

1-65 pag.

10/5.12.2022

### HOTĂRÂRE

privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 250/A/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă

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

Examinând proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 250/A/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 879967/1/22.11.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 880471/45/22.11.2022 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune punerea în executare a Deciziei Civile nr. 250/A/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 129 alin. (6) lit. b, ale art. 363 alin. (1) și ale art. 364 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 112/1995, actualizată, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, ale H.G. nr. 20/1996, republicată, privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, ale Deciziei Civile nr. 250/A/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă și ținând cont de Procesul-verbal nr. 844746/451/03.11.2022 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat;

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

### HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă vânzarea către numitele Ilea Florica-Viorica, având C.N.P. \_\_\_\_\_ și Pușcaș Delia-Andreea, având C.N.P. \_\_\_\_\_ a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, ap. 3, în suprafață de 34,03 mp., înscrisă în C.F. individuală nr. 259176-C1-U9 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 125512), cu nr. cadastral 259176-C1-

U9 (Nr. topo 9842/1/III), în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 250/A/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă.

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

(2) Prețul de vânzare a locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, ap. 3, este de 36.714 lei, valabil la data de 30.09.2022, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

**Art. 3.** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Economică și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

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

România  
Județul Cluj  
Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca  
Nr. 1412 din 30.09.2022

**PROCES-VERBAL**  
încheiat azi 30.09.2022

**PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI ȘI ANEXELOR AFERENTE**

situat în Cluj-Napoca, Str. Decebal nr. 31, ap. 3, înscris în C.F. nr. 259176-C1-U9 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 259176-C1-U9, conform Deciziei Civile nr. 250/A/2022 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, conform normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20 din 17.01.1996.

Titular contract de închiriere Ilea Florica-Viorica.

Număr contract închiriere nr. 14168/15.04.1992; 75809/03.03.2014

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

	Valoare în prețuri ian.1990 (lei)	Coefficient de actualizare	Valoarea actualizată (lei) valabilă la data de 30.09.2022	Coefficient de actualizare	Valoarea actualizată (lei)
LOCUIŢA	24.705	13.472,22	332.831.195		
BOXA-PIVNIŢA	2.537	13.472,22	34.179.022		
Împrejmuire	10	13.472,22	134.722		
<b>TOTAL VALOARE</b>	<b>27.252</b>	<b>13.472,22</b>	<b>367.144.939</b> <b>36.714 RON</b>		

1. PREȘEDINTE DAN ȘTEFAN TARCEA - viceprimar
2. MEMBRI: Rațiu Radu Florin - consilier local
- Rácz Levente-Zsolt - consilier local
- Ciubăncan Anca Florinela - consilier local

Director, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății

Director, Direcția Economică

Șef serviciu, Serviciul Juridic, Legislație, Contracte

Șef serviciu, Serviciul Administrare spații, terenuri

Șef serviciu, Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru

Cristina Popovici

Steliana Turdean

### REFERAT DE APROBARE

privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 250/A/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă

Pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Karl Marx (actuală str. Decebal) nr. 31, ap. 4, R.A.A.I.F.L Cluj a încheiat contractul de închiriere nr. 14168/15.04.1992, având ca titular de contract pe numitul Pușcaș Benone, iar cu drepturi locative pe numita Pușcaș Ana-Daniela în calitate de soție și Pușcaș Delia-Andreea în calitate de fiică.

Conform fișei locative imobilul închiriat avea în componență: 1 cameră, cu o suprafață de 14,25 mp., 1 bucătărie, cu o suprafață de 9,94 mp., 1 cămară de alimente, cu o suprafață de 2,97 mp. și 1 pivniță, cu o suprafață de 9,00 mp., rezultând o suprafață totală de 36,16 mp.

Locațiunea a continuat în baza contractului de închiriere nr. 37667/12.07.1999, iar prin actul adițional nr. 1 s-a modificat atât suprafața locativă cât și componența apartamentului, respectiv acesta are în componență: 1 cameră, cu o suprafață de 13,13 mp., 1 bucătărie, cu o suprafață de 10,00 mp., 1 baie, cu o suprafață de 2,70 mp. și 1 pivniță, cu o suprafață de 8,20 mp., rezultând o suprafață totală de 34,03 mp., iar nr. apartamentului a fost modificat din nr. 4 în nr. 3.

Prin cererea înregistrată cu nr. 61084/3/45/02.09.2003, numitul Pușcaș Benoniu a solicitat, ca urmare a Sentinței Civile nr. 5793/2003 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 6265/2003, radierea fostei soții Pușcaș Ana-Daniela și introducerea actualei soții Pușcaș Florica, cu care acesta s-a căsătorit la data de 26.09.1998, conform Certificatului de căsătorie nr. 1709/26.09.1998.

Astfel, la data de 03.09.2003 a fost întocmită o nouă fișă locativă, având ca titular pe numitul Pușcaș Benoniu, iar cu drepturi locative pe numita Pușcaș Florica, în calitate de soție și pe numita Pușcaș Delia-Andreea în calitate de fiică.

Prin cererea înregistrată cu nr. 75809/45/03.03.2014, numita Ilea Florica-Viorica a solicitat, ca urmare a Sentinței Civile nr. 15932/2013, pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 15089/211/2013, prin care s-a dispus desfacerea căsătoriei și atribuirea beneficiului contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință nr. 37667/12.07.1999, schimbarea titularului de contract de închiriere.

Astfel, la data de 03.03.2014, autoritatea locală a încheiat cu aceasta contractul de închiriere nr. 75809, iar ulterior, la acest contract s-a încheiat actul adițional nr. 1.

Prin cererile înregistrate cu nr. 274881/45/21.07.2015 și nr. 94100/11.02.2021, numita Ilea Florica-Viorica a solicitat cumpărarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, ap. 3, la care s-a comunicat faptul că nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea

nr. 112/1995, actualizată, deoarece la data 28.01.1996, data intrării în vigoare a legii, nu avea drepturi locative.

Prin Sentința Civilă nr. 103/2022 pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, instanța de judecată respinge ca neîntemeiată acțiunea civilă formulată de reclamantele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Cluj-Napoca, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

Împotriva acestei sentințe, reclamantele au declarat apel, iar prin Decizia Civilă nr. 250/A/2022 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă, instanța de judecată admite în parte apelul declarat de reclamantele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea împotriva Sentinței Civile nr. 103/28.02.2022 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 5937/211/2021 și obligă pârâțul Municipiul Cluj-Napoca la efectuarea formalităților de vânzare cumpărare către reclamante a apartamentului nr. 3 situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, înscris în C.F. nr. 125512 Cluj-Napoca, nr. topo 9842/1/III ce face obiectul contractului de închiriere nr. 75809/03.03.2004 încheiat între reclamante și pârât, în sensul evaluării imobilului și încheierea contractului de vânzare cumpărare, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri, iar în caz contrar prezenta hotărâre ține loc de contract autentic de vânzare-cumpărare.

Municipiul Cluj-Napoca a declarat recurs împotriva Deciziei Civile nr. 250/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 5937/211/2021, definitivă, iar prin Nota internă nr. 714796/303 din data de 06.09.2022, Direcția Juridică prin Serviciul Contencios, precizează faptul că, recursul formulat a avut drept motive, considerații privind admisibilitatea recursului, precum și privind neîndeplinirea condițiilor de către reclamante întrucât nu aveau calitatea de chiriașe la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1996.

Totodată, s-a precizat faptul că recursul nu suspendă executarea, nefiind una dintre situațiile prevăzute la art. 484 din Codul de procedură civilă, iar în ceea ce privește executarea silită a unei hotărâri judecătorești care a fost atacată cu recurs, în temeiul art. 637 alin. 1 din Codul de Procedură civilă, punerea în executare a unei astfel de hotărâri se face numai pe riscul creditorului, iar dacă titlul este ulterior modificat ori desființat, creditorul va fi ținut, în condițiile legii, să îl repună pe debitor în drepturile sale, în tot sau în parte, după caz.

Prin adresa nr. 714796/49/31.08.2022, a fost înregistrată Somația emisă la data de 31.08.2022, de către Biroul executorului judecătoresc Stolnean Diana Maria în Dosarul execuțional nr. 403/2022, adresă care a fost comunicată Direcției Juridice pentru a depune toate diligențele privind suspendarea executării și contestarea acesteia.

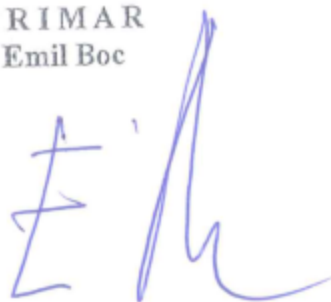
Reclamantele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea au înregistrat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca Dosarul nr. 19545/211/2022, prin care au solicitat obligarea Municipiului Cluj-Napoca la plata unor penalități în favoarea acestora în sumă de 500 lei/zi începând cu data de 22.09.2022 până la îndeplinirea obligației stabilite prin titlul executoriu Decizia Civilă nr. 250/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 5937/211/2021.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 03.11.2022, a luat act de Decizia Civilă nr. 250/A/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă, de Dosarul nr. 19545/211/2022, aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca și a decis punerea în executare a deciziei, în sensul vânzării locuinței către numitele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea, conform Procesului-verbal nr. 844746/451/03.11.2022, cu includerea în contractul de vânzare-cumpărare a mențiunii că Municipiul Cluj-Napoca a formulat recurs împotriva Deciziei Civile nr. 250/A/2022, iar în cazul admiterii recursului și a schimbării deciziei instanței, contractul de vânzare-cumpărare va fi anulat, iar părțile contractante vor reveni la situația anterioară încheierii contractului, respectiv imobilul va intra în proprietatea Statului Român în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, reclamantele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea vor reveni la calitatea de chiriașe ale imobilului în cauză, iar sumele achitate în baza contractului vor fi restituite în totalitate reclamantelor.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1412/30.09.2022, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca str. Decebal nr. 31, ap. 3, este de 36.714 lei, valabil la data de 30.09.2022 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 250/A/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă, în sensul aprobării vânzării locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, ap. 3, în suprafață de 34,03 mp., la prețul de 36.714 lei, valabil la data de 30.09.2022, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

PRIMAR  
Emil Boc



**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 250/A/2022, pronunțată de către  
Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 879967/1/22.11.2022 al Primarului Municipiului  
Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 250/A/2022,  
pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă:

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

Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății arată faptul că, pentru imobilul  
situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Karl Marx (actuală str. Decebal) nr. 31, ap. 4, R.A.A.I.F.L.  
Cluj a încheiat contractul de închiriere nr. 14168/15.04.1992, având ca titular de contract pe  
numitul Pușcaș Benone, iar cu drepturi locative pe numita Pușcaș Ana-Daniela în calitate de soție  
și Pușcaș Delia-Andreea în calitate de fiică.

Conform fișei locative imobilul închiriat avea în componență: 1 cameră, cu o suprafață de  
14,25 mp., 1 bucătărie, cu o suprafață de 9,94 mp., 1 cămară de alimente, cu o suprafață de  
2,97 mp. și 1 pivniță, cu o suprafață de 9,00 mp., rezultând o suprafață totală de 36,16 mp.

Autoritatea locală, la data de 12.07.1999, a încheiat pentru același imobil, contractul de  
închiriere nr. 37667, iar în baza Procesului-vebal nr. 61084/02.09.2003, a fost întocmit actul  
adițional nr. 1, conform căruia s-a modificat atât suprafața locativă cât și componența  
apartamentului, respectiv acesta are în componență: 1 cameră, cu o suprafață de 13,13 mp.,  
1 bucătărie, cu o suprafață de 10,00 mp., 1 baie, cu o suprafață de 2,70 mp. și 1 pivniță, cu o  
suprafață de 8,20 mp., rezultând o suprafață totală de 34,03 mp., iar nr. apartamentului a fost  
modificat din nr. 4 în nr. 3.

Prin cererea înregistrată cu nr. 61084/3/45/02.09.2003, numitul Pușcaș Benoniu a  
solicitat, ca urmare a Sentinței Civile nr. 5793/2003 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca  
în dosar nr. 6265/2003, radierea fostei soții Pușcaș Ana-Daniela și introducerea actualei soții  
Pușcaș Florica-Viorica, cu care acesta s-a căsătorit la data de 26.09.1998, conform Certificatului  
de căsătorie nr. 1709/26.09.1998.

Astfel, la data de 03.09.2003 a fost întocmită o nouă fișă locativă, având ca titular pe  
numitul Pușcaș Benoniu, iar cu drepturi locative pe numita Pușcaș Florica, în calitate de soție și  
pe numita Pușcaș Delia-Andreea în calitate de fiică.

Prin cererea înregistrată cu nr. 75809/45/03.03.2014, numita Ilea Florica-Viorica a solicitat, ca urmare a Sentinței Civile nr. 15932/2013, pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 15089/211/2013, prin care s-a dispus desfacerea căsătoriei și atribuirea beneficiului contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință nr. 37667/12.07.1999, schimbarea titularului de contract de închiriere.

Astfel, la data de 03.03.2014, autoritatea locală a încheiat, cu numita Ilea Florica-Viorica contractul de închiriere nr. 75809, iar ulterior, la acest contract s-a încheiat actul adițional nr. 1.

Prin cererile înregistrate cu nr. 274881/45/21.07.2015 și nr. 94100/11.02.2021, numita Ilea Florica-Viorica a solicitat cumpărarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, ap. 3, la care s-a comunicat faptul că nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, actualizată, deoarece la data 28.01.1996, data intrării în vigoare a legii, nu avea drepturi locative.

Prin Sentința Civilă nr. 103/2022 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 5937/211/2021, instanța de judecată respinge ca neîntemeiată acțiunea civilă formulată de reclamantele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea în contradictoriu cu pârâțul Municipiului Cluj-Napoca, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

Împotriva acestei sentințe, reclamantele au declarat apel, iar prin Decizia Civilă nr. 250/A/2022 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă, instanța de judecată admite în parte apelul declarat de reclamantele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea împotriva Sentinței Civile nr. 103/28.02.2022 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 5937/211/2021 și obligă pârâțul Municipiul Cluj-Napoca la efectuarea formalităților de vânzare cumpărare către reclamante a apartamentului nr. 3 situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, înscris în C.F. nr. 125512 Cluj-Napoca, nr. topo 9842/1/III ce face obiectul contractului de închiriere nr. 75809/03.03.2004 încheiat între reclamante și pârât, în sensul evaluării imobilului și încheierea contractului de vânzare cumpărare, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri, iar în caz contrar prezenta hotărâre ține loc de contract autentic de vânzare-cumpărare.

Curtea constată că este vădit nefondată susținerea pârâțului, în sensul că reclamantele nu ar fi avut la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 drepturi locative asupra apartamentului a cărui cumpărare o solicită, în condițiile în care, cel mai târziu din anul 1992, ambele reclamante locuiau faptic în acest apartament, împreună cu Pușcaș Benone Simion – neînscrierea reclamantei Ilea Florica-Viorica în fișa locativă a contractului de închiriere încheiat în anul 1992 fiind determinată de faptul că la acel moment Pușcaș Benone Simion era căsătorit formal cu Pușcaș Ana Daniela, deși în realitate, a locuit și a conviețuit în mod continuu și constant cu reclamanta Ilea Florica-Viorica și cu fiica rezultată din relația acesteia cu Pușcaș Benone Simion, iar ulterior, începând cu anul 1998 de când reclamanta Ilea Florica-Viorica s-a căsătorit cu Pușcaș Benone Simion, aceasta trebuia să figureze în fișa locativă la contractul de închiriere.



Nu li se poate nega reclamantelor dreptul locativ asupra acestui apartament numai pentru simplul motiv că numitul Pușcaș Benone Simion a fost neglijent în reglementarea statutului său familial, în condițiile în care, cel târziu începând cu anul 1992, dacă nu cumva chiar din anul 1984 și până la momentul pronunțării divorțului prin Sentința Civilă nr. 15932/2013 și a atribuirii beneficiului contractului de închiriere în favoarea reclamantei Ilea Florica-Viorica, Pușcaș Benone Simion a trăit în relație de concubinaj cu reclamanta și cu fiica acestora, chiar în apartamentul în litigiu.

Municipiul Cluj-Napoca a declarat recurs împotriva Deciziei Civile nr. 250/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 5937/211/2021, definitivă, iar prin Nota internă nr. 714796/303 din data de 06.09.2022, Direcția Juridică prin Serviciul Contencios, precizează faptul că, recursul formulat a avut drept motive, considerații privind admisibilitatea recursului, precum și privind neîndeplinirea condițiilor de către reclamante întrucât nu aveau calitatea de chiriașe la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1996.

Totodată, s-a precizat faptul că recursul nu suspendă executarea, nefiind una dintre situațiile prevăzute la art. 484 din Codul de procedură civilă, iar în ceea ce privește executarea silită a unei hotărâri judecătorești care a fost atacată cu recurs, în temeiul art. 637 alin. 1 din Codul de Procedură civilă, punerea în executare a unei astfel de hotărâri se face numai pe riscul creditorului, iar dacă titlul este ulterior modificat ori desființat, creditorul va fi ținut, în condițiile legii, să îl repună pe debitor în drepturile sale, în tot sau în parte, după caz.

Prin adresa nr. 714796/49/31.08.2022, a fost înregistrată Somația emisă la data de 31.08.2022, de către Biroul executorului judecătoresc Stolnean Diana Maria în Dosarul execuțional nr. 403/2022, adresă care a fost comunicată Direcției Juridice pentru a depune toate diligențele privind suspendarea executării și contestarea acesteia.

Reclamantele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea au înregistrat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca Dosarul nr. 19545/211/2022, prin care au solicitat obligarea Municipiului Cluj-Napoca la plata unor penalități în favoarea acestora în sumă de 500 lei/zi începând cu data de 22.09.2022 până la îndeplinirea obligației stabilite prin titlul executoriu Decizia Civilă nr. 250/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 5937/211/2021.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 03.11.2022, a luat act de Decizia Civilă nr. 250/A/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă, de Dosarul nr. 19545/211/2022, aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca și a decis punerea în executare a deciziei, în sensul vânzării locuinței către numitele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea, conform Procesului-verbal nr. 844746/451/03.11.2022, cu includerea în contractul de vânzare-cumpărare a mențiunii că Municipiul Cluj-Napoca a formulat recurs împotriva Deciziei Civile nr. 250/A/2022, iar în cazul admiterii recursului și a schimbării deciziei instanței, contractul de vânzare-cumpărare va fi anulat, iar părțile contractante vor reveni la situația anterioară încheierii contractului, respectiv imobilul va intra în proprietatea Statului Român în

administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, reclamantele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea vor reveni la calitatea de chiriașe ale imobilului în cauză, iar sumele achitate în baza contractului vor fi restituite în totalitate reclamantelor.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1412/30.09.2022, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca str. Decebal nr. 31, ap. 3, este de 36.714 lei, valabil la data de 30.09.2022 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Față de imobilul ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre învedereăm faptul că acesta a fost preluat de Statul Român în baza Decretului nr. 92/1950 și este înscris în C.F. individuală nr. 259176-C1-U9 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 125512), cu nr. cadastral 259176-C1-U9 (Nr. topo 9842/1/III).

Din punct de vedere al revendicărilor, acest imobilul nu a fost revendicat în baza Legii nr. 501/2002, a Legii nr. 66/2004 sau a Legii nr. 112/1995.

În cazul admiterii recursului și a schimbării deciziei instanței, contractul de vânzare-cumpărare va fi anulat, iar părțile contractante vor reveni la situația anterioară încheierii contractului, respectiv imobilul va intra în proprietatea Statului Român în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, reclamantele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea vor reveni la calitatea de chiriașe ale imobilului în cauză, iar sumele achitate în baza contractului vor fi restituite în totalitate reclamantelor.

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

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

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

Art. 129 alin. (6) lit. b, potrivit căroră în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”;

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

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

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

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


- Decizia Civilă nr. 250/A/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129 alin. (6) lit. b, art. 363 alin. (1) și art. 364 alin. (3) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 112/1995, actualizată, ale H. G. nr. 20/1996, republicată, ale Deciziei Civile nr. 250/A/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 250/A/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, definitivă, în sensul vânzării în favoarea numitelor Ilea Florica-Viorica, având C.N.P. : \_\_\_\_\_ și Pușcaș Delia-Andreea, având C.N.P. \_\_\_\_\_, a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, ap. 3, în suprafață de 34,03 mp., la prețul de 36.714 lei, valabil la data de 30.09.2022, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
DIRECTOR EXECUTIV,  
IULIA ARDEUS

DIRECȚIA JURIDICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA AURELIA RUS

 23.11.2022.

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII,  
TERENURI  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FEREZAN

Întocmit,  
Doina Boca



*Extras din Procesul-verbal*

al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din  
fondul locativ de stat, desfășurată on-line, din data de 03.11.2022

*Sunt prezenți: Dan Ștefan Tarcea, Radu Florin Rațiu, Racz Levente-Zsolt, Anca Florinela Ciubăncan, Iulia-Ionela Ardeuș, Olimpia Moigrădan, Ionela-Alina Nițulescu, Raluca Bogdana Ferezan, Adriana David, Cristina Popovici, Steliana Turdean.*

...

Se ia în discuție punctul 11 de pe Anexa 1 a Ordinii de zi - Punerea în executare a Deciziei Civile nr. 250/A/2022 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 5937/211/2021.

Comisia ia act de Decizia Civilă nr. 250/A/2022 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 5937/211/2021, definitivă, prin care instanța de judecată admite în parte apelul declarat de reclamantele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea împotriva Sentinței Civile nr. 103/28.02.2022 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 5937/211/2021 și obligă pârâtul Municipiul Cluj-Napoca la efectuarea formalităților de vânzare cumpărare către reclamante a apartamentului nr. 3 situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, înscris în C.F. nr. 125512 Cluj-Napoca, nr. topo 9842/1/III ce face obiectul contractului de închiriere nr. 75809/03.03.2004 încheiat între reclamante și pârât, în sensul evaluării imobilului și încheierea contractului de vânzare cumpărare, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri, iar în caz contrar prezenta hotărâre ține loc de contract autentic de vânzare-cumpărare.

Totodată Comisia ia act de N.I. nr. 586071/19.07.2022, prin care Direcția Juridică prin Serviciul Contencios comunică faptul că a fost declarat recurs împotriva Deciziei Civile nr. 250/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 5937/211/2021, precum și de Nota internă nr. 714796/303/06.09.2022 a Serviciul Contencios, prin care se precizează faptul că:

- recursul formulat în Dosarul nr. 5937/211/2021 împotriva Deciziei civile nr. 250/A/2022, definitivă conform mențiunilor din dispozitivul hotărârii, a avut drept motive, considerații privind admisibilitatea recursului, precum și privind nefindeplinirea condițiilor de către reclamante întrucât nu aveau calitatea de chiriașe la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1996, iar reclamanta Pușcaș Delia Andreea nu și-a manifestat opțiunea de cumpărare decât prin acțiunea introductivă și nu printr-o

cerere individuală așa cum prevede legea.

- recursul nu suspendă executarea, nefiind una dintre situațiile prevăzute la art. 484 din Codul de procedură civilă.

- executarea silită a unei hotărâri judecătorești care a fost atacată cu recurs, în temeiul art. 637 alin. 1 din Codul de Procedură civilă, punerea în executare a unei astfel de hotărâri se face numai pe riscul creditorului, iar dacă titlul este ulterior modificat ori desființat, creditorul va fi ținut, în condițiile legii, să îl repună pe debitor în drepturile sale, în tot sau în parte, după caz.

De asemenea, Comisia ia act de adresa nr. 714796/49/31.08.2022, prin care a fost înregistrată Somația emisă la data de 31.08.2022, de către Biroul executorului judecătoresc Stolnean Diana Maria în Dosarul execuțional nr. 403/2022, comunicată Direcției Juridice pentru a depune toate diligențele privind suspendarea executării și contestarea acesteia.

Comisia ia act de N.I. nr. 805637/19.10.2022, prin care Direcția Juridică-Serviciul Contencios, comunică cererea formulată de către Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea, care formează obiectul Dosarului nr. 19545/211/2022 aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca.

Astfel, Comisia a decis în unanimitate punerea în executare a Deciziei Civile nr. 250/A/2022 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 5937/211/2021, respectiv vânzarea către reclamantele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, înscris în C.F. nr. 259176-C1-U9, nr. cadastral 259176-C1-U9 (C.F. vechi nr. 125512, nr. topo 9842/1/III), în suprafață de 34,03 mp., ce face obiectul contractului de închiriere nr. 75809/03.03.2014, la prețul de 36.714 lei, valabil la data de 30.09.2022 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cu includerea în contractul de vânzare-cumpărare a mențiunii că Municipiul Cluj-Napoca a formulat recurs împotriva Deciziei Civile nr. 250/A/2022, iar în cazul admiterii recursului Municipiului și schimbării deciziei instanței contrară soluției anterioare, contractul de vânzare-cumpărare va fi anulat, iar părțile contractante vor reveni la situația anterioară încheierii contractului, respectiv imobilul va intra în proprietatea municipiului, reclamantele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea vor reveni la calitatea de chiriașe ale imobilului în cauză, iar sumele achitate în baza contractului vor fi restituite în totalitate reclamantelor.

...

**Președinte Comisie,  
Dan Ștefan Tarcea**

Dan-Stefan  
Tarcea

Digitally signed by Dan-Stefan  
Tarcea  
Date: 2022.11.15 09:22:34 +02'00'

Întocmit, Doina Boca

BOCA DOINA  
MARIANA  
Semnat digital de  
BOCA DOINA-  
MARIANA  
Data: 2022.11.11  
12:29:22 +02'00'



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 259176-C1-U9 Cluj-Napoca

Nr. cerere 166148  
Ziua 02  
Luna 08  
Anul 2022  
Cod verificare  
100117847632



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:125512  
Nr. topografic:9842/1/III

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Decebal, Nr. 31, Ap. 3, Jud. Cluj

Părți comune: -

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	259176-C1-U9	-	34,03	7,16/100	.	apartament cu 1 cameră, 1 bucatărie, 1 baie, 1 boxă în pivniță, cu suprafața utilă de 34,03mp, înscris în CF col 125512

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16127 / 09/10/1997		
Act nr. . cerere, din 09/10/1997 emis de .:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea operativă a 2) CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA	A1
158271 / 21/07/2022		
Hotarare Judecatoreasca -nr. DECIZIA CIVILA NR. 250/A/2022, din 08/06/2022 emis de CURTEA DE APEL CLUJ; Actiune în Instanta nr. 5937/211/2022, din 19/07/2022 emis de CURTEA DE APEL CLUJ;		
B2	se notează Decizia civilă nr. 250/A/2022, din data de 08.06.2022, Dosar civil nr. 5937/211/2021, Curtea de Apel Cluj și Recursul înregistrat cu nr 5937/211/2021 la data de 19.07.2022 la Curtea de Apel Cluj împotriva Deciziei civile nr. 250/A/2022 a Tribunalului Cluj-Napoca, a Municipiului Cluj-Napoca, reprezentată prin primar Emil Boc	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

## Anexa Nr. 1 La Părtea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Decebal, Nr. 31, Ap. 3, Jud. Cluj

Părți comune: -

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	259176-C1-U9	-	34,03	7,16/100		apartament cu 1 cameră, 1 bucatărie, 1 baie, 1 boxă în pivniță, cu suprafața utilă de 34,03mp, înscris în CF col 125512

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

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

Data și ora generării,

02/08/2022, 12:13



# FIȘA LOCUINȚEI

**Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI**

- Adresa locuinței: DECEBAL NR. 31, AP. 3
- Numarul de înregistrare a cererii de cumpărare 94100/45/11.02.2021
- Titularul contractului de închiriere: ILEA FLORICA-VIORICA
- Nr. contractului de închiriere 75809/03.03.2014, Primul contract nr. 14168/15.04.1992, a fost încheiat cu fostul sot

**Pușcaș Benone**

- Informații privind situația juridică ( notificări, sentințe) \_\_\_\_\_

**ȘEF SERVICIU,**

Raluca- Bogdana Ferezan  
Digitally signed by Raluca- Bogdana Ferezan  
 Date: 2022.07.04 11:35:28 +03'00'

**CONSILIER,**

BOCA DOINA- MARIANA  
Semnat digital de BOCA DOINA- MARIANA  
 Date: 2022.07.04 09:48:01 +03'00'

**Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,**

- Modul de preluare - Statul Român Decretul nr.92/1950 - fost proprietatea numiților Ferencz Ludovic, soția lui Pall Iuliu născ.Santa Elisabeta și Pall Iuliu
- Există documentație de întabulare \_\_\_\_\_
- Nr. C.F. din dosar juridic, din documentația de întabulare CF 4569 \_\_\_\_\_
- Nr. topo 9842 cota indiviză \_\_\_\_\_ teren atribuit \_\_\_\_\_
- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr.501/2002 \_\_\_\_\_  
 Nu figurează revendicat în temeiul O.U.G. nr.94/2000 și a O.U.G. nr.83/1999, republicate, cu modificările și completările ulterioare, conform adresei nr.2507/ C/26.07.2022 a Comisiei Speciale de Retrocedare.
- Dacă este revendicat în baza Legii nr. 66/2004 \_\_\_\_\_

- Este întabulat în C.F. \_\_\_\_\_ nr. C.F. colectiv 259176-C1 nr. C.F.individual 259176-C1-U9 Cluj-Napoca  
 cad.259176-C1-U9 ,nr. topo 9842/1/III cota indiviza 7,16/100 teren atribuit \_\_\_\_\_  
 întabulat în favoarea Statul Român în administrarea Consiliul Local al mun.Cluj-Napoca

- Alte situații \_\_\_\_\_
- Proprietari anteriori \_\_\_\_\_

**ȘEF SERVICIU,**

DAVID ADRIANA-MARIA  
Semnat digital de DAVID ADRIANA-MARIA  
 Date: 2022.07.11 11:25:33 +03'00'

**INSPECTOR,**

BUHA ANAMARIA  
Digitally signed by BUHA ANAMARIA  
 Date: 2022.07.08 12:51:55 +03'00'

**Serviciul: REVENDICĂRI, FOND FUNCAR ȘI REGISTRU AGRICOL**

- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr. 10/2001, Dosar \_\_\_\_\_ Nu este revendicat \_\_\_\_\_
- Mod de soluționare \_\_\_\_\_

**INSPECTOR,**

GIURGIU LILIANA  
Digitally signed by GIURGIU LILIANA  
 Date: 2022.07.10 15:00:58 +03'00'

- Dacă este revendicat în baza legilor fondului funciar, Dosar \_\_\_\_\_ nu este revendicat \_\_\_\_\_
- Mod de soluționare \_\_\_\_\_

**ȘEF SERVICIU,**

Cosmina Candrea  
Semnat digital de Cosmina Candrea  
 Date: 2022.07.20 09:34:33 +03'00'

**INSPECTOR,**

POP ALEXANDRA OANA  
Semnat digital de POP ALEXANDRA OANA  
 Date: 2022.07.19 15:37:49 +03'00'

**Serviciul: CONTENCIOS**

- Dacă există proces pe rol \_\_\_\_\_ din evidentele serviciului contencios rezulta urmatoarea situatie: dos 5937/211/2022, obiect obligare la vanzare, pe rolul ICCJ, dos 19545/211/2022, aplicare
- Îndeplinește condițiile juridice de vânzare \_\_\_\_\_ amenda civila, dos 18680/211/2022, contestatie executare \_\_\_\_\_

**ȘEF SERVICIU**

Semnat digital de POP ADINA ECATERINA  
 SRE-CLJ-CLJ-ADRISCA, nr=POP, gr=contencios-ADRISCA ECATERINA,  
 email=PopADINA@ADRISCA.ro, nr=POP ADINA ECATERINA, nr=POP ADINA ECATERINA  
 Date: 2022.11.08 21:08 +02'00'

**Serviciul: RATE, CHIRII, TARIFE, PREȚURI**

- Dacă există debite chirie \_\_\_\_\_ 127,24 lei (chirie octombrie si noiembrie 2022 + majorari)

**ȘEF SERVICIU,**

TODORUT MIHAELA-ADELA  
Digitally signed by TODORUT MIHAELA-ADELA  
 Date: 2022.11.15 08:47:38 +02'00'

**INSPECTOR,**

**Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,**

Repartizat în vederea măsurării și evaluării

**ȘEF SERVICIU,**

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



Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului U.E. 2016/679  
Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2022:003.000250

**ROMÂNIA**  
**CURTEA DE APEL CLUJ**  
**SECȚIA I CIVILĂ**



DOSAR CIVIL NR. 5937/211/2021

**DECIZIA CIVILĂ NR. 250/A/2022**

Ședința publică din data de 08 Iunie 2022

Instanța constituită din:

**PREȘEDINTE: CARMEN-MARIA CONȚ**

**JUDECĂTOR: RAMONA-CORINA VASILE**

**GREFIER: ANGELA-ANCA MUNCACIU**



S-a luat în examinare apelul declarat de reclamantele ILEA FLORICA VIORICA și PUȘCAȘ DELIA ANDREEA, împotriva sentinței civile nr. 103 din 28.02.2022 a Tribunalului Cluj, Secția Civilă, pronunțată în dosar nr. 5937/211/2021, privind și pe pârâțul intimat MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin primar Emil Boc, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

La apelul nominal făcut în ședință publică se constată următoarele: pentru reclamantele apelante se prezintă domnul avocat Gaziuc Todor, cu împuternicire avocațială aflată la fila 5 din dosar; pentru pârâțul intimat Municipiul Cluj-Napoca nu se prezintă nimeni.

Procedura de citare este legal îndeplinită cu toate părțile.

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

Dosarul se află la primul termen de judecată în apel.

Apelul reclamantelor Ilea Florica Viorica și Pușcaș Delia Andreea a fost formulat și motivat în termen legal, a fost comunicat cu partea adversă.

S-a solicitat judecarea în lipsă a cauzei, la fila 4 verso din dosar, prin memoriul de apel.

Apelul este scutit de la plata taxei judiciare de timbru, întrucât derivă din prevederile Legii nr. 112/1995.

Dosarul a parcurs procedura de regularizare.

A fost depusă întâmpinare la dosar de către intimatul Municipiul Cluj-Napoca, prin primar Emil Boc, în data de 13.05.2022, filele 11 -12 din dosar, întâmpinare care este tardivă, în raport de dovada aflată la fila 8 din dosar, potrivit căreia, ultima zi pentru depunerea în termen a întâmpinării ar fi fost 05.05.2022.

Prin această întâmpinare intimatul a solicitat respingerea apelului reclamantelor ca nefondat, cu consecința menținerii în tot a sentinței civile nr. 103/2022, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în ședința publică din 28.02.2022, în dosar nr. 5937/211/2021.

Prin memoriul de apel s-a solicitat, în probațiune, obligarea pârâțului să depună la dosar cererea formulată de reclamanta Ilea Florica Viorica, împreună cu fostul soț, Pușcaș Benoniu, în anul 2004, de cumpărare a apartamentului.

Reprezentantul reclamantelor apelante arată că susține această cerere în probațiune și, totodată, arată că este doar o chestiune legată de buna credință a pârâțului intimat.

Curtea adresează reprezentantului reclamantelor apelante următoarea întrebare:

Faptul că la dosarul de fond există o Hotărâre de Consiliu Local, prin care s-a aprobat cererea, nu este suficient?

Reprezentantul reclamantelor apelante învederează instanței faptul că există cererea și este H.C.L. de aprobare a vânzării și a prețului, dar a considerat că este util să se depună la dosar și cererea formulată de reclamanta Ilea Florica Viorica, împreună cu fostul soț, Pușcaș Benoniu, de cumpărare a apartamentului.

Curtea, după deliberare, respinge ca inutilă această cerere, având în vedere că la dosarul de fond există o Hotărâre de Consiliu Local, prin care s-a luat în discuție cererea și s-a încuviințat, prin urmare, dacă pârâțul intimat s-a pronunțat printr-o Hotărâre de Consiliu Local, înseamnă că există fizic cererea de cumpărare.

La interpelarea instanței, reprezentantul reclamantelor apelante arată că nu are alte cereri de formulat.

Nemaifiind alte solicitări de formulat, Curtea declară închise dezbaterile și acordă reprezentantului reclamantelor apelante cuvântul pentru a susține apelul.

Reprezentantul reclamantelor apelante solicită admiterea apelului așa cum a fost formulat pentru motivele de fapt și de drept arătate în memoriul de apel, cu cheltuieli de judecată pentru fond și pentru apel pe cale separată.

Totodată, consideră că hotărârea instanței de fond este nelegală, motiv pentru care solicită instanței să admită apelul, să schimbe hotărârea apelată în totalitate și, rejudecând apelul formulat în cauză, să admită cererea de chemare în judecată așa cum a fost formulată, arătând că cheltuielile de judecată se vor solicita pe cale separată.

Curtea reține cauza în pronunțare.

## CURTEA

Prin sentința civilă nr. 103/28.02.2022 a Tribunalului Cluj - Secția Civilă, pronunțată în dosar nr. 5937/211/2021, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea civilă formulată de reclamantele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea, în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

Cheltuielile de judecată au rămas în sarcina reclamantelor.

Pentru a pronunța această soluție, Tribunalul Cluj - Secția Civilă a reținut în considerentele sentinței sale, următoarele:

„Din înscrisurile atașate la dosar, tribunalul reține că spațiul locativ obiect al litigiului a fost repartizat spre închiriere numitului Pușcaș Benone. La acel moment, familia numitului Pușcaș Benone era formată din Pușcaș Ana-Daniela – soție și Pușcaș Delia-Andreea – fiică.

Astfel, la data de 15.04.1992 s-a încheiat contractul de închiriere nr. 14168 pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Karl Marx (actuală str. Decebal) nr. 31, ap. 4, având ca titular de contract pe numitul Pușcaș Benone, iar cu drepturi locative pe numita Pușcaș Ana-Daniela în calitate de soție și Pușcaș Delia-Andreea în calitate de fiică.

Conform fișei locative imobilul închiriat avea în componență: 1 cameră, cu o suprafață de 14,25 mp., 1 bucătărie, cu o suprafață de 9,94 mp., 1 cămară de alimente, cu o suprafață de 2,97 mp. 1 pivniță, cu o suprafață de 9,00 mp., rezultând o suprafață totală de 36,16 mp.

Ulterior, durata închirierii prevăzută în contractul de închiriere a fost prelungită prin acte adiționale.

Se mai reține, de asemenea, că prin cererea înregistrată cu nr. 61084/3/45/02.09.2003, numitul Pușcaș Benoniu a solicitat, în baza sentinței civile nr. 5793/2003 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 6265/2003 prin care s-a pronunțat divorțul de prima soție, radierea fostei soții Pușcaș Ana-Daniela și introducerea actualei soții Florica.

În ce privește căsătoria încheiată între numitul Pușcaș Benone și Ilea Florica Viorica, se reține că aceasta a fost încheiată la data de 26.09.1998, conform Certificatului de căsătorie nr. 1709/26.09.1998.

Urmare a noii situații familiale, se reține că la data de 03.09.2003 a fost întocmită o nouă fișă locativă, având ca titular pe numitul Pușcaș Benoniu, iar cu drepturi locative pe numita Pușcaș Florica, în calitate de soție și pe numita Pușcaș Delia-Andreea în calitate de fiică.

Prin cererea înregistrată cu nr. 75809/45/03.03.2014, reclamanta Ilea Florica-Viorica a solicitat, ca urmare a Sentinței Civile nr. 15932/2013 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 15089/211/2013, prin care s-a dispus desfacerea căsătoriei încheiată cu numitul Pușcaș Benone, atribuirea beneficiului contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință nr. 37667/12.07.1999, a solicitat schimbarea titularului de contract de închiriere.

Pe cale de consecință, la data de 03.03.2014, pârâtul a încheiat cu reclamanta Ilea Florica-Viorica contractul de închiriere nr. 75809, iar ulterior la acest contract s-a încheiat actul adițional nr. 1. Prin cererile înregistrate cu nr. 274881/45/21.01.2015 și nr. 94100/11.02.2021, reclamanta Ilea Florica-Viorica a solicitat cumpărarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, ap. 3.

În ce privește această solicitare, tribunalul reține că potrivit art. 9 din Legea nr.112/1995 „chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului”.

Prin dispozițiile prevăzute de art. 6 din Hotărârea nr. 20/17.01.1996, privind normele de aplicare a Legii nr.112/1995, s-a stabilit că „Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii”.

Pe de altă parte, se reține de către tribunal faptul că potrivit art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995 „Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu”.

Mai trebuie subliniat faptul că dispozițiile Legii nr.112/1996 au intrat în vigoare la data intrării în vigoare a legii, 28.01.1996.

Verificând îndeplinirea condițiilor impuse de actele normative mai sus enunțate, tribunalul reține faptul că reclamanta Ilea Florica-Viorica a fost menționată în fișa locativă, cu drepturi locative, abia în data de 3.09.2003, urmare a divorțului numitului Pușcaș Benone de prima soție.

Contrar susținerilor reclamantei Ilea Florica-Viorica, dispozițiile legale instituie un drept de a opta pentru vânzarea locuințelor închiriate doar în favoarea chiriașilor care dețineau acest imobil la momentul intrării în vigoare a Legii nr.112/1996, fără a interesa în cauză dacă reclamanta a locuit în imobil, fără drepturi locative, și data de la care a locuit în imobil.

Ba mai mult, tribunalul reține că reclamanta Ilea Florica-Viorica s-a căsătorit cu numitul Pușcaș Benone la data de data de 26.09.1998, conform Certificatului de căsătorie nr. 1709/26.09.1998.

De asemenea, în ce privește reclamanta Pușcaș Delia-Andreea, tribunalul reține că aceasta figura în fișa locativă a imobilului încă din data de 15.04.1992, însă în cauză nu s-au depus înșcrisuri din care să rezulte că această reclamantă a formulat vreo cerere de cumpărare a imobilului închiriat.

De altfel, verificând în evidența informatizată a persoanelor, tribunalul reține că reclamanta Ilea Florica-Viorica figurează ca având domiciliul în imobilul în litigiu – mun. Cluj-Napoca, str. Decebal nr.31, ap. 4, jud. Cluj abia din data de 10.11.1998, iar reclamanta Pușcaș Delia Andreea figurează ca având domiciliul în imobilul în litigiu abia din data de 15.01.2003.

Ori, în aceste condiții, constatând că pe de o parte reclamanta Ilea Florica-Viorica nu îndeplinește condițiile prevăzute de art. 9 din Legea nr.112/1996 în condițiile în care nu avea calitate de chiriaș al locuinței la momentul intrării în vigoare a legii, iar pe de altă parte, reclamanta Pușcaș Delia-Andreea nu a formulat o cerere de cumpărare, tribunalul urmează a respinge ca neîntemeiată acțiunea civilă formulată de reclamantele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea, în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

În condițiile în care demersul juridic al reclamantelor a fost respins, tribunalul reține că în cauză cheltuielile de judecată vor rămâne în sarcina reclamantelor.”

Împotriva acestei sentințe au declarat apel, în termen legal, reclamantele Ilea Florica-Viorica și Pușcaș Delia-Andreea, solicitând admiterea apelului, schimbarea în totalitate a hotărârii

primei instanțe de judecată, și ~~rejudicând~~ cauza în conformitate cu prevederile art. 480 alin. 2 C. pr. civ., admiterea cererii de chemare în judecată, așa cum a fost formulată și să dispună: obligarea pârâtului la efectuarea formalităților de vânzare-cumpărare către apelante a imobilului apartament situat în localitatea Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 31, ap. 3, jud. Cluj, cu nr. topo 9842/1/111, înscris în CF nr. 125512 Cluj-Napoca, ce face obiectul Contractului de închiriere nr. 75809/03.03.2014 încheiat de către apelante cu Municipiul Cluj-Napoca, în sensul evaluării imobilului și încheierii contractului de vânzare-cumpărare în termen de 30 zile de la rămânerea definitivă a hotărârii ce se va pronunța în prezentul dosar, iar în cazul unui refuz, hotărârea să țină loc de act translativ de proprietate; obligarea pârâtului la plata de penalități în cuantum de 500 lei pe zi de întârziere, de la data scadenței obligației stabilite la petitul I și până la îndeplinirea obligației, conform art. 906 alin. (2) C. pr. civ.; obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de prezentul litigiu pentru fondul cauzei și în apel constând în onorariul avocațial.

În motivarea apelului s-a arătat că, în fapt, așa cum a arătat și în pozițiile procesuale depuse la dosarul cauzei, apelantele împreună cu Pușcaș Benoniu-Simion au primit în folosință spațiul situat în Cluj-Napoca Str. Decebal nr. 31, ap. 3, jud. Cluj pentru locuință familială prin repartizarea cu nr. 78/07.04.1992 și s-a încheiat contractul de închiriere.

Apelantele au mai menționat faptul că la data repartizării spațiului de către pârât pentru locuință, Ilea Florica-Viorica nu era căsătorită cu Pușcaș Benoniu-Simion, având în vedere că acesta era formal căsătorit cu o altă persoană. Evident că după repartizarea spațiului de locuit s-a încheiat și contractul de locațiune, dar nu mai deține un exemplar din acel contract. Deși era într-o relație de familie cu Pușcaș Benoniu-Simion încă din anul 1989 când s-a născut apelanta Pușcaș Delia-Andreea, apelanta Ilea Florica-Viorica s-a putut căsători cu Pușcaș Benoniu-Simion doar în anul 1998 după ce acesta a finalizat formalitățile de divorț cu fosta soție, astfel că până la momentul căsătoriei nu era menționată efectiv în contractul de închiriere încheiat cu pârâtul, dar a locuit în acest spațiu care le-a fost repartizat de pârât pentru locuință familială.

În timpul căsătoriei cu Pușcaș Benoniu-Simion, apelanta Ilea Florica-Viorica a formulat o cerere de cumpărare a spațiului, care i-a fost aprobată, dar datorită lipsei de resurse financiare nu a putut să finalizeze operațiunea de cumpărare.

Datorită faptului că în momentul de față deține resurse financiare, a formulat către pârât o cerere prin care a solicitat să i se vândă apartamentul, având în vedere că îndeplinea condițiile pentru a putea cumpăra acest imobil, dar la data de 18.02.2021 prin Adresa nr. 94100/451/18.02.2021 i s-a comunicat un răspuns, prin care i se spunea că nu întrunesc condițiile revăzute de art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru a putea cumpăra acest imobil, având în vedere că la data intrării în vigoare a legii apelanta Ilea Florica-Viorica nu avea calitatea de chiriaș.

Apelanta a apreciat acest refuz nejustificat și s-a adresat instanței de judecată, care după administrarea unui probatoriu vast în cauză a respins ca nefondată cererea lor, hotărâre pe care au considerat-o nelegală.

În primul rând, analizând considerentele hotărârii pronunțate de tribunal, în interpretarea prevederilor art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 instanța a ajuns la concluzia că acest text de lege stabilește o opțiune din partea Statului Român de a vinde și nu o obligație, aspect care vine în totală contradicție cu prevederile Deciziei nr. 81/06.11.2017 pronunțată de Î.C.C.J. în dosar nr. 1914/1/2017 publicată în Monitorul Oficial nr. 49/18.01.2018.

În al doilea rând, instanța de fond nu a făcut nici o referire la faptul că vânzarea acestui apartament a fost hotărâtă în anul 2004 când apelanta Ilea Florica-Viorica (fosta Pușcaș) împreună cu soțul de la acel moment Pușcaș Benoniu-Simion a formulat cerere de cumpărare, dar având în vedere că nu au deținut resurse financiare nu au finalizat cumpărarea, ori în momentul de față dețin acea resursă și pot să achit prețul imobilului. Practic, ceea ce apelantele au solicitat a fost punerea în aplicare și a acelei hotărâri din anul 2004 de vânzare a imobilului.

În al treilea rând, apelantele au apreciat că tribunalul a interpretat greșit prevederile art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 care arată că: „chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.”

Tribunalul a menționat care erau condițiile pentru ca să se poată face vânzarea, dar nu a analizat îndeplinirea acestor condiții. Astfel tribunalul a menționat că condițiile esențiale pentru a se

putea vinde acest apartament erau să existe un contract de închiriere a cărui titulari să fie apelantele și să existe o ocupare efectivă a acestui apartament de către ele la data intrării în vigoare a legii. Apelantele au apreciat că această interpretare a fost greșită pentru că textul de lege nu face vreo referire la existența contractului de închiriere la momentul apariției și intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, ci face referire la momentul în care un chiriaș al unui imobil naționalizat poate să opteze pentru cumpărarea imobilului pe care-l deține cu titlu de chirie, respectiv, la data expirării termenului prevăzut de art. 14 din Legea nr. 112/1995.

În aceste condiții, apelantele cred că textul de lege instituie posibilitatea chiriașilor cărora le-au fost repartizate locuințe din fondul locativ de stat din rândul celor naționalizate să poată cumpăra aceste imobile doar după soluționarea cererilor de revendicare a acestor imobile, adică existența contractului de închiriere la data intrării în vigoare a legii nu este necesară, ci existența contractului de locațiune/inchiriere trebuie îndeplinită la momentul formulării cererii.

În altă ordine de idei, chiar dacă ar merge pe susținerea și interpretarea instanței că au dreptul să cumpere doar cei care la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 erau titulari ai unui contract de închiriere și locuiau efectiv în apartament, aceste două condiții au fost îndeplinite de apelante.

În susținerea poziției procesuale a apelantelor venind și prevederile art. 327 și urm. C. pr. civ.. Astfel, prin Repartizarea cu nr. 78/07.04.1992 s-a repartizat apartamentul ce face obiectul cererii de chemare în judecată, respectiv apartamentul nr. 3 situat în Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, jud. Cluj, iar în acest sens s-a încheiat Contractul de închiriere nr. 14169/15.04.1992 și anexa la acesta; rezultând că titulari ai contractului de închiriere erau trei persoane: Pușcaș Benoniu, Pușcaș Ana-Daniela și Pușcaș Delia-Andreea. Din Sentința civilă nr. 5793/ 30.06.2003 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 6265/2003 a rezultat că numita Pușcaș Ana-Daniela nu a locuit niciodată în apartamentul nr. 3 de pe Str. Decebal nr. 31, din Cluj-Napoca, ci apelanta Ilea Florica-Viorica (fostă Pușcaș) a fost cea care a locuit în acest apartament, iar în baza acestor înscrisuri a rezultat prezumția legală că Ilea Florica-Viorica (fostă Pușcaș) a fost titulara contractului de închiriere și a locuit efectiv în acest apartament din anul 1992, contrar constatărilor tribunalului.

În susținerea acestei prezumții a venit și un alt înscris depus la dosar chiar de către pârât, respectiv Sentința civilă nr. 3011/07.03.1994 pronunțată în dosar nr. 11895/1993 din care a rezultat că la data apariției Legii nr. 112/1995 fostul soț, Pușcaș Benoniu era divorțat de Pușcaș Ana-Daniela, iar conform constatărilor din Sentința civilă nr. 5793/ 30.06.2003 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, în dosar nr. 6265/2003 a rezultat că Pușcaș Benoniu a locuit în apartament încă de la repartizare împreună cu fiica Pușcaș Delia-Andreea și cu mama acesteia Ilea Florica-Viorica (fostă Pușcaș) adică apelantele.

Faptul că apelanta Ilea Florica-Viorica și-a legalizat relația cu Pușcaș Benoniu doar în anul 1998 și a fost introdusă în fișa locativă doar în anul 2003 nu putea să aibă o influență în soluționarea cererii de chemare în judecată, atâta timp cât a dovedit că până la acel moment mi-a fost imposibil, mai presus de voința sa, să facă și formalitățile birocratice.

În al patrulea rând, chiar și dacă apelanta Pușcaș Delia-Andreea nu a formulat în mod expres o cerere de cumpărare a imobilului, o asemenea cerere formulând doar mama ei, apelanta a formulat și susținut cererea de chemare în judecată, ori Legea nr. 112/1995 nu prevede efectuarea unei proceduri prealabile pentru exercitarea dreptului de opțiune. În aceste condiții este evident că dacă s-ar trece peste toate acele apărări formulate și susținute mai sus în ceea ce privește dreptul la opțiune a apelantei Ilea Florica-Viorica (fostă Pușcaș) în cumpărare apartamentului, Pușcaș Delia-Andreea o avea încă din anul 1992 calitatea de titular al contractului de închiriere, fiind menționată clar în înscrisurile atașate întâmpinării de către pârât și, contrar susținerilor acestuia, și locuia efectiv împreună cu tatăl său în acest apartament și deci îndeplinea și îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, de a cumpăra acest imobil.

Astfel, apelantele au apreciat faptul că, în prezenta speță, au fost îndeplinite condițiile legale pentru a obține cumpărarea spațiului locativ pe care îl folosesc, sens în care au menționat că ele dețin calitatea de chiriaș în baza Contractului de închiriere nr. 75809/03.03.2014, iar imobilul nu a fost restituit foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora în baza Legii nr. 112/1996 și nici notificat în baza Legii nr. 10 din 2001. În aceste condiții, în conformitate cu dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1996, apelantele și-au exercitat dreptul de a opta pentru cumpărarea apartamentului

pe care îl folosesc cu titlu locativ. Astfel, la data de 11.02.2021, apelanta Ilea Florica-Viorica a formulat în fața Municipiului Cluj-Napoca o cerere cu nr. 941/45, în cuprinsul căreia a solicitat cumpărarea spațiului locativ pe care îl folosește.

Nu în ultimul rând, apelantele au învederat instanței că pârâtul ascunde anumite înscrisuri din dosarul lor și nu înțeleg care este interesul în a ascunde aceste înscrisuri. A rezultat din înscrisurile depuse în probațiune de către pârât că, Ilea Florica-Viorica împreună cu fostul soț Pușcaș Benonișu au depus în cursul anului 2004 o cerere către pârât prin care au solicitat aprobarea cumpărării imobilului care face obiectul prezentului dosar, iar pârâtul a aprobat cererea.

Din acest punct de vedere, apelantele cred că nici măcar nu era nevoie de o nouă analiză a cererii, ci doar de actualizare a prețului apartamentului conform dispozițiilor art. 2 din H.C.L. nr. 769/26.10.2004. Atâta timp cât o dată a fost analizată cererea apelantei de cumpărare a imobilului și s-a constatat la acel moment că au fost întrunite condițiile de vânzare în temeiul art. 9 din Legea nr. 112/1995, nu mai era nevoie de o nouă analiză, ci doar de punerea în aplicare a unei hotărâri mai vechi.

În drept, au fost invocate prevederile art. 466 și urm. C. pr. civ., precum și normele legale invocate mai sus.

În probațiune, apelantele au solicitat obligarea pârâtului să depună la dosar, cererea formulată de apelantă împreună cu fostul soț Pușcaș Benonișu în anul 2004, de cumpărare a apartamentului.

Prin întâmpinarea formulată în cauză, pârâtul U.A.T. Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, a solicitat respingerea căii de atac ca nefondată și menținerea în tot a sentinței atacate (f. 11 - 12).

În motivarea întâmpinării s-a arătat că soluția primei instanței este legală și temeinică fiind dată în acord cu prevederile legale invocate deoarece instanța de fond în mod legal și corect a respins cererea de chemare în judecată reținând că nu au fost îndeplinite cerințele edictate de dispozițiile art. 9 al Legii nr. 112/1995, art. 6 din H.G. nr. 20/17.01.1996 și art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995, art. 253, art. 257 Cod civil și art. 1165 Cod civil.

Potrivit art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 „chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului”, iar în conformitate cu art. 6 din Normele de aplicare ale acestei legi (H.G. nr. 20/1996) „dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii”.

În fapt, la data de 15.04.1992 R.A.A.I.E.L. Cluj a încheiat Contractul de închiriere nr. 14168/1992, având ca titular de contract pe numitul Pușcaș Benone, iar cu drepturi locative pe numita Pușcaș Ana-Daniela în calitate de soție și Pușcaș Delia-Andreea în calitate de fiică cu privire la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, ap. 4, jud. Cluj, imobil compus dintr-o cameră cu o suprafață de 14,25 mp, 1 bucătărie cu o suprafață de 9,94 mp, 1 cămară de alimente cu o suprafață de 2,97 mp, o pivniță cu o suprafață de 9,00 mp rezultând o suprafață totală de 36,16 mp.

Din coroborarea Certificatului de căsătorie nr. 1709/26.09.1998 cu cererea înregistrată sub nr. 61084/45/02.09.2003, cererea nr. 75809/45/03.03.2014, noul contract de închiriere încheiat cu reclamanta Ilea sub nr. 75809 la data de 03.03.2014, Cererea nr. 274881/45/21.01.2015 și nr. 94100/11.02.2021 precum și informațiile din evidența informatizată a persoanelor a rezultat că reclamanta Ilea s-a căsătorit la data de 26.09.1998 cu numitul Pușcaș Benone și că a locuit la adresa din Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31 ap. 4, jud. Cluj abia din data de 10.11.1998, iar reclamanta Pușcaș Delia figura cu domiciliul în imobilul în litigiu abia din data de 15.01.2003.

Prin Sentința civilă nr. 15932/2013 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 15089/211/2013, rămasă definitivă la data de 18 februarie 2014, s-a dispus desfacerea căsătoriei reclamantei Ilea de numitul Pușcaș Benonișu Simion dispunând atribuirea beneficiului contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe nr. 3766/1/12.07.1999 în favoarea acesteia. Astfel, la data de 03.03.2014 intimatul a încheiat cu reclamanta Ilea Contractul de închiriere nr. 75809/03.03.2014, iar ulterior la acest contract s-a încheiat Actul adițional nr. 1. Ulterior, prin Cererea nr. 274881/45/21.01.2015 și nr. 94011/11.02.2021 reclamanta Ilea a solicitat cumpărarea imobilului, supus judecății la care s-a comunicat faptul că nu îndeplinește condițiile prevăzute de

Legea nr. 112/1995, actualizată, deoarece la data 28.01.1996, data intrării în vigoare a legii, nu avea drepturi locative. Prin urmare, intimatul a considerat că instanța de fond a apreciat corect că reclamanta Ilea nu ocupa imobilul la data apariției legii în baza unui contract valabil încheiat, ci doar după încheierea căsătoriei cu numitul Pușcaș Benoniu Simion, respectiv la data de 03.03.2014 în calitate de soție a acestuia.

Față de aceasta, intimatul a arătat că, în opinia sa, nu a fost îndeplinită condiția privind calitatea de chiriaș a reclamantei Ilea la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 în baza unui contract de închiriere valabil încheiat, sens în care, a solicitat să constate că îndreptățirea acesteia la exercitarea dreptului de opțiune de cumpărare a apartamentului nr. 3 nu este posibilă. Nici cu privire la reclamanta Pușcaș Delia-Andreea condiția nu a fost îndeplinită, așa cum în mod corect a reținut instanța de fond.

Totodată, intimatul a apreciat soluția instanței de fond ca fiind legală și din perspectiva dispozițiilor art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995: „fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membru familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu”.

Or, potrivit art. 249 Cod procedură civilă sarcina probei a revenit reclamantelor, ele fiind cele care au pornit procesul și care au solicitat cumpărarea imobilului și care trebuiau să facă dovada că îndeplinesc și această condiție - depunerea odată cu cererea de chemare în judecată a unei declarații notariale din care să rezulte că nu au dobândit sau înstrăinat o construcție personală după data de 1 ianuarie 1990. Prin urmare, și sub acest aspect intimatul a considerat că acțiunea formulată este neîntemeiată.

Legat de Sentința civilă nr. 5793/30.06.2003 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dos nr. 6265/2003, intimatul a solicitat înlăturarea acesteia ca și probă în dosar deoarece nu le este opozabilă, iar susținerile acestora că, de fapt, au solicitat punerea în executare a hotărârii de Consiliul Local din 2004 au fost greșite deoarece petitele acțiunii au fost altele.

#### Apelul este fondat în parte.

Reclamantele au investit instanța cu o acțiune în obligație de a face, solicitând, practic, obligarea pârâtului la efectuarea formalităților de vânzare cumpărare către reclamante a apartamentului 3 situat în Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 31, jud. Cluj, înscris în CF nr. 125512 Cluj Napoca, nr. top. 9842/1/III, ce face obiectul contractului de închiriere nr. 75809/03.03.2004, încheiat între reclamante și pârât, în sensul evaluării imobilului și a încheierii contractului de vânzare cumpărare, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri, iar în caz contrar prezenta hotărâre ține loc de contract autentic de vânzare cumpărare; obligarea pârâtului la plata unor penalități de întârziere de 500 de lei pe zi în temeiul art. 906 alin. 2 C. pr. civ.

În susținerea pretențiilor lor reclamantele s-au prevalat de dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995, ale art. 6 din H.G. nr. 20/1996, susținând că reclamantele întrunesc toate condițiile legale pentru admiterea acțiunii.

Analizând pretențiile reclamantelor, prin prisma dispozițiilor legale pe care se fundamentează cererea de chemare în judecată și a ansamblul probelor administrate în dosarul instanței de fond, Curtea constată că acestea sunt fondate în limita petitelui având ca obiect obligație de a face, motivat pe următoarele considerente:

Art. 6 din H.G. nr. 20/1996 republicată prevede că „dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii”.

Potrivit art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995, „chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului”.

Din coroborarea celor două dispoziții legale mai sus citate rezultă cu evidență faptul că pot opta pentru cumpărarea apartamentelor circumscrise Legii nr. 112/1995 chiriașii care ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii, și care, la momentul la care își manifestă opțiunea de cumpărare, sunt titularii unui contract de închiriere valabil încheiat pentru spațiul respectiv.

Rezultă, de asemenea, că nu există un termen limită până la care chiriașii să poată opta pentru cumpărarea acestor apartamente, după cum, nu există vreo modalitate expres reglementată în care chiriașii să-și manifeste opțiunea de cumpărare.

Singurul termen avut în vedere de lege este cel prevăzut de art. 14 din Legea nr. 112/1995, respectiv, chiriașii pot opta pentru cumpărarea apartamentelor după ce expiră termenul de 6 luni de la intrarea în vigoare a Legii nr. 112/1995, acest termen de 6 luni fiind cel în care persoanele îndreptățite la restituirea în natură sau la acordarea de despăgubiri trebuiau să depună cereri în acest sens.

Date fiind aceste prevederi legale, Curtea constată că nu poate fi împărtășită susținerea instanței de fond, în sensul că reclamanta Pușcaș Delia Andreea nu a formulat cerere de cumpărare, înregistrată la Municipiul Cluj-Napoca.

Astfel, Curtea constată că reclamanta Pușcaș Delia Andreea și-a manifestat opțiunea de cumpărare prin chiar cererea adresată instanței de judecată, obiectul și cuprinsul cererii introductive de instanță reprezentând o manifestare certă a voinței acestei reclamante de a-și manifesta opțiunea în sensul că dorește să cumpere apartamentul în litigiu.

În ceea ce o privește pe reclamanta Ilea Florica Viorica, aceasta și-a manifestat opțiunea de cumpărare prin cererea adresată Municipiului Cluj-Napoca – Direcția Patrimoniu Municipiu și Evidența Proprietății, înregistrată la Primăria Municipiului Cluj-Napoca sub nr. 94100/45/11.02.2021 (f. 5 dosar fond).

În ceea ce privește condiția esențială pretinsă de textele legale mai sus invocate, aceea ca chiriașii care optează pentru cumpărarea apartamentelor să fi ocupat apartamentele respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, Curtea constată că și această condiție este îndeplinită în speță, având în vedere următoarele împrejurări de fapt:

Inițial, titularul contractului de închiriere a fost numitul Pușcaș Benone (Benoniu) Simion, tatăl reclamantei Pușcaș Delia Andreea și fostul soț al reclamantei Ilea Florica Viorica.

Astfel, în favoarea acestuia s-a încheiat Contractul de închiriere nr. 14618/15.04.1992 (f. 52 – 53 dosar fond), în Fișa locativă fiind trecuți Pușcaș Benone, titular, Pușcaș Delia Andreea, fiică și Pușcaș Ana Daniela – soție.

Prin sentința civilă nr. 3011/94/07.03.1994 a Judecătoriei Cluj-Napoca, pronunțată în dosar civil nr. 11895/1993, a fost admisă acțiunea formulată de reclamanta Pușcaș Ana Daniela, în contradictoriu cu pârâțul Pușcaș Benone (Benoniu) Simion și, în consecință, a fost desfăcută prin divorț, prin consimțământul ambilor soți, căsătoria încheiată între părți la data de 24.11.1984, dispunându-se reluarea de către reclamanta a numelui avut anterior căsătoriei, acela de Precup (f. 102 dosar fond).

Din sentința civilă nr. 5793/30.06.2003 a Judecătoriei Cluj-Napoca, pronunțată în dosar nr. 6265/2003 (f. 60 dosar fond), rezultă faptul că Pușcaș Benone (Benoniu) Simion a fost căsătorit prima dată cu numita Precup Ana Daniela, căsătoria fiind încheiată în anul 1984 și că, imediat după căsătorie, numita Precup Ana Daniela a părăsit domiciliul conjugal și nu a conviețuit niciodată cu Pușcaș Benone (Benoniu) Simion.

Rezultă, totodată, din considerentele acestei sentințe, că în anul 1992 apartamentul în litigiu i-a fost repartizat prin închiriere lui Pușcaș Benone (Benoniu) Simion, care a locuit tot timpul în acest apartament împreună cu reclamanta din prezenta cauză, Ilea Florica Viorica, și cu fiica rezultată din relația lui Pușcaș Benone (Benoniu) Simion cu Ilea Florica Viorica, reclamanta Pușcaș Delia Andreea, născută în 1989.

Prin această sentință s-a dispus atribuirea în favoarea lui Pușcaș Benone (Benoniu) Simion a beneficiului contractului de închiriere încheiat pentru apartamentul în litigiu.

De altfel, Pușcaș Benone (Benoniu) Simion a formulat și o cerere către Primăria Municipiului Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 61084/3/45/02.09.2003, prin care a solicitat să fie „radiată din contractul de închiriere fosta soție, Pușcaș Ana Daniela” și să fie „introdusă în contract” soția actuală „Pușcaș Florica” (f. 59 dosar fond), Pușcaș Benone (Benoniu) Simion căsătorindu-se cu reclamanta Ilea Florica Viorica la data de 26.09.1998 (f. 61 dosar fond).

Reclamanta Ilea Florica Viorica, căsătorită Pușcaș, a divorțat de numitul Pușcaș Benone (Benoniu) Simion prin sentința civilă nr. 15932/13.12.2013 a Judecătoriei Cluj-Napoca, pronunțată



în dosar civil nr. 15089/211/2013 (f. 100 – 101, primul dosar de fond), ocazie cu care și-a reluat numele avut anterior căsătoriei, acela de Ilea.

Prin aceeași hotărâre judecătorească s-a dispus atribuirea beneficiului Contractului de închiriere nr. 37667/12.07.1999, astfel cum a fost modificat prin Actele adiționale nr. 1 și 2, în favoarea reclamantei Ilea Florica Viorica, fostă Pușcaș.

În baza acestei sentințe a fost încheiat Contractul de închiriere nr. 75809/03.03.2014, titular fiind Ilea Florica Viorica, iar în Fișa locativă au fost înscrise titulara Ilea Florica Viorica și fiica acesteia, Pușcaș Delia Andreea (f. 105 dosar fond).

La acest contract de închiriere a fost încheiat și Actul adițional nr. 1/22.08.2014, prin care s-a prelungit termenul de închiriere până la 27.06.2019 (f. 106 – 108, dosar fond), prelungit ulterior, înregistrat efectiv la Primăria Municipiului Cluj-Napoca la data de 22.08.2014, sub nr. 261120/451/22.08.2014 (f. 16 – 23 dosar fond).

De altfel, și contractul de închiriere al cărui titular fusese Pușcaș Benone (Benoniu) Simion a fost prelungit succesiv prin mai multe acte adiționale, cu privire la perioada de valabilitate și cu privire la cuantumul chiriei, aceasta fiind prelungit până la data de 08.04.2009 (f. 7 – 15 dosar fond).

La data de 21.07.2015 reclamanta Ilea Florica Viorica a formulat o cerere de cumpărare a apartamentului în temeiul Legii nr. 112/1995, înregistrată sub nr. 274881/45/21.07.2015 (f. 109 dosar fond), răspunsul părâtului fiind în sensul că reclamanta nu ar îndeplini condițiile prevăzute de art. 9 din Legea nr. 112/1995, respectiv, că nu ocupa acest apartament la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, adică la data de 29.01.1996 (f. 110 dosar fond).

La data de 10.02.2021 reclamanta Ilea Florica Viorica a formulat o nouă cerere pentru cumpărarea apartamentului, înregistrată la Primăria Municipiului Cluj-Napoca sub nr. 94100/45/11.02.2021 (f. 111 dosar fond), cerere care a primit un răspuns identic cu cererea formulată în anul 2015 (f. 112 dosar fond).

Curtea constată, în temeiul tuturor considerentelor anterior expuse, că este vădit nefondată susținerea părâtului, în sensul că reclamantele nu ar fi avut la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 drepturi locative asupra apartamentului a cărui cumpărare o solicită, în condițiile în care, cel mai târziu din anul 1992, ambele reclamante locuiau faptic în acest apartament împreună cu Pușcaș Benone (Benoniu) Simion – neînscierea reclamantei Ilea Florica Viorica în fișa locativă a contractului de închiriere încheiat în 1992 fiind determinată de faptul că la acel moment Pușcaș Benone (Benoniu) Simion era căsătorit formal cu Pușcaș Ana Daniela, deși, în realitate, a locuit și a conviețuit în mod continuu și constant cu reclamanta Ilea Florica Viorica și cu fiica rezultată din relația dintre Pușcaș Benone (Benoniu) Simion și Ilea Florica Viorica, reclamanta Pușcaș Delia Andreea, născută la data de 23.02.1989 (f. 110 dosar fond) -, iar ulterior, începând cu anul 1998 de când reclamanta Ilea Florica Viorica s-a căsătorit cu Pușcaș Benone (Benoniu) Simion, aceasta trebuia să figureze în fișa locativă la contractul de închiriere.

Nu li se poate nega reclamantelor dreptul locativ asupra acestui apartament numai pentru simplul motiv că numitul Pușcaș Benone (Benoniu) Simion a fost neglijent în reglementarea statutului său familial, în condițiile în care, cel târziu începând cu anul 1992, dacă nu cumva chiar din 1984 și până la momentul pronunțării divorțului prin sentința civilă nr. 15932/2013 și a atribuirii beneficiului contractului de închiriere în favoarea reclamantei Ilea Florica Viorica în anul 2013 (prin această hotărâre judecătorească), Pușcaș Benone (Benoniu) Simion a trăit în relație de concubinaj cu reclamanta Ilea Florica Viorica și cu fiica acestora, în chiar apartamentul în litigiu.

Prin urmare, Curtea constată că ambele reclamante au drepturi locative asupra apartamentului în litigiu, amândouă reclamantele locuiesc în apartament și locuiau în apartament la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, fiecare dintre reclamante manifestându-și opțiunea de a cumpăra apartamentul în litigiu, iar la momentul la care fiecare și-a manifestat opțiunea de cumpărare, exista un contract de închiriere valabil încheiat cu titulara Ilea Florica Viorica, reclamanta Pușcaș Delia Andreea fiind înscrisă în fișa locativă a acestui contract de închiriere și dobândind, astfel, drepturi locative proprii.

Așa fiind, în temeiul tuturor considerentelor mai sus expuse și a prevederilor art. 480 alin. 2 C. pr. civ., Curtea va admite în parte apelul reclamantelor, va schimba sentința apelată, în sensul că, va admite în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamantele ILEA FLORICA

VIORICA și PUȘCAȘ DELIA ANDREEA, în contradictoriu cu pârâtul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și, pe cale de consecință, va obliga pârâtul la efectuarea formalităților de vânzare cumpărare către reclamante a apartamentului 3 situat în Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 31, jud. Cluj, înscris în CF nr. 125512 Cluj Napoca, nr. top. 9842/1/III ce face obiectul contractului de închiriere nr. 75809/03.03.2004 încheiat între reclamante și pârât, în sensul evaluării imobilului și încheierii contractului de vânzare cumpărare, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri, iar în caz contrar prezenta hotărâre ține loc de contract autentic de vânzare cumpărare.

În ceea ce privește cererea reclamantelor, de obligare a pârâtului la plata de penalități de întârziere în temeiul art. 906 alin. 2 C. pr. civ., Curtea o va respinge ca prematură, având în vedere că această procedură, a aplicării de penalități, este incidentă doar în situația în care debitorul nu se conformează obligației de a face sau de a nu face în termenul prevăzut de art. 906 alin. 1 C. pr. civ.

Reclamantele au arătat că își rezervă dreptul de a solicita pe cale separată cheltuielile de judecată ce le-au fost ocazionate cu judecarea prezentului litigiu în apel și în fond.

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

Admite în parte apelul declarat de reclamantele ILEA FLORICA VIORICA și PUȘCAȘ DELIA ANDREEA, împotriva sentinței civile nr. 103/28.02.2022 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 5937/211/2021, pe care o schimbă în tot, în sensul că:

Admite în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamantele ILEA FLORICA VIORICA și PUȘCAȘ DELIA ANDREEA, în contradictoriu cu pârâtul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA.

Obligă pârâtul la efectuarea formalităților de vânzare cumpărare către reclamante a apartamentului 3 situat în Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 31, jud. Cluj, înscris în CF nr. 125512 Cluj Napoca, nr. top. 9842/1/III ce face obiectul contractului de închiriere nr. 75809/03.03.2004 încheiat între reclamante și pârât, în sensul evaluării imobilului și încheierii contractului de vânzare cumpărare, în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri, iar în caz contrar prezenta hotărâre ține loc de contract autentic de vânzare cumpărare.

Respinge ca prematură cererea reclamantelor de obligare a pârâtului la plata de penalități de întârziere.

Definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților, prin intermediul grefei instanței, azi, 08.06.2022.

**PREȘEDINTE  
CARMEN-MARIA CONȚ**

**JUDECĂTOR  
RAMONA-CORINA VASILE**

**GREFIER  
ANGELA-ANCA MUNCACIU**  
Conformitate  
cu originalul.

Grefier,

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

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2022:001.000103

Dosar nr. 5937/211/2021

ROMÂNIA  
TRIBUNALUL CLUJ  
SECȚIA CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 103/2022  
Ședința publică din 28 februarie 2022  
Completul constituit din:  
PREȘEDINTE Rodica Elisabeta Guzu  
Grefier Alexandra Perneș

Pe rol judecarea acțiunii civile privind pe reclamant ILEA FLORICA VIORICA, reclamant PUȘCAȘ DELIA ANDREEA și pe pârât MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR EMIL BOC, având ca obiect hotărâre care sa tina foc de act autentic.

Procedura legal îndeplinită.

Se constată faptul că mersul dezbatelor a avut loc în ședința publică din data de 14.02.2022, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată și făcând parte din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru data de azi, 28.02.2022.

TRIBUNALUL

Deliberând, constată faptul că prin acțiunea civilă formulată de către reclamantele Ilea Florica Viorica și Pușcaș Delia Andreea în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca prin Primar au solicitat instanței să dispună obligarea pârâtului la efectuarea formalităților de vânzare-cumpărare către reclamantele a imobilului apartament situat în loc. Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 31, ap. 3, jud. Cluj, cu nr. topo 9842/1/111, înscris în CF nr. 125512 Cluj-Napoca, ce face obiectul contractului de închiriere nr. 75809/03.03.2014 încheiat de către reclamantele cu Municipiul Cluj-Napoca, în sensul evaluării imobilului și încheierii contractului de vânzare-cumpărare în termen de 30 zile de la rămânerea definitivă a hotărârii ce se va pronunța în prezentul dosar, iar în cazul unui refuz, hotărârea să țină loc de act translativ de proprietate; obligarea pârâtului la plata de penalități în cuantum de 500 lei pe zi de întârziere, de la data scadenței obligației stabilite la petitul I și până la îndeplinirea obligației, conform art. 906, alin. (2) Cod procedură civilă; obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de prezentul litigiu.

În fapt, reclamantele împreună cu Pușcaș Benoniu-Simion au primit în folosință spațiul situat în Cluj-Napoca Str. Decebal nr. 31, ap. 3, jud. Cluj pentru locuință familială prin repartizarea cu nr. 78/07.04.1992 și s-a încheiat contractul de închiriere.

La data repartizării spațiului pentru locuință, reclamanta Ilea Florica-Viorica nu era căsătorită cu Pușcaș Benoniu-Simion, având în vedere că acesta era formal căsătorit cu o altă persoană. Deși era într-o relație de familie cu Pușcaș Benoniu-Simion încă din anul 1989 când s-a născut reclamanta Pușcaș Delia-Andreea, reclamanta Ilea Florica-Viorica s-a căsătorit cu Pușcaș Benoniu-Simion doar în anul 1998 după ce acesta a finalizat formalitățile de divorț cu fosta soție, astfel că până la momentul căsătoriei reclamanta Ilea Florica-Viorica nu a figurat în contractul de închiriere încheiat cu pârât, dar a locuit în acest spațiu care le-a fost repartizat pârât pentru locuință familială.

În timpul căsătoriei cu Pușcaș Benoniu-Simion, reclamanta Ilea Florica-Viorica a formulat o cerere de cumpărare a spațiului, care le-a fost aprobată, dar datorită lipsei de resurse financiare nu au putut și finalizeze operațiunea de cumpărare.

În prezent, având în vedere că are posibilitatea de a achiziționa prețul, a formulat către pârât o cerere prin care a solicitat să i se vândă apartamentul, având în vedere că îndeplinește condițiile pentru a putea cumpăra acest imobil. La data de 18.02.2021 prin adresa nr. 94100/451/18.02.2021 li s-a comunicat un răspuns prin care li se spune că nu îndeplinește condițiile prevăzute de art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru a putea cumpăra acest imobil, având în vedere că la data intrării în vigoare a legii reclamanta Ilea Florica-Viorica nu avea calitatea de chiriaș.

Apreciază că refuzul pârâtului este nejustificat, și în analiza cererii nu s-a verificat întreg dosarul de repartizare a apartamentului nr. 3 situat în Cluj-Napoca Str. Decebal nr. 31, jud. Cluj.

Astfel, în anul 1992 acest apartament a fost repartizat ca și locuință către Pușcaș Benoniu Simion, reclamanta Pușcaș Delia-Andreea în calitate de fiica și reclamanta Ilea Florica-Viorica în calitate de mamă, iar așa cum era la acel moment, dar și în prezent, regula, contractul de închiriere/locațiune se încheie doar cu o singură persoană, iar în aceste condiții, începând din anul 1992 și până în anul 2013 când prin hotărârea de divorț cu Pușcaș Benoniu-Simion s-a stabilit în favoarea reclamantei Ilea Florica-Viorica beneficiul contractului de închiriere, titular al contractului de închiriere era Pușcaș Benoniu-Simion.

Dintr-o eroare a persoanelor care se ocupau de întocmirea dosarului de încheiere a contractului de închiriere, la momentul încheierii contractului în anul 1992 în acte s-a făcut mențiune la soția de la acel moment a lui Pușcaș Benoniu-Simion, deși repartizarea apartamentului s-a făcut pe reclamante și titularul contractului.

Reclamantele învederează instanței de judecată faptul că, în prezenta speță, sunt îndeplinite condițiile legale pentru a obține cumpărarea spațiului locativ pe care îl folosește, sens în care menționează că reclamantele dețin calitatea de chiriaș în baza contractului de închiriere nr. 75809/03.03.2014, iar imobilul nu a fost restituit foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, în baza Legii nr. 112/1996 și nici notificat în baza Legii nr.10/2001. În aceste condiții, în conformitate cu dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1996, reclamantele și-au exercitat dreptul de a opta pentru cumpărarea apartamentului pe care îl folosește cu titlu locativ. Astfel, la data de 11.02.2021, reclamanta Ilea Florica-Viorica a formulat în fața Municipiului Cluj-Napoca cerere cu numărul de înregistrare 941/45, în cuprinsul căreia a solicitat cumpărarea spațiului locativ.

La data de 18.02.2021, a fost emisă adresa nr. 94100/451, în cuprinsul căreia li s-a comunicat că nu îndeplinește condițiile legale pentru cumpărarea spațiului, iar în aceste condiții, a fost nevoită să se adreseze instanței de judecată pentru soluționarea cererii, mai ales că anterior o astfel de cerere a fost aprobată de pârât.

În drept, dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995, art. 6 din HG nr. 20/17.01.1996, precum și pe celelalte dispoziții legale invocate în cuprinsul acțiunii, precum și dispozițiile Art. 253, coroborat cu art. 257 C. Civ., 165 C.Civ și pe dispozițiile Art. 30, 32 194, 249-365, 453 C. Pr. Civ.

Prin întâmpinarea formulată de către pârâtul Municipiul Cluj-Napoca prin primar depusă la dosar la data de 08.06.2021 la Judecătoria Cluj-Napoca a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată și nefondată.

În motivare, a arătat că într-adevăr Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca prin Biroul Spațiu locativ a repartizat, numitului Pușcaș Benone familiei acestuia formată din Pușcaș Ana-Daniela și Pușcaș Delia-Andreea prin înștiințarea pentru întocmirea contractului de închiriere nr. 78/07.04.1992, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Karl Marx (actuală str. Decebal) nr. 31, ap. 4.

Astfel, la data de 15.04.1992 s-a încheiat contractul de închiriere nr. 14168, având ca titular de contract pe numitul Pușcaș Benone, iar cu drepturi locative pe numita Pușcaș Ana-Daniela în calitate de soție și Pușcaș Delia-Andreea în calitate de fiică.

Conform fișei locative imobilul închiriat avea în componență: 1 cameră, cu o suprafață de 14,25 mp., 1 bucătărie, cu o suprafață de 9,94 mp., 1 cămară de alimente, cu o suprafață de 2,97 mp. 1 pivniță, cu o suprafață de 9,00 mp., rezultând o suprafață totală de 36,16 mp.

Autoritatea locală, la data de 12.07.1999, a încheiat pentru același imobil, contractul de închiriere nr. 37667, având perioada de valabilitate până la data de 08.04.2004, perioadă prelungită prin acte adiționale până la data de 19.05.2014.

În baza Procesului-vebal nr. 61084/02.09.2003, a fost întocmit actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 37667/12.07.1999, conform căruia s-a modificat atât suprafața locativă și componenta apartamentului, respectiv acesta avea în componență: 1 cameră, cu o suprafață de 13.13 mp., 1 bucătărie, cu o suprafață de 10,00 mp., 1 baie, cu o suprafață de 2,70 mp. 1 pivniță, cu o suprafață de 8,20 mp., rezultând o suprafață totală de 34,03 mp., cât și nr. apartamentului, acesta fiind modificat din nr. 4 în nr. 3.

Prin cererea înregistrată cu nr. 61084/3/45/02.09.2003, numitul Pușcaș Benoniu solicită, ca urmare a Sentinței Civile nr. 5793/2003 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 6265/2003, radierea fostei soții Pușcaș Ana-Daniela și introducerea actualei soții Florica, cu care s-a căsătorit la data de 26.09.1998, conform Certificatului de căsătorie nr. 1709/26.09.1998.

Astfel, a fost întocmită la data de 03.09.2003 o nouă fișă locativă, având ca titular pe numitul Pușcaș Benoniu, iar cu drepturi locative pe numita Pușcaș Florica, în calitate de soție pe numita Pușcaș Delia-Andreea în calitate de fiică.

Prin cererea înregistrată cu nr. 75809/45/03.03.2014, numita Ilea Florica-Viorica solicită, ca urmare a Sentinței Civile nr. 15932/2013 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 15089/211/2013, prin care s-a dispus desfacerea căsătoriei atribuirea beneficiului contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință nr. 37667/12.07.1999, a solicitat schimbarea titularului de contract de închiriere.

Astfel, la data de 03.03.2014, autoritatea locală a încheiat cu numita Ilea Florica-Viorica contractul de închiriere nr. 75809, iar ulterior la acest contract s-a încheiat actul adițional nr. 1.

Prin cererile înregistrate cu nr. 274881/45/21.01.2015 și nr. 94100/11.02.2021, numita Ilea Florica-Viorica a solicitat cumpărarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, ap. 3, la care s-a comunicat faptul că nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, actualizată, deoarece la data 28.01.1996, data intrării în vigoare a legii, nu avea drepturi locative.

Astfel, potrivit art. 9 din Legea nr.112/1995 „chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului”, iar prin art. 6 din Hotărârea nr. 20/17.01.1996, privind normele de aplicare a Legii nr.112/1995, se prevede că „Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii”.

Față de cele menționate în cererea de chemare în judecată cu privire la repartitia spațiului, respectiv faptul că aceasta a primit în folosință spațiul împreună cu fostul sot, pârâtul reamintește că prin înștiințarea nr. 78/07.04.1992, Biroul Spațiu Locativ a repartizat numitului Pușcaș Benone și familiei acestuia formată din Pușcaș Ana-Daniela (prima soție) și Pușcaș Delia-Andreea imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Karl Marx (actuală str. Decebal) nr. 31, ap. 4.

Cu privire la aprobarea vânzării, învederează faptul că prin H.C.L. nr. 769/26.10.2004, conform art. 1, s-au însușit procesele-verbale de evaluare privind vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, iar la poz. 10 din Anexa I, se regăsește imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, ap. 3, având ca titular de contract pe numitul Pușcaș Benoniu Simion, care nu a încheiat contractul de vânzare-cumpărare.

Or, reclamanțele la data intrării în vigoare a legii, 28.01.1996, nu erau titulare de contract aspect menționat inclusiv de acestea prin acțiunea introductivă în sensul că fac referire la contractul de închiriere nr. 75809/03.03.2014.

Totodată, pârâtul a învederat instanței faptul că potrivit art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995 „Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - sot,

soție, copii minori- care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu”.

Or, potrivit art. 249 Cod procedură civilă sarcina probei revine reclamantelor, ele fiind cele care au pornit procesul care solicită cumpărarea imobilului din str. Decebal nr. 31, ap. 3, jud. Cluj care trebuia să facă dovada că îndeplinesc această condiție, adică să depună o declarație notarială din care să rezulte că nu au dobândit sau înstrăinat o construcție personală după data de 1 ianuarie 1990, însă la dosarul cauzei nu există ceva.

În ceea ce privește solicitarea reclamantelor de obligare a părâtului la plata de penalități de 500 lei pe zi de întârziere, solicit respingerea acestui petit în temeiul dispozițiilor art.622 alin. 1 2 CPC coroborat cu art. 906 alin. 1 CPC deoarece nu este vorba de faza executării silite.

Totodată, solicită respingerea a petiției cu privire la obligarea părâtului la plata cheltuielilor de judecată având în vedere că nu se află în culpă procesuală.

În drept, s-a invocat dispozițiile legale menționate în cuprinsul întâmpinării.

**Analizând actele și lucrările existente la dosar, tribunalul reține următoarele:**

Din înscrisurile atașate la dosar, tribunalul reține că spațiul locativ obiect al litigiului a fost repartizat spre închiriere numitului Pușcaș Benone. La acel moment, familia numitului Pușcaș Benone era formată din Pușcaș Ana-Daniela – soție și Pușcaș Delia-Andreea – fiică.

Astfel, la data de 15.04.1992 s-a încheiat contractul de închiriere nr. 14168 pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Karl Marx (actuală str. Decebal) nr. 31, ap. 4, având ca titular de contract pe numitul Pușcaș Benone, iar cu drepturi locative pe numita Pușcaș Ana-Daniela în calitate de soție și Pușcaș Delia-Andreea în calitate de fiică.

Conform fișei locative imobilul închiriat avea în componență: 1 cameră, cu o suprafață de 14,25 mp., 1 bucătărie, cu o suprafață de 9,94 mp., 1 cămară de alimente, cu o suprafață de 2,97 mp., 1 pivniță, cu o suprafață de 9,00 mp., rezultând o suprafață totală de 36,16 mp.

Ulterior, durata închirierii prevăzută în contractul de închiriere a fost prelungită prin acte adiționale.

Se mai reține, de asemenea, că prin cererea înregistrată cu nr. 61084/3/45/02.09.2003, numitul Pușcaș Benoniu a solicitat, în baza sentinței civile nr. 5793/2003 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 6265/2003 prin care s-a pronunțat divorțul de prima soție, radierea fostei soții Pușcaș Ana-Daniela și introducerea actualei soții Florica.

În ce privește căsătoria încheiată între numitul Pușcaș Benone și Ilea Florica Viorica, se reține că aceasta a fost încheiată la data de 26.09.1998, conform Certificatului de căsătorie nr. 1709/26.09.1998.

Urmare a noii situații familiale, se reține că la data de 03.09.2003 a fost întocmită o nouă fișă locativă, având ca titular pe numitul Pușcaș Benoniu, iar cu drepturi locative pe numita Pușcaș Florica, în calitate de soție și pe numita Pușcaș Delia-Andreea în calitate de fiică.

Prin cererea înregistrată cu nr. 75809/45/03.03.2014, reclamanta Ilea Florica Viorica a solicitat, ca urmare a Sentinței Civile nr. 15932/2013 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 15089/211/2013, prin care s-a dispus desfacerea căsătoriei încheiată cu numitul Pușcaș Benone, atribuirea beneficiului contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință nr. 37667/12.07.1999, a solicitat schimbarea titularului de contract de închiriere.

Pe cale de consecință, la data de 03.03.2014, părâtul a încheiat cu reclamanta Ilea Florica-Viorica contractul de închiriere nr. 75809, iar ulterior la acest contract s-a încheiat actul adițional nr. 1.

Prin cererile înregistrate cu nr. 274881/45/21.01.2015 și nr. 94100/11.02.2021, reclamanta Ilea Florica-Viorica a solicitat cumpărarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 31, ap. 3.

În ce privește această solicitare, tribunalul reține că potrivit art. 9 din Legea nr.112/1995 „chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură

foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului”.

Prin dispozițiile prevăzute de art. 6 din Hotărârea nr. 20/17.01.1996, privind normele de aplicare a Legii nr.112/1995, s-a stabilit că „Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii”.

Pe de altă parte, se reține de către tribunal faptul că potrivit art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995 „*Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - sot, soție, copii minori- care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu*”.

Mai trebuie subliniat faptul că dispozițiile Legii nr.112/1996 au intrat în vigoare la data intrării în vigoare a legii, 28.01.1996.

Verificând îndeplinirea condițiilor impuse de actele normative mai sus enunțate, tribunalul reține faptul că reclamanta Ilea Florica-Viorica a fost menționată în fișa locativă, cu drepturi locative, abia în data de 3.09.2003, urmare a divorțului numitului Pușcaș Benone de prima soție.

Contrar susținerilor reclamantei Ilea Florica-Viorica, dispozițiile legale instituie un drept de a opta optă pentru vânzarea locuințelor închiriate doar în favoarea chiriașilor care dețineau acest imobil la momentul intrării în vigoare a Legii nr.112/1996, fără a interesa în cauză dacă reclamanta a locuit în imobil, fără drepturi locative, și data de la care a locuit în imobil.

Ba mai mult, tribunalul reține că reclamanta Ilea Florica-Viorica s-a căsătorit cu numitul Pușcaș Benone la data de data de 26.09.1998, conform Certificatului de căsătorie nr. 1709/26.09.1998.

De asemenea, în ce privește reclamanta Pușcaș Delia-Andreea, tribunalul reține că aceasta figura în fișa locativă a imobilului încă din data de 15.04.1992, însă în cauză nu s-au depus înscrisuri din care să rezulte că această reclamantă a formulat vreo cerere de cumpărare a imobilului închiriat.

De altfel, verificând în evidența informatizată a persoanelor, tribunalul reține că reclamanta Ilea Florica-Viorica figurează ca având domiciliul în imobilul în litigiu – mun.Cluj-Napoca, str. Decebal nr.31, ap. 4, jud. Cluj abia din data de 10.11.1998, iar reclamanta Pușcaș Delia Andreea figurează ca având domiciliul în imobilul în litigiu abia din data de 15.01.2003.

Ori, în aceste condiții, constatând că pe de o parte reclamanta Ilea Florica-Viorica nu îndeplinește condițiile prevăzute de art. 9 din Legea nr.112/1996 în condițiile în care nu avea calitate de chiriaș al locuinței la momentul intrării în vigoare a legii, iar pe de altă parte, reclamanta Pușcaș Delia-Andreea nu a formulat o cerere de cumpărare, tribunalul urmează a respinge ca neîntemeiată acțiunea civilă formulată de reclamantele **ILEA FLORICA-VIORICA și PUȘCAȘ DELIA-ANDREEA**, în contradicție cu pârâțul **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin Primar**, având ca obiect *hotărâre care să țină loc de act autentic*.

În condițiile în care demersul juridic al reclamantelor a fost respins, tribunalul reține că în cauză cheltuielile de judecată vor rămâne în sarcina reclamantelor.

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

Respinge ca neîntemeiată acțiunea civilă formulată de reclamantele **ILEA FLORICA-VIORICA și PUȘCAȘ DELIA-ANDREEA**, ambele cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj, cu domiciliul procesual ales la Cabinetul avocatului, loc. Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 31, ap.8-9, jud. Cluj în contradicție cu pârâțul **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin Primar**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr.3, jud. Cluj, având ca obiect *hotărâre care să țină loc de act autentic*.

Cheltuielile de judecată vor rămâne în sarcina reclamăntelor.  
Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare.  
Cererea de apel și motivele se vor depune la Tribunalul Cluj, sub sancțiunea nulității.  
Pronunțată prin punerea la dispoziția părților prin intermediul grefei, azi 28 februarie

2022.

**Președinte,  
Rodica Elisabeta Guzu**

**Grefier,  
Alexandra Pernes**



A.P. 01 Martie 2022  
Red. R.E.G./Dact. A.P./  
5 ex. - 4.03.2022/



ATRIBUIRE

IRC KARL MARX nr 31 apt. 4

Inregistrat la nr. 14.183  
din 15.04.1992

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețe locative cu destinația de locuință



Între subsemnații: a) R. A. A. I. F. L.  
cu sediul în b) B. Bul. 22 Alcazar nr. 67 titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locatar reprezentat prin c) St. Uy. P. A. R. I. U. N. împuternicit prin delegația nr. 362 din 16. XII. 1991 și d) PUSCĂD BENCONE posesor al buletinului de identitate seria A. E. nr. 546103 eliberat de poliția Cluj la data de 1.06.1987 în calitate de locatar principal, în baza înștiințării nr. 20 înmănată la data de 7.04.1992 de către C. H. Local din e) Cluj - N a intervenit următorul contract de închiriere.

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

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

3. Termenul de închiriere este de 105 ani, cu începere de la 1.05.1992 până la                     

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

În afară de cazurile expres prevăzute de lege modificarea sau rezilierea contractului se poate face numai cu acordul ambelor părți. Chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere, cu condiția de a anunța în scris proprietarul cu cel puțin 30 de zile înainte de mutarea din locuința închiriată.

4. Chiria lunară este de lei 25 calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se datorează începând cu data prevăzută în contract.

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

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

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

### NOTĂ:

- Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat.
- Localitatea, strada și numărul.
- Numele și prenumele persoanei împuternicite prin delegație.
- Numele și prenumele titularului contractului (chiriașului).
- Contractul de închiriere în fișă la data intrării în vigoare a Legii nr. 5/1975.

Neplata în termen a chiriei atrage o majorare de 0,50% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începînd cu prima zi lucrătoare care urmează aceleia cînd suma a devenit exigibilă fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

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

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

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

8. Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de cîte ori este rezultatul unei erori.

Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeței locative, din calcularea chiriei sau din orice alte cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decît cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare numai diferența datorată, fără majorări. Rata lunară va fi stabilită de comun acord între părți.

Cînd cauzele care au dus la stabilirea unei chirie mai mici decît cea legală sînt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare.

Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decît cea legală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare.

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

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

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

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

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

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

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

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

L.S.

Proprietar

Chiriaș,

NOTĂ

f) Contractul nu se consideră perfectat decît dacă este completat și semnat, inclusiv cele două fișe, procesul-verbal de predare-primire a locuinței și obligațiile prevăzute în anexa nr. 3.  
g) Sînt accesorii la contractul de muncă contractele încheiate pentru locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și nominalizate prin plan pe nolle-obiective mai importante, în conformitate cu dispozițiile art. 11 din Legea nr. 5/1973; locuințele aflate în administrarea directă a unităților de stat, altele decît întreprinderile specializate subordonate primăriilor; locuințele din proprietatea organiz. și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 52 și 53 din Legea nr. 5/1973.

Anexa nr. 1 parte integrantă  
 din contractul de închiriere  
 înregistrat la nr. 11168  
 din 15.06.1992.

FIȘA  
 SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

municipiul (orașul, comuna) Cluj-Napoca  
 sectorul I strada K. H. Mart nr. 31  
 blocul 1 scara 1 corpul 1 situată  
 la nivelul (etajul) a) 1 apartamentul 1  
 încălzirea b) cu gaz apă curentă c) în loc.  
 canalizare d) da instalație electrică e) da  
 construite din materiale inferioare f) nu

A.  
 Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
0	1	2	3	4
1	camera	14,25		
	total	14,25	14,25	
2	Bucătărie	9,94		
3	sau. aliu	2,97		
	total	12,91	12,91	
4	terasă	9,00		
	total	9,00		
Suprafața curții și grădinii		30,00	30,00	

B

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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere 1)	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează	Adresa unității	Retribuția teri- fară luberă, pensiă sau venitul
2	1	2	3	4	5	6
1.	PUNCA DENONE	SU	1963			
2.	PUNCA ANA	DANIELA	1965			
3.	PUNCA DEZI	PUNCEA	1969			

PROPRIETAR,

*[Signature]*

CHIRIAȘ

*[Signature]*

- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri;
- b) Centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire;
- c) În locuință, în clădire, în curte, în stradă;
- d) Idem;
- e) Da sau nu;
- f) Da sau nu;
- g) Cameră, hol, oficiu, baie, bucatărie, vestibul, cămară, W.C., debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron etc.;
- h) Se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art. 15 din Legea nr. 5/1973;
- i) Soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de aceștia (tată, mamă, soacră, socru).

*[Signature]*

ATRIBUIRE  
Nr.repartitie/cerere 78  
Data 07.04.1992  
Reinoire conf. O.U.nr.40/1999

Inregistrat la  
Nr. 37667  
din 12.07.1999

CONTRACT DE INCHIRIERE  
pentru suprafetele cu destinatia de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Viceprimar GRIGORE DEJEU legitimat cu legitimatia nr. \_\_\_\_\_ eliberata la data de \_\_\_\_\_ si PUSCAS BENONIU cu domiciliul in CLUJ NAPOCA str. DECERAL nr. 31 bl. et. sc. ap. 4 legitimat cu buletin de identitate seria GK nr. 815186 ,eliberat la data de 17.02.1994 de POL.CLUJ NAPOCA , a intervenit urmatorul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Primul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din CLUJ-NAPOCA str. DECERAL nr. 31 bl. sc. ap. 4 judet CLUJ compusa din 1 camere in suprafata de 14.25, dependinte in suprafata de 21.91 mp., si teren 30.00 mp., folosite in exclusivitate si 0.00 folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din 3 persoane, titular PUSCAS BENONIU

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

Termenul de inchiriere este de 5 ani, cu incepere de la data de 08.04.1999 pana la data de 08.04.2004 .  
La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 160573.00 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de 08.05.1999 si se achita in contul proprietarului pana la data de 10 a fiecarei luni, pentru luna in curs.

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

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de 08.05.1999 la sediul CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA .

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

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

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

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

a). Proprietarul se obliga:

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

b). Chiriasul se obliga:

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

#### IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
- preveda responsabilitatea colectiva a chiriailor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b asa cum sunt acestea formulate;
- impun chiriailor sa faca asigurari de daune;
- exonerarea proprietarului de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
- autorizarea proprietarului sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.

Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face la:

- a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 60 de zile;
- b) cererea proprietarului atunci cind:
  - chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
  - chiriasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricaror alte bunuri aferentelor, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
  - chiriasul are un comportament care face imposibila convetuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
  - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;

c) la cererea asociatiei de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.

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

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

V. ALTE CLAUZE CONVENITE INTRE PARTI

Anexa 1,2 si 3 fac parte integrata din contractul de inchiriere,  
Prezentul contract s-a incheiat astazi 23.11.1999  
in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,  
VICEPRIHAR,  
GRIGORE DEJEU

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
16.12.99

DIRECTOR ECONOMIC,  
LIVIA ANDREIAS

DIRECTOR,  
VALER SUCIU

*[Handwritten signature]*

OF SERVICIU,  
MIGHE CHIRILEAN

*[Handwritten signature]*

INTOCBIT,

*[Handwritten signature]*

CHIRIAS,

*[Handwritten signature]*

VIZAT,  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS  
MIREL MIRON

VIZAT  
Serv. Juridic-contencios  
Data 30 Noiembrie 1999  
Semnatura

*[Handwritten signature]*

Anexa nr.1 parte integranta  
din contractul de inchiriere  
inregistrat la nr. 37667  
din 12.07.1999

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA

Str.DECEBAL

nr.31

blocul

scara

corpul \_\_\_\_\_ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul 4

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

instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuinta inchiriata

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	14.25	14.25	0.00
Total		14.25	14.25	0.00
1	BUCATARIE	9.94	9.94	0.00
2	CAMARA	2.97	2.97	0.00
Total		12.91	12.91	0.00
1	PIVNITA	9.00	9.00	0.00
Total		9.00	9.00	0.00
1	TEREN	30.00	30.00	0.00
Total		30.00	30.00	0.00

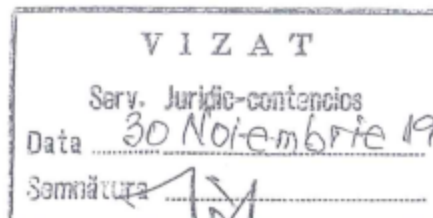


B  
Titularul contractului de inchiriere si membrii de familie  
care locuiesc impreuna cu acesta h)

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retributia tarifara lunara, pensii sau venitu.
1	PUSCAS BENONIU	TITULAR	1963		900000.00
2	PUSCAS ANA DANIELA	SOTIE	1965		0.00
3	PUSCAS DELIA ANDREEA	FIICA	1989		0.00

LOCATOR, 

  
LOCATAR, 



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

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
NR. 61084 din 03.09.2003

ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 37667 din 12.07.1999

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

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

Art.2. Obiectul actului aditional:

In baza prezentului act aditional se modifica urmatoarele date:

- din fisa suprafetei locative pct.A, astfel :
- " din camera de 14,25 mp. in 13,13 mp."
- " din bucatarie de 9,94 mp. in 10,00 mp."
- " din camera de 2,97 in baie de 2,70 mp."
- " din pivnita de 9,00 mp. in 8,20 mp."
- " din teren de 30,00 mp. in 16,00 mp."
- " se include sotia PUSCAS FLORICA - 1961- conform certificatului de casatorie"

Art.3. Cap.V Chiria lunara este de 145.985 lei.

Art.4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art.5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 37667 din 12.07.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

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

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT  
SERVICIUL JURIDIC  
CATALINA MORAR

DIRECTOR D.F.I.S.  
LIVIA ANDREIAS

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:  
AURELIA PETRIC

LOCATAR

NUMELE: PUSCAS  
PRENUMELE: BENONIU  
B.I.seria \_\_\_ nr. \_\_\_\_\_

Semnatura



*Puscas*

*cu*

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL:LOCATIV,SINTEZA SPATII  
NR. 33466 din 12.05.2004

## ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 37667 din 12.07.1999.

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

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000 si O.U. nr.8/2004 a documentatiei de intabulare si a cererii 33466/45/12.05.2004

### Obligatia chiriasului este:

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

Art.2. Obiectul actului aditional:

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

Art. 3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 4. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 37667 din 12.07.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

### LOCATOR

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

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

V I Z A T  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS  
VASILE PETRU GHERMAN

DIRECTOR D.F.I.S.  
LIVIA ANDREIAS

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:

A. PETRIC

### LOCATAR

NUMELE: PUSCAS  
PRENUMELE: BENONIU

Anexa nr.1 parte integranta  
 din contractul de inchiriere  
 inregistrat la nr. 3767  
 din 09.09.2003

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN :

municipiul CLUJ-NAPOCA  
 strada SECEBARI nr. 31  
 blocul \_\_\_\_\_ scara \_\_\_\_\_ corpul \_\_\_\_\_ situata la nivelul  
 (etajul) a) \_\_\_\_\_ apartamentul 5  
 incalzirea b) DA apa curenta c) DA  
 canalizare d) DA instalatie electrica e) DA  
 construite din materiale inferioare f) NU

Date privind locuinta inchirata

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1.	CAMERA	13,13	13,13	13,13
2.	BUCATARIE	10,00	10,00	
3.	BAZE	2,70	2,70	
			12,70	
4.	PIVNITA	8,30	8,30	
Suprafata curti si gradini		16,00	16,00	

B

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere 1)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retribu-tiatarifara lunara, pensia sau venitul
0.	1.	2.	3.	4.	5.
1.	PUSCAS BENONIU	TITULAR	1963		
2.	PUSCAS FLORECA	SOTIE	1961		
3.	PUSCAS NELIA ANDREEA	FIICA	1989		

LOCATOR,

LOCATAR,

*Amoore*

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

*Ar*

*da*

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETATII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE  
NR.96083 din 27.05.2009

ACT ADITIONAL

Nr.2 la contractul de inchiriere nr.37667 din 12.07.1999

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

In baza Legii nr.114/1996 republicata, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentatiei de intabulare si a cererii nr. 96083/08.05.2009

Art.2. Obiectul actului aditional

*"se modifica lit.d din capitolul I din contractul de inchiriere, care va avea urmatorul cuprins:*

*"se prelungeste durata contractului de inchiriere privind suprafata locativa cu destinatia de locuinta situata in municipiul Cluj-Napoca str.DECEBAL NR.31 AP.3 ,pe o perioada de 5 ani , de la data de 19.05.2009 pâna la data de 19.05.2014.*

*se modifica nr. ap. din ap.4 în ap.3 conform documentatiei de intabulare*

*Se introduc urmatoarele articole:*

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

*La capitolul IV se introduce clauza ,, In cazul neexecutarii obligatiilor, contractul se desfiinteaza de plin drept, fara punerea in intarziere a chirasului si fara interventia instantelor de judecata.*

Art.3. Chiria lunara este de 61,32RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr.37667 din 12.07.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

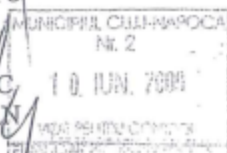
LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
PRIMAR  
SORIN APOSTU

NUMELE:PUSCAS  
PRENUMELE:BENONIU SIMION

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN



COMPARTIMENTUL AVIZARE  
EXECUTARE CONTRACTE  
Consilier juridic  
FEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR,  
DACIA CRISAN

09. IUN. 2009

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,  
AURELIA PETRIC

27. MAL 2009



A. Pehic  
Către Primăria Municipiului Cluj-Napoca  
05.03.2014

Către  
Primăria Municipiului  
Cluj-Napoca

Subnumele Măa Florica-Viorica domiciliată  
în Cluj-Napoca  
posesoare a C.T. saia.  
eliberat de pol. Cluj la data de 28.02.2014  
prin prezenta vă rog să dispuneți  
schimbarea șefi titlului de pre  
contractul de încheiere în urma divorțului.  
Anexez copie după actul de divorț  
și copie buletin.

Cluj-Napoca  
03.03.2014

Măa

1. Măa Florica-Viorica - Titular
2. PUSCĂS AELIA ANAELIA - RICA

**ROMANIA**  
**JUDECATORIA CLUJ-NAPOCA**

Operator de date cu caracter personal nr. 3185

prezentul document conține date cu caracter personal aflate sub incidența Legii nr. 677/2001

Dosar nr. 15089/211/2013

**SENTINȚA CIVILĂ NR. 15932/2013**

**Sedința publică de la 13.12.2013**

**Instanța constituită din:**

**PREȘEDINTE: RUXANDRA-MARIA POPA**

**GREFIER: MELINDA FARKAS**

Pe rol fiind judecarea cauzei civile privind pe reclamanta PUSCAS FLORICA VIORICA și pe pârâțul PUSCAS BENONIU SIMION, pârât CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR, având ca obiect divorț.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reclamanta personal, legitimată cu CI seria \_\_\_\_\_ eliberată de SPCLEP Cluj Napoca, la data de 17.07.2008, având CNP \_\_\_\_\_ și asistată de către av. Coroi Alina Mariana și pârâțul personal.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier care învederează că s-a depus la dosarul cauzei, prin serviciul registratură al instanței, la data de 04.12.2013, adresă emisă de către pârâțul cauzei (fila 51), iar la data de 11.12.2013, întâmpinare formulată de către locatorul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR (filele 53-55).

Reprezentanta reclamantei depune la dosarul cauzei, la fila 56, adeverința de studii privind pe Pușcas Delia.

Instanța comunică întâmpinarea cu reprezentanta reclamantei.

Verificându-și din oficiu competența în baza art. 131 alin. (1) din Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, instanța apreciază că este competentă din punct de vedere general și material să soluționeze prezenta cauză în temeiul art. 94 pct. 1 lit. a) și art. 107 alin. (1) din Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă.

Instanța pune în discuția părților excepția lipsei capacității procesuale de folosință invocată de către locatorul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR prin întâmpinare.

Reprezentanta reclamantei invocă prevederile art. 224 N.C.pr.civ. și arată că trebuia citat Primăria Cluj-Napoca.

Pârâțul prezent arată că lasă la aprecierea instanței.

Reprezentanta reclamantei solicită respingerea excepției puse în discuția părților și constatarea faptului că pârâțul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR are capacitate procesuală de folosință.

**Instanța, raportat la prevederile art. 56 alin. (2) Noul cod de procedură civilă și având în vedere calitatea de locator a CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR, respinge ca neîntemeiată excepția lipsei capacității procesuale de folosință invocată de către acesta prin întâmpinare.**

Instanța pune în discuția părților precizarea acțiunii, prin care se solicită desfacerea căsătoriei din vina exclusivă a pârâțului, cu mențiunea că pârâțul prin adresa depusă la fila 51 este de acord cu desfacerea căsătoriei prin vina sa exclusivă și atribuirea locuinței în favoarea reclamantei.



Reprezentanta reclamantei solicită desfacerea căsătoriei din vina exclusivă a pârâtului, *fără cercetarea motivelor de către instanță*, beneficiul închirierii spațiului în favoarea reclamantei și a fiicei acesteia, reluarea de către reclamantă a numelui anterior încheierii căsătoriei. Arată că nu solicită cheltuieli de judecată.

Pârâtul arată că este de acord cu solicitările reclamantei și solicită instanței să ia în considerare poziția formulată în scris și depusă la dosarul cauzei.

Instanța în temeiul art. 394 Noul Cod de procedură civilă, declară dezbaterile închise și reține cauza în pronunțare.

### INSTANȚA:

*Deliberand asupra cauzei civile de fata, instanța constată următoarele :*

*Prin cererea* înregistrată pe rolul Judecatoriei Cluj-Napoca sub nr. 15089/211/2013 la data de 27.06.2013 (fila 1); astfel cum a fost regularizată la data de 09.07.2013 (fila 17), *astfel cum a fost precizată la data de 07.08.2013*, reclamanta **PUȘCAȘ FLORICA-VIORICA**, prin avocat Alina Coroi, cu împuternicire avocațială la fila 27 din dosarul cauzei, a solicitat în contradictoriu cu pârâtul **PUȘCAȘ BENONIU SIMION** desfacerea căsătoriei dintre părți din vina exclusivă a pârâtului, reluarea numelui avut înainte de căsătorie, atribuirea beneficiului contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe nr. 37667/12.07.1999 în favoarea reclamantei, fără cheltuieli de judecată.

*În motivarea cererii*, s-a arătat, *în esență*, că neînțelegerile dintre părți se datorează consumului de alcool al soțului, precum și nenumăratelor relații extraconjugale ale acestuia.

*În drept*, au fost invocate prevederile relevante ale C.civ., C.proc.civ.

*În dovedire*, s-au depus înscrisuri (filele 3-12, 18-24, 36-45, 56).

*Cererea* a fost legal timbrată.

Pârâtul **PUȘCAȘ BENONIU SIMION** a depus întâmpinare la data de 24.07.2013 (fila 28), prin care a învederat că este de acord cu desfacerea căsătoriei prin acordul părților, însă nu este de acord cu atribuirea beneficiului locuinței în favoarea reclamantei.

*În drept*, s-au invocat dispozițiile art. 205 C.proc.civ.

*În probațiune*, s-au depus înscrisuri (filele 29-33).

La data de 07.08.2013, reclamanta **PUȘCAȘ FLORICA-VIORICA**, prin avocat Alina Coroi, a depus la dosar *răspuns la întâmpinare și precizare acțiune* (filele 34-35), prin care a învederat că înțelege să solicite desfacerea căsătoriei din culpa exclusivă a pârâtului.

În temeiul art. 324 alin. (3) C.proc.civ., instanța a dispus introducerea în cauză a locatorului **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIN PRIMAR** (fila 49).

La data de 04.12.2013, pârâtul **PUȘCAȘ BENONIU SIMION** a depus la dosarul cauzei înscrisul de la fila 51, prin care învederează că este de acord cu desfacerea căsătoriei din vina exclusivă a sa și cu atribuirea beneficiului contractului de locațiune în favoarea reclamantei.

La data de 11.12.2013, locatorul **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIN PRIMAR** a depus la dosarul cauzei *întâmpinare* (filele 53-54), prin care a invocat excepția lipsei capacității procesuale de folosință, iar pe fondul cauzei a învederat că nu se opune admiterii petiției privitor la atribuirea beneficiului contractului de locațiune, dar solicită exonerarea de la plata cheltuielilor de judecată.

*În cauză*, instanța a încuviințat și a administrat proba cu înscrisurile de la dosar.

*Analizand actele si lucrarile de la dosarul cauzei, instanta retine urmatoarele:*

Părțile s-au casatorit la data de 26.09.1998 în Cluj-Napoca, căsătorie înregistrată în Registrul Stării Civile al Primăriei Municipiului Cluj-Napoca sub nr. 1709/26.09.1998 (fila 3).

Față de dispozițiile art. 926 din Legea nr. 287/2009 privind Noul cod civil, conform cu care hotărârea prin care se pronunță divorțul nu se va motiva, dacă ambele părți solicită instanței aceasta, instanța va admite cererea, *astfel cum a fost precizată*, formulată de reclamanta **PUȘCAȘ FLORICA-VIORICA** în contradictoriu cu pârâtul **PUȘCAȘ BENONIU SIMION** având ca obiect divorț și va dispune desfacerea căsătoriei încheiată la data de 26.09.1998 și înregistrată în Registrul Stării Civile al Municipiului Cluj-Napoca sub nr. 1709/26.09.1998 prin *divorț din culpa exclusivă a pârâtului*.

Potrivit art. 383 alin (3) din Legea nr. 287/2009 privind noul Cod civil republicată, fiecare dintre soți va purta numele ce avea înainte de casatorie, dacă nu se invoiesc ca sotul ce a dobândit numele prin casatorie sa poarte acest nume si dupa desfacerea casatoriei sau instanta nu constata ca sunt motive temeinice ca sotii sa pastreze numele purtat in timpul casatoriei.

Întrucât reclamanta a solicitat ca ulterior desfacerii casatoriei sa revina la *numele purtat anterior incheierii acesteia*, instanta urmeaza a dispune reluarea de către reclamanta **PUȘCAȘ FLORICA-VIORICA** a numelui purtat anterior încheierii căsătoriei, acela de „**ILEA**”.

Instanța reține că potrivit art. 324 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind noul Cod civil republicată, la desfacerea căsătoriei, dacă nu este posibilă folosirea locuinței de către ambii soți și aceștia nu se înțeleg, beneficiul contractului de închiriere poate fi atribuit unuia dintre soți, ținând seama, în ordine, de interesul superior al copiilor minori, de culpa în desfacerea căsătoriei și de posibilitățile locative proprii ale foștilor soți, iar potrivit art. 324 alin. (3) din Legea nr. 287/2009 privind noul Cod civil republicată, atribuirea beneficiului contractului de închiriere se face cu citarea locatorului și produce efecte față de acesta de la data când hotărârea judecătorească a rămas definitivă.

Față de poziția părților și raportat la înscrisurile de la filele 38-41, instanța va dispune atribuirea beneficiului contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe nr. 37667/12.07.1999, astfel cum a fost modificat prin actele adiționale nr. 1 și nr. 2, în favoarea reclamantei **PUȘCAȘ FLORICA-VIORICA**.

Față de prevederile art. 453 alin. (1) C.proc.civ., instanța va lua act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

În temeiul art. 927 alin. (4) din Legea nr. 134/2010 republicată, instanța la care hotărârea de divorț va rămâne definitivă o va trimite, din oficiu, serviciului de stare civilă unde a fost încheiată căsătoria, Registrului național al regiunilor matrimoniale, prevăzut de Codul civil.

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

Respinge ca neîntemeiată excepția lipsei capacității procesuale de folosință invocată de către **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA PRIN PRIMAR**, prin întâmpinare.

Admite cererea, *astfel cum a fost precizată*, formulată de reclamanta **PUȘCAȘ FLORICA-VIORICA**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, județul Cluj, în contradictoriu cu pârâtul **PUȘCAȘ BENONIU SIMION**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. județul Cluj, și locatorul **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, PRIN PRIMAR**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, județul Cluj, având ca obiect divorț.

Dispune desfacerea căsătoriei încheiată la data de 26.09.1998 și înregistrată în Registrul Stării Civile al Municipiului Cluj-Napoca sub nr. 1709/26.09.1998 prin *divorț din culpa exclusivă a pârâtului*.

Dispune reluarea de către reclamanta **PUȘCAȘ FLORICA-VIORICA** a numelui purtat anterior încheierii căsătoriei, acela de „**ILEA**”.

Dispune atribuirea beneficiului contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe nr. 37667/12.07.1999, astfel cum a fost modificat prin actele adiționale nr. 1 și nr. 2, în favoarea reclamantei **PUȘCAȘ FLORICA-VIORICA**.

Ia act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

*În temeiul art. 927 alin. (4) din Legea nr. 134/2010 republicată, instanța la care hotărârea de divorț va rămâne definitivă o va trimite, din oficiu, serviciului de stare civilă unde a fost încheiată căsătoria, Registrului național al regiunilor matrimoniale, prevăzut de Codul civil.*

Cu drept de apel la tribunal în termen de 30 zile de la comunicare.

Apelul și motivele de apel se depun la Judecătoria Cluj-Napoca.

Pronunțată în ședință publică, azi, **13 decembrie 2013**.

**PREȘEDINTE**  
**RUXANDRA-MARIA POPA**

**GREFIER**  
**MELINDA FARKAS**

NEINTRODUCÂNDU-SE ÎN TERMEN LEGAL APEL  
SENTINȚA SE DECLARĂ  
DEFINITIVĂ ȘI IRREVOCABILĂ, AZI, **18.02.2014**  
GREFIER



PENTRU CONFORMITATE  
GREFIER  
MELINDA FARKAS



ACHITAT TAXA JUDICIARĂ DE TIMBRU  
ÎN VALOARE DE **3** LEI CU  
CHITANȚA ANEXĂ LA DOSAR.



## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință

Nr.75809 din 03.03.2014

Municipiul Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin **PRIMAR EMIL BOC**, și **ILEA FLORICA VIORICA**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str.Decebal nr.31 ap.3 legitimat cu C.I. seria CJ nr.032847 eliberat de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 28.02.2014, C.N.P. 2610413120681, în calitate de **LOCATAR** au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

TEMEI: cererea nr.75809/03.03.2014, sentința civilă nr. 15932/2013.

### LOBIECTUL ÎNCHIRIERII

1. Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Cluj-Napoca, **Str.DECEBAL nr.31, ap.3** jud. Cluj, compusă din 1 cameră cu suprafață utilă de 13,03 mp., dependințe folosite în exclusivitate 20,90 mp, teren aferent în suprafață de 16,00 mp. identificat în C.F. ind. nr.125512, nr. topo 9842/1/III potrivit anexei 1, care face parte integranta din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 2 persoane, titular fiind doamna **ILEA FLORICA VIORICA**, potrivit anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract

Locuința descrisă mai sus se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

2. **Termenul de închiriere** este cu începere de la data 03.03.2014 până la data de 19.05.2014.

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

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

Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de 61,32 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Fișa de calcul a chiriei face obiectul anexei 2, care este parte integrantă din contractul de închiriere.



Chiria se datorează începând cu data de 03.03.2014 și se achită la sediul MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA. până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

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

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală. Nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

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

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

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

#### a) Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință, stare care va fi consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din prezentul contract;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș,fațadă,împrejmuiri,pavimente, scări exterioare-curți și grădini precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării,casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor,hidrofor,instalații de alimentare cu apă, de canalizare,instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații

electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

**b) Chiriașul se obligă:**

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

#### IV. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

- Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;
- obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
  - prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.III, pct.b așa cum sunt acestea formulate;
  - impun chiriașului să facă asigurări de daune;
  - exonerarea proprietarului de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
  - autorizarea proprietarului să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere;

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a) cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- b) cererea proprietarului atunci când:

chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;

chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței,clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferentelor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

chiriașul nu și-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz ;

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

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

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

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

În cazul în care se recurge la procedura de evacuare chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuării.

Încetarea contractului:

-contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;



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

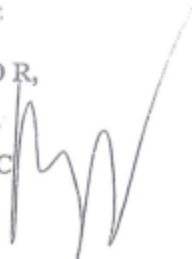
Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

## ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI

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

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 06.03.2014 în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare.

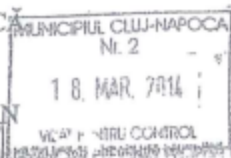
LOCATOR,  
PRIMAR,  
EMIL BOC



LOCATAR,

ILEA FLORICA-VIORICA

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR  
OLIMPIA MOIGRADAN



SEMNĂTURA

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,

ȘEF SERVICIU,

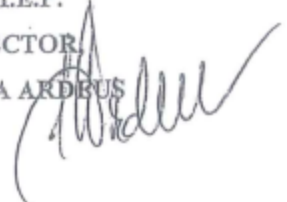
ALINA RUS

18.03.2014

D.P.M.E.P.

DIRECTOR

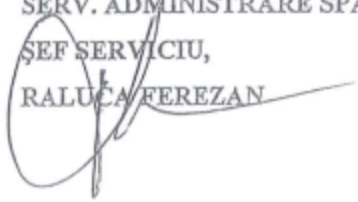
IULIA ARDEUS



SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

ȘEF SERVICIU,

RALUCA FERIZAN



ÎNTOCMIT,

AURELIA PETRIC





B

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

h)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	ILEA FLORICA VIORICA	TITULARĂ	1961	
2	PUȘCAȘ DELIA- ANDREEA	FIICĂ	1989	

LOCATOR,



LOCATAR,



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

Anexa nr. 1 parte integrantă  
din contractul de închiriere  
înregistrat la nr. 75809/03.03.2014

**FIȘA**  
**SUPRAFEȚEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca  
Str.DECEBAL NR.31 situat la nivelul etaj a) P AP. 3  
încălzire b) DA, apă curentă c) DA, canalizare d) DA, instalație electrică, e) DA, construite  
din materiale inferioare f) NU

A  
Date privind locuința închiriată  
g

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	cameră	13,13	13,013	
	<b>Total</b>	<b>13,13</b>		
2	bucătărie	10,00	10,00	
3	baie	2,70	2,70	
	<b>Total</b>	<b>12,70</b>		
4	pivniță	8,20	8,20	
	<b>Total</b>	<b>8,20</b>		
4	teren	16	16	

## ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de închiriere nr. 75809 din 03.03.2014

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

ILEA FLORICA VIORICA, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. CNP

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

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, cererea nr. 233093/01.07.2014.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. DECEBAL nr. 31, ap. 3 jud. Cluj, având suprafața utilă de 34,03 m.p., cu structura formată din 1 cameră, 1 bucătărie, 1 baie, 1 boxă în pivniță, conform Anexei la contractul de închiriere, identificată în CF 125512, nr.topo 9842/1/III..

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 16 m.p. de teren, aflată în indiviziune, care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 2 persoane, conform anexei care face parte integrantă din contract.

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

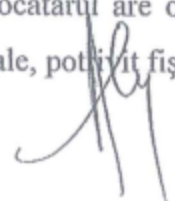
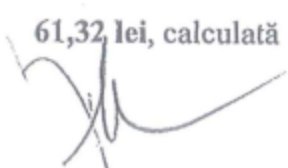
### III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

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

### IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

Pentru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de 61,32 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, care este parte integrantă



din contractul de închiriere.

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

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

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință.

Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0,5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

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

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

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

### **a) Obligațiile locatorului:**

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

### **b) Obligațiile locatarului:**

- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca

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

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

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

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

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

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

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

- să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil;

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

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


## VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;

- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.V, pct.b așa cum sunt acestea formulate;

- impun chiriașului să facă asigurări de daune;



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

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

- a) la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- b) la cererea proprietarului atunci când:
  - locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
  - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferentelor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
  - în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
  - dacă locatarul nu și-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz ;
  - dacă locatarul nu a respectat clauzele contractuale.
- c) la cererea asociației de proprietari/locatari, atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioadă de trei luni, acestea fiind stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului;
- d) în cazul neplății cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere;
- e) dacă locatarul nu a respectat normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006, actualizată.

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

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

**Încetarea contractului:**

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;

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



Notificarea de evacuare a imobilului trebuie făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului.  
- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar al locatorului.  
- contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat transmiterea beneficiului locațiunii.

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

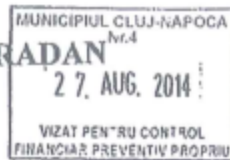
**LOCATOR**  
**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**  
prin  
**PRIMAR**  
**EMIL BOC**



**LOCATAR**

**NUMELE: ILEA**  
**PRENUMELE: FLORICA-VIORICA**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR,**  
**OLIMPIA MOIGRADAN**



Semnătura



**SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS**  
**ȘEF SERVICIU,**  
**ALINA RUS**

*Alina Rus*  
25.08.2014

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



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

**ÎNTOCMIT,**  
**AURELIA PETRIC**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA

21 IUL 2015

Nr. 274881/

45

A. Petre +  
B. Bocca  
22.07.2015

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

SUBSEMNATUL/SUBSEMNATA Ilișca Floarea-Vivieș CU DOMICILIUL  
STABIL ÎN JUDEȚUL Cluj LOCALITATEA Cluj-Napoca  
STR. .... IDENTIFICAT(Ă)  
PRIN CI / BÎ SERIA 27 TELEFON ..  
FORMULEZ PREZENTA

CERERE,

CUNOSCÂND PREVEDERILE LEGII NR. 112/1995 ACTUALIZATĂ ȘI REPUBLICATĂ CU MODIFICĂRILE  
ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE ȘI LEGEA NR.10/2001, SOLICIT CUMPĂRAREA LOCUINȚEI SITUATĂ ÎN  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STR. Decebal, NR. 31, AP. 3, AL CĂRUI  
TITULAR DE CONTRACT DE ÎNCHIRIERE SUNT.

PREZENTEI ANEXEX ÎN COPIE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- DOSAR PLIC
- CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE
- COPIE XEROX DUPĂ CĂRȚILE/BULETINELE DE IDENTITATE ALE TITULARULUI  
ȘI SOȚIEI (SOȚULUI)
- VIZA DE CHIRIE ACHITATĂ LA ZI PE CEREREA TIP
- DECLARAȚIE NOTARIALĂ CONFORM H.C.L. NR. 363/27.09.2012
- CERTIFICAT DE CĂSĂTORIE (DACĂ ESTE CAZUL)

DATA  
29.07.2015

SEMNĂTURA  
[Signature]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	
11. FEB. 2021	
Nr.	94/00

49

Către

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**  
**Direcția Patrimoniu municipiu și evidența proprietății**

Subsemnata, **ILEA FLORICA-VIORICA**, CNP \_\_\_\_\_, identificată  
cu CI seria \_\_\_\_\_ eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca cu  
domiciliul în Cluj-Napoca, Str. Decebal nr. 31, ap. 3, în calitate de chiriașă, în baza  
contractului de închiriere nr. 75809/03.03.2014, formule următoarea

**CERERE**

Prin care vă rog respectuos să-mi aprobați vânzarea imobilului situat în Cluj-  
Napoca, Str. Decebal nr. 31, ap. 3, jud. Cluj pe care-l dețin cu titlu de chirie în baza  
unor contracte de închiriere succesive încheiate încă din anul 1990, și să demarați  
procedurile de evaluare a imobilului pentru încheierea contractului de vânzare-  
cumpărare.

Vă mulțumesc.  
Cu respect,

**ILEA FLORICA-VIORICA**

*[Signature]*

**CLUJ-NAPOCA, LA 10.02.2021**

*S. Borca*  
*12.02.2021*