicită amânarea de pronunțare pentru a depune concluzii scrise la dosar.

Instanța, în temeiul art. 394 C. proc. civ., considerându-se lămurită asupra tuturor aspectelor de fapt și de drept reține cauza în pronunțare.

INSTANȚA

În urma deliberării, în temeiul art. 248 alin. 4 C. proc. civ. va încuviința solicitarea reclamantei sens în care va unii cele 2 excepții cu fondul cauzei.
Având nevoie de timp pentru a delibera urmează a amâna pronunțarea în prezenta cauză.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE

Unește cu fondul cauzei excepțiile prematurității formulării cererii și a inadmisibilității cererii.
Amână pronunțarea în cauză la data de 11 Iunie 2021, când pronunțarea se face prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței.
Pronunțată în ședința publică din data de 28 Mai 2021.

Președinte,
Alexandra Corina Victoria
Măieș

GREFIER,
Monica Mocan

M.M. 28 Iunie 2021

35
10
7

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

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2022:007.000003

Dosar nr. 19149/211/2020

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ NR. 3/A/2022
Ședința publică din data de 10 Ianuarie 2022

Instanța constituită din:
Președinte: Șoimița-Bianca Pop
Judecător: Emese Luca
Grefier: Livia Coman

Pe rol se află judecarea apelului declarat de pârâta Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca împotriva Sentinței civile nr. 4778 din data de 02 iulie 2021, pronunțată în dosarul nr. 19149/211/2020 al Judecătoriei Cluj-Napoca, privind și pe intimații DRUHORA OVIDIU-DORIN ȘI DRUHORA ANA și COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ, având ca obiect fond funciar.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reprezentanta intimaților Druhora Ovidiu-Dorin și Druhora Ana, avocat Carmen Diana Pușcă, lipsă fiind restul părților.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință după care, tribunalul reține faptul că la data de 07.01.2022 s-au depus note de ședință de către intimați.

La interpelarea instanței, dacă sunt chestiuni cu privire la competența instanței, reprezentanta intimaților arată că nu are.

Tribunalul, față de obiectul cauzei, reține competența generală, materială, teritorială a Secției civile a Tribunalului a se pronunța în prezentul apel.

Tribunalul reține că prezentul apel este scutit de la plata taxei judiciare de timbru, a fost formulat în termen.

Tribunalul acordă cuvântul cu privire la cereri prealabile sau excepții de invocat, iar în situația în care nu există asupra cererilor în probațiune.

Reprezentanta intimaților arată că nu are excepții de invocat, doar apelantul a invocat excepția inadmisibilității și a prematurității cererii de chemare în judecată.

Tribunalul reține faptul că cele două excepții invocate de către apelant fac obiectul controlului judiciar.

Reprezentanta intimaților arată că nu are de formulat cereri în probațiune.

Tribunalul încuviințează proba cu înscrisurile de la dosar, declară închisă etapa cercetării judecătorești și acordă cuvântul în dezbateri asupra cererii de apel.

Reprezentanta intimaților arată că așa cum a arătat și notele de ședință solicită respingerea apelului, cu cheltuieli de judecată pe cale separată și menținerea în întregime a hotărârii pronunțate de către instanța de fond.

În ceea ce privește excepția inadmisibilității și a prematurității cererii de chemare în judecată invocate de către apelanți, arată că așa cum a menționat și în notele de ședință, în data de 17.09 i-a fost comunicat prin email, așa cum au depus și apelanții răspuns la solicitarea intimaților, răspuns care poate fi asimilat unui refuz de restituire, iar potrivit art. 54 din Legea nr. 18/1991 aceste răspunsuri care pot fi asimilate unui refuz de restituire pot fi atacate în fața

instanței în termen de 30 de zile. Prin urmare, acțiunea nu este nici inadmisibilă și nici prematură.

Pe fondul cauzei, așa cum prevede legea nr. 18/1991 consideră că reclamanții în prezent intimații îndeplinesc toate condițiile prevăzute de art. 27 „respectiv terenul nu a fost cooperativizat, sunt proprietarii construcției, sunt cu taxele și impozitele achitate la zi, așa cum rezultă din actele depuse, sunt menționați în Cf ca și proprietari ai construcției, iar terenul este proprietatea Statului Român”.

Pentru aceste considerente, solicită menținerea hotărârii instanței de fond.

Tribunalul reține cauza în pronunțare.

TRIBUNALUL

Asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin Sentința civilă nr. 4778 din 02.07.2021 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în prezentul dosar nr. 19149/211/2020, s-a admis excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Primăria Municipiului Cluj-Napoca, invocată de către pârât prin întâmpinare.

A fost respinsă, ca fiind introdusă împotriva unei persoane lipsite de calitate procesuală pasivă, cererea de chemare în judecată formulată de către reclamanții DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA împotriva pârâtului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

S-a respins ca neîntemeiată, excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtei COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ, invocată de către aceasta prin întâmpinare.

S-a respins ca neîntemeiată, excepția prematurității formulării cererii, invocată de pârâta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA prin întâmpinare.

S-a respins, ca neîntemeiată, excepția inadmisibilității cererii, invocată de pârâta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA prin întâmpinare.

S-a admis cererea de chemare în judecată formulată de către reclamanții DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA, în contradictoriu cu pârâții COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA și COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ.

A fost obligată pârâta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA să întocmească documentația necesară în vederea atribuirii în proprietatea reclamanților DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA a imobilului situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 17, județul Cluj, înscris în CF nr. 283952 Cluj (provenită din CF vechi nr. 5215), A.1, cu nr. topo. 10682, 10676/1, în suprafață din acte de 1203 mp, respectiv suprafață măsurată de 1208 mp, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri.

A fost obligată pârâta COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ să emită titlul de proprietate în favoarea reclamanților DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA, pentru imobilului situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 17, județul Cluj, înscris în CF nr. 283952 Cluj (provenită din CF vechi nr. 5215), A.1, cu nr. topo. 10682, 10676/1, în suprafață din acte de 1203 mp, respectiv suprafață măsurată de 1208 mp, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri.

Pentru a pronunța această soluție, instanța de fond a reținut următoarele:

În fapt, din înscrisurile existente la dosar rezultă că în privința imobilului situat pe str. Rakoczi, nr. 17 (actuală str. Eremia Grigorescu, nr. 17), Cluj-Napoca a fost încheiat un contract de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință (*f. 10, vol. I*) între ICRAL Cluj,

în calitate de administrator al dreptului de proprietate și reclamanta DRUHORA ANA, în calitate de chiriaș. Contractul de închiriere nr. 209519 a fost încheiat la data de 20.11.1990, fără precizarea duratei.

La data de 27.02.1995, între D.A.I.S. Cluj-Napoca, în calitate de administrator al fondului de locuințe proprietate de stat și reclamanta DRUHORA ANA, în calitate de chiriaș, s-a încheiat contractul de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință pentru imobilul situat pe str. Eremia Grigorescu, nr. 17, ap. 1, Cluj-Napoca, pentru perioada 01.03.1995 – 18.04.1999 (*f. 29, vol. I*).

În continuare, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 31957 din data de 18.12.1996, încheiat între SC CONSTRUCTARDEALUL SA CLUJ-NAPOCA, în calitate de vânzător și reclamanții DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA, în calitate de cumpărători a fost înstrăinată, respectiv achiziționată locuința situată în Mun. Cluj-Napoca, str. E. Grigorescu, nr. 17, ap. 1, locuință ocupată de către cumpărători în baza contractului de închiriere nr. 600374 din data de 27.02.1995, compusă din 4 camere, cu o suprafață utilă de 131,23 mp, precum și cota indiviză de 100% din suprafața de folosință a imobilului identificat sub nr. topo. 10682/1, 10676/1/I, cu nr. CF 5215 și o boxă de 29,93 mp (*f. 42, vol. I*). În cuprinsul contractului se precizează că actul juridic a fost încheiat în baza Legii nr. 112/1995, iar prin contract s-a atribuit cumpărătorilor și suprafața de 175 mp aferent construcției, respectiv cota de 100% în proprietate conform prevederilor art. 35 din Legea nr. 18/1991.

Prin încheierea de carte funciară nr. 153250 a BCPI Cluj-Napoca (*f. 44, vol. I*) s-a admis cererea de rectificare formulată de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și, în consecință, s-au dispus următoarele:

- S-a radiat construcția A1.1 din CF 283952 Cluj-Napoca, având în vedere că aceasta este înscrisă în CF nr. 123673 Cluj-Napoca, cu o suprafață de teren de 175 mp din imobilul sub A1, astfel că suprafața imobilului sub A1 este de 1203 mp și asupra acesteia se întabulează drept de proprietate astfel: sub B2 din CF 283952 Cluj-Napoca
- Se întabulează drept de proprietate, mod dobândire Lege, în cotă de 1/1 asupra A1 în favoarea Statului Român, sub B3 din CF 283952 Cluj-Napoca;
- Se rectifică nr. topo. al imobilului de sub A1 din 10682/1, 10676/1 în 10682/1, 10676/1/1 sub B2 din CF 283952 Cluj-Napoca.

Conform actului adițional nr. 3/05.12.2016 la contractul de închiriere nr. 72811 din data de 21.04.2008, încheiat între MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în calitate de locator și reclamanții DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA, în calitate de locatari, se închiriază suprafața de 1036 mp, aflată în indiviziune, reprezentând teren curte aferent imobilului situat în Mun. Cluj-Napoca, str. E. Grigorescu, nr. 17, ap. 1, identificat cu nr. topo. 10682/2.

La data de 13.07.2020 reclamanții au formulat cerere de reconstituire a dreptului de proprietate asupra imobilului teren situat în Mun. Cluj-Napoca, str. E. Grigorescu, nr. 17, ap. 1, înscris în CF nr. 283952 Cluj, A1, identificat cu nr. topo. 10682, 10676/1, în suprafață de 1203 mp (din acte), respectiv 1208 mp (măsurată). Prin răspunsul nr. 439850/304/15.09.2020, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA a comunicat faptul că cererea reclamanților de reconstituire a dreptului de proprietate va fi soluționată după elaborarea Normelor Metodologice care să reglementeze modalitatea de punere în executare a art. 27 alin. (2)³ din Legea nr. 18/1991 (*f. 75, vol. I*).

Prin art. 4 din Decizia Consiliului Popular al Județului Cluj nr. 364 din data de 23.10.1989, s-a dispus trecerea în proprietatea statului, cu plată, a imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Rakoczi, nr. 17 (fostă str. General Eremia Grigorescu, nr. 15), înscris în CF nr. 5215, nr. top. 10676/1 și 10682, construcție din cărămidă cu fundații din beton, planșeu din lemn, bolțoșoare, șarpantă din lemn, acoperită cu eternit, având 4 camere, 1 bucatărie, o cămară de alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 verandă închisă, 1 pivniță precum și teren în suprafață de 300 mp, aparținând numitei Lupan Ana-Maria. Conform procesului-verbal de predare-primire, suprafața de teren preluată de stat este de 1382 mp, din care suprafață construită 173 mp.

Instanța de fond a observat că, de-a lungul cercetării procesului au fost unite cu fondul cauzei excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtei COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ, excepția inadmisibilității cererii și excepția prematurității cererii.

În baza art. 248 alin. (1) C. pr. civ., instanța se va pronunța mai întâi asupra excepțiilor procesuale:

I. EXCEPȚIA INADMISIBILITĂȚII CERERII

Conform susținerilor pârâților MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA, acțiunea este inadmisibilă deoarece în instanță se poate ataca doar Hotărârea Comisiei Județene de Fond Funciar.

În drept, conform art. 53 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar:

(1) Hotărârile comisiei județene asupra contestațiilor persoanelor care au cerut reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenului, conform dispozițiilor cuprinse în cap. II, și cele asupra măsurilor stabilite de comisiile locale se comunică celor interesați prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

(2) Împotriva hotărârii comisiei județene se poate face plângere la judecătoria în a cărei rază teritorială este situat terenul, în termen de 30 de zile de la comunicare.

De asemenea, art. 54 din Legea nr. 18/1991 prevede că:

(1) Dispozițiile art. 53 alin. (1) se aplică și în cazul în care plângerea este îndreptată împotriva ordinului prefectului sau oricărui act administrativ al unui organ administrativ care a refuzat atribuirea terenului sau propunerile de atribuire a terenului, în condițiile prevăzute în cap. III.

(2) Dispozițiile art. 53 alin. (2) rămân aplicabile.

Instanța observă că legea a instituit un termen de decădere de 30 de zile pentru formularea plângerii, termen ce curge fie de la data comunicării hotărârii comisiei județene, fie de la data comunicării refuzului de atribuire, dispus prin ordin al prefectului sau prin alt act de atribuire.

Analizând răspunsul nr. 439850/304/15.09.2020, prin care PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA a comunicat faptul că cererea reclamanților de reconstituire a dreptului de proprietate va fi soluționată după elaborarea Normelor Metodologice care să reglementeze modalitatea de punere în executare a art. 27 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, instanța de fond a apreciat că acest răspuns poate fi asimilat unui refuz de soluționare a cererii, iar acest răspuns a fost comunicat reclamanților, prin avocat, pe e-mail, la data de 17.09.2020. Prin urmare, în baza art. 181 C. pr. civ., termenul de 30 de zile prevăzut de lege pentru formularea cererii s-a împlinit la data de 19.10.2020, dată la care a fost înregistrată prezenta cerere de chemare în judecată.

Apreciind că răspunsul nr. 439850/304/15.09.2020 a reprezentat finalizarea etapei administrative și nașterea dreptului petenților de a se adresa instanței de judecată și observând că a fost respectat termenul de decădere prevăzut de lege, instanța de fond *a respins, ca neîntemeiată, excepția inadmisibilității cererii, invocată de pârâta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA prin întâmpinare.*

II. EXCEPȚIA PREMATURITĂȚII CERERII

După cum au susținut în mod corect pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA, procedura de reconstituire a dreptului de proprietate, reglementată de art. 51-65 din Legea nr. 18/1991 cuprinde două etape: etapa administrativă și etapa jurisdicțională, fiind necesară finalizarea primei etape înainte ca persoanele nemulțumite să poată formula plângere la instanța de judecată.

Cu toate acestea, instanța de fond a reținut că etapa administrativă s-a finalizat prin răspunsul nr. 439850/304/15.09.2020, asimilat unui act administrativ prin care se refuză

atribuirea terenului, sens în care din acel moment s-a născut dreptul reclamanților de a contesta acest refuz în procedura jurisdicțională. Pentru aceste argumente, instanța de fond a respins, ca neîntemeiată, excepția prematurității formulării cererii, invocată de pârâta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA prin întâmpinare.

III. EXCEPȚIA LIPSEI CALITĂȚII PROCESUALE PASIVE A MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Prin întâmpinare, pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA au invocat excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, argumentând că art. 36 C. pr. civ. impune o identitate dintre părți și subiectele raportului juridic litigios, iar conform art. 52 din Legea nr. 18/1991 coroborat cu art. 5 din Regulamentul aprobat prin HG nr. 890/2005, Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de unitate administrativ-teritorială, nu are obligația de a executa pretențiile reclamanților în cazul admiterii cererii acestora.

În drept, conform art. 51 din Legea nr. 18/1991:

(1) *Comisia județeană este competentă să soluționeze contestațiile și să valideze ori să invalideze măsurile stabilite de comisiile locale.*

(2) *În cazul existenței unei suprapunerii totale sau parțiale ca urmare a emiterii a două sau mai multe titluri de proprietate pe aceleași amplasamente, comisia județeană este competentă să dispună anularea totală sau parțială a titlurilor emise ulterior primului titlu.*

(3) *Comisia județeană va dispune emiterea unui nou titlu în locul celui anulat sau, după caz, va propune acordarea de măsuri compensatorii potrivit legii privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate abuziv în perioada regimului comunist în România.*

(4) *Dispozițiile art. 53 alin. (2) rămân aplicabile.*

În continuare, art. 52 din Legea nr. 18/1991 prevede că:

(1) *În sensul prezentei legi, comisia locală este autoritate publică cu activitate administrativă, iar comisia județeană este autoritate publică cu autoritate administrativ-jurisdicțională.*

(2) *Comisia județeană și cea locală au, în limitele competenței lor și prin derogare de la dispozițiile Codului de procedură civilă, calitate procesuală pasivă și, când este cazul, activă, fiind reprezentate legal prin prefect, respectiv primar sau, pe baza unui mandat convențional, de către unul dintre membri, nefiind obligatorie asistarea prin avocat.*

(3) *Prevederile art. 274 din Codul de procedură civilă sunt aplicabile.*

Din textele legale sus-menționate, precum și din cuprinsul Regulamentului aprobat prin HG nr. 890/2005 rezultă că în procedura de atribuire a terenurilor au atribuții comisia locală și comisia județeană de fond funciar. De asemenea, în situația particulară a art. 27 alin. (2¹) din Legea nr. 18/1991 se prevede că, *în cazul terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curșii și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate, deținătorii sau moștenitorii acestora, inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, pot solicita, la cerere, comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile prezentei legi, unitatea administrativ-teritorială nefiind menționată printre autoritățile cu atribuții în această procedură.*

Pentru aceste argumente, instanța de fond a observat că nu poate obliga Municipiul Cluj-Napoca să adopte o anumită conduită, prin prezenta hotărâre judecătorească, astfel că pârâtul nu este parte în raportul juridic obligațional, motiv pentru care a admis excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, invocată de către pârât prin întâmpinare și va respinge, ca fiind introdusă împotriva unei persoane lipsite de calitate procesuală pasivă, cererea de chemare în judecată formulată de către reclamanții

DRUHORA OVIDIU-DORIN, și DRUHORA ANA împotriva pârâtului MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA.

IV. EXCEPȚIA LIPSEI CALITĂȚII PROCESUALE PASIVE A COMISIEI JUDEȚENE PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ

Prin întâmpinare, pârâta COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ a invocat această excepție, susținând că nu face parte din raportul juridic dedus judecății, calitatea procesuală pasivă aparținând Prefectului Județului Cluj, în baza art. 36 alin. (6) din Legea nr. 18/1991.

Instanța de fond admite faptul că art. 36 alin. (6) din Legea nr. 18/1991 prevede atribuții în sarcina primăriei și a prefectului, însă acest articol de lege vizează terenurile prevăzute de art. 36 alin. (2) – (5) din Legea nr. 18/1991, respectiv: terenuri atribuite, potrivit legii, în folosință veșnică sau în folosință pe durata existenței construcției, în vederea - construirii de locuințe proprietate personală sau cu ocazia cumpărării de la stat a unor asemenea locuințe, terenurile atribuite în folosință pe durata existenței construcțiilor dobânditorilor acestora, ca efect al preluării terenurilor aferente construcțiilor, în condițiile dispozițiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974, terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curtea și grădina din jurul acestora, determinate potrivit art. 8 din Decretul-lege nr. 42/1990 privind unele măsuri pentru stimularea țărânimii și terenurile fără construcții, neafectate de lucrări de investiții aprobate, potrivit legii, din intravilanul localităților, aflate în administrarea consiliilor locale, considerate proprietate de stat prin aplicarea dispozițiilor Decretului nr. 712/1966 și a altor acte normative speciale.

În schimb, prin prezenta cerere reclamantii au solicitat reconstituirea dreptului de proprietate pentru terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curții și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate, inclusiv cele cumpărate potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, cererea acestora nefiind întemeiată pe art. 36 din Legea nr. 18/1991, iar art. 27 alin. (2³) din Legea nr. 18/1991 prevede expres competența comisiilor județene.

Prin urmare, instanța de fond a constatat că legea instituie în sarcina comisiei județene de fond funciar atribuții în procedura reconstituirii dreptului de proprietate în această situație, motiv pentru care a respins, ca neîntemeiată, excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtei COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ, invocată de către aceasta prin întâmpinare.

V. FONDUL CAUZEI

În drept, conform art. 27 alin. (2³) din Legea nr. 18/1991, astfel cum a fost acest text modificat prin Legea nr. 87/2020:

În cazul terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curții și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate, deținătorii sau moștenitorii acestora, inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, pot solicita, la cerere, comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile prezentei legi, astfel:

a) dacă deținătorii sau moștenitorii acestora figurează cu casa de locuit în registrele agricole sau registrele cadastrale și în evidențele fiscale;

b) dacă terenul este în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale și persoanele solicitante au calitatea de proprietari ai construcțiilor;

c) nu fac obiectul cererilor de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate de către alte persoane.

Textul legal vizează terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curții și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate și instituie o serie de condiții cumulative pentru admiterea cererii de reconstituire a dreptului de proprietate.

În privința terenului în suprafață de 1203 mp, intabulat în CF nr. 283952 Cluj-Napoca, sub nr. top. 10682, 10676/1, acesta este înscris în proprietatea Statului Român, dreptul de proprietate fiind dobândit prin Decizia nr. 364 din data de 23.10.1989 a Consiliului Popular al Județului Cluj și prin Procesul-verbal de preluare nr. 12394 din data de 25.10.1989 încheiat de Grupul Întreprinderilor de Gospodărie Comună și Locativă al Județului Cluj.

Analizând fosta carte funciară nr. 5215 Cluj, instanța de fond a observat că imobilul casă de locuit situat în str. Gen. E. Grigorescu, nr. 15, figura împreună cu o curte și o grădină, sens în care terenul în suprafață de 1203 mp trebuie considerat drept teren aferent casei de locuit și anexelor gospodărești.

În continuare, analizând condiția ca acest teren să nu fi fost cooperativizat, instanța de fond reține faptul că procesul de cooperativizare derulat în România în perioada 1949 – 1962 a vizat terenurile agricole, în timp ce acest teren a fost trecut în proprietatea statului prin Decizia nr. 364 din data de 23.10.1989 a Consiliului Popular al Județului Cluj, în baza Decretului nr. 223 din data de 03.12.1974 privind reglementarea situației unor bunuri, act normativ ce reglementa preluarea de către stat a construcțiilor aflate în proprietatea persoanelor care au făcut cerere de plecare definitivă din țară. Având în vedere temeiul preluării terenului, instanța constată că acesta nu a făcut obiectul cooperativizării, fiind îndeplinită și această condiție.

De asemenea, s-a reținut faptul că art. 27 alin. (2³) prevede expres dreptul de a cere reconstituirea dreptului de proprietate în cazul persoanelor care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, astfel cum este și cazul reclamanților, aceștia achiziționând imobilul prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 31957 din data de 18.12.1996, încheiat cu SC CONSTRUCTARDEALUL SA CLUJ-NAPOCA.

În continuare, instanța de fond a procedat la analiza condițiilor cumulative prevăzute de art. 27 alin. (2³) lit. a) – c) din Legea nr. 18/1991.

În privința primei condiții, instanța de fond observă că, potrivit cărții funciare nr. 271083 Cluj-Napoca, reclamanții figurează în calitate de proprietari ai imobilului având nr. topo. 10682/1, 10676/1/1, reprezentat de o casă de locuit, din cărămidă cu fundații din piatră, acoperită cu eternit, având 4 camere, 1 bucatărie, o cămară de alimente, 1 baie, 1 verandă închisă, 1 pivniță. De asemenea, din înscrisurile emise de către Direcția Taxe și Impozite Locale Cluj-Napoca rezultă că reclamanții figurează ca achitând impozitul pe construcție pentru imobilul situat în Mun. Cluj-Napoca, str. E. Grigorescu, nr. 17, ap. 1, precum și impozitul pe teren. Astfel, instanța de fond a concluzionat că reclamanții figurează cu casa de locuit atât în registrele cadastrale cât și în evidențele fiscale.

Cu privire la cea de-a doua condiție, din probatoriul administrat rezultă că reclamanții sunt proprietarii construcției, în baza contractul de vânzare-cumpărare nr. 31957 din data de 18.12.1996, în timp ce Statul Român este proprietarul terenului în suprafață de 1203 mp, în baza Deciziei nr. 364 din data de 23.10.1989 a Consiliului Popular al Județului Cluj. Prin urmare aceste condiție este, de asemenea, îndeplinită.

În final, potrivit răspunsului comunicat de părții Comisia Municipală pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, nu au fost formulate alte cereri de reconstituire a dreptului de proprietate asupra terenului, în afară de cea a reclamanților, astfel că este îndeplinită și ultima condiție.

Apărărilor părților, în sensul că solicitarea reclamanților nu îndeplinește condițiile art. 23 sau ale art. 36 din Legea nr. 18/1991 nu au fost luate în considerare, deoarece privesc alte norme juridice decât temeiul de drept al cererii reclamanților.

Observând că solicitarea reclamanților este întemeiată, iar conform art. 5 lit. h) din Regulamentul aprobat prin HG nr. 890/2005, întocmirea documentației necesare pentru atribuirea în proprietate a terenului revine comisiilor locale, instanța de fond a obligat pârâta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA să întocmească documentația necesară în vederea atribuirii în proprietatea reclamanților DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA a imobilului situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 17, județul Cluj, înscris în CF nr. 283952 Cluj (provenită din CF vechi nr. 5215), A.1, cu nr. topo. 10682, 10676/1,

în suprafață din acte de 1203 mp, respectiv suprafață măsurată de 1208 mp, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri.

În continuare, potrivit art. 27 alin. (2³) din Legea nr. 18/1991 și art. 6 lit. f) din Regulamentul aprobat prin HG nr. 890/2005, sarcina emiterii titlului de proprietate revine comisiilor județene de fond funciar, astfel că instanța de fond a obligat pârâta COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ să emită titlul de proprietate în favoarea reclamantilor DRUHORA OVIDIU-DORIN și DRUHORA ANA, pentru imobilului situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 17, județul Cluj, înscris în CF nr. 283952 Cluj (provenită din CF vechi nr. 5215), A.1, cu nr. topo. 10682, 10676/1, în suprafață din acte de 1203 mp, respectiv suprafață măsurată de 1208 mp, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri.

Instanța de fond a luat act de faptul că reclamantii nu au solicitat cheltuieli de judecată.

Împotriva sentinței examinate, la data de 20.10.2021 a promovat în termen legal apel pârâții COMISIA MUNICIPALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA prin PREȘEDINTELE COMISIEI - PRIMAR Emil Boc și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin care solicită instanței, în baza argumentelor de fapt și de drept prezentate mai jos, admiterea apelului, cu consecința schimbării în tot a Sentinței civ. nr.4778/2021 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dos.nr.19149/211/2020 în sensul respingerii cererii de chemare în judecată.

În motivarea cererii apelanții înțeleg să critice hotărârea instanței de fond, pentru următoarele considerente:

O primă critică vizează soluția dată excepțiilor inadmisibilității și prematurității cererii de chemare în judecată. Contrar opticii primei instanțe, apreciază că raportat la conținutul răspunsului nr.439850/304/15.09.2020, etapa administrativă nu s-a încheiat Aceasta se finalizează conform disp. Legii 18/1991 și Regulamentului aprobat prin HG 890/2005 în momentul emiterii HCJ de validare/invalidare a propunerii Comisiei locale de fond funciar sau HCJ de soluționare a contestației împotriva propunerii Comisiei locale de fond funciar, acesta fiind momentul în care se naște dreptul revendicatorului la procedura jurisdicțională și HCJ fiind actul susceptibil de a fi atacat în etapa jurisdicțională. Reclamantii nu pot opta între procedura prevăzută de lege, care este obligatorie sau acțiune directă în justiție, ci trebuie să respecte etapele reglementate de lege.

De asemenea, nu se poate reține un refuz nejustificat în speță, câtă vreme în lipsa normelor metodologice de punere în aplicare, acest articol de lege nu poate fi pus în aplicare, ridicând o serie de probleme reliefate și în pozițiile procesuale formulate în cauză. Mai mult, fiind vorba de o cerere depusă în temeiul Legii nr. 18/1991, apreciază că trebuie respectate dispozițiile art. 12 alin. 3 din Legea nr. 165/2013, cu modificările și completările ulterioare, respectiv „atribuirea terenurilor de către comisia locală se face în ordinea de înregistrare a cererilor inițiale de restituire, cu respectarea strictă a ordinii categoriilor de teren prevăzute la alin (1)”, subliniind în același timp faptul că încă nu s-a finalizat procesul de reconstituire a dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite care au depus cereri anterior apariției Legii nr. 87/2020

De asemenea, apreciază apelanții că procedura constituirii dreptului de proprietate are un caracter subsidiar față de procedura reconstituirii dreptului de proprietate, întrucât Legea fondului funciar nr. 18/1991 reprezintă o lege reparatorie, având ca scop readucerea în patrimoniul persoanelor deposedate în mod abuziv a terenurilor avute în proprietate, iar cum operațiunea de reconstituire a dreptului de proprietate al acestora nu s-a finalizat, nu se poate pune în discuție constituirea dreptului de proprietate pentru categoriile de persoane care ar îndeplini condițiile suplimentare introduse prin art.27 alin.2 ind 3 al legii.

Referitor la fondul cauzei, apreciază că în mod eronat a reținut instanța de fond îndeplinirea condițiilor/cerințelor textului art. 27 alin.2 ind.3 din Legea nr. 18/1991.

Interpretarea primei instanțe cu privire la sfera de aplicare a textului de lege al art 27 alin.2 ind.3 din legea 18/1991, restrânsă la teren necooperativizat, este în dezacord cu scopul și considerentele adoptării acestui articol de lege, astfel cum se reliefează din expunerile de motive și amendamentele la lege în care se vorbește de zone necooperativizate și nu de terenuri necooperativizate. Rezultă că intenția legiuitorului a fost aceea de a reglementa situația terenurilor din zone necooperativizate. Prin introducerea acestui articol de lege se reglementează constituirea dreptului de proprietate pentru terenurile aferente locuințelor situate în zonele necooperativizate în vederea eliminării diferenței de tratament juridic dintre terenurile din zone cooperativizate și cele din zone necooperativizate. Prin norma propusă s-a avut în vedere faptul că în localitățile din zonele care nu au fost cooperativizate în perioada regimului comunist, evidentele nu mai reflectă situația corectă a proprietății asupra terenurilor din aceste localități, creând mari greutăți deținătorilor actuali în dovedirea proprietății, precum susțin autorii amendamentului la Legea nr. 105/2019.

Referitor la reținerea instanței că în fosta CF 5215 imobilul casă figura împreună cu o curte și grădină și prin urmare terenul obiect al speței trebuie considerat drept teren aferent casei de locuit și anexelor gospodărești, în opinia apelanților, atâta vreme cât imobilul a fost ulterior dezmembrat și figurează în CF-uri diferite, fiind declarate separat ca și corpuri de proprietate distincte, nu se mai poate susține că este vorba de teren aferent casei de locuit și anexelor gospodărești.

Apoi, se poate spune cel mult că ar fi apt de constituire dreptul de proprietate asupra suprafeței de teren necesare asigurării unei folosințe normale a locuinței și nu suprafețe întinse de teren față de care solicitanții să fie împroprietăriți cu titlu gratuit, peste limitele legale

Potrivit dispozițiilor art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995, suprafețele de teren care depășeau suprafața aferentă construcțiilor vândute foștilor chiriași, trebuiau să rămână în proprietatea stalului, iar coroborat cu art. 33 din Norma metodologică privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului stabilită prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, chiriașii apartamentului, anexelor gospodărești și garajelor aferente puteau dobândi doar dreptul de proprietate asupra terenului aflat sub construcție.

Prin Legea nr. 112/1995 legiuitorul a reglementat posibilitatea dobândirii prin cumpărare a apartamentelor, fără a prevedea posibilitatea dobândirii și a terenului aferent. Astfel, consideră apelanții că legiuitorul ar fi avut în vedere cu atât mai mult posibilitatea dobândirii terenului, câtă vreme există situații în care dreptul de proprietate asupra construcției poate coexista cu un alt fel de drept asupra terenului.

Cu privire la aceste aspecte prima instanță nu și-a motivat hotărârea sau a procedat la o interpretare strict textuală, ruptă de orice context și necorelat cu obiectul de reglementare și scopul tuturor legilor reparatorii existente.

În mod eronat și nesusținut de probatoriu concluzionează instanța de fond că intimații-reclamanți figurează cu casa de locuit în registrele cadastrale, asimilând cartea funciară cu registrul cadastral, făcând o confuzie între cele două. Or, ne aflăm în prezenta a doua noțiuni total diferite, cea de "registru cadastral" și cea de "carte funciară". Textul de lege este clar și se referă la registrul cadastral (nu carte funciară!) sau registrul agricol și evidentele fiscale. Astfel, sunt de părere apelanții că legiuitorul a avut în vedere la apariția Legii nr. 18/1991, prevederile Legii nr. 93/1933 (abrogată în anul 2000), dovada fiind art. 11 din Legea nr. 18/1991 în care se prevede că dovada dreptului de proprietate se face cu "actele de proprietate, cartea funciara, cadastru, cererile de înscriere în cooperativa, registrul agricol de la data intrării în cooperativa, evidentele cooperativei sau, în lipsa acestora, din orice alte probe, inclusiv declarații de martori". Cu alte cuvinte, legiuitorul enumeră atât cartea funciara, cât și cadastrul (registrul cadastral), ultimul având aceeași forță juridică cu cea a registrului agricol. Conform art. 23 din Legea nr. 93/1933, registrul cadastral cuprinde "a) Numărul topografic al parcelelor și indicarea părții de hotar în care se află; b) Ramura de cultură potrivit indicațiilor de la art. 10, clasa și îmbunătățirile aflate pe bunurile imobiliare; c) Suprafața parcelelor în hectare și mp, d) Venitul net cadastral, e) Numele și pronumele

posesorilor, eventual porecla și domiciliul acestora.", iar conform art. 24 un exemplar" împreună cu planul cadastral și cu indicatorul topografic și alfabetic al posesorilor vă fi predat judecătorei pentru redactarea foilor de carte funduară. "

De asemenea, în lipsa dovedirii cu registrul cadastral, intimații-reclamanți nu au dovedit nici că ar fi figurat cu casa de locuit în registrul agricol. Or, din verificările efectuate reiese că aceștia nu figurează înscrși în Registrele agricole cu casa de locuit situată la adresa str. Eremia Grigorescu, nr. 17.

Invocarea puterii de lucru judecat prin raportare la Sentința civ. nr. 1422/2020 pronunțată în dos. nr. II177/211/2019 (între timp rămasă definitivă prin respingerea apelului), cu referire la art.36 alin.2 și art.23 din legea 18/1991 s-a făcut vizavi de propriile afirmații ale reclamanților din cererea de chemare în judecată, care în egală măsură ar fi trebuit respinse de prima instanță. Oricum, ceea ce era esențial de reținut de prima instanță era statuarea din Sentința amintită, care, deși a avut în vedere alte temeuri de drept, rămâne valabilă și în raport de temeiul cereri de chemare în judecată din prezentul dosar, respectiv: Legile fondului funciar sunt legi reparatorii, pentru situații anterioare anului 1990, nu de reglementare a unor noi modalități de dobândire a dreptului de proprietate asupra unor bunuri imobile pentru care posesorii lor nu dețin și nu au deținut nici un titlu.

Sub aspectul momentului la care trebuie să ne raportăm, prima instanță nu a făcut nici o analiză. Or, reiterează că, vorbind de o lege reparatorie, momentul la care trebuie să ne raportăm este cel al cooperativizării și cel mai târziu 1 ianuarie 1991. Astfel solicitantul titlului de proprietate pe acest temei trebuie să facă dovada deținerii casei sau dovada că antecesorul său a deținut casa și terenul anterior intrării în vigoare a Legii nr.18/1991. fiind înscris cu casa de locuit în registrul agricol sau cadastral (insistă încă o dată, nu în cartea funciară). În acest sens este și punctul de vedere al ANRP.

Nu în ultimul rând, din moment ce dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției era posibilă cu titlu oneros, în baza Legii nr. 112/1995, dobândirea terenului nu poate fi făcută, de cei îndreptățiți, chiar și din considerente de echitate, tot prin vânzare / cu titlu oneros. Altfel, interpretând textul de lege în modalitatea în care a făcut-o instanța de fond, ne putem regăsi în situația în care va fi afectat dreptul de proprietate privată a statului și a U.A.T. și vom fi în situația unei îmbogățiri fără justă cauză a intimaților-reclamanți, care nu au suferit niciun prejudiciu, dar obțin cu titlu gratuit terenul situat lângă clădirea cumpărată în baza Legii 112/1995, care în prezent face obiectul unor contracte de închiriere încheiate cu autoritatea publică locală.

În conformitate cu dispozițiile art.223 alin.3 din C.pr.civ., solicită judecarea în lipsă în situația în care nu se vor prezenta la termenul stabilit pentru judecarea cauzei.

Intimații reclamanți Druhora Ovidiu-Dorin și Druhora Ana au depus note de ședință la data de 07.01.2022 solicitând respingerea apelului ca neîntemeiat, menținerea în întregime a sentinței atacate, cu cheltuieli de judecată pe cale separată.

În susținerea poziției procesuale, intimații reclamanți arată că raportat la motivele reținute de instanța de fond în sentința apelată, consideră că în mod corect, instanța de fond a admis acțiunea, pentru următoarele considerente:

Asa cum rezulta din actele aflate la dosarul cauzei, în data de 13.07.2020. s-au adresat paraților printr-o cerere, în temeiul art 27 nlin.2 ind.3 din Legea nr. 18/1991, republicata și modificata prin Legea 87/2020, prin care au solicitat constituirea dreptului de proprietate și emiterea titlului de proprietate pentru imobilul teren situat în Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr.17, județul Cluj, înscris în c.f.nr.283.952 Cluj (provenita din CF vechi 5215), A.i, cu nr.top.10682, 10676/1, în suprafața măsurată de 1.203 m.p. (din acte) și suprafața de 1.208 m.p. (măsurată), compus din teren aferent casei de locuit și anexelor gospodărești.

Ulterior depunerii acestei cereri, au așteptat un răspuns de la parați, în termenul legal de 30 zile însă aceștia nu au comunicat nimic.

În data de 11.09.2020. cunoscând lipsa de celeritate a paraților în soluționarea cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate, au trimis o notificare prin care, au solicitat să

demareze demersurile necesare în vederea emitem Titlului de Proprietate pentru terenul solicitat.

În data de 17.09.2020, părții au comunicat pe e-mail ca, cererea va fi soluționată după elaborarea Normelor Metodologice care să reglementeze modalitatea de punere în executare a an. 27 alin. 2A3 din Legea nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare ".

Având în vedere răspunsul formulat, arată intimații reclamanți că Legea 87/2020 este o lege de modificare a Legii 18/1991, nu este o lege de sine stătătoare, pentru a se elabora Norme Metodologice care să reglementeze modalitatea de punere în aplicare a acesteia, opinie susținută și de faptul că nici până în prezent, Legea 87/2020 nu are Norme Metodologice proprii.

Dar pretenția din partea paraților să aștepte derularea unei proceduri afectate puternic de incertitudine în privința derulării și finalității, asupra căreia nu au nici un control, după ce autoritățile au lăsat să treacă un termen rezonabil fără să efectueze nici un demers de soluționare a cererii, cunoscând lipsa de celeritate a instituțiilor în soluționarea cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate, consideră că se justifică cererea formulată și faptul că s-au adresat instanței de judecată.

Așadar, având în vedere răspunsul primit, asimilat unui refuz de atribuire a terenului, în data de 19.10.2020 s-au adresat instanței de judecată, în vederea obligării paraților la efectuarea demersurilor necesare și a emiterii Titlului de Proprietate pentru terenul solicitat.

Conform disp.art.27, alin.(2 ind.3) din Legea nr. 18/1991 republicată și modificată prin Legea 87/2020: "(2*3) În cazul terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curții și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate, deținătorii sau moștenitorii acestora, inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, pot solicita, comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile prezentei legi. astfel:

- a) dacă solicitanții figurează în registrele agricole sau registrele cadastrale și în evidențele fiscale;
- b) dacă terenul este în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale și persoanele solicitante au calitatea de proprietari ai construcțiilor;
- c) nu fac obiectul cererilor de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate de către alte persoane. "

Așadar, în baza disp.art.27 alin.(2 ind.3) din Legea 18/1991, așa cum a fost modificat prin Legea 87/2020, se arată că pot solicita emiterea Titlului de Proprietate și persoanele care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii 112/1995, dacă sunt îndeplinite cele 3 condiții, respectiv:

1. dacă solicitanții figurează în registrele agricole sau registrele cadastrale și în evidențele fiscale;

Asa cum rezulta din c.f.nr.271.083 Cluj intimații reclamanți sunt trecuți în evidențele cadastrale ca și proprietari ai construcției, precum și în evidențele fiscale, fiind cu taxele și impozitele la zi, sens în care anexează certificatele fiscale.

2. dacă terenul este în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale și persoanele solicitante au calitatea de proprietari ai construcțiilor;

Asa cum rezulta din c.f.nr.283.952 Cluj, imobilul teren în suprafața de 1.203 m.p. este în proprietatea Statului Român sub B.3, iar conform c.f.nr.271,083 Cluj, imobilul construcție este în proprietatea intimaților reclamanți, fiind intabulat dreptul lor de proprietate, dobândit prin cumpărare în baza Legii 112/1995.

3. terenurile solicitate nu fac obiectul cererilor de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate de către alte persoane.

În ceea ce privește îndeplinirea acestei condiții, arată că, din răspunsul comunicat de către părții apelanți, reiese că nu fost formulate alte cereri de reconstituire a dreptului de proprietate asupra terenului, în afara de cererea intimaților reclamanți, astfel ca, este îndeplinită și aceasta condiție.

1. În ceea ce privește excepția inadmisibilității și a prematurității cererii de chemare în judecată, menționată de apelanți, consideră că în mod corect, instanța de fond a respins aceste excepții, pentru următoarele considerente:

Asa cum au menționat apelanții și cum în mod corect a reținut instanța de fond, procedura pentru reconstituirea dreptului de proprietate are două etape: etapa administrativă și etapa jurisdicțională.

Asa cum au menționat mai sus, în data de 13.07.2020, s-au adresat paraților printr-o cerere, în temeiul art.27 alin.2 ind.3 din Legea nr.18/1991, republicată și modificată prin Legea 87/2020, prin care am solicitat constituirea dreptului de proprietate și emiterea titlului de proprietate pentru imobilul teren situat în Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr.17, județul Cluj, în scris în c.f.nr.283.952 Cluj (provenită din CF vechi 5215), A.i, cu nr.top.10682, 10676/1, în suprafața măsurată de 1*203 m.p. (din acte) și suprafața de 1.208 m.p. (măsurată), compus din teren aferent casei de locuit și anexelor gospodărești.

Ulterior depunerii acestei cereri, au așteptat un răspuns de la părți, în termenul legal de 30 zile însă aceștia nu au comunicat nimic.

În data de 11.09.2020, cunoscând lipsa de celeritate a paraților în soluționarea cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate, am trimis o notificare prin care, am solicitat să demareze demersurile necesare în vederea emiterii Titlului de Proprietate pentru terenul solicitat.

În data de 17.09.2020, părții le-au comunicat, prin e-mail, că cererea va fi soluționată după elaborarea Normelor Metodologice care să reglementeze modalitatea de punere în executare a art.27 alin.2³ din Legea nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare". Răspuns asimilat unui refuz de atribuire a terenului.

Asa cum a reținut și instanța de fond, etapa administrativă s-a finalizat prin răspunsul din data de 15.09.2020.

Potrivit art.53 din Legea 18/1991, "(1) Hotărârile comisiei județene asupra contestațiilor persoanelor care au cerut reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenului, conform dispozițiilor cuprinse în cap. II, și cele asupra măsurilor stabilite de comisiile locale se comunică celor interesați prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. (2) Împotriva hotărârii comisiei județene se poate face plângere la judecătoria în a cărei rază teritorială este situat terenul. În termen de 30 de zile de la comunicare. "

Totodată, potrivit art.54. "(1) Dispozițiile art. 53 alin. (1) se aplică și în cazul în care plângerea este îndreptată împotriva ordinului prefectului sau oricărui act administrativ al unui organ administrativ care a refuzat atribuirea terenului sau propunerile de atribuire a terenului. În condițiile prevăzute în cap III. (2) Dispozițiile art. 53 alin. (2) rămân aplicabile. "

Având în vedere faptul că, răspunsul comunicat în data de 17.09.2020 poate fi asimilat unui refuz de atribuire a terenului, acest răspuns a încheiat etapa administrativă, reclamantul adresându-se instanței de judecată, potrivit art.54 din Legea 18/1991.

Așadar, în data de 19.10.2020 s-au adresat instanței de judecată, în vederea obligării părților la efectuarea demersurilor necesare și a emiterii Titlului de Proprietate pentru terenul solicitat.

Prin urmare, având în vedere aspectele menționate mai sus, acțiunea nu este nici inadmisibilă, fiind depusă în termenul de decădere prevăzut de art.54 alin.1 din Legea 18/1991 și nici prematur introdusă, având în vedere tocmai faptul că etapa administrativă a fost încheiată prin refuzul de restituire comunicat în data de 17.09.2020.

Prin apelul depus în data de 20.10.2021, apelanții arată că răspunsul din data de 15.09.2020, comunicat intimaților reclamantilor în data de 17.09.2020, nu este un refuz, de restituire, însă, așa cum rezulta din actele dosarului, prin întâmpinarea depusă în data de 26.11.2020, aceștia au solicitat respingerea acțiunii.

Fata de aceste aspecte, solicită instanței de control judiciar respingerea excepțiilor inadmisibilității și prematurității.

2. Pe fondul cauzei arată următoarele:

Conform disp.art.27. alin.(2 ind.3) din Legea nr. 1 R/1991 republicata si modificata prin Legea 87/2020: "(2*3) In cazul terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curții și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate. deținătorii sau moștenitorii acestora, inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, pot solicita, la cerere, comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile prezentei legi. astfel:

- a) dacă solicitanții figurează în registrele agricole sau registrele cadastrale și în evidențele fiscale;
- b) dacă terenul este în prăprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale și persoanele solicitante au calitatea de proprietari ai construcțiilor;
- c) nu fac obiectul cererilor de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate de către alte persoane, "

2.1. In ceea ce privește susținerea apelanților ca, art.27 alin.2 ind.3 a fost interpretat eronat de către instanța de fond, in ceea ce privește terenurile necooperativizate, arată următoarele:

Asa cum rezulta din textul de lege menționat mai sus, legiuitorul a menționat foarte clar ca prezenta modificare legislativă are ca obiect terenurile necooperativizate. nicidecum terenurile aflate in zone necooperativizate.

Or, unde legea nu distinge, nici interpretul nu trebuie să distingă conform principiului de drept "Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus".

Apelanții susțin în mod neîntemeiat ca. prin Legea 105/2019, s-au avut în vedere ZONELE care nu au fost cooperativizate și nu terenurile care nu au fost cooperativizate, însă. analizând prevederile Legii 105/2019. se poate vedea ca. acolo unde legiuitorul a vrut sa facă aceasta distincția, a făcut-o iar unde a dorit sa facă referire la terenurile care nu au fost cooperativizate. a menționat clar acest aspect, astfel:

La punctul 13 din Legea 105/2019, referitor la Legea 7/1996, se arata ca "La articolul 13. alineatul (2) se modifica și va avea următorul cuprins: "(2) Dispozițiile alin. (1) sunt aplicabile inclusiv imobilelor care au fost înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, din regiunile unde au fost aplicate prevederile Decretului-Lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, publicat în Monitorul Oficial al României. Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, în situația în care proprietarii nu sunt identificați cu ocazia realizării interviurilor pe teren, însă sunt identificați posesorii imobilelor din zonele foste necooperativizate. imobilelor din zonele foste cooperativizate pentru care s-a finalizat procesul de retrocedare prin emiterea titlurilor de proprietate, precum și imobilelor situate în intravilanul localităților care au făcut obiectul legilor de restituire a proprietăților funciare " INSA La articolul 27, partea introductivă a alineatului 20 din Legea fondului funciar nr. 16/1991, republicată în Monitorul Oficial al României. Partea I. nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează: "(2) în cazul terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și a curții și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate, deținătorii sau moștenitorii acestora pot solicita comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile prezentei legi, astfel:".

Prin urmare, în situațiile în care legiuitorul a dorit sa facă o distincție între zonele necooperativizate și terenurile necooperativizate. a făcut-o, iar conform principiului de drept "Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus", unde legea nu distinge, nici interpretul nu trebuie să distingă.

2.2. In ceea ce privește susținerea apelanților că intimații reclamanți ar fi împrăprietăriți cu un teren peste limitele legale, arată următoarele:

În ceea ce privește suprafața terenului, trebuie menționat că la momentul adoptării Legii nr.23/2018. art.27 alin.(23) din Legea nr. 18/1991 se referea exclusiv la terenuri aferente locuinței, sintagmă care se interpreta în sensul că se referă doar la suprafața de teren ocupată efectiv de locuință, iar nu și la terenurile adiacente (curte, grădină).

Concluzia rezulta din interpretarea sistematică a formei inițiale a art.27 alin.(23) introdus în Legea nr 18/1991 prin Legea nr.231/2018 cu art.23 alin.(1)și (2) din Legea nr.18/1991 unde legiuitorul făcea referire expresă la 4 categorii de terenuri, respectiv: a) suprafețele de teren aferente casei de locuit; b) suprafețele de teren aferente anexelor gospodărești; c) curtea din jurul casei de locuit și din jurul anexelor gospodărești și d) grădina din jurul casei de locuit și din jurul anexelor gospodărești: (1) Sunt și rămân în proprietatea privată a cooperativelor sau, după caz, a moștenitorilor acestora, indiferent de ocupația sau domiciliul lor, terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curtea și grădina din jurul acestora, determinate potrivit art.8 din Decretul-Lege nr.42/1990 privind unele măsuri pentru stimularea țărănimii; (2) Suprafețele de terenuri aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curtea și grădina din jurul acestora sunt acelea evidențiate ca atare în actele de proprietate, în cartea funciara, în registrul agricol sau în alte documente funciare, la data intrării în cooperativa agricolă de producție sau în lipsa acestora prin orice mijloace de probă, inclusiv declarații autentice de martori

La data de 23.05.2019, textul art.27 alin. (23) din Legea nr. 18/1991 a făcut obiectul unui important amendament (introdus prin Legea nr. 105/2019 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative) în sensul că a fost extinsă categoria terenurilor ce puteau face obiectul recunoașterii dreptului de proprietate de la terenuri aferente locuinței la terenuri aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și la curtea și grădina din jurul acestora.

În speță, din actele aflate la dosarul cauzei, rezultă că suprafața solicitată de către intimații reclamanți reprezintă curte și grădină aferente casei de locuit, neexistând vreo prevedere legală care să limiteze constituirea dreptului de proprietate la o anumită suprafață.

2.3. În ceea ce privește susținerea apelanților ca, instanța de fond face o confuzie, asimilând cartea funciara cu registrul cadastral, arată următoarele:

În apelul formulat, se face mențiunea că în opinia apelanților, legiuitorul a avut în vedere prevederile Legii nr.93/1993, abrogate în anul 2000, prin care se menționa ca dovada dreptului de proprietate se face cu "actele de proprietate, cartea funciara, cadastru etc. "

Însă, așa cum au arătat și mai sus, unde legea nu distinge, nici interpretul nu trebuie să distingă conform principiului de drept "Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus "

Menționează că susținerile apelanților sunt total eronate, raportat la faptul că prin Legea 87/2020, se menționează în mod expres ca pot solicita emiterea titlului de proprietate "deținătorii sau moștenitorii acestora, inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe", categorie de persoane care au cumpărat imobilele după anul 1995, și care, în mod evident, nu aveau cum să figureze în registrele cadastrale sau agricole din anul 1993.

Dacă ar trebui să ne raportăm la momentul cooperativizării, atunci modificarea legislativă adusă de Legea 87/2020 ar fi lipsită de eficiență, deoarece, prin simplul fapt că această categorie de persoane au cumpărat imobilele după anul 1995, astfel ca, nu puteau să fie trecute în nici o evidență la momentul cooperativizării sau până în anul 1991, cum susțin apelanții.

Față de aspectele sus menționate, arată intimații reclamanți că au cumpărat în data de 18.12.1996 -în temeiul Legii 112/1995, de la vânzătoarea S.C. Constructardealul S.A. cu sediul în Cluj-Napoca, imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 17, etaj parter, ap. 1, județul Cluj, compus din casa din cărămidă, pe fundație de piatră, acoperită cu eternit, compusă din A camere, bucătărie, camera de alimente, veranda, baie, pivnița, cu o suprafață utilă de 131.23 mp. De asemenea, odată cu locuința au fost vândute următoarele: boxa=29.93 mp și împrejurimi. În baza art.36 alin.(2) din Legea 18/1991 republicată și modificată prin Legea nr.231/2018 și prin efectul translativ de proprietate al Contractului de vânzare cumpărare nr.31.957/18.12 1996, au dobândit și dreptul de folosință asupra imobilului cu nr.top. 10682 și 10676/1 —teren în suprafața de 1.203 mp.

Astfel, în calitate de proprietari ai construcțiilor, solicită constituirea dreptului de proprietate asupra suprafeței de 1.203 m.p. teren, imobil teren înscris în c.f.nr.283.952 Cluj în proprietatea Statului Roman.

Așadar, față de toate aspectele menționate și în baza prevederilor legale sus învederate, rezulta că suntem într-un caz de constituire a dreptului de proprietate în temeiul disp.art.27 alin.(2 ind.3) din Legea 18/1991 așa cum a fost modificată prin Legea 87/2020 și solicită, în calitate de titulari ai dreptului de proprietate asupra construcțiilor, reconstituirea dreptului de proprietate și emiterea Titlului de Proprietate asupra imobilului teren înscris în c.f.nr.283.952 Cluj, sub nr.top.10682, 10676/1, în proprietatea STATULUI ROMAN sub B.3.

Prin urmare solicită respingerea apelului și menținerea sentinței apelate, cu cheltuieli de judecată pe cale separată.

Analizând apelul prin prisma motivelor invocate, a materialului probator al cauzei și în lumina prevederilor legale incidente, Tribunalul constată următoarele:

În cadrul primului motiv de apel este criticată soluția pronunțată asupra excepției inadmisibilității și excepției prematurității cererii de chemare în judecată.

Apelanții arată că raportat la conținutul răspunsului nr. 439850/304/15.09.2020, etapa administrativă de soluționare a cererii reclamanților nu s-a încheiat. Se arată că aceasta se finalizează potrivit dispozițiilor Legii nr. 18/1991 și Regulamentului aprobat prin H.G. nr. 890/2005 în momentul emiterii hotărârii Comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj de validare/invalidare a propunerii Comisiei locale de fond funciar sau H.C.J. de soluționare a contestației împotriva propunerii Comisiei locale de fond funciar, acesta fiind momentul în care se naște dreptul revendicatorului la procedura jurisdicțională.

Mai arată apelanții că nu se poate reține nici existența unui motiv nejustificat în soluționarea cererii deoarece, pe de o parte, nu au fost adoptate norme metodologice cu privire la textul de lege invocat de reclamanți, iar pe de altă parte, nu este finalizată procedura de reconstituire a dreptului de proprietate în favoarea persoanelor care au formulat cereri anterior intrării în vigoare a Legii nr. 87/2020. Mai mult, procedura de constituire a dreptului de proprietate are un caracter subsidiar față de procedura de reconstituire.

Criticile apelanților sunt nefondate pentru considerentele ce urmează să fie expuse succint:

Tribunalul constată că cererea formulată de reclamanții Druhora Ovidiu-Dorin și Druhora Ana, prin care au solicitat constituirea dreptului de proprietate și emiterea titlului de proprietate cu privire la imobilul teren situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu nr. 17 a fost înregistrată atât la Instituția Prefectului Județului Cluj cât și la Primăria Municipiului Cluj-Napoca la data de 13 iulie 2020, la această din urmă instituție sub nr. 331325 (f. 57-58 dosar judecătoriesc vol. I).

Prin Adresa nr. 439850/304/15.09.2020, emisă de Serviciul Revendicări, Fond Funciar și Registrul Agricol din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca reclamanților li s-a comunicat că „aceasta va fi soluționată după elaborarea Normelor Metodologice care să reglementeze modalitatea de punere în executare a articolului 27 alin. 2³ din Legea nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare”.

Este de remarcat faptul că prin Adresa nr. 25563/IV/I/20.07.2020 Instituția Prefectului Județului Cluj a înaintat Primăriei Municipiului Cluj-Napoca cererea depusă cu solicitarea de a se proceda la analizarea cererii și actelor justificative, precum și la verificarea îndeplinirii condițiilor prevăzute de lege, urmând ca măsurile stabilite de către comisia locală să fie comunicate petentului și comisiei județene (f. 9 dosar judecătoriesc vol. I).

Prin adresa menționată Instituția Prefectului Județului Cluj a solicitat Comisiei locale Cluj-Napoca să își exercite atribuțiile prevăzute de art. 5 din H.G. nr. 890/2005 pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului și modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum și punerea în posesie a proprietarilor, cu modificările și completările următoare. Textul prevede:

„Art. 5 - Comisiile comunale, orașenești sau municipale au următoarele atribuții principale:

a) preiau și analizează cererile depuse în conformitate cu prevederile legii, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, cu excepția celor formulate de comune, orașe sau municipii;

b) verifică în mod riguros îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 9 alin. (4) și (5) din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și la art. 6 din Legea nr. 1/2000, cu modificările ulterioare, solicitând în acest scop toate relațiile și datele necesare;

c) stabilesc mărimea și amplasamentul suprafeței de teren, pentru care se reconstituie dreptul de proprietate sau care se atribuie potrivit legii, propune alte amplasamente și consemnează în scris acceptul fostului proprietar sau al moștenitorilor acestuia pentru punerea în posesie pe alt amplasament când vechiul amplasament este atribuit în mod legal altor persoane;

d) completează, în urma verificărilor efectuate, anexele la prezentul regulament cu persoanele fizice și juridice îndreptățite;

e) primesc și transmit comisiei județene contestațiile formulate de persoanele interesate;

f) întocmesc situații definitive, potrivit competențelor ce le revin, privind persoanele fizice și juridice îndreptățite să li se atribuie teren, cu suprafața și amplasamentele stabilite, conform planului de delimitare și parcelare întocmit;

g) întocmesc situații cu titlurile de proprietate eliberate în condițiile art. 27 alin. (22) din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în cazurile în care proprietarii renunță la titlul de proprietate pentru intrarea în legalitate și înaintea comisiei județene propuneri de revocare a acestor titluri;

h) înaintea și prezintă spre aprobare și validare comisiei județene situațiile definitive, împreună cu documentația necesară, precum și divergențele produse și consemnate la nivelul acestor comisii;

i) pun în posesie, prin delimitare în teren, persoanele îndreptățite să primească terenul, completează fișele de punere în posesie a acestora, după validarea de către comisia județeană a propunerilor făcute, și le înmânează titlurile de proprietate, potrivit competențelor ce le revin;

j) analizează lunar evoluția cauzelor în justiție în care comisia locală este parte și în funcție de aceasta hotărăște și propune organului competent poziția procesuală pentru termenele următoare;

k) sesizează organele competente pentru sancționarea membrilor comisiei, când este cazul;

l) identifică terenurile atribuite ilegal și sesizează primarul, care înaintea sub semnătură acționează în constatarea nulității absolute pentru cazurile prevăzute la art. III din Legea nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare;

m) exercită orice alte atribuții ce le revin potrivit prevederilor legale și prezentului regulament”.

Deși în prezenta cauză cererea de chemare în judecată nu vizează o hotărâre a comisiei județene, așa cum susțin apelanții, prima instanță a reținut corect obiectul cererii, examinând în acest sens și dispozițiile art. 53 din Legea nr. 18/1991, examinare urmată de statuarea corectă în sensul că răspunsul menționat mai sus al comisiei locale la cererea reclamantilor poate fi asimilat unui refuz de soluționare al cererii, acțiunea fiind înregistrată cu respectarea termenului de 30 de zile, la data de 19.10.2021.

În consecință, este legală și temeinică constatarea instanței că față de refuzul menționat, este investită cu soluționarea pe fond a cererii de chemare în judecată, cu analizarea îndreptățirii reclamantilor la constituirea dreptului de proprietate cu privire la imobilul teren în litigiu. Constatarea se impune deoarece nicio dispoziție legală nu limitează dreptul celui care se consideră îndreptățit de a se adresa instanței competente, ci, dimpotrivă, Constituția prevede în

cuprinsul art. 21 alin. 2 că *nicio lege nu poate îngădi exercitarea dreptului oricărei persoane de a se adresa justiției pentru apărarea intereselor sale legitime.*

Față de cele ce preced sunt nefondate criticile vizînd soluția de respingere a excepției inadmisibilității.

Același caracter nefondat au și motivele privitoare la respingerea excepției prematurității deoarece față de răspunsul arătat, care poate fi asimilat unui act administrativ, etapa administrativă este finalizată. Deși Legea nr. 87/2020 nu impune un termen pentru soluționarea cererii de constituire a dreptului de proprietate privată aceasta nu semnifică faptul că, în cazul unei pasivități prelungite a autorităților, persoana care se consideră îndreptățită nu se poate adresa instanțelor judecătorești. După expirarea unui termen rezonabil de la depunerea cererii și a tuturor actelor doveditoare, persoana care se consideră îndreptățită are posibilitatea de a se adresa instanțelor judecătorești, în contradictoriu cu Comisia Locală și Comisia Județeană, în vederea obținerii recunoașterii dreptului de proprietate pe cale judiciară.

În condițiile în care reclamantii s-au adresat comisiei locale, solicitînd constituirea dreptului de proprietate, iar cererea lor nu a fost soluționată, este de neconceput să nu li se recunoască reclamantilor posibilitatea de a sesiza instanța de judecată, pentru ca aceasta, în funcție de probe, să statueze asupra dreptului reclamantilor la constituirea dreptului de proprietate și să dispună în consecință. Aceasta nu înseamnă încălcarea de către instanță a atribuțiilor celor două comisii cîtă vreme obiectul acțiunii vizează obligarea pârâtelor la emiterea actelor și îndeplinirea operațiunilor prevăzute în procedura legilor reparatorii.

Motivele de apel prin care se critică soluția pronunțată asupra fondului cauzei sunt de asemenea nefondate:

În primul rînd apelanții susțin că interpretarea primei instanțe cu privire la sfera de aplicare a dispozițiilor art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991, restrînsă la *teren necooperativizat* este în dezacord cu scopul și considerentele adoptării acestui articol de lege. În esență se arată că prin textul menționat se reglementează constituirea dreptului de proprietate pentru terenurile aferente locuințelor situate în zonele necooperativizate, în vederea eliminării diferenței de tratament juridic dintre terenurile din zone cooperativizate și cele din zonele necooperativizate.

Tribunalul constată că potrivit art. 27 alin. 2³ Din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

„În cazul terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curții și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate, deținătorii sau moștenitorii acestora, inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, pot solicita, la cerere, comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile prezentei legi, astfel:

- a) dacă deținătorii sau moștenitorii acestora figurează cu casa de locuit în registrele agricole sau registrele cadastrale și în evidențele fiscale;
- b) dacă terenul este în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale și persoanele solicitante au calitatea de proprietari ai construcțiilor;
- c) nu fac obiectul cererilor de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate de către alte persoane”.

Rezultă cu puterea evidenței din textul legal citat că acesta se referă la terenuri „care nu au fost cooperativizate” și nu limitează nicidecum aplicarea legii la terenuri din *zone necooperativizate*.

Instanța de control judiciar constată de asemenea că scopul adoptării textului nu a fost cel indicat de către apelanți. În realitate, așa cum rezultă din cuprinsul cererii de reexaminare asupra proiectului de modificare a Legii nr. 18/1991, formulată de Președintele României anterior adoptării în conformitate cu dispozițiile art. 77 alineatul (2) din Constituția României, republicată:

„...cu referire la art. 27 alin. (2³) partea introductivă din Legea fondului funciar nr. 18/1991, se prevede: „În cazul terenurilor aferente locuinței, care nu au fost cooperativizate,

deținătorii sau moștenitorii acestora inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, pot solicita, la cerere, comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile prezentei legi, astfel: (...)”. Apreciem însă că sintagma „terenuri aferente locuinței” nu acoperă situația suprafețelor de teren pe care se află anexele gospodărești sau terenurile reprezentate de curtea și grădina din jurul locuinței. Din această perspectivă considerăm că norma este incompletă, motiv pentru care se impune reanalizarea intervenției legislative menționate din cuprinsul articolului unic pct. 2 din legea transmisă la promulgare.

Subliniem că textul alin. (2³) al art. 27 din Legea nr. 18/1991 - asupra căruia se intervine la textul a cărui reexaminare se solicită - a fost recent modificat prin Legea nr. 105/2019 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative (în vigoare începând cu 23 mai 2019). Astfel, prin Legea nr. 105/2019 sintagma „terenuri aferente locuinței” (introdusă inițial prin Legea nr. 231/2018) a fost înlocuită cu sintagma „terenuri aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și a curții și grădinii din jurul acestora”. Această ultimă formulare - ce nu vizează doar suprafața de teren ocupată efectiv de locuință - este mai acoperitoare în comparație cu aceea de „terenuri aferente locuinței” și este de natură să asigure egalitatea de tratament juridic între terenurile aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și a curții și grădinii din jurul acestora, independent de faptul că acestea se află în zone cooperativizate ori în zone necooperativizate.

Cererile formulate de către persoanele îndreptățite în temeiul acestui articol vizează atât terenuri care se află sub locuință cât și terenuri din jurul locuinței, în realitate solicitanții figurând în registrele agricole/registrele cadastrale/evidențele fiscale cu suprafețe ce exced terenului ocupat efectiv de locuință. Legea nr. 105/2019 conține o soluție legislativă care a pornit de la o nevoie socială reală, respectiv aceea de a acoperi toate suprafețele de teren deținute în fapt de persoanele îndreptățite, precum și de a elimina diferența de tratament juridic dintre terenurile din zone cooperativizate și cele din zone necooperativizate, aspect ce justifică oportunitatea menținerii în conținutul normativ al părții introductive a art. 27 alin. (2³) a sintagmei în vigoare, respectiv „terenuri aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și a curții și grădinii din jurul acestora”. Totodată, considerăm că numai printr-o astfel de reglementare se poate da efectivitate acestei modalități de constituire a dreptului de proprietate”.

Rezultă din cele ce preced că apelații interpretează greșit scopul adoptării legii fiind de puterea evidenței că textul nu a fost limitat la zonele necooperativizate.

Criticile privind întinderea îndreptățirii reclamanților la constituirea dreptului de proprietate sunt de asemenea nefondate. Din cele anterior expuse rezultă că intenția legiuitorului nu a fost de a se limita constituirea dreptului de proprietate doar cu privire la terenul necesar unei folosințe normale. Din această perspectivă se impun a fi examinate trimiterile apelanților la dispozițiile art. 26 alin. 3 din Legea nr. 112/1995. Sunt nefondate și susținerile potrivit cărora terenul nu ar mai fi aferent casei din fosta CF 5215 atâta vreme cât imobilul a fost ulterior dezmembrat și figurează în CF-uri diferite, fiind declarate separat ca și corpuri de proprietate distincte. Această susținere nu are niciun temei legal.

Apelanții mai arată că în mod eronat și nesusținut de probatoriu concluzionează prima instanță că intimații reclamanți figurează cu casa de locuit în registrele cadastrale, asimilând cartea funciară cu registrul cadastral, făcând o concluzie între cele două. În acest sens apelanții fac trimitere la dispozițiile art. 11 din Legea nr. 18/1991 care prevede că dovada dreptului ide proprietate se face cu „actele de proprietate, cartea funciară, cadastru, cererile de înscriere în cooperativa, registrul agricol de la data intrării în cooperativă, evidențele cooperativei sau, în lipsa acestora, din orice alte probe, inclusiv declarații de martori”.

Criticile expuse sunt nefondate deoarece așa cum rezultă din considerentele sentinței instanța a examinat fiecare condiție impusă de textul invocat de către reclamant.

Trimiterea art. 11 din Legea nr. 18/1991 la cadastru a fost făcută în contextul în care la data adoptării actului normativ cartea funciară nu era extinsă pe întreg teritoriul țării, nefiind încă adoptată Legea nr. 7/1996. În același timp, art. 27 alin. 2³ din Legea nr. 18/1991 nu face nicio trimitere la registrul agricol.

Ultimele susțineri ale apelanților ignoră de asemenea scopul adoptării textului legal anterior menționat. Astfel, apelanții susțin că legile fondului funciar reglementează doar situații anterioare anului 1990 și nu prevăd noi moduri de dobândire a dreptului de proprietate; momentul la care trebuie să ne raportăm este cel mai târziu ianuarie 1991 și faptul că, dobândirea dreptului de proprietate cu privire la terenurile care intră sub incidența textului arătat trebuie să fie făcută cu titlul oneros. Tribunalul constată că prin aceste susțineri, pe de o parte, este ignorat scopul adoptării art. 27 alin. 2³, așa cum rezultă din cele ce preced, iar pe de altă parte conținutul articolului este eronat interpretat.

Tribunalul constată, în limitele investiției sale, că apelul este în întregime nefondat și nu se impune examinarea celorlalte argumente expuse în sprijinul motivelor de apel, față de statuările anterioare. Este de remarcat faptul că situația de fapt reținută de către prima instanță în baza vastului probator al cauzei nu a fost criticată.

În consecință, în temeiul art. 480 alin. 1 C.pr.civ., urmează să fie respins ca nefondat apelul declarat de pârâta Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca împotriva Sentinței civile nr. 4778 din data de 02 iulie 2021, pronunțată în dosarul nr. 19149/211/2020 al Judecătorei Cluj-Napoca, care va fi menținută în întregime.

În baza art. 482 raportat la art. 453 alin. 1 C.pr.civ., se va lua act de manifestarea de voință a intimaților Druhora Ovidiu-Dorin și Druhora Ana de a solicita cheltuieli de judecată pe cale separată.

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

Respinge ca nefondat apelul declarat de pârâta Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca împotriva Sentinței civile nr. 4778 din data de 02 iulie 2021, pronunțată în dosarul nr. 19149/211/2020 al Judecătorei Cluj-Napoca, pe care o menține în întregime.

Ia act de manifestarea de voință a intimaților Druhora Ovidiu-Dorin și Druhora Ana de a solicita cheltuieli de judecată pe cale separată.

Definitivă.

Pronunțată azi 10 ianuarie 2022 prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

**Președinte,
Șoimița-Bianca Pop**

**Judecător,
Emese Luca**

**Grefier,
Livia Coman**

L.C. 11 Ianuarie 2022

G.P. 07 ianuarie 2022

Red./tehnored./E.L./G.P./30.03.2022/6 ex.

Judecător fond: Alexandra Corina Victoria Măieș – Judecătoria Cluj-Napoca

Adriana Dorciul
Steliana Turdean
26.09.2022

2669

NOTA INTERNA
CATRE
SERVICIUL EVIDENTA PATRIMONIU SI CADASTRU

Urmare notei interne cu nr. de mai sus , va comunicam faptul ca impotriva Deciziei Civile nr. 3/2022, pronuntata in dos nr. 19149/211/2020, a fost exercitata calea extraordinara de atac, contestatie in anulare, care a facut obiectul dosarului nr. 447/117/2022, iar Tribunalul Cluj prin Decizia Civila nr. 580/2022, a respins contestatia in anulare, motivarea nefiind comunicata pana in prezent .

Mentionam faptul ca cererea de suspendare a executarii Deciziei Civile nr. 3/2022, a fost respinsa de catre Tribunalul Cluj in data de 10.03.2022.

De asemenea, impotriva Sentintei Civile nr. 4778/2021 si a Deciziei Civile nr. 3/2022, pronuntate in dos nr. 19149/211/2020, a fost exercitata calea extraordinara de atac, a revizuirii, dosarele avand nr. 9560/211/2022 aflat pe rolul Judecatoriei Cluj Napoca, cu termen de judecata in data de 23.09.2022 si dosarul nr. 2004/117/2022, aflat pe rolul Tribunalului Cluj , cu termen de judecata in data de 08.09.2022.

Mentionam faptul ca cererile de suspendare formulate in cele doua dosare mai sus mentionate au fost respinse.

Comisia judeteana de fond funciar Cluj Napoca a formulat contestatie la executare, dosar inregistrat sub nr. 6858/211/2022.

De asemenea in dosarul nr. 6885/211/2022 a formulat contestatie la executare si Comisia Locala de fond funciar Cluj Napoca, acest dosar fiind conexat de catre instanta de judecata la dosarul cu nr. 6858/211/2022, dosar cu termen de judecata in data de 04.10.2022, cererea de suspendare provizorie formulata de catre Comisia locala de fond funciar Cluj Napoca in dos. nr. 6885/211/2022/al fiind respinsa. Cererea de suspendare formulata in cadrul contestatiei la executare, pana la solutionarea acesteia, are termen de judecata in data de 04.10.2022.

Pe cale de consecinta, avand in vedere adresa comisiei judetene inregistrata sub nr. 613790/05.07.2022 la Primaria Municipiului Cluj Napoca, faptul ca din interpretarea art. 512 NCPP , declararea cailor extraordinare de atac nu suspenda de drept executarea hotararii, ci numai daca este dispusa de catre instanta de judecata, iar Sentinta Civila nr. 4778/2021, a ramas definitiva prin Decizia civila nr. 3/2022 si constituie titlu executoriu potrivit art. 632, alin 2, NCPP, aceasta trebuie pusa in executare conform art. 622, alin 1, la aceasta data neexistand niciun impediment legal in ceea ce priveste punerea in executare a acesteia.

Va rugam sa completati raportul de specialitate cu situatia litigiilor la care am facut referire in prezenta nota.

DIRECTOR EXECUTIV

ALINA RUS

SEF SERVICIU : ADINA ECATERINA POP
CONS. JURIDIC: DANIELA SIMONCA

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL REVENDICĂRI, FOND FUNCJAR
ȘI REGISTRU AGRICOL
Nr. 631677/304/14.07.2022

2639
A. David. n. Stelianus
Turdac
14.07.2022

CĂTRE
Directia Patrimoniul Municipiului si Evidenta
Proprietatii

Prin prezenta, ca urmare a adresei Comisiei Judetene pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Cluj inregistrata la institutia noastra sub nr. 613790/3/05.07.2022, revenim la notele interne nr. 29791/304/14.01.2022 si nr. 565901/304/08.06.2022 si va solicitam ca **in regim de urgenta** sa procedati la identificarea suprafetei de 1208 mp, teren situat in Mun. Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 17, jud. Cluj, înscris in CF nr. 283952 Cluj , cu nr. top. 10682, 10676/1, si sa faceti demersuri pentru punerea acestuia la dispozitia Comisiei Municipale de Fond Funciar Cluj-Napoca, in vederea punerii in executare a Sentintei Civile nr. 4778/2021, pronuntata de Judecatoria Cluj-Napoca in dosarul nr. 19149/211/2020, ramasa definitiva prin Decizia Civila nr. 3/2022 a Tribunalului Cluj, avandu-i ca reclamanti pe Druhora Ovidiu-Dorin si Druhora Ana.

Atasam prezentei adresa nr. 613790/3/05.07.2022 Comisiei Judetene pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Cluj.

Sef serviciu,
Cosmina Candrea

Intocmit,
Dana Birta

**COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE
PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ**

400094 Cluj-Napoca, Bulevardul 21 Decembrie 1989 nr. 58
telefon: +40-264-503300, +40-264-594888, fax: +40-264-591637
Web: www.prefecturacluj.ro, E-mail: prefectura@prefecturacluj.ro

Nr.3246/IV/01.07.2022

Către,
Primăria municipiului Cluj-Napoca
Comisia locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra
terenurilor Cluj-Napoca

613790/13

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Cluj, reprezentată legal prin *președinte* Irina Munteanu, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr.58, jud Cluj, vă solicităm să procedați la punerea în executare a dispozițiilor Sentinței civile nr. 4778/02.07.2021, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3/10.01.2022 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosarul civil nr. 19149/211/2020, reclamant Druhora Ovidiu - Dorin, având în vedere Somația Mobiliară din Dosarul execuțional nr. 100/2022 înregistrată la Instituția Prefectului jud. Cluj sub nr. 3246/17.03.2022.

Conform Sentinței civile nr. 4778/02.07.2021, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3/10.01.2022 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosarul civil nr. 19149/211/2020, Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată Asupra Terenurilor Cluj a fost obligată la următoarele:

↓ să emită titlul de proprietate în favoarea reclamantilor Druhora Ovidiu-Dorin și Druhora Ana pentru imobilul situat în mun. Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr.17, jud.Cluj, înscris în CF nr. 283952 Cluj (provenită din CF vechi nr. 5215), A.1, cu nr. topo. 10682, 10676/1, în suprafața din acte de 1203 mp, respectiv suprafață măsurată de 1208 mp, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a hotărârii menționate.

Având în vedere situația anterior menționată, vă solicităm să procedați DE URGENTĂ la înaintarea către Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj a documentației necesare în vederea eliberării titlului de proprietate pentru suprafața de teren precizată, conform Sentinței civile nr. 4778/02.07.2021.

Cu deosebită considerație,

p.PREȘEDINTE,
SUBPREFECT
TASNÁDI ISTVÁN - SZILÁRD



SUBPREFECT,
Răzvan Julian Ciortea



Secretar general - Grigore Frențiu
Șef serviciu - Igna Calin Alexandru
Întocmit: cons. jur. - Ingrid Savescu



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL REVENDICĂRI, FOND FUNCJAR
ȘI REGISTRU AGRICOL
Nr. 29791/304/14.01.2022

111

CĂTRE

**Directia Patrimoniul Municipiului si Evidenta
Proprietatii**

Ca urmare a notei interne inregistrata sub nr. 27953/303/13.01.2022 a Serviciului Contencios, pe care o anexam prezentei, vă solicitam ca in regim de urgenta sa procedati la identificarea suprafetei de 1208 mp, teren situat in Mun. Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 17, jud. Cluj, înscris in CF nr. 283952 Cluj , cu nr. top. 10682, 10676/1, si sa faceti demersuri pentru punerea acestuia la dispozitia Comisiei Municipale de Fond Funciar Cluj-Napoca, in vederea punerii in executare a Sentintei Civile nr. 4778/2021, pronuntata de Judecatoria Cluj-Napoca in dosarul nr. 19149/211/2020, ramasa definitiva prin Decizia Civila nr. 3/2022 a Tribunalului Cluj, avandu-i ca reclamanti pe Druhora Ovidiu-Dorin si Druhora Ana.

Sef serviciu,
Cosmina Candrea

Intocmit,
Dana Birta

~~Autentizat~~
Adrian Dorin
15.01.2022
7