

1-90 pag.

9/5.12.2022

HOTĂRÂRE

privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 111/R/2022, pronunțată de către  
Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, definitivă

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Deciziei Civile  
nr. 111/R/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, definitivă  
– proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 879957/1/22.11.2022 al primarului municipiului Cluj-  
Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 880528/45/22.11.2022 al Direcției Patrimoniul  
municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune punerea în  
executare a Deciziei Civile nr. 111/R/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar  
nr. 24172/211/2018, definitivă;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 129 alin. (5) 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. 111/R/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018,  
definitivă, ale Încheierii civile din data de 22 iunie 2022 a Curții de Apel Cluj 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 Șipoș Anna, având C.N.P.  
Kerekes Ecaterina, având C.N.P. și Nagy Eva, având C.N.P. a  
locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, ap. 1, Corp 4, în suprafață

de 47,49 mp., cu descrierea conform contractului de închiriere, respectiv: 1 cameră în suprafață de 17,80 mp., 1 cameră în suprafață de 18,24 mp., 1 bucătărie în suprafață de 4,80 mp., 1 cămară în suprafață de 3,98 mp. și 1 antreu în suprafață de 2,67 mp., în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 111/R/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, 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. Câmpul Pâinii nr. 20, ap. 1, Corp 4 este de 81.201 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. 1411 din 30.09.2022

**PROCES-VERBAL**  
încheiat azi. 30.09.2022

**PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI ȘI ANEXELOR AFERENTE**

situat în Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp 4, ap. 1, înscris în C.F. nr. 314139 Cluj-Napoca, cu nr. topo 6827/2/3, conform Deciziei Civile nr. 111/R/2022 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, conform normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20 din 17.01.1996.

Titular contract de închiriere ȘIPOȘ ANNA.

Număr contract închiriere nr. 13082/17.11.1981; 109129/25.02.2020; 37755/12.07.1999

Modul de preluare a imobilului de către Statul Român – HCM nr. 8/1960 De La Fabrica de Piele și Încălțăminte Clujana.

	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)
LOCUIȚA	60.273	13.472,22	812.011.116		
TOTAL VALOARE	60.273	13.472,22	812.011.116 81.201 RON		

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

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR.

ARE 1 PAGINĂ

**REFERAT DE APROBARE**

privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 111/R/2022, pronunțată de către  
Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, definitivă

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, a fost închiriat de către G.I.G.C.L Cluj, numitului Kerekes Andrei, în baza contractului de închiriere nr. 13082 din data de 17.11.1981.

Conform fișei suprafeței locative, s-au repartizat spre folosință următoarele încăperi: 2 camere cu o suprafață totală de 36,04 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 4,80 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 3,98 mp., 1 antreu cu o suprafață de 2,67 mp., rezultând o suprafață totală de 47,49 mp.

Prin cererea înregistrată cu nr. 15430 din data de 05.09.1996, numita Kerekes Elisabeta, ca urmare a decesului soțului Kerekes Andrei, a solicitat transcrierea contractului de închiriere nr. 13082/1981 pe numele său.

Astfel, autoritatea locală a încheiat cu aceasta contractul de închiriere nr. 700144 din data de 05.09.1996, iar la data de 12.07.1999 a fost încheiat contractul de închiriere nr. 37755, cu precizarea că apartamentul ce face obiectul locațiunii este nr. 1.

Prin cererea înregistrată cu nr. 436225/45 din data de 18.09.2018, numita Kerekes Elisabeta prin Avocat Ambrus-Gorgyik Erzsebet a solicitat, în baza Legii nr. 112/1995, cumpărarea imobilului mai sus menționat, la care s-a comunicat faptul că, până la clarificarea situației de carte funciară autoritatea locală se află în imposibilitatea de a da curs solicitării de cumpărare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, ap. 1, corp 4.

În prezent, urmare a decesului numitei Kerekes Elisabeta, locațiunea este încheiată cu numita Șipoș Anna, în calitate de titulară de contract de închiriere.

Prin cererea de chemare în judecată ce a făcut obiectul dosarului nr. 24172/211/2018, aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, reclamanta Kerekes Elisabeta a solicitat obligarea părților Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca la efectuarea formalităților de vânzare-cumpărare către reclamantă al apartamentului nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, corp 4 și a terenului aferent în suprafață de 96 mp., ce face obiectul contractului de închiriere nr. 37755/12.07.1999, conform Legii nr. 112/1995, iar în cazul unui refuz, hotărârea să țină loc de act translativ de proprietate.

Autoritatea locală a învederat instanței de judecată toate aspectele cu privire la situația imobilului, iar prin Sentința Civilă nr. 835/2021 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar

nr. 24172/211/2018, instanța de judecată respinge cererea formulată de reclamanta Kerekes Elisabeta decedată la data de 23.01.2020 și continuată de moștenitoarele Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, ca neîntemeiată.

Prin Decizia Civilă nr. 1486/A/2021 pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, instanța de judecată a respins apelul formulat de către reclamantele Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, în calitate de moștenitoare a defunctei Kerekes Elisabeta împotriva Sentinței Civile nr. 835/2021 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 24172/211/2018, pe care o menține în întregime.

Împotriva Deciziei Civile nr. 1489/A/2021 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 24172/ 211/2018, reclamantele Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, au declarat recurs.

Prin Decizia Civilă nr. 111/R/2022 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, definitivă, instanța de judecată a admis recursul declarat de Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, împotriva Deciziei Civile nr. 1489/A/2021 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 24172/ 211/2018, pe care o casează în întregime și rejudecând, admite apelul formulat de Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, împotriva Sentinței Civile nr. 835/2021 a Judecătoriei Cluj-Napoca, pronunțată în Dosar nr. 24172/ 211/2018, pe care o schimbă în sensul că admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Kerekes Elisabeta și obligă pe pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca la efectuarea formalităților de vânzare-cumpărare către reclamanta Kerekes Elisabeta decedată în cursul procesului, acțiunea fiind continuată de moștenitori, Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, a apartamentului nr. 1 situat în imobilul din municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, corp 4 și a terenului aferent, conform descrierii apartamentului din contractul de închiriere nr. 37755 din 12.07.1999, cu modificările ulterioare.

Prin Încheierea civilă din data de 22 iunie 2022, a fost îndreptată eroarea materială strecurată în dispozitivul și considerentele Deciziei Civile nr. 111/R/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, în sensul că numele defunctei este Kerekes Elisabeta și nu Kerekes Ecaterina cum din eroare s-a dactilografiat.

Prin adresa nr. 489492/45/05.05.2022, doamna Șipoș Anna solicită punerea în executare a Deciziei Civile nr. 111/R/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, cu menționarea aspectului că locațiunea a fost transcrisă pe numele său, iar contractul de vânzare-cumpărare urmează a fi încheiat cu aceasta.

Față de acest aspect, respectiv față de problematica perfectării contractului de vânzare-cumpărare și a aplicabilității dispozițiilor prevederilor art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995, actualizată, Direcția Juridică a transmis faptul că se impune perfectarea contractului de vânzare-cumpărare („efectuarea formalităților de vânzare-cumpărare”) pentru apartamentul nr. 1 situat în

imobilul din Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, corp 4, jud. Cluj, cu moștenitoarele defunctei, numitele: Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva, iar nu doar cu petenta Șipoș Anna.

Referitor la aplicabilitatea dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995, actualizată, se apreciază că nu este admisibilă o nouă analiză asupra incidenței dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995, actualizată, respectiv ale art. 42 din Legea nr. 10/2001, deoarece Decizia Civilă nr. 111/R/2022 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosarul nr. 24172/211/2018 beneficiază de autoritate de lucru judecat și sub acest aspect.

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. 111/R/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, definitivă, și de Încheierea civilă din data de 22 iunie 2022, prin care se îndreaptă eroarea materială strecurată în dispozitivul și considerentele Deciziei Civile nr. 111/R/2022, în sensul că numele defunctei este Kerekes Elisabeta și nu Kerekes Ecaterina cum din eroare s-a dactilografiat și a decis punerea în executare a acesteia, în sensul vânzării locuinței către numitele Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva, conform Procesului-verbal nr. 844746/451/03.11.2022.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1411 din 30.09.2022, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca str. Câmpul Pâinii nr. 20, ap. 1, Corp 4, este de 81.201 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. 111/R/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, definitivă, în sensul aprobării vânzării locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, Câmpul Pâinii nr. 20, ap. 1, Corp 4, în suprafață de 47,49 mp., cu descrierea conform contractului de închiriere, respectiv: 1 cameră în suprafață de 17,80 mp., 1 cameră în suprafață de 18,24 mp., 1 bucătărie în suprafață de 4,80 mp., 1 cămară în suprafață de 3,98 mp. și 1 antreu în suprafață de 2,67 mp., la prețul de 81.201 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. 111/R/2022, pronunțată de către  
Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, definitivă

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 379957/1/22.11.2022 al Primarului Municipiului  
Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 111/R/2022,  
pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, definitivă:

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

Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății arată faptul că, imobilul situat în  
municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, a fost închiriat de către G.I.G.C.L Cluj,  
numitului Kerekes Andrei, în baza contractului de închiriere nr. 13082 din data de 17.11.1981.

Conform fișei suprafeței locative, s-au repartizat spre folosință următoarele încăperi:  
2 camere cu o suprafață totală de 36,04 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 4,80 mp., 1 cămară de  
alimente cu o suprafață de 3,98 mp., 1 antreu cu o suprafață de 2,67 mp., rezultând o suprafață  
totală de 47,49 mp.

Prin cererea înregistrată cu nr. 15430 din data de 05.09.1996, numita Kerekes Elisabeta,  
ca urmare a decesului soțului Kerekes Andrei, a solicitat transcrierea contractului de închiriere  
nr. 13082/1981 pe numele său.

Astfel, pentru imobilul mai sus menționat, la data de 05.09.1996, autoritatea locală a  
încheiat cu numita Kerekes Elisabeta contractul de închiriere nr. 700144, având aceeași  
componență ca și în primul contract, iar în anul 1999 a fost încheiat un nou contract, respectiv  
contractul de închiriere nr. 37755/12.07.1999, cu precizarea că apartamentul ce face obiectul  
locațiunii este nr. 1, având perioada de locațiune până la data de 08.04.2004, perioadă ce a fost  
prelungită prin acte adiționale succesive până la data de 27.06.2019.

Prin cererea înregistrată cu nr. 436225/45 din data de 18.09.2018, numita Kerekes  
Elisabeta prin Avocat Ambrus-Gorgyik Erzsebet a solicitat, în baza Legii nr. 112/1995,  
cumpărarea imobilului mai sus menționat, la care s-a comunicat faptul că, până la clarificarea

situației de carte funciară autoritatea locală se aflăm în imposibilitatea de a da curs solicitării de cumpărare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, ap. 1, corp 4.

În prezent, urmare a decesului numitei Kerekes Elisabeta, locațiunea este încheiată cu numita Șipoș Anna, în calitate de titulară de contract de închiriere, iar conform fișei locative anexă la contractul de închiriere nr. 109129/25.02.2020, imobilul are în componență: 2 camere cu o suprafață totală de 36,04 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 4,80 mp., 1 cămară alimente cu o suprafață de 3,98 mp., 1 antreu cu o suprafață de 2,67 mp., rezultând o suprafață totală de 47,49 mp.

Prin cererea de chemare în judecată ce a făcut obiectul dosarului nr. 24172/211/2018, aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, reclamanta Kerekes Elisabeta a solicitat obligarea părților Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca la efectuarea formalităților de vânzare-cumpărare către reclamantă al apartamentului nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, corp 4 și a terenului aferent în suprafață de 96 mp., ce face obiectul contractului de închiriere nr. 37755/12.07.1999, conform Legii nr. 112/1995, iar în cazul unui refuz, hotărârea să țină loc de act translativ de proprietate.

Autoritatea locală a învederat instanței de judecată toate aspectele cu privire la situația imobilului, iar prin Sentința Civilă nr. 835/2021 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 24172/211/2018, instanța de judecată respinge cererea formulată de reclamanta Kerekes Elisabeta decedată la data de 23.01.2020 și continuată de moștenitoarele Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, în contradictoriu cu părâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, ca neîntemeiată.

Prin Decizia Civilă nr. 1486/A/2021 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 24172/211/2018, instanța de judecată a respins apelul formulat de către reclamantele Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, în calitate de moștenitoare a defunctei Kerekes Elisabeta împotriva Sentinței Civile nr. 835/2021 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 24172/211/2018, pe care o menține în întregime.

Împotriva Deciziei Civile nr. 1489/A/2021 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 24172/ 211/2018, reclamantele Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, au declarat recurs.

Prin Decizia Civilă nr. 111/R/2022 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, definitivă, instanța de judecată admite recursul declarat de Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, împotriva Deciziei Civile nr. 1489/A/2021 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 24172/ 211/2018, pe care o casează în întregime și rejudecând, admite apelul formulat de Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, împotriva Sentinței Civile nr. 835/2021 a Judecătoriei Cluj-Napoca, pronunțată în Dosar nr. 24172/211/2018, pe care o schimbă în sensul că admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Kerekes Elisabeta și obligă pe părâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-



Napoca la efectuarea formalităților de vânzare-cumpărare către reclamanta Kerekes Elisabeta decedată în cursul procesului, acțiunea fiind continuată de moștenitori, Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, a apartamentului nr. 1 situat în imobilul din municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, corp 4 și a terenului aferent, conform descrierii apartamentului din contractul de închiriere nr. 37755 din 12.07.1999, cu modificările ulterioare.

Prin Încheierea civilă din data de 22 iunie 2022, a fost îndreptată eroarea materială strecurată în dispozitivul și considerentele Deciziei Civile nr. 111/R/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 24172/211/2018, în sensul că numele defunctei este Kerekes Elisabeta și nu Kerekes Ecaterina cum din eroare s-a dactilografiat.

Curtea constată că la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, reclamanta era titulara unui contract de închiriere, legal încheiat cu privire la apartamentul nr. 1 situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, compus din două camere și dependințe, în suprafață totală de 47,71 mp. Cu privire la acest apartament, reclamanta este îndreptățită la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, fiind fără relevanță faptul că situația întabulării terenului aferent corpurilor de clădire nr. III și IV ale imobilului situat în str. Câmpul Pâinii nr. 20 nu este finalizată, întrucât acest aspect constituie o culpă a părților.

Cu privire la cele două încăperi în plus, o cameră și un hol, Curtea apreciază că acestea nu au făcut obiectul contractului de închiriere, astfel că nu poate constitui, potrivit dispozițiilor legale în vigoare obiect al obligației de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare.

Prin adresa nr. 489492/45/05.05.2022, doamna Șipoș Anna solicită punerea în executare a Deciziei Civile nr. 111/R/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, cu menționarea aspectului că locațiunea a fost transcrisă pe numele său, iar contractul de vânzare-cumpărare urmează a fi încheiat cu aceasta.

Față de acest aspect, respectiv față de problematica perfectării contractului de vânzare-cumpărare și a aplicabilității dispozițiilor prevederilor art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995, actualizată, Direcția Juridică a transmis faptul că se impune perfectarea contractului de vânzare-cumpărare („efectuarea formalităților de vânzare-cumpărare”) pentru apartamentul nr. 1 situat în imobilul din Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, corp 4, jud. Cluj, cu moștenitoarele defunctei, numitele: Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva, iar nu doar cu petenta Șipoș Anna.

Referitor la aplicabilitatea dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995, actualizată, se apreciază că nu este admisibilă o nouă analiză asupra incidenței dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995, actualizată, respectiv ale art. 42 din Legea nr. 10/2001, deoarece Decizia Civilă nr. 111/R/2022 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosarul nr. 24172/211/2018 beneficiază de autoritate de lucru judecat și sub acest aspect.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 03.11.10.2022, a luat act de Decizia Civilă

nr. 111/R/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, definitivă, și de Încheierea civilă din data de 22 iunie 2022, prin care se îndreaptă eroarea materială strecurată în dispozitivul și considerentele Deciziei Civile nr. 111/R/2022, în sensul că numele defunctei este Kerekes Elisabeta și nu Kerekes Ecaterina cum din eroare s-a dactilografiat și a decis punerea în executare a acesteia, în sensul vânzării locuinței către numitele Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva, conform Procesului-verbal nr. 844746/451/03.11.2022.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1411/30.09.2022, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca str. Câmpul Pâinii nr. 20, ap. 1, corp 4, este de 81.201 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 nu este înscris în C. F.

Precizăm faptul că imobilul a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001, iar prin Dispozițiile nr. 3534/21.10.2003 și nr. 3535/21.10.2003 ale Primarului municipiului Cluj-Napoca cererile au fost soluționate prin respingere.

Din punct de vedere al revendicărilor în baza Legii nr. 501/2002, a Legii nr. 66/2004 și a Legii nr. 112/1995, acest imobilul nu a fost revendicat în baza acestor legi, și nu face obiectul niciunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate.

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, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”;

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

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

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

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

- Decizia Civilă nr. 111/R/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018;

- Încheierea civilă din data de 22 iunie 2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018.

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. 111/R/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, definitivă, și ale Încheierii civile din data de 22 iunie 2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, 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. 111/R/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, definitivă, în sensul vânzării în favoarea numitelor Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, ap. 1, Corp 4, în suprafață de 47,49 mp., cu descrierea conform contractului de închiriere, respectiv: 1 cameră în suprafață de 17,80 mp., 1 cameră în suprafață de 18,24 mp., 1 bucătărie în suprafață de 4,80 mp., 1 cămară în suprafață de 3,98 mp. și 1 antreu în suprafață de 2,67 mp., la prețul de 81.201 lei, valabil la data de 30.09.2022 lei, 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 SPAȚIU,  
TERENURI  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FERREZAN

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 1 de pe Anexa 1 a Ordinii de zi - Punerea în executare a Deciziei Civile nr. 111/R/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosar nr. 24172/211/2018, definitivă, prin care instanța de judecată admite recursul declarat de Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, împotriva Deciziei Civile nr. 1486/A/2021 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 24172/211/2018, pe care o casează în întregime și rejudecând apelul, admite apelul formulat de Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, împotriva Sentinței Civile nr. 835/2021 a Judecătoriei Cluj-Napoca, pronunțată în Dosar nr. 24172/211/2018, pe care o schimbă în sensul că admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Kerekes Elisabeta și obligă pe pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca la efectuarea formalităților de vânzare-cumpărare către reclamanta Kerekes Elisabeta decedată în cursul procesului, acțiunea fiind continuată de moștenitori, Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, a apartamentului nr. 1 situat în imobilul din municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, corp 4 și a terenului aferent, conform descrierii apartamentului din contractul de închiriere nr. 37755 din 12.07.1999, cu modificările ulterioare.

Prin adresa nr. 489492/45/05.05.2022, doamna Șipoș Anna a solicitat punerea în executare a Deciziei Civile nr. 111/R/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 24172/211/2018, cu menționarea aspectului că locațiunea a fost transcrisă pe numele său, iar contractul de vânzare-cumpărare urmează a fi încheiat cu aceasta.

Față de acest aspect, respectiv față de problematica perfectării contractului de vânzare-cumpărare și a aplicabilității dispozițiilor prevederilor art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995, actualizată, Direcția Juridică a transmis punctul de vedere prin N.I. nr. 797019/303 din data de 17.10.2022, potrivit căruia: „instanța de fond a constatat decesul reclamantei Kerekeș Elisabeta, survenit la data

de 23.01.2020, sens în care a dispus introducerea în cauză a moștenitorilor defunctei, numitele Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva, în temeiul art. 39 alin.(1) teza a II-a C.pr.civ., la solicitarea reprezentantului reclamantei.

Conform dispozițiilor art. 39 alin. (1) C.pr.civ. *"Dacă în cursul procesului dreptul litigios este transmis prin acte între vii cu titlu particular, judecată va continua între părțile inițiale. Dacă transferul este făcut, în condițiile legii, prin acte cu titlu particular pentru cauză de moarte, judecată va continua cu succesorul universal ori cu titlu universal al autorului, după caz."*

Prin urmare, în speță, atât la instanță de fond, cât și în apel, judecată a continuat cu cele trei moștenitoare ale defunctei Kerekes Elisabeta, numitele: Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva, în calitate de reclamante/apelante."

Față de Decizia civilă nr. 111/R/2022 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosarul nr. 24172/211/2018, definitivă și a Încheierii civile din data de 22 iunie 2022, Direcția Juridică, prin actul mai sus menționat, consideră că sunt aplicabile următoarele prevederi legale:

„Art. 622 alin.(1) C.pr.civ. *"Obligația stabilită prin hotărârea unei instanțe sau printr-un alt titlu executoriu se aduce la îndeplinire de bunăvoie."*

Art. 430 alin.(1) C.pr.civ. *"Hotărârea judecătorească ce soluționează, în tot sau în parte, fondul procesului sau statuează asupra unei excepții procesuale ori asupra oricărui alt incident are, de la pronunțare, autoritate de lucru judecat cu privire la chestiunea tranșată."*

Art. 430 alin.(2) C.pr.civ. *"Autoritatea de lucru judecat privește dispozitivul, precum și considerentele pe care acesta se sprijină, inclusiv cele prin care s-a rezolvat o chestiune litigioasă."*

Art. 435 alin. (1) C.pr.civ. *"Hotărârea judecătorească este obligatorie și produce efecte numai între părți și succesorii acestora."*

Raportat la dispozitivul Deciziei civile nr. 111/R/2022 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosarul nr. 24172/211/2018, Direcția Juridică consideră că „se impune perfectarea contractului de vânzare-cumpărare („efectuarea formalităților de vânzare-cumpărare”) pentru apartamentul nr. 1 situat în imobilul din Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, corp 4, jud. Cluj, cu moștenitoarele defunctei, numitele: Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva, iar nu doar cu petenta Șipoș Anna."

Totodată, referitor la aplicabilitatea dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995, actualizată, învederează că „instanța de control a statuat (definitiv) că „tribunalul a pronunțat hotărârea atacată cu încălcarea dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995, respectiv art. 42 din Legea nr. 10/2001". Ca atare, acesta a fost și motivul pentru care instanța de control a admis recursul declarat de Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva și, rejudecând apelul, a admis apelul formulat de către Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva împotriva Sentinței civile nr. 835/2021 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosarul nr. 24172/211/2018, pe care a schimbat-o, în întregime, prin admiterea cererii de chemare în judecată."

Așadar, apreciază că nu este admisibilă o nouă analiză asupra incidenței dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995, actualizată, respectiv ale art. 42 din Legea nr. 10/2001, deoarece Decizia civilă

nr. 111/R/2022 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosarul nr. 24172/211/2018 beneficiază de autoritate de lucru judecat și sub acest aspect.

Astfel, reținerile instanței de control cu privire la incidența dispozițiilor legale mai sus menționate produce efecte și față de succesoarele defunctei Kerekeș Elisabeta, numitele Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva.

Astfel, Comisia a luat act de hotărârile judecătorești, de poziția Direcției Juridice, precum și de situația prezentată în materialul pus la dispoziție, care reflectă situația juridică a locuinței, respectiv cea de carte funciară și a decis, cu unanimitatea celor prezenți, punerea în executare a Deciziei Civile nr. 111/R/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 24172/211/2018, în sensul vânzării în favoarea numitelor Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, corp 4, ap. 1, conform descrierii apartamentului din contractul de închiriere nr. 37755 din 12.07.1999, cu modificările ulterioare, în suprafață de 47,49 mp., la prețul de 81.201 lei, valabil la data de 30.09.2022 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

\*\*\*

Președinte Comisie,  
Dan Ștefan Tarcea

Dan-Stefan  
Tarcea

Digitally signed by Dan-Stefan  
Tarcea  
Date: 2022.11.15 09:23:35  
+02'00'

Întocmit, Doina Boca

BOCA  
DOINA-  
MARIANA  
Date: 2022.11.11  
12:43:08 +02'00'

## FIȘA LOCUINȚEI

### Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

- Adresa locuinței: STR. CÂMPUL PÂINII NR. 20, AP. 1, CORP 4
- Numarul de înregistrare a cererii de cumpărare 489492/45/05.05.2022
- Titularul contractului de închiriere SIPOȘ ANNA
- Nr. contractului de închiriere 109129/25.02.2020, Primul contract de închiriere nr. 13082/17.11.1981 a fost încheiat cu tatăl acesteia Kerekes Andrei.

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

ȘEF SERVICIU,

Raluca-  
Bogdana  
Ferezan

Digitally signed by  
Raluca-Bogdana  
Ferezan  
Date: 2022.05.06  
11:08:21 +03'00'

CONSILIER,

BOCA  
DOINA-  
MARIANA

Semnat digital de  
BOCA DOINA-  
MARIANA  
Date: 2022.05.06  
09:53:07 +03'00'

### Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

- Modul de preluare - Statul Român HCM nr. 8/1960 de la Fabrica de Piele și Încălțăminte Clujana

- Există documentație de întabulare \_\_\_\_\_

- Nr. C.F. din dosar juridic, din documentația de întabulare 8587

- Nr. topo 6827/2/3 cota indiviză \_\_\_\_\_ teren atribuit \_\_\_\_\_

- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr.501/2002 Nu este revendicat în baza Legii nr. 501/2002 și nr. 66/2004, conform adresei Comisiei speciale nr. 641598/1/19.07.2022.

- Dacă este revendicat în baza Legii nr. 66/2004 \_\_\_\_\_

- Este întabulat în C.F. 314139 (111397) nr. C.F. colectiv \_\_\_\_\_ nr. C.F.individual \_\_\_\_\_  
nr. topo 6827/2/3 cota indiviză \_\_\_\_\_ teren atribuit 127 mp.

întabulat în favoarea Statul Roman în administrarea Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca

- Alte situații \_\_\_\_\_

- Proprietari anteriori \_\_\_\_\_

ȘEF SERVICIU,

Mihaela-  
Dorina Miron

Digitally signed by  
Mihaela-Dorina Miron  
Date: 2022.05.19  
14:53:59 +03'00'

INSPECTOR,

NISTOR  
MARIA-SILVIA

Digitally signed by  
NISTOR MARIA-SILVIA  
Date: 2022.05.18  
12:05:52 +03'00'

### Serviciul: REVENDICĂRI, FOND FUNCJAR ȘI REGISTRU AGRICOL

- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr. 10/2001, Dosar Dosar nr.2597 și Dosar nr.2597A, soluționate  
Mod de soluționare prin Dispoziția nr.3534/21.10.2003 de respingere, respectiv Dispoziția  
nr.3535/21.10.2003 de respingere.

INSPECTOR,

GIURGIU  
LILIANA

Digitally signed by  
GIURGIU  
LILIANA  
Date: 2022.05.21 13:33:31 +03'00'

- Dacă este revendicat în baza legilor fondului funciar, Dosar este revendicat prin cererile nr. 8380/1998, 4381/1998,  
Mod de soluționare 4382/1998, 4383/1998, 4384/1998, 4385/1998, 4386/1998, 4387/1998 respinse

ȘEF SERVICIU,

Cosmina  
Candrea

Semnat digital de  
Cosmina Candrea  
Date: 2022.05.25  
15:54:24 +03'00'

INSPECTOR,

POP ALEXANDRA  
DANA

### Serviciul: CONTENCIOS

- Dacă există proces pe rol Din evidentele serviciului contencios nu rezulta existenta vreunui proces.

- Îndeplinește condițiile juridice de vânzare \_\_\_\_\_

ȘEF SERVICIU

POP ADINA-  
ECATERINA

POP ADINA-ECATERINA  
2022.06.14 15:24:50 +03'00'

### Serviciul: RATE, CHIRII, TARIFE, PREȚURI

- Dacă există debite chirie NU

ȘEF SERVICIU,

TODORUT  
MIHAELA-ADELA

Digitally signed by TODORUT  
MIHAELA-ADELA  
Date: 2022.06.15 08:32:40  
+03'00'

### Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

Repartizat în vederea măsurării și evaluării

ȘEF SERVICIU,

INSPECTOR,

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

ROMÂNIA  
CURTEA DE APEL CLUJ  
SECȚIA I CIVILĂ

Dosar nr. 24172/211/2018

**DECIZIA CIVILĂ NR. 111/R/2022**  
Ședința publică din data de 23 Martie 2022  
Instanța constituită din:  
PREȘEDINTE: CARMEN-MARIA CONȚ  
JUDECĂTOR: ANA-SORINA SELEȘIU  
JUDECĂTOR: IOAN-DANIEL CHIȘ  
GREFIER: ANGELA-ANCA MUNCACIU

S-a luat în examinare recursul declarat de ȘIPOS ANNA, KEREKES ECATERINA și NAGY EVA (moștenitoare după reclamanta Kerekes Ecaterina), împotriva deciziei civile nr. 1486/A din 05.11.2021 a Tribunalului Cluj, Secția Civilă, pronunțată în dosar nr. 24172/211/2018, privind și pe pârâții intimați MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, ambii prin PRIMAR, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

Această cauză a fost fixată pentru ora 08:30 și se ia la ora 08:38.

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

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 recurs.

Recursul a fost formulat și motivat în termen legal, a fost comunicat cu intimații.

Recursul este scutit de la plata taxei judiciare de timbru, având în vedere că derivă din dispozițiile Legii nr. 112/1995.

S-a solicitat judecarea în lipsă a cauzei de către recurente, prin memoriul de recurs, la fila 6 din dosar.

Dosarul a parcurs procedura de regularizare.

Recurentele aveau angajat avocat în cauză, pe doamna avocat Rus Maria, cu împuternicire avocațială aflată la fila 7 din dosar, dar a fost angajată doar pentru redactare motive de recurs în prezentul dosar.

În baza actelor de la dosar, Curtea constată că această cauză este în stare de judecată, declară închise dezbaterile și reține cauza pentru soluționare.

CURTEA

În temeiul art. 499 C.pr.civ., care prevede următoarele: „Prin derogare de la prevederile art. 425 alin. (1) lit. b), hotărârea instanței de recurs va cuprinde în considerente numai motivele de casare invocate și analiza acestora, arătându-se de ce s-au admis ori, după caz, s-au respins. În cazul în care recursul se respinge fără a fi cercetat în fond ori se anulează sau se constată perimarea lui, hotărârea de recurs va cuprinde numai motivarea soluției fără a se evoca și analiza motivelor de casare”, Curtea reține următoarele:

Prin sentința civilă nr. 835/2021 a Judecătoriei Cluj-Napoca, s-a respins cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Kerekes Elisabeta, decedată la data de 23.01.2020 și continuată de moștenitoarele Sipos Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, ca neîntemeiată și s-a respins cererea accesorie a reclamantelor privitoare la cheltuielile de judecată ca neîntemeiată.





Prin decizia civilă nr. 1486/A din 5.11.2021 a Tribunalului Cluj pronunțată în dosarul nr. 24172/211/2018, s-a respins apelul formulat de către reclamantele Șipoș Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva, în calitate de moștenitoare a defunctei Kerekes Elisabeta împotriva sentinței civile nr. 835/2021 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca la data de 11.02.2021 în dosarul nr. 24172/211/2018, pe care a menținut-o în întregime.

Împotriva acestei decizii au declarat recurs, în termenul legal, Șipos Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva (moștenitoare după reclamanta Kerekes Ecaterina), solicitând, în temeiul art. 496 alin. 1 C.pr.civ., admiterea recursului, casarea hotărârii atacate pentru motivul de nelegalitate prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ. și rejudecând cauza, să se admită cererea introductivă de instanță; în temeiul art. 453 alin. 1 C.pr.civ. obligarea intimaților la plata cheltuielilor de judecată, fond, apel și recurs.

Hotărârea instanței de apel este criticată prin prisma motivului de recurs prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ., motivat de următoarele argumente juridice:

În fapt, prin cererea introductivă de instanță antecesoarea Kerekes Elisabeta, s-a solicitat în temeiul art. 9 din Legea nr. 112/1995 și art. 42 din Legea nr. 10/2001, obligarea părților la încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobilul situat din punct de vedere administrativ în Cluj-Napoca str. Câmpul Pâinii nr. 20, apt. 1, corp IV, iar în caz de refuz hotărârea să țină loc de act autentic, motivat de faptul că, sunt îndeplinite condițiile legale pentru înstrăinarea apartamentului raportat la legislația incidentă în speța dedusă judecării, coroborată cu Decizia nr. 81/2017 a Î.C.C.J. - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept.

În ceea ce privește aplicarea pe fond a dispozițiilor legale de drept material de către reclamante în speța dedusă judecării, au fost invocate dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995, art. 42 din Legea nr. 10/2001 și Decizia nr. 81/2017 a Î.C.C.J. - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept.

Contrar opiniei instanței potrivit căreia situația juridică a imobilului nu corespunde cu cea faptică, și, prin urmare contractul de vânzare-cumpărare nu se poate perfecta, este contrazisă de prevederile Legii nr. 10/2001 care nu impun ca situația juridică a imobilului să fie reglementată pentru a se putea încheia un contract de vânzare-cumpărare, din întreg conținutul actului normativ neputându-se trage concluzia că, un imobil care nu are situația juridică clară să nu poată fi înstrăinat în condițiile legii.

Imobilul care nu a fost restituit și nu are situația juridică clarificată și este solicitat spre înstrăinare de către chiriaș, nu duce la imposibilitatea încheierii actului translativ de proprietate, urmând ca acesta să fie încheiat cu chiriașul cu datele de identificare pe care le are imobilul până în prezent, întrucât nicio persoană nu poate fi lipsită de dreptul său pe un termen nedefinit, urmând ca ulterior, pe calea dreptului comun, să-și remedieze deficiențele și să se bucure de dreptul său.

Argumentele referitoare la imposibilitatea încheierii contractului de vânzare-cumpărare întrucât există unele neconcordanțe între contractul de închiriere valabil încheiat și documentația întocmită de S.C. Construct Ardealul S.A. în vederea intabulării imobilului în cartea funciară, nu pot fi primite, întrucât, pe de o parte, recurențele au posibilitatea de a cumpăra doar locuința închiriată, iar pe de altă parte, intimații, nu-și pot invoca propria culpă în imposibilitatea perfectării contractului de vânzare-cumpărare, atâta timp deși antecesoarea a depus toate diligențele necesare pentru reglementarea situației juridice încă din anul 1998 intimații au refuzat să finalizeze demersurile pentru efectuarea corectă a operațiunilor de intabulare în cartea funciară în concordanță cu situația reală a imobilului supus închirierii.

Dispozițiile Legii nr. 112/1995 și Legii nr. 10/2001 nominalizează chiriașii care pot opta pentru cumpărarea acestor apartamente, condițiile necesare ce trebuie îndeplinite, respectiv ca aceștia să aibă calitatea de titulari ai unor contracte de închiriere valabile la data intrării în vigoare a legii, contractul să fie valabil la data vânzării, solicitanții sau membrii familiei lor să nu fi deținut sau să nu fi înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 1 ianuarie 1990 în localitatea de domiciliu, iar imobilul să nu fi fost restituit foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora în baza Legii nr.10/2001.

De asemenea, prin Decizia nr. 81/2017, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, s-a statuat că, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și



dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995.

Din analiza tuturor dispozițiilor sus enunțate rezultă fără echivoc că, legiuitorul a avut în vedere ca imobilele cu destinație de locuință nerestituite foștilor proprietari aflate în administrarea unei persoane juridice de drept public, să poată fi înstrăinate instituind pentru această categorie a imobilelor beneficiul dreptului de preempțiune în privința chiriașilor care își manifestă opțiunea pentru cumpărarea locuințelor.

Acest demers al legiuitorului nu poate fi interpretat decât în sensul instituirii unor norme de protecție specială către chiriași, demers prin care statul a urmărit realizarea unui interes general de ordin social-economic care vizează transferul dreptului de proprietate asupra categoriilor de imobile, locuințe, care nu au fost revendicate de către foștii proprietari în baza reglementărilor special instituite prin Legea nr. 10/2001, sau, în cazul în care au fost revendicate nu au fost restituite în natură.

Ținând cont de decizia nr. 81/2017 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept - obligatorie de la data pronunțării, decembrie 2017, rezultă în mod neechivoc că, corelativ dreptului legal al recurentelor reclamante de a cumpăra apartamentul ce face obiectul convenției, există obligația în rem a intimaților de a vinde acest imobil, având în vedere că sunt întrunite toate condițiile prevăzute de lege, motiv pentru care în conformitate cu art. 496 alin. 1 C.pr.civ. s-a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei civile nr. 1486/A/2021 și rejudecând cauza, admiterea cererii introductive de instanță.

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

Potrivit Legii nr. 112/1995, art. 9 alin. (1) „Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului. De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art.42 din Legea nr.10/2001” (1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali.

(2) Imobilele cu altă destinație decât cea de locuință, prevăzute la alin. (1), se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare. Deținătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi au drept de preempțiune.

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

Prin Decizia nr. 81/2017, ÎCCJ (Complet DCD/C) a admis sesizarea privind pronunțarea unei hotărâri prealabile, formulată de Tribunalul Cluj – Secția civilă în dosarul nr. 3633/211/2016 și, în consecință, a stabilit că: în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.”

În considerentele deciziei, instanța supremă a reținut că „64. Legea nr. 112/1995 reglementează situația juridică a imobilelor cu destinația de locuință, trecute în proprietatea statului cu titlu după data de 6 martie 1945 și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989, în vreme ce Legea nr. 10/2001 privește regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, indiferent dacă acestea există sau au fost demolate, cu o categorie mai vastă de deținători și cu moment de referință data intrării în vigoare – imobilele preluate în mod abuziv fiind indicate prin art. 2 din lege ca fiind atât imobilele preluate cu titlu, cât și cele preluate fără titlu, dintre acestea interesând cele cu destinația de locuință.65. Corelația dintre cele două legi este, de necontestat, cea mai semnificativă în raport cu corelația Legii nr. 10/2001 cu alte legi, în cuprinsul acestei legi regăsindu-se elemente care confirmă intenția legiuitorului de a continua politica adoptată în domeniul imobilelor cu destinația



de locuință sub regimul Legii nr. 112/1995.66. Exemplul reprezentativ al acestei corelări este dat de art. 20 alin. (4) din Legea nr. 10/2001, potrivit căruia „*Persoanele îndreptățite care nu au formulat cereri potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, precum și cele ale căror cereri au fost respinse ori nu au fost soluționate până la data intrării în vigoare a prezentei legi au dreptul de a formula o asemenea cerere în condițiile prezentei legi*”

69. Legiuitorul a recunoscut prin sintagma „*potrivit legislației în vigoare*”, în continuare, dreptul de favoare pe care l-a conferit chiriașilor printr-o măsură de protecție socială, anterior, prin art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 – extinzând însă sfera de aplicare de la chiriașii imobilelor cu destinația de locuință, preluate cu titlu și la ceilalți, ale căror imobile, cu aceeași destinație, se încadrează în celelalte categorii de preluări, considerate abuzive prin art. 2 din lege.70. Menținerea măsurii de protecție este cu atât mai evidentă în condițiile în care, prin reglementarea dreptului de preempțiune, legiuitorul a recunoscut pentru prima dată și dreptul deținătorului de a înstrăina imobilul cu destinația de locuință, impunându-i o limită în exercițiul acestui drept, prin obligarea de a-l prefera pe chiriaș în calitate de cumpărător, în cazul în care acesta din urmă ar face această opțiune.”

În privința îndeplinirii în آپersona reclamanței, decedate în cursul procesului- a condițiilor prevăzute de art.9 din Legea nr.112/1996, Curtea constată că aceasta a încheiat cu Municipiul Cluj-Napoca, prin fosta Intreprindere de administrare a locuințelor, iar ulterior prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, contractul de închiriere nr.5490/20.08.1970, contract care avea ca obiect apartamentul nr.1 situat în Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii, nr.20 compus din 2 camere de locuit în suprafață de 36,04 mp, dependențe principale în suprafață de 11,45 mp și anexe . Perioada inițială a contractului a fost cuprinsă între 1.09.1970-1.01.1973, iar prin acte adiționale, durata contractului a fost prelungită succesiv. Suprafața apartamentului închiriat a fost menționată nu doar prin procesul verbal de predare- primire din 1970, dar și ulterior, în cuprinsul fișelor suprafeței locative închiriate, anexe la contractele de închiriere sau actele adiționale, fiind menționate suprafețele fiecărei încăperi, (fila 52 dosar fond). Astfel, potrivit contractului de închiriere nr.37755/12.07.1999 se menționează că apartamentul închiriat este compus din 2 camere cu suprafața de 36,04 mp și dependențe în suprafață de 11,45 mp, iar în fișa locativă, anexă la contract sunt menționate încăperile ce compun apartamentul astfel: cameră de 17,80 mp, cameră de 18,24mp, bucătărie de 4,80 mp, cămară de 3,98 mp antreu de 2,67 mp și teren de 1400mp. Cu privire la teren, prin actul Adițional nr.2 la contractul de închiriere nr.37755 din 12.07.1999 din 16.07.2007, acest a fost exclus din obiectul contractului de închiriere, iar potrivit ultimului act adițional, nr.6, la acest contract suprafața de teren aferentă apartamentului este de 96 mp.. De menționat că suprafețele anterior descrise au stat la baza stabilirii cuantumului chiriei.

Reiese din înscrisurile din dosar faptul că, la un moment dat, reclamanta a efectuat extinderi ale apartamentului, fără ca la dosarul cauzei să fie depuse acte din care să reiasă că aceste extinderi au fost făcute în baza vreunei autorizații de construire sau cu acordul părților. Cert este că, prin cererea din 18.04.2002, reclamanta a solicitat modificarea suprafeței locative din contractul de închiriere, în sensul adăugiri unei camere de 23,83 mp și a unui antreu de 2,30 mp, respectiv modificarea suprafeței închiriate la 77,65 mp. În cuprinsul cererii se menționează că”*înainte de modificare apartamentul a avut suprafața de 47,71 mp, iar după modificare a ajuns la 77,65mp*”. Ca răspuns la cerere, pârâțul Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca îi comunică că extinderea suprafeței locative s-a făcut nelegal și este necesar să intre în legalitate. Suprafața închiriată a rămas aceeași, fără a fi făcută vreo modificare.

Pornind de la această stare de fapt, Curtea constată că la data intrării în vigoare a Legii nr.112/1995, reclamanta era titulara unui contract de închiriere legal încheiat cu privire la apartamentul nr.1 situat în Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr.20, compus din două camere și dependențe, în suprafață totală de 47,71 mp. Cu privire la acest apartament, reclamanta este îndreptățită la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, fiind fără relevanță faptul că situația intabulării terenului aferent corpurilor de clădire nr.III și IV ale imobilului situat în str. Câmpul Pâinii, nr.20 nu este finalizată, întrucât acest aspect constituie o culpă a părților. În condițiile în care legiuitorul a prevăzut dreptul chiriașilor de a cumpăra, pârâții aveau obligația de a face demersurile necesare pentru reglementarea situației juridice a imobilului, în sensul intabulării acestuia și încheierii contractului de vânzare-cumpărare.



În privința suprafeței imobilului cu privire la care reclamanta este îndreptățită la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, aceasta este suprafața menționată în contractul de închiriere de care se prevalează astfel: cameră în suprafață de 17,80 mp, cameră în suprafață de 17,80 mp, 1 bucatărie în suprafață de 4,80 mp, 1 cămară de alimente în suprafață de 3,98 mp și teren în suprafață de 96 mp, adică conform celor menționate în contractul de închiriere nr.37755/12.07.1999 cu modificările aduse prin actele adiționale. Cu privire la celor două încăperi în plus, o cameră și un hol, Curtea apreciază că acestea nu au făcut obiectul contractului de închiriere, astfel că nu poate constitui, potrivit dispozițiilor legale în vigoare obiect al obligației de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare. De altfel, din înscrisurile depuse la dosar, respectiv cererea reclamantei din anul 2002 prin care solicită încheierea contractului de închiriere și cu privire la suprafața în plus reiese că aceasta a făcut lucrările de extindere, lucrări care nu doar că nu au făcut obiectul contractului de închiriere, dar nici nu au regimul juridic stabilit, nefiind intabulate în cartea funciară. Ori, în privința acestora este necesar ca, mai întâi, în contradictoriu cu părății să li se stabilească situația juridică, dacă urmează a fi intabulate sau demolate și abia apoi, reclamanta, prin moștenitori să aleagă o cale prin care să invoce anumite drepturi.

Având în vedere că reclamanta avea încheiat contract valabil pentru apartamentul nr.1 anterior descris în suprafață de 47,49 mp și 96 mp teren aferent, apartament care nu a fost restituit foștilor proprietari, Curtea apreciază că tribunalul a pronunțat hotărârea atacată cu încălcarea dispozițiilor art.9 din Legea nr.112/1995, respectiv art.42 din Legea nr.10/2001.

Raportat la considerentele mai sus invocate, Curtea în temeiul dispozițiilor art.498 coroborat cu art.488 alin.1 pct.8 Cod de procedură civilă va admite recursul declarat de Șipos Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva împotriva deciziei civile nr. 1486/A din 5.11.2021 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 24172/211/2018, pe care o va casa în întregime. Soluția de casare în întregime și ulterior de admitere a cererii de chemare în judecată se impune prin prisma faptului că cererea vizează apartamentul așa cum apare acesta înscris în contractul de închiriere nr.37755/12.07.1999 cu modificările care au vizat terenul, întrucât niciodată contractul de închiriere nu a vizat o suprafață mai mare de 47,49 mp.

Rejudecând apelul, va admite apelul formulat de Șipos Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva împotriva sentinței civile nr. 835/11.02.2021 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 24172/211/2018, pe care o va schimba în sensul că va admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Kerekes Ecaterina împotriva părăților Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local Al Municipiului Cluj-Napoca Prin Primar și, în consecință,

Va obliga părății la efectuarea formalităților de vânzare-cumpărare către reclamanta Kerekes Ecaterina decedată în cursul procesului, acțiunea fiind continuată de moștenitori, Șipos Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, a apartamentului nr. 1 situat în imobilul din municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, corp 4, jud. Cluj și a terenului aferent, conform descrierii apartamentului din contractul de închiriere nr. 37755 din 12.07.1999, cu modificările ulterioare.

În temeiul dispozițiilor art.453 Cod de procedură civilă, fiind parte care a câștigat procesul, reclamanta este îndreptățită la plata cheltuielilor de judecată, astfel că părății vor fi obligați să-i plătească reclamantei 2750 lei cheltuieli de judecată în primă instanță.

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

Admite recursul declarat de ȘIPOS ANNA, KEREKES ECATERINA, NAGY EVA împotriva deciziei civile nr. 1486/A din 5.11.2021 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 24172/211/2018, pe care o casează în întregime.

Rejudecând apelul:

Admite apelul formulat de ȘIPOS ANNA, KEREKES ECATERINA și NAGY EVA împotriva sentinței civile nr. 835/11.02.2021 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 24172/211/2018, pe care o schimbă în sensul că,



Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta KEREKES ECATERINA împotriva pârâților MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA prin PRIMAR și, în consecință,

Obligă pârâții la efectuarea formalităților de vânzare-cumpărare către reclamanta KEREKES ECATERINA decedată în cursul procesului, acțiunea fiind continuată de moștenitori, ȘIPOS ANNA, KEREKES ECATERINA, NAGY EVA, a apartamentului nr. 1 situat în imobilul din municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, corp 4, jud. Cluj și a terenului aferent, conform descrierii apartamentului din contractul de închiriere nr. 37755 din 12.07.1999, cu modificările ulterioare.

Obligă pârâții să plătească reclamantei 2750 lei cheltuieli de judecată în primă instanță.

Decizia este definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților, prin intermediul grefei instanței, azi, 23.03.2022.

PREȘEDINTE  
CARMEN-MARIA CONȚ

JUDECĂTOR  
ANA-SORINA SELEȘIU

JUDECĂTOR  
IOAN-DANIEL CHIȘ  
în C.O. semnează,  
președintele completului  
CARMEN-MARIA CONȚ

GREFIER  
ANGELA-ANCA MUNCACIU

Red. S.A.S./Tehn. A.M.M.  
7 ex/12.04.2022

Jud. fond: Ruxandra-Maria Pavel - Judecătoria Cluj-Napoca  
Jud. apel: Monica-Corina Nicoara / Liliana Elena Marc - Tribunalul Cluj



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

ROMÂNIA  
CURTEA DE APEL CLUJ  
SECȚIA I CIVILĂ

Dosar nr. 24172/211/2018



**ÎNCHEIERE CIVILĂ**

Ședința Camerei de Consiliu din data de 22 Iunie 2022

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: CARMEN-MARIA CONȚ  
JUDECĂTOR: ANA-SORINA SELEȘIU  
JUDECĂTOR: IOAN-DANIEL CHIȘ  
GREFIER: ANGELA-ANCA MUNCACIU

S-a luat în examinare cererea de îndreptare a erorii materiale formulată de recurențele ȘIPOS ANA, KEREKES ECATERINA și NAGY EVA (moștenitoare după defuncta Kerekes Elisabeta), vizând îndreptarea erorii materiale strecurată în dispozitivul și în considerentele Deciziei civile nr. 111/R/23.03.2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, în dosar civil nr. 24172/211/2018, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic, privind și pe pârâții intimați MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, ambii prin PRIMAR, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

Prezenta s-a dat în Camera de Consiliu, fără citarea părților, conform dispozițiilor art.442 alin.2 Cod de procedură civilă..

CURTEA

*Prin decizia civilă nr. 111/R/23.03.2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, în dosar civil nr. 24172/211/2018, s-a admis recursul declarat de Șipos Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva împotriva deciziei civile nr. 1486/A din 5.11.2021 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosarul nr. 24172/211/2018, pe care a casat-o în întregime.*

Rejudecând apelul:

S-a admis apelul formulat de Șipos Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva împotriva sentinței civile nr. 835/11.02.2021 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 24172/211/2018, pe care a schimbat-o în sensul că:

S-a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Kerekes Ecaterina împotriva pârâților Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca prin Primar și, în consecință:

Pârâții au fost obligați la efectuarea formalităților de vânzare-cumpărare către reclamanta Kerekes Ecaterina decedată în cursul procesului, acțiunea fiind continuată de moștenitori, Șipos Anna, Kerekes Ecaterina, Nagy Eva, a apartamentului nr. 1 situat în imobilul din municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, corp 4, jud. Cluj și a terenului aferent, conform descrierii apartamentului din contractul de închiriere nr. 37755 din 12.07.1999, cu modificările ulterioare.

Pârâții au fost obligați să plătească reclamantei 2750 lei cheltuieli de judecată în primă instanță.

*Prin cererea de îndreptare a erorii materiale înregistrată la data de 07.06.2022, petentele Șipos Anna, Kerekes Ecaterina și Nagy Eva au solicitat îndreptarea erorii materiale strecurate în considerentele și dispozitivul deciziei civile nr. 111/R/23.03.2022 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosarul nr. 24172/211/2018, în ceea ce privește prenumele defunctei, în sensul că prenumele corect este Kerekes Elisabeta și nu Kerekes Ecaterina.*

*Analizând cererea de îndreptare a erorii materiale strecurate în cuprinsul considerentelor și dispozitivului deciziei civile nr. 111/R/23.03.2022 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosarul civil nr. 24172/211/2018, Curtea reține următoarele:*

Conform minutei deciziei civile nr.111/R/2022 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar nr.24172/211/2018, numele defunctei, reclamanta inițială, decedată în cursul procesului a fost corect menționat ca fiind Kerekes Elisabeta. Cu toate acestea, cu ocazia dactilografierii minutei și redactării deciziei, Curtea a trecut greșit prenumele defunctei ca fiind Ecaterina și nu Elisabeta.

Potrivit dispozițiilor art. 442 alin. 1 C.pr.civ.: „Erorile sau omisiunile cu privire la numele, calitatea și susținerile părților sau cele de calcul, precum și orice alte erori materiale cuprinse în hotărâri sau încheieri, pot fi îndreptate din oficiu sau la cerere”.

În cauză, Curtea apreciază că este vorba despre o eroare de dactilografiere astfel că se impune punerea în acord a dispozitivului cu minuta, precum și corectarea considerentelor determinate de această eroare, astfel că în temeiul art. 442, va admite cererea de îndreptare a erorii materiale strecurate în cuprinsul considerentelor și dispozitivului deciziei civile nr. 24172/211/2018, în sensul că: numele defunctei este Kerekes Elisabeta și nu Kerekes Ecaterina cum din eroare s-a dactilografiat.

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

Admite cererea formulată de recurentele ȘIPOS ANNA, KEREKES ECATERINA și NAGY EVA pentru îndreptare eroare materială și, în consecință:

Îndreaptă eroarea materială strecurată în dispozitivul și considerentele deciziei civile nr. 111/R/23.03.2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, în dosar civil nr. 24172/211/2018, în sensul că: numele defunctei este Kerekes Elisabeta și nu Kerekes Ecaterina cum din eroare s-a dactilografiat.

Îndreptarea se va face în ambele exemplare ale deciziei.

Definitivă.

Pronunțată în ședința publică din 22.06.2022.

PREȘEDINTE  
CARMEN-MARIA CONȚ

JUDECĂTOR  
ANA-SORINA SELEȘIU

JUDECĂTOR  
IOAN-DANIEL CHIȘ



GREFIER  
ANGELA-ANCA MUNCACIU

Pentru conformitate  
cu originalul.  
Grefier,



ROMÂNIA  
TRIBUNALUL CLUJ  
Cod operator date cu caracter personal 3184  
Cluj-Napoca, Calea Dorobanșilor nr. 2-4,  
Telefon 0264.596.110, fax. 0264.595.844  
email: [tr-cluj@just.ro](mailto:tr-cluj@just.ro)

SECȚIA CIVILĂ  
Dosar nr. 24172/211/2018

DECIZIA CIVILĂ Nr. 1486/A/2021  
Ședința publică din 05 noiembrie 2021  
Instanța constituită din:  
PRESEDINTE Monica-Corina Nicoara  
Judecător Lilliana Elena Marc  
Grefier Alina - Alexandra Iepan

Pe rol fiind judecarea apelului promovat de reclamantele apelante ȘIPOS ANNA, KEREKES ECATERINA, NAGY EVA, în calitate de moștenitoare a defunctei Kerekes Elisabeta, împotriva sentinței civile nr. 835/2021, pronunțată în dos. nr. 24172/211/2018 al Judecătoria Cluj-Napoca, privind și pe intimatii pârâți MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

Se constată că dezbaterile, susținerile și concluziile părților au avut loc în ședința publică de la data de 22 octombrie 2021, fiind consemnate pe larg în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru data de 05 noiembrie 2021.

## TRIBUNALUL

**Deliberând asupra cauzei, reține următoarele:**

Prin sentința civilă nr. 835/2021, Judecătoria Cluj-Napoca a respins cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta KEREKES ELISABETA, decedată la data de 23.01.2020 și continuată de moștenitoarele ȘIPOS ANNA, KEREKES ECATERINA și NAGY EVA în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, ca neîntemeiată și a respins cererea accesorie a reclamantelor privitoare la cheltuielile de judecată ca neîntemeiată.

*Pentru a pronunța această hotărâre, instanța a reținut următoarele:*

*În fapt, între G.I.C.L., în calitate de titular al dreptului de administrare și Kerekes Andrei, în calitate de locatar principal, s-a încheiat Contractul de închiriere nr. 13082/17.11.1981, având ca obiect locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul*



Pâinii, nr. 20, compusă din: 1 cameră cu suprafața de 17,80 mp, 1 cameră cu suprafața de 18,24 mp, 1 bucătărie cu suprafața de 4,80 mp, 1 cămară de alimente cu suprafața de 3,98 mp și 1 antreu cu suprafața de 2,67 mp, total suprafață 47,49 mp și curte cu suprafață de 1.400 mp.

Prin cererea înregistrată sub nr. 15430/05.09.1996 reclamanta a solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele acesteia, ca urmare a decesului titularului de contract, numitul Kerekeș Andrei, soțul acesteia, sens în care s-a încheiat contractul de închiriere nr. 700144/05.09.1996 pentru același imobil, identificat cu conform fișei suprafeței locative cu: 1 cameră cu suprafața de 17,80 mp, 1 cameră cu suprafața de 18,24 mp, 1 bucătărie cu suprafața de 4,80 mp, 1 cămară de alimente cu suprafața de 3,98 mp și 1 antreu cu suprafața de 2,67 mp, total suprafață 47,49 mp, curte cu suprafață de 1.400 mp.

Conform contractului de închiriere nr. 37755/12.07.1999 încheiat între pârâțul *CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA* și reclamanta *KEREKES ELISABETA* s-a individualizat imobilul ca fiind *ap. 1* situat în Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii, nr. 20, compus din 2 camere în suprafață de 36,04 mp, dependențe în suprafață de 11,45 mp și teren de 1.400 mp și s-a stabilit durata locațiunii la 5 ani, cu începere din 08.04.1999 până la data de 08.04.2004.

Prin cererea din data de 18.04.2002, reclamanta a solicitat modificarea suprafeței locative din contractul de închiriere, în sensul adăugării unei camere de 23,83 mp și a unui antreu de 2,30 mp și majorarea suprafeței totale la 77,65 mp.

Prin cererea înregistrată sub nr. 28757/45/24.04.2002, reclamanta a solicitat în baza Legii nr. 112/1995 cumpărarea apartamentului obiect al contractului de închiriere.

Prin adresa nr. 28757/45/15.05.2002, pârâțul *CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA* a răspuns solicitării reclamantei în sensul că cererea nu poate fi soluționată favorabil deoarece conform Legii nr. 112/1995 se poate cumpăra doar ceea ce s-a atribuit prin contractul de închiriere, iar petenta a realizat extinderi ilegale pe terenul Statului Român, *respectiv o cameră, o baie și un antreu*. Totodată i s-a adus la cunoștință că în vederea soluționării favorabile a cererii este necesară intrarea în legalitate, respectiv să concesioneze terenul și ulterior să obțină certificat de urbanism și autorizație de construire.

Prin Actul Adițional nr. 1/31.08.2004 la contractul de închiriere nr. 37755/12.07.1999, s-a prelungit termenul de valabilitate al convenției până la data de 08.04.2009.

Prin Actul adițional nr. 2/16.07.2007 la contractul de închiriere nr. 37755/12.07.1999 s-a dispus radierea din contract a suprafeței de teren de 1.400 mp și s-a modificat chiria.

Prin Actul adițional nr. 3/23.11.2009 la contractul de închiriere nr. 37755/12.07.1999 s-a prelungit durata contractului de închiriere pe o perioadă de 5 ani, de la data de 19.05.2009 până la data de 19.05.2014, s-a individualizat imobilul închiriat ca fiind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii, nr. 20, ap. 1, Corp 4, conform documentației de întabulare.

La data de 20.01.2011 s-a încheiat Actul adițional nr. 4, prin care s-au modificat clauzele referitoare la dobânzi și penalități de întârziere, iar la data de 12.03.2012 a fost încheiat Actul adițional nr. 5, cu referire la taxa de teren.

Între părți s-a încheiat la data de 24.04.2017 Actul adițional nr. 6 la contractul de închiriere nr. 37755/12.07.1999, prin care, între altele, s-a individualizat imobilul ca fiind locuința situată în Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii, nr. 20, Corp 4, ap. 1, județul Cluj, având suprafața utilă de 47,49 mp, cu structură formată din 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 antreu, conform Anexei 1 la Actul adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, construcție extratabulară. S-a mai menționat că din terenul aferent, locuinței îi revine suprafața de 96,00 mp.

Conform Anexei 1 la Actul adițional nr. 6 la contractul de închiriere nr. 37755/12.07.1999, suprafața închiriată este compusă din 1 cameră cu suprafața de 17,80 mp, 1 cameră cu suprafața de 18,24 mp, total 36,04 mp, 1 bucătărie cu suprafața de 4,80 mp, 1

cămară de alimente cu suprafața de 3,98 mp și 1 antreu cu suprafața de 2,67 mp, suprafață totală dependențe 11,45 mp.

Prin cererea înregistrată sub nr. 436225/45/18.09.2018, reclamanta a solicitat cumpărarea imobilului în temeiul Legii nr. 112/1995.

Prin adresa nr. 436225/451/26.09.2018 s-a răspuns reclamantei că autoritatea publică locală se află în imposibilitatea de a da curs solicitării de cumpărare până la clarificarea situației de carte funciară.

*În drept*, instanța a reținut 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, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.

(...)

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.

Conform art. 10 din Legea nr. 112/1995:

Sunt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a legii, beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscină, saună, seră, cramă, bar, vinotecă sau cameră frigorifică.

Sunt, de asemenea, exceptate de la vânzare locuințele care au avut destinația de case de oaspeți, de protocol, precum și cele folosite ca reședințe pentru foștii și actualii demnitari.

Potrivit art. 37 din HG nr. 20/1996 republicată care reglementează normele de aplicare ale Legii nr. 112/1995, "în situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege, potrivit cu care "suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului".

Instanța a mai reținut că potrivit *Deciziei ÎCCJ nr. 3/2017* - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept "în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare."

Conform *Deciziei ÎCCJ nr. 81/2017* - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.

Aplicând dispozițiile legale la starea de fapt reținută, instanța a constatat că apărările pârâților vizând imposibilitatea obiectivă de aplicare a prevederilor art. 9 din Legea nr. 112/1995 sunt întemeiate.

Din coroborarea înscrisurilor de la dosarul cauzei cu interogatoriul administrat, instanța a reținut că imobilul cu nr. topo. inițial 6827/2 a fost înscris în CF 8587 în favoarea SC CLUJANA SA în baza HCM nr. 367/1973, a documentației de comasare și redistribuire și a HG 1272/1990. Din acest nr. topo. s-au dezmembrat, dezlipit și transcris mai multe parcele

din zona imobilelor situate pe str. Dermata, str. Vlad Ţepeş şi str. Fabricii, în CF 111396 Cluj-Napoca în favoarea numitei SC CLUJANA SA.

Prin adresa nr. 3870/09.05.1997 înregistrată sub nr. 18072/45/09.05.1997, numita SC CLUJANA SA a învederat că toate clădirile edificate pe terenurile cu nr. topo. 6827/2/3, 6827/2/1, 6827/2/4 şi 6827/2/5 cu destinaţia de locuinţe au rămas în administrarea D.A.I.S. (în prezent Direcţia Patrimoniul Municipiului şi Evidenţa Proprietăţii), fiind case naţionalizate la 11 iunie 1948, iar terenul situat în jurul clădirilor de locuit este întabulat în CF 111396 Cluj-Napoca cu nr.topo. 6827/2/15, 6827/2/16 şi 6827/2/17 în favoarea SC CLUJANA SA şi că *acesta s-a diminuat ca suprafaţă prin extinderi masive a construcţiilor existente şi a împrejurimilor.*

Prin HCL 97/29.02.2000 s-a aprobat trecerea în proprietatea Statului Român şi administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca a terenului situat pe str. Câmpul Pâinii nr. 20.

Conform adresei nr. 176565/453/04.06.2015, instanţa a reţinut că s-au efectuat demersuri în vederea întăbulării dreptului de proprietate cu privire la *terenul aferent corpurilor III şi IV situate în Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii, nr. 20, în baza sentinţei civile nr. 5619/2001 a Judecătoriei Cluj-Napoca şi a deciziei civile nr. 352/A/2002 a Tribunalului Cluj, însă cererea de întabulare a fost respinsă prin încheierea de CF nr. 23054/30.06.2005 faţă de împrejurarea că imobilul din litigiu nu mai corespunde cu cel din CF, între timp efectuându-se operaţiuni de alipire-dezlipire şi nu s-au individualizat părţile comune indivize.* Corpurile I şi II s-au întabulat în baza sentinţei civile nr. 4653/2006 pronunţată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 1169/2006.

Corpul 4 de clădire, unde se situează apartamentul nr. 1, care face obiectul contractului de închiriere nr. 37755/12.07.1999 astfel cum a fost modificat prin actele adiţionale ulterioare, nu este evidenţiat în cartea funciară, terenul aferent acestui corp de clădire nu este înscris în proprietatea pârâşilor Statului Român şi administrarea pârâşilor, iar *între individualizarea scriptică a imobilului cu destinaţia de locuinţă, conform fişei locative ce face parte integrantă din contractul de închiriere şi situaţia de fapt există neconcordanţe, în sensul existenţei unei suprafeţe suplimentare.*

Contrar susţinerilor reclamantei, instanţa a constatat că obiectul contractului de închiriere, astfel cum a fost individualizat succesiv prin actele adiţionale este compus din 1 cameră cu suprafaţa de 17,80 mp, 1 cameră cu suprafaţa de 18,24 mp, total camere: 36,04 mp, 1 bucătărie cu suprafaţa de 4,80 mp, 1 cămară de alimente cu suprafaţa de 3,98 mp şi 1 antreu cu suprafaţa de 2,67 mp, total dependenţe: 11,45 mp, deci un total general de 47,49 mp.

În lumina circumstanţelor speţei, constatând toate aceste impedimente legale, instanţa a reţinut că până la clarificarea situaţiei juridice a imobilului locuinţă şi teren aferent nu se poate da curs solicitării de obligare a pârâşilor la vânzare conform Legii nr. 112/1995, sens în care a respins cererea de chemare în judecată.

În temeiul art. 453 C.proc.civ., reţinând că reclamantele sunt cele care au pierdut litigiul, instanţa a respins cererea accesorie a acestora privitoare la cheltuielile de judecată ca neîntemeiată.

**Împotriva acestei hotărâri au declarat apel ŞIPOŞ ANNA, KEREKES ECATERINA şi NAGY EVA în calitate de moştenitoare legale ale defunctei KEREKES ELISABETA, solicitând admiterea apelului, schimbarea în tot a hotărârii atacate şi pe cale de consecinţă admiterea cererii introductive de instanţă; cu cheltuieli de judecată.**

Critică hotărârea instanţei de fond ca fiind nelegală şi netemeinică având în vedere următoarele argumente juridice:

În fapt, prin cererea introductivă de instanţă antecesoarea lor, Kerekes Elisabeta, a solicitat în temeiul art.9 din Legea nr. 112/1995 şi art.42 al.1 din Legea nr. 10/2001, obligarea pârâşilor la încheierea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobilul situat din punct de vedere administrativ în Cluj-Napoca, str.Câmpul Pâinii nr.20, apt.1, corp IV, iar în caz de refuz hotărârea să tină loc de act autentic, motivat de faptul că, sunt îndeplinite condiţiile legale pentru înstrăinarea apartamentului raportat la legislaţia incidentă în speţa dedusă judecăţii,

coroborată cu Decizia nr.81/2017 a ICCJ-Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept.

Din probatoriul administrat în fața instanței de fond, înscrisuri și interogatoriul intimaților, rezultă că, antecesoarea apelantelor a deținut cu titlu de chirie imobilul din litigiu încă din anul 1970, contract prelungit succesiv prin Actele adiționale din 05.09.1996, 12.07.1999, 08.04.2004, 23.11.2009 și în prezent prin Actul adițional nr. 18045/451/20.04.2017.

Potrivit art.1 din contractul de închiriere, Actului adițional nr.5 încheiat sub nr. 184045/451/20.04.2017 și schiza funcțională întocmită de SC" Construct Ardelalul "SA în anul 1996 în vederea întabulării imobilului în cartea funciară, schiză întocmită tocmai cu scopul de a se menționa în mod corect și complet descrierea imobilului, rezultă că, spațiul locativ folosit de antecesoarea lor încă din anul 1970 este compus din 3 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 cămară de alimente, 1 antreu, 1 hol cu SU de 77,85 mp, iar terenul aferent acestei locuințe este de 96 mp.

Susținerile instanței de fond potrivit căreia vânzarea imobilului din litigiu nu se poate realiza întrucât situația de carte funciară este una incertă este contrazisă atât de răspunsul intimaților la interogatoriu, cât și de înscrisurile depuse pe parcursul judecății în anul 2019, documentația topo cadastrală, Cf nr.314139 Cluj-Napoca, provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 111397, nr.top 6827/2/3, din care reiese foarte clar că imobilul este întabulat în favoarea Statului Român și în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, instanța de fond ignorând astfel și Decizia ICCJ nr.81/2017 care a dezlegat interpretarea ce trebuie dată art.42 din Legea nr. 10/2001.

În considerentele hôtărării atacate se reține faptul că, vânzarea imobilului din litigiu nu se poate perfecta de către intimatul Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, întrucât imobilul s-ar afla în patrimonial SC Clujana SA, fapt contrazis de răspunsul intimaților la întrebarea nr. 1 din interogatoriu, din care rezultă că, acesta este cuprins în inventarul domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca și se află în administrarea municipiului Cluj-Napoca, că terenul aferent locuinței și magaziei a intrat în proprietatea tabulară a Statului Român de la SC Clujana SA prin Sentința civilă nr.4653/2006, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr.2169/2006, iar dreptul de administrare actual al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca asupra clădirii de locuit existente pe terenul cu nr.top.6827/2/3 a fost obținut ca urmare a naționalizării în baza Legii nr.119/1948, motiv pentru care, în opinia acestora, hotărârea a fost dată cu încălcarea dispozițiilor legale neexistând niciun impediment la perfectarea vânzării imobilului către apelante.

Dispozițiile Legii nr. 112/1995 și Legii nr.10/2001 nominalizează chiriașii care pot opta pentru cumpărarea acestor apartamente, condițiile necesare ce trebuiesc îndeplinite, respectiv ca aceștia să aibă calitatea de titulari ai unor contracte de închiriere valabile la data intrării în vigoare a legii, contractul să fie valabil la data vânzării, solicitanții sau membrii familiei lor să nu fi deținut sau să nu fi înstrăinat o locuință proprietate personală după data de 1 ianuarie 1990 în localitatea de domiciliu, iar imobilul să nu fi fost restituit foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora în baza Legii nr. 10/2001.

Înalta Curte de Casație și Justiție prin pronunțarea Deciziei nr.81/2017 privind examinarea sesizării formulate de Tribunalul Cluj-Secția civilă -în dosarul nr.3.633/211/2016 a statuat faptul că, prin art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 se reglementează posibilitatea înstrăinării imobilelor cu destinația de locuință, pe de o parte, ca urmare a opțiunii chiriașului de a cumpăra, iar, pe de altă parte, din inițiativa deținătorului, cu recunoașterea în acest caz a dreptului de preempțiune al chiriașului, ambele ipoteze sub condiția epuizării procedurilor administrative și jurisdicționale, în cazul în care acestea s-au declanșat neexistând astfel o suprapunere de reglementare, în sensul art. 52 din Legea nr. 10/2001.

În considerarea acestei decizii se regăsesc o serie de elemente esențiale, definitorii în soluționarea prezentului litigiu și anume:

Pct 68 Legiuitorul a recunoscut prin sintagma potrivit legislației în vigoare, în continuare, dreptul de favoare pe care l-a conferit chiriașilor print-o măsură de protecție

socială, extinzând sfera de aplicare de la chiriașii imobilelor cu destinația de locuință preluate cu titlu și la ceilalți ale căror imobile, cu aceeași destinație, se încadrează în celelalte categorii de preluări, considerate abuzive prin art.2 din lege.

70. Menținerea măsurii de protecție este cu atât mai evidentă în condițiile în care, prin reglementarea dreptului de preempțiune, legiuitorul a recunoscut pentru prima dată și dreptul deținătorului de a înstrăina imobilul cu destinația de locuință, impunându-i o limită în exercițiul acestui drept, prin obligarea de a-l prefera pe chiriaș în calitate de cumpărător, în cazul în care acesta din urmă ar face această opțiune.

71. Procedând în acest mod, pe lângă faptul că a păstrat poziția adoptată în regimul legii anterioare de reparație în domeniul imobilelor cu destinația de locuințe, legiuitorul s-a conformat jurisprudenței Curții Constituționale, care a reținut că, posibilitatea vânzării către chiriași a locuințelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari constituie recunoașterea prin art.9 din Legea nr. 112/1995, a unui drept subiectiv, înlăturându-se astfel discriminarea anterioară când un asemenea drept era recunoscut numai chiriașilor din locuințele construite din fondurile statului.

72. Prin art.42 al.3 din Legea nr. 10/2001 se reglementează posibilitatea înstrăinării imobilelor cu destinația de locuință, pe de o parte, ca urmare a opțiunii chiriașului de a cumpăra, iar pe de altă parte, din inițiativa deținătorului, cu recunoașterea în acest caz a dreptului de preempțiune al chiriașului, ambele ipoteze sub condiția epuizării procedurilor administrative și jurisdicționale, în cazul în care acestea s-au declanșat, neexistând astfel o suprapunere de reglementare, în sensul art.52 din Legea nr.10/2001, ci o completare.

Așa cum rezultă din întreg materialul probator administrat în fața instanței de fond, înscrisuri și din răspunsul intimațiilor la interogatoriu, imobilul situat din punct de vedere administrativ în Cluj-Napoca, str.Câmpul Pâinii nr.20, apt.1, corp IV și terenul aferent se află în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, neexistând solicitări de restituire în natură de către foștii proprietari în temeiul Legii nr.112/1995 sau Legii nr. 10/2001, astfel că, raportat la dispozițiile art.42 al. 1 și 3 din Legea nr.10/2001 poate fi înstrăinat potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune.

Din textele legale sus enunțate rezultă fără echivoc că, legiuitorul a avut în vedere imobilele cu destinație de locuință, nerestituite foștilor proprietari aflate în administrarea unei persoane juridice de drept public, instituind pentru această categorie a imobilelor beneficiul dreptului de preempțiune în privința chiriașilor care își manifestă opțiunea pentru cumpărarea locuințelor.

Acest demers al legiuitorului nu poate fi interpretat decât în sensul instituirii unor norme de protecție specială prin care statul urmărește realizarea unui interes general de ordin social-economic care vizează transferul dreptului de proprietate asupra categoriilor de imobile, locuințe, care nu au fost revendicate de către foștii proprietari în baza reglementărilor special instituite prin Legea nr. 10/2001, sau, în cazul în care au fost revendicate nu au fost restituite, în principal către chiriași, ca o măsură de protecție socială.

De aceea administratorii acestor categorii de imobile cu destinația de locuință trebuie să respecte modul în care Statul Român a conceput imperativele interesului general și să procedeze la vânzarea lor către chiriași, potrivit legislației în vigoare, art.9 din Legea nr.112/1995 și art.42 al.3 din Legea nr. 10/2001

Astfel, în considerarea acestui raționament juridic, intimații nu pot aprecia fără o bază rezonabilă că vânzarea locuinței din litigiu constituie doar o facultate, cum au invocat în fața instanței de fond, opțiune pe care o înțeleg să o exercite sau nu, după bunul lor plac, fiindcă o atare conduită ar fi în dezacord total cu interesul general urmărit de legiuitor prin art.42 al.3 din Legea nr. 10/2001 și ca atare ar da naștere unei conduite arbitrare, cu consecința discriminării unor chiriași în raport cu alți chiriași.

Prin refuzul nejustificat al intimațiilor de a soluționa cererea antecesoarei noastre de cumpărare a apartamentului nr.1 situat în imobilul din Cluj-Napoca, str.Câmpul Pâinii, nr.20, Corp 4 și a terenului aferent în suprafața de 96mp. și de a efectua, formalitățile legale în acest sens, intimații au refuzat de fapt încheierea contractului de vânzare-cumpărare în conformitate

cu prevederile art.9 din Legea nr. 112/1995 și art.42 din Legea nr. 10/2001 și Decizia ICCJ nr.81/2017, punct de vedere îmbrățișat și de instanța de fond, motiv pentru soluția acesteia este în flagrantă contradicție atât cu doctrina cât și cu jurisprudența deja consacrată la nivelul instanțelor de judecată.

Refuzul invocat de intimați potrivit căruia imobilul nu poate fi înstrăinat întrucât i s-au adus modificări, prin adăugiri pe orizontală, nu poate fi primit, întrucât așa cum rezultă din înscrisurile depuse în fața instanței de fond, fișele suprafeței locative și cererile formulate de antecesoare încă din anul 1998 de a se modifica fișa suprafeței locative potrivit documentației de întabulare efectuate de SC Construct Ardealul, imobilul nu a suferit modificări de adăugire a unui corp de clădire, ci doar o recompartimentare a unei camere, transformată în camera+bucătărie, imobilul figurând cu această descriere, identică cu documentația de întabulare, chiar din răspunsul Primăriei municipiului Cluj-Napoca-Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru nr.450788/25.09.2019.

Ținând cont de Decizia nr.81/2017 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept- obligatorie de la data pronunțării, decembrie 2017, rezultă în mod neechivoc că, corelativ dreptului legal al apelantelor de a cumpăra apartamentul ce face obiectul convenției, există obligația în rem a intimaților de a vinde acest imobil, având în vedere că sunt întrunite toate condițiile prevăzute de lege.

Prin *intâmpinarea* formulată, intimații **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** și **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, prin Primarul Municipiului Cluj-Napoca au solicitat respingerea apelului ca nefondat și menținerea Sentinței civ.nr.835/2021 ca fiind temeinică și legală.

Appreciază ca fiind nefondate criticile apelantelor, fiind temeinică și legală hotărârea primei instanțe pentru următoarele considerente:

În mod corect a reținut instanța de fond ca fiind întemeiată susținerea vizând imposibilitatea obiectivă de a da curs favorabil solicitării apelantelor (anterior antecesoarelor), raportat la lipsa reglementării situației de CF a imobilului (în integralitatea sa, inclusiv clădirea) și neconcordanțele cu privire la situația scriptică a apartamentului litigios și situația reală, sub aspectul descrierii/componentei și suprafeței.

Astfel, pe de o parte clădirea nu figurează înscrisă în CF, neavând atribuit nr.cad. sau nr.topo. Neavând nr.topo./nr.cad., apartamentul ce face obiectul litigiului nu va putea fi individualizat/identificat în eventualitatea admiterii definitive a acțiunii și obligarea intimaților la încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Sentința nu va avea finalitatea practică dorită de apelante, respectiv acestea nu își vor putea întabula dreptul de proprietate asupra imobilului în CF.

Descrierea actuală a imobilului nr.topo.6827/2/3 conform CF 314139 Cluj-Napoca este teren aferent locuințe (A I) și magazie (A I. I). Înscrierea s-a realizat în baza documentației de dezmembrare și comasare întocmită de SC Clujana SA, pe care nu o dețin.

Construcția cu descrierea: 3 cameră, 1 bucătărie, 1 baie, 1 hol, 1 antreu, 1 cămară de alimente, cu Su = 78,31 mp și teren atribuit în suprafață de 96 mp nu este evidențiată în CF, deoarece documentația tehnică de dezmembrare și apartamentare întocmită în mai 1996 de către SC Constructardealul SA nu a fost întabulată, nefiind reglementată situația juridică, locativă și de CF a terenului.

Între documentațiile întocmite de SC Clujana SA și de SC Constructardealul SA există diferențe, raportat la faptul că în CF figurează înscrisă doar o magazie edificată pe terenul de 127 mp, iar în cazul celei de a doua, figurează locuință edificată pe terenul de 96 mp.

Este așadar imperios necesar a fi clarificată situația juridică și de CF cu privire la imobil în integralitatea sa inclusiv a construcției/construcțiilor, deoarece nu se poate încheia un act translativ de proprietate apt de întabulare în lipsa: identificatorului unic (adică identificarea în regim de CF — nr.CF, nr.topo/nr.cad.), stabilirii cotelor-părți indivize comune din construcție și din teren.

Fac din nou trimitere la jurisprudența identificată, respectiv Decizia nr. 101/2018 pronunțată de Tribunalul Dolj în dos.nr. 13/230/2017, în considerentele căreia instanța reține

că (...) înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate cu privire la un imobil, este o condiție prealabilă pentru instrăinare, justificată de necesitatea asigurării atât a securității juridice statice referitoare la existența și păstrarea drepturilor patrimoniale valabil dobândite, cât și a securității juridice dinamice, vizând circulara acestor drepturi. Acesta este de fapt scopul evidențelor de cadastru și de carte funciară și el nu contravine principiului libertății circuitului civil și garantării dreptului de proprietate și nu constituie o limitare în exercițiul atributelor acestui drept, cum susține apelantul. (ultima filă).

Pe de altă parte, în mod judicios a reținut instanța de fond că există neconcordanțe cu privire la apartamentul obiect al spetei, între situația scriptică și cea reală, sub aspectul descrierii/componenței și suprafeței. Astfel, față de Contractul de închiriere valabil la data intrării în vigoare a Lg. t 12/1995 și cel actual, în realitate există în plus o camera, baie și antreu, executate ilegal, fără autorizație de construire și există modificări ale suprafețelor locative, rezultând o suprafață totală mai mare decât cea care din contracte. Or, acest aspect trebuie analizat prin prisma disp art.6 din HG.20/1996 care prevăd că Dreptul de a cumpara apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii, de unde rezultă că chiriașii au dreptul la cumpărarea imobilului astfel cum apare în contractul de închiriere la data intrării în vigoare a legii.

În apel, în probațiune, a fost încuviințată și administrată *proba cu înscrisuri*.

*Analizând apelul în limita motivelor invocate, prin prisma ansamblului materialului probator al cauzei și în lumina dispozițiilor legale incidente, tribunalul reține că acesta este nefondat pentru următoarele considerente:*

Contrar criticilor apelantelor, prima instanță pronunțat o hotărâre legală și temeinică, făcând o justă aplicare a textelor legale incidente și a dezlegărilor date de către Înalta Curte de Casație și Justiție în cuprinsul *Deciziei ICCJ nr. 3/2017 și Deciziei ICCJ nr. 81/2017*, ambele decizii fiind pronunțate de Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept la situația de fapt și de drept existentă în cauză. Instanța de apel își însușește în totalitate, urmare a propriei aprecieri efectuate, argumentele de fapt și de drept reținute de prima instanță.

Pentru a evita repetiția, tribunalul, analizând cauza prin prisma criticilor formulate prin intermediul apelului, constată că judecătoria a reținut în mod just atât cronologia relațiilor contractuale desfășurate între intimai și defuncta antecesoare a apelantelor, începând cu anul 1996, cât și suprafața locativă care a format obiectul contractelor și actelor adiționale, astfel cum rezultă din înscrisurile depuse la dosar: 1 cameră cu suprafața de 17,80 mp, 1 cameră cu suprafața de 18,24 mp, total camere: 36,04 mp, 1 bucătărie cu suprafața de 4,80 mp, 1 cămară de alimente cu suprafața de 3,98 mp și 1 antreu cu suprafața de 2,67 mp, total dependințe: 11,45 mp, deci un total general de 47,49 mp.

Raportat la această stare de fapt și de drept, au fost aplicate just dispozițiile legale incidente, concluzia care se impune fiind una singură, aceeași la care a ajuns și judecătoria: *între individualizarea scriptică a imobilului cu destinația de locuință, conform fișei locative ce face parte integrantă din contractul de închiriere și situația de fapt există neconcordanțe, în sensul existenței unei suprafețe suplimentare, fapt care constituie un impediment în demersul apelantelor.*

Criticile formulate în apel sunt centrate pe două aspecte esențiale: *documentația executată de către Constructardealul și împrejurarea că antecesorii apelantelor nu au efectuat modificări față de structura inițială a apartamentului*, acest ultim aspect fiind susținut cu vehemență, atât în cuprinsul apelului, cât și în cadrul concluziilor puse în dezbateră apelului.

Contrar susținerilor apelantelor, documentația realizată de către Constructardealul nu constituie o dovadă în sensul că suprafața construită închiriată este în realitate cea relevantă de această documentație. Aceste susțineri sunt contrazise de toate contractele de închiriere încheiate de către Kerekes Elisabeta și, anterior, de defunctul soț al acesteia, Kerekes Andrei. Este dificil de acceptat ideea că, în ipoteza în care apartamentul ar fi avut o suprafață mai mare, astfel cum, este aceasta prezentată în schița de la f. 41, vol I judecătorie, această

suprafață nu s-ar fi regăsit în contractele de închiriere și în anexele acestora, în condițiile în care chiria se calculează prin raportare la suprafața construită.

Apelantele susțin că „potrivit art.1 din contractul de închiriere, Actului adițional nr.5 încheiat sub nr. 184045/451/20.04.2017 și schiza funcțională întocmită de SC” Construct Ardealul “SA în anul 1996 în vederea întabulării imobilului în cartea funciară, schiță întocmită tocmai cu scopul de a se menționa în mod corect și complet descrierea imobilului, rezultă că, spațiul locativ folosit de antecesoarea lor încă din anul 1970 este compus din 3 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 cămară de alimente, 1 antreu, 1 hol cu SU de 77,85 mp, iar terenul aferent acestei locuințe este de 96 mp.” însă această susținere nu este dovedită. Chiar dacă schița ar fi întocmită în anul 1996, an în care Kerekes Elisabeta formulează cererea nr. 15430/05.09.1996 de reînnoire a contractului de închiriere și de trecere a acestuia pe numele său (f. 54 vol I dosar judecătories) aceasta nu reprezintă o dovadă în sensul că suprafețele construite care exced celor menționate în contracte sunt preexistente încheierii contractelor de închiriere încheiate cu familia Kerekes. Aceasta întrucât membrii acestei familii au calitatea de chiriași începând nu cu anul 1996, anul în care devine titular Kerekes Elisabeta, ci începând cu anul 1981, an în care între G.I.C.L., în calitate de titular al dreptului de administrare și Kerekes Andrei, în calitate de locatar principal, s-a încheiat Contractul de închiriere nr. 13082/17.11.1981, având ca obiect locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii, nr. 20, compusă din: 1 cameră cu suprafața de 17,80 mp, 1 cameră cu suprafața de 18,24 mp, 1 bucătărie cu suprafața de 4,80 mp, 1 cămară de alimente cu suprafața de 3,98 mp și 1 antreu cu suprafața de 2,67 mp, total suprafață 47,49 mp și curte cu suprafață de 1.400 mp. Kerekes Elisabeta devine titular al contractului în anul 1996 ca urmare a decesului soțului său, care a survenit la data de 19.09.1995, astfel cum rezultă din cererea nr. 15430/1996, însă defunctul soț a avut calitatea de chiriaș începând cu anul 1981. Drept urmare, în aceste condiții, se poate prezuma, contrar susținerilor apelantelor, că extinderile efectuate la construcție, astfel cum sunt acestea evidențiate în schița funcțională întocmită de SC” Construct Ardealul “SA în anul 1996 au fost efectuate de către chiriaș, atâta vreme cât nu se regăsesc în anexele contractelor de închiriere.

Această prezumție se completează cu proba cu înscrisuri. Astfel, atașat întâmpinării depuse în fața primei instanțe, au fost depuse înscrisurile de la f. 51-101. Printre acestea, se regăsește și o cerere adresată de către Kerekes Elisabeta Consiliului Local al Municipiului Cluj la data de 18.04.2002 (f. 62 vol I) prin care aceasta solicită „modificarea suprafeței contractului de locuință cu nr 37755 cu o cameră 23.83 mp și un antreu de 2.30 mp”. În cuprinsul acestei cereri se menționează în mod expres că „înainte de modificare a avut 47.71 mp, cu modificare are 77.65 mp”. Rezultă astfel, fără dubiu, că modificările existente la suprafața construită, respectiv extinderile relevate inclusiv de schița realizată de către Constructardealul au fost făcute de către Kerekes Elisabeta sau de membrii familiei acesteia și contrazic susținerile apelantelor în cuprinsul concluziilor, în sensul că nu au adus modificări ci ar fi făcut doar unele îmbunătățiri pentru asigurarea unor condiții de viață.

Criticile apelantelor sunt astfel nefondate, motiv pentru care, față de dispozițiile art. 480 NCPC, apelul va fi respins, sentința civilă nr. 835/2021 urmând a fi menținută în întregime.

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

Respinge apelul formulat de către reclamantele **ȘIPOȘ ANNA, CNP**  
**KEREKES ECATERINA, CNP** și **NAGY EVA, CNP**  
toate cu domiciliul procesual ales la avocat Ambrus-Gorgyik, în Cluj-Napoca, str. Gheroghe Dima, nr. 29, ap. 3, județul Cluj, în calitate de moștenitoare a defunctei Kerekes Elisabeta



împotriva sentinței civile nr. 835/2021 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca la data de 11.02.2021 în dosarul nr.24172/211/2018, pe care o menține în întregime.

Cu drept de recurs în termen de 30 zile de la comunicare, cererea de recurs, motivată, urmând a se depune la Tribunalul Cluj sub sancțiunea nulității.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței azi, 05.11.2021..

Președinte,  
Monica-Corina Nicoara

Judecător,  
Liliana Elena Marc

Grefier,  
Alina - Alexandra Iepan



A.I. 07 Noiembrie 2021

Red./Tehnored. L.E.M./7 ex/15.11.2021/Tehnored. L.M.

Jud.fond: Ruxandra-Maria Pavel-Judecătoria Cluj-Napoca

**JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA**

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

*Dosar nr. 24172/211/2018*

**SENTINTA CIVILĂ NR. 835/2021**

***Ședința publică din data de 11.02.2021***

***Instanța constituită din:***

***PREȘEDINTE: RUXANDRA-MARIA PAVEL***

***GREFIER: ȘTEFANA NECHITA***

Pe rol se află soluționarea cauzei civile formulată de reclamanta **KEREKES ELISABETA**, decedată la data de 23.01.2020 și continuată de moștenitoarele **ȘIPOS ANNA**, **KEREKES ECATERINA** și **NAGY EVA** în contradictoriu cu pârâții **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** și **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, ambii prin Primar, având ca obiect *hotărâre care să țină loc de act autentic*.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează că mersul dezbaterilor a avut loc la data de 15 ianuarie 2021, fiind consemnate în încheierea de ședință care face parte din prezenta hotărâre, când instanța a amânat pronunțarea pentru data de 28 ianuarie 2021, iar apoi pentru data de azi, 12 februarie 2021.

**INSTANȚA**

***Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:***

***Prin cererea*** înregistrată pe rolul instanței sub nr. 24172/211/2018 la data de 08.11.2018 reclamanta **KEREKES ELISABETA** a solicitat în contradictoriu cu pârâții **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** și **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, ambii prin Primar, obligarea pârâților la efectuarea formalităților de vânzare-cumpărare către reclamanta al apartamentului nr. 1 situat în imobilul din mun. Cluj-Napoca, str. Campul Pâinii, nr.20, Corp 4, jud. Cluj, și a terenului aferent în suprafața de 96mp, ce face obiectul contractului de închiriere nr.37755/12.07.1999 încheiat de către Kerekes Elisabeta cu Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, spațiu locativ cu destinația de locuință conform Legii nr. 112/1995, iar în cazul unui refuz, hotărârea sa țină loc act translativ de proprietate, cu obligarea paratelor la plata cheltuielilor de judecată.

***În motivare***, s-a învederat că în fapt, în baza Ordinului de repartizare nr.2385/19.08.1970 emis de Consiliul Popular al Mun.Cluj, Comitetul executiv, la data de 20 august 1970 sub nr. 5943 între Intreprinderea de Locuințe și Localuri Cluj, în calitate de locator, și numitul Kerekes Andrei, în calitate de chirias, s-a încheiat contractul de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe având ca obiect închirierea apartamentului nr. 1 din imobilul situat în mun. Cluj-Napoca, str. Campul Pâinii, nr. 20, imobil compus din 2 camere, 1 bucatărie, 1 antreu, 1 camara alimente.

În urma adoptării Hotărârii nr. 597 din 28 septembrie 1992 privind trecerea sub autoritatea consiliilor locale sau, după caz, județene, a regiilor autonome și societăților comerciale cu capital integral de stat, care prestează servicii publice de interes local sau județean coroborat cu decesul titularului de contract Kerekes Andrei, s-a încheiat, între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, în calitate de locator și numita Kerekes Elisabeta, soția lui Kerekes Andrei, în calitate de locatar-titular de contract, sub nr. 700144

din data de 05.09.1996 contractul de închiriere pentru suprafețe locative destinate de locuințe vizând același apartament pentru o perioadă de 5 ani, cu începere de la 01.11.1995.

Ulterior, în urma apariției O.U.G. nr.40/1999 contractul de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuințe a fost reînnoit și înregistrat sub nr. 37755/12.07.1999, părțile fiind aceleași, Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în calitate de proprietar și Kerekes Elisabeta, în calitate de chirias.

Conform prevederilor art. I din contractul de închiriere mai sus menționat, obiectul contractului îl formează locuința din mun. Cluj-Napoca, str. Campul Painii, nr.20, ap. 1, jud.Cluj, compusă din 2 camere în suprafața de 36.04mp, dependințe în suprafața de 11,45mp, și teren în suprafața de 1.400 mp, și va fi folosită de chirias și familia sa compusă din 7 persoane.

Contractul inițial a fost încheiat inițial pe un termen de 5 ani, cu începere din 08.04.1999 până la data de 08.04.2004.

La data de 31.08.2004 la Municipiul Cluj-Napoca, Direcția Fondului Imobiliar de Stat, Serviciul Locativ, Sinteza spații a fost înregistrat Actul Adicional nr. 1 la contractul de închiriere nr.37.755 din 1999, având ca obiect prelungirea termenului de valabilitate al convenției data de 08.04.2009.

Prin Actul aditional nr.2 înregistrat sub nr. 49848/16.07.2007 la Municipiul Cluj-Napoca, Direcția Fondului Imobiliar de Stat, Serviciul Locativ, Sinteza spații, s-a restrans obiectul închirierii - art.2 -, fiind exclusă suprafața de teren de 1.400mp.

Prin Actul aditional nr. 3 înregistrat sub nr.93724/23.11.2009 la Municipiul Cluj-Napoca, Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, Serviciul Administrare Locuințe, conform art. 2 alin. I a fost prelungită durata contractului de închiriere pe o perioadă de 5ani, de la data de 19.05.2009 până la data de 19.05.2014.

De asemenea din art.2 alin. ultim al aceluiași Act aditional rezulta și faptul că s-a modificat individualizarea obiectului închirierii din Campul Painii, nr.20, ap. 1, în Campul Painii, nr.20, ap. 1, Corp 4, conform documentației de întabulare.

La data de 20.01.2011 a fost încheiat și înregistrat la Municipiul Cluj-Napoca sub nr.intern 188436 Actul aditional nr. 4, respectiv la data de 12.03.2012 a fost încheiat și înregistrat la Municipiul Cluj-Napoca, Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, Serviciul Administrare spații, terenuri Actul aditional nr.5.

Ultimul Act aditional a fost înregistrat 184045/451/20.04.2017, și este identificat prin nr.6. Prin acest act aditional pct. II - Obiectul închirierii, au intervenit modificări cu privire la:

1. Descrierea construcției: La Art.1 s-a menționat că locuința închiriată reclamantei și familiei sale are suprafața utilă de 47.49 mp, cu structură formată din 2 camere, 1 bucatărie, 1 cameră de alimente, 1 antreu așa cum este descrisă în Anexa 1 al Actului aditional cu mențiunea că este vorba de o mențiunea făcută în condițiile în care în Actul aditional nr. 3 la Art. 2 alin. ultim al aceluiași rezulta și faptul că s-a modificat individualizarea obiectului închirierii din Campul Painii, nr. 20, ap. 1, în Campul Painii, nr. 20, ap. 1, Corp 4, conform documentației de întabulare.

Practic, această descriere a fost preluată din contractul inițial de închiriere însă nu corespunde cu situația faptică, și nu este în concordanță cu Schița funcțională a imobilului întocmit de SC Construct Ardealul S.A Cluj-Napoca la începutul anilor '90, schița care s-a întocmit tocmai cu scopul de a se menționa în mod corect și complet descrierea imobilului. Schița funcțională redă cu exactitate spațiul locativ folosit de reclamanta și familia sa încă din 1970, de-a lungul anilor nefiind efectuate modificări de structură interioare ori exterioare. Din schița respectivă rezulta faptul că spațiul locativ folosit de reclamanta este compus din 3 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 cameră de alimente, 1 antreu, 1 hol, cu suprafața utilă de 77.85 mp. Dintr-un exercițiu matematic rezulta faptul că în fața locului se găsește încă o cameră cu

suprafata de 23.83 mp, o baie cu suprafata utila de 4.10mp, precum si un hol cu suprafata utila de 2.69 mp.

De-a lungul anilor reclamanta si-a indeplinit obligatiile contractuale iar reparatiile capitale le-a efectuat cu acordul proprietarului, cum ar fi schimbarea acoperisului si reparatiile la zidul partial daramat cu ocazia refacerii acoperisului.

2. Terenul aferent: La Art.2 s-a stipulat ca terenul aferent acestei locuinte este de 96mp.
3. Membri familiei: Art. 3 - familia titularului de contract s-a restrans la 4 membri: Kerekes Elisabeta-titular, Sipos Anna-fiica, Sipos Endre-nepot, Sipos Aniko-nepoata si Nagy Eva-fiica.

Prin pct. III, Art.5, termenul de valabilitate al conventiei s-a prelungit pana la data de 27.06.2019.

De-a lungul anilor reclamanta in repetate randuri s-a adresat paratilor si si-a manifestat intentia de cumparare al spatiului locativ pe care il foloseste. Cererile nu au fost onorate. In acest context, ultima cerere inaintata in acest sens a fost inregistrata sub nr. 436225/45/18 septembrie 2018, inasa prin raspunsul din 26.09.2018, comunicat la data de 01.10.2018, care poate echivala cu un refuz, rezulta ca situatia de carte funciara nu este clarificata, context in care nu se poate da curs solicitarii formulate.

Apreciază ca prin acest raspuns se urmareste tergiversarea finalizarii operatiunii de vanzare din moment ce nu se indica niciun termen, macar estimativ, in ceea ce priveste finalizarea operatiunii de vanzare, iar imobilul necesita reparatii capitale urgente, deoarece atat zidurile cat si acoperisul constructiei sunt intr-o stare de degradare avansata. Practic acesta este motivul pentru care s-a optat la acest demers in instanta pentru a realiza cel mai repede transferul dreptului de proprietate asupra imobilului pe care-l detine reclamanta cu titlu de chirie.

Legea nr. 112/1995 cooborat cu OUG 40/1999 sunt actele normative care reglementează situatia juridică a unor imobile cu destinația de locuință, trecute în proprietatea statului. Prin aceste acte normative protecția chiriașilor este asigurată, se asigură dreptul acestora, de a opta, înăuntrul termenului defipt prin lege, pentru cumpărarea apartamentelor, care pot fi achiziționate în condițiile legii.

Dispozițiile legii nominalizează chiriașii care pot opta pentru cumpărarea acestor apartamente: aceștia trebuie să aibă calitatea de titular al unor contracte de închiriere, contractul să fi fost valabil încheiat la data publicării legii, să fie valabil la data vânzării, solicitanții sau membri familiei lor să nu fi deținut sau să nu fi înstrăinat locuință proprietate personală după data de ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu iar imobilul nu a fost restituit foștilor proprietari sau mostenitorilor acestora in baza Legii fondului funciar si nici notificat in baza in baza Legii nr. 10/2001.

În situația reclamantei Kerekes Elisabeta toate aceste condiții sunt indeplinite în mod cumulativ, context in care desi s-a exercitat dreptul de optiune pentru cumpararea apartamentului detinut cu titlu de chirie nu se procedează la finalizarea vânzării locuinței.

Tinand cont de Decizia nr. 81/2017 pronuntata de Inalta Curte de Casatie si Justitie, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de fapt, rezulta in mod echivoc ca corelativ dreptului legal al reclamantei de a cumpara, in calitate de titular al contractului de inchiriere nr.37755/12.07.1999, apartamentul ce face obiectul conventiei, exista obligatia in rem a paratelor de a vinde acest imobil, avand in vedere faptul ca sunt intrunite toate conditiile prevazute de lege.

Invederează instanței de judecata faptul ca reclamanta s-a adresat in nenumarate randuri paratelor in vederea cumpararii spatiului locativ pe care il foloseste in baza contractului de inchiriere nr. 37755/12.07.1999, dar acestea au refuzat efectuarea formațiilor legale, desi in conformitate cu prevederile alin.1 din Legea nr.112/1995 aveau

obligatia de a perfecta actele de vanzare-cumparare a locuintei pe care o detine, obligatie pe care au refuzat sa si-o indeplineasca pana in prezent, fara niciun temei legal.

Prin refuzul nejustificat al paratelor de a solutiona cererea de cumparare a imobilului situat in mun. Cluj-Napoca, str.Campul Painii, nr. 20, ap. , corp IV, de a efectua formalitatile legale in acest sens, paratii au refuzat de fapt incheierea contractului de vanzare-cumparare in conformitate cu prevederile Legii nr.112/1995, motiv pentru care a fost nevoita in promovarea prezentei cereri de chemare in judecata, in vederea valorificarii in instantă a vocatiei la cumparare, raportat la drepturile conferite de lege.

Pe langa aceste aspecte, asa cum a mai mentionat, imobilul se gaseste in stare avansata de degradare, in momentul de fata nu poate fi locuit in conditii normale iar daca nu se intervine lucrarari de reparatii, acesta stare se va accentua, iar din cauza ca paratii tergiverseaza incheierea unui act translativ de proprietate cu reclamanta, nu se poate executa nicio reparatie la imobil.

Pentru toate aceste considerente solicita amiterea cererii de chemare in judecata asa cum a foit formulata, cu obligarea paratilor la plata cheltuielilor de judecata.

Cererea este *intemeiată pe dispozițiile* art .9 din Legea nr.112/1995, art.6 din HG nr.20/1996, art. 17 si 19 din Legea nr. 10/2001, art. 52 coroborat cu art. 42 alin.3 din Legea nr.10/2001, art.1.730-1740 C.civ., art.1165 c.civ., C.civ. art.30, 32, 249-365, 453 C.pr.civ, Decizia nr.3/2017 pronuntata de ICCJ —Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, Decizia nr.81/2017 pronuntata de ICCJ —Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept

*În dovedire*, s-au depus la dosarul cauzei înscrisuri.

Paratii **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** și **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, ambii prin Primar au depus la data de 14.12.2018, întâmpinare, prin care au invocat excepția inadmisibilității cererii, iar pe fondul cauzei, respingerea cererii ca neintemeiată.

*În motivare*, s-a arătat că în anul 1981, între G.I.C.L. și Kerekeș Andrei s-a încheiat Contractul de închiriere nr. 13082/17.11.1981, având ca obiect locuința situată în Municipiul Cluj Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, compusă din: 2 camere de 17,80 mp și 18,24 mp, bucatărie 4,80 mp, cămară de alimente 3,98 mp și antreu 2,67 mp, total suprafață 47,49 mp.

Prin cererea înregistrată sub nr. 15430/05.09.1996 reclamanta a solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele acesteia, ca urmare a decesului titularului de contract, numitul Kerekeș Andrei, soțul acesteia.

Prin urmare, între autoritatea locală și reclamantă s-a încheiat un nou Contract de închiriere cu nr. 700144/05.09.1996 pentru același imobil (cu aceeași componență) ce făcea obiectul Contractului de închiriere nr. 13082/17.11.1981.

Ulterior s-a încheiat un nou contract de închiriere cu reclamanta, respectiv Contractul de închiriere nr. 37755/12.07.1999, individualizându-se imobilul ca fiind ap. 1. Contractul a fost modificat ulterior prin acte adiționale succesive, sub mai multe aspecte, fiind prelungit sub aspectul duratei până la data de 27.06.2019.

Prin cererea din data de 18.04.2002, reclamanta solicită modificarea suprafeței locative din contractul de închiriere, în sensul adăugării unei camere de 23,83 mp și a unui antreu de 2,30 mp și majorarea suprafeței totale la 77,65 mp.

Prin cererea înregistrată sub nr. 28757/45/24.04.2002, reclamanta solicită în baza Lg. 112/1995 cumpărarea apartamentului obiect al contractului de închiriere, solicitare la care i s-a răspuns prin adresa cu același nr. din data de 15.05.2002, că cererea nu poate fi soluționată favorabil deoarece cf Lg. 112/1995 se poate cumpăra doar ceea ce s-a atribuit prin contractul de închiriere, iar petenta a realizat extinderi ilegale pe terenul Statului Român, respectiv o cameră, o baie și un antreu. Totodată i s-a adus la cunoștință că în vederea soluționării

favorabile a cererii este necesară intrarea în legalitate, respectiv să concesioneze terenul și ulterior să obțină certificat de urbanism și autorizație de construire.

Prin cererea înregistrată sub nr. 436225/45/18.09.2018, reclamanta solicită din nou în baza Lg. 112/1995, cumpărarea imobilului. Prin adresa cu același nr. din data de 26.09.2018 i s-a răspuns că autoritatea publică locală se află în imposibilitatea de a da curs solicitării de cumpărare până la clarificarea situației de carte funciară.

Referitor la situația de CF, învederează instanței că imobilul cu nr. topo. inițial 6827/2 a fost înscris în CF 8587 în favoarea SC CLUJANA SA (fostă Uzinele Dermata fabrică de pielărie și încălțăminte SA CLUJ, respectiv fostă Uzinele Janos Herbak fabrică de pielărie și încălțăminte CLUJ), în baza HCM nr. 367/1973, a documentației de comasare și redistribuire și a HG 1272/1990. Ulterior, din acest nr. topo. s-au dezmembrat, dezlipit și transcris mai multe parcele din zona imobilelor situate pe str. Dermata, str. Vlad Țepeș și str. Fabricii, în CF 111396 Cluj-Napoca în favoarea SC CLUJANA SA.

În adresa nr. 3870/09.05.1997 a SC CLUJANA SA, înregistrată sub nr. 18072/45/09.05.1997, aceasta precizează că toate clădirile edificate pe terenurile cu nr. topo. 6827/2/3, 6827/2/1, 6827/2/4 și 6827/2/5 cu destinația de locuințe au rămas în administrarea D.A.I.S. (în prezent Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății) fiind case naționalizate la 11 iunie 1948, iar terenul — curte situat în jurul clădirilor de locuit este întabulat în CF 111396 Cluj-Napoca cu nr. topo. 6827/2/15, 6827/2/16, 6827/2/17 în favoarea SC CLUJANA SA și că acesta s-a diminuat ca suprafață prin extinderi masive a construcțiilor existente și a împrejurimilor.

Prin HCL 97/29.02.2000 s-a aprobat trecerea în proprietatea Statului Român și administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca a terenului situat pe str. Câmpul Pâinii nr. 20, însă dreptul de proprietate nu a putut fi întăbulat în lipsa acceptului SC CLUJANA SA.

Autoritatea locală a tăcut demersuri în vederea întăbulării în baza Sentinței civ. nr. 5619/2001 a Judecătoriei Cluj-Napoca și a Deciziei civ. nr. 352/A/2002 a Tribunalului Cluj, însă cererea de întăbulare a fost respinsă prin Încheierea de CF nr. 23054/30.06.2005 motivat de faptul că imobilul din litigiu nu mai corespunde cu cel din CF, între timp efectuându-se operațiuni de alipire-dezlipire și nu s-au individualizat părțile comune indivize.

Corpurile 1 și 2 sunt situate pe terenul limitrof, față de acestea reușindu-se întăbularea Statului Român și a reclamanților în baza Sentinței civ. nr. 4653/2006 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dos. nr. 1169/2006.

CA O CHESTIUNE PREALABILĂ, învederează instanței că, dată fiind situația de CF și calitatea de proprietară tabulara a SC CLUJANA SA, s-ar impune introducerea în cauză a acesteia. Totodată solicită instanței să înainteze o adresă către Arhivele Naționale — Județul Cluj în vederea transmiterii documentației din perioada anterioară trecerii imobilului în proprietatea SC CLUJANA SA și către B.C.P.I. Cluj-Napoca pentru a transmite dosarele de CF nr. 4268/1947 și nr. 19787/1994. Solicită aceasta în vederea verificării modului de preluare al imobilului și persoanele de la care s-a preluat, fiind relevant prin prisma disp. art. 1 din Lg. 112/1995. Astfel, în situația în care preluarea s-a făcut de la persoană juridică și nu persoană fizică, acțiunea este inadmisibilă, deoarece imobilul nu intră sub incidența Lg. 112/1995 prin raportare la disp. art. 1 din lege și în acest caz înțelege să invoce excepția inadmisibilității.

PE CALE DE EXCEPȚIE invocăm în baza acelorași considerente neîndeplinirea condițiilor de exercitare a dreptului pe care se întemeiază pretenția reclamantei, cu consecința respingerii cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată, dreptul subiectiv pe care este întemeiată pretenția reclamantului nefiind actual, fiind afectat de o condiție suspensivă, respectiv trecerea dreptului de proprietate în patrimoniul Statului Român și ulterior întăbularea acestuia, respectiv clarificarea situației de CF. Astfel, condiția de exercitare a acțiunii prevăzută de art. 32 alin. 1 lit. c) C.pr.civ. presupune ca pretenția dedusă judecării să

fie întemeiată pe un drept subiectiv recunoscut de lege, exercitat în limitele permise de lege, cu bună-credință și de asemenea, dreptul trebuie să fie actual, neafectat de un termen sau o condiție suspensivă. Or, în speță, astfel cum rezultă din cele prezentate mai sus, pentru ca să se poată efectua orice acte de dispoziție cu privire la imobil, trebuie reglementată situația juridică a acestuia, prin trecerea acestuia în proprietatea Statului, apoi situația juridică a apartamentelor să corespundă cu cea faptică, întabularea corespunzătoare și doar ulterior acestei operațiuni se poate încheia în mod valabil și legal contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică, apt de a sta la baza întabulării dreptului de proprietate al reclamantului. Pentru întabularea dreptului de proprietate al Statului Român asupra terenului și ulterior construcțiilor — corpurile de clădire 3 și 4, este necesar un act translativ de proprietate prin care dreptul de proprietate asupra terenului să fie transferat de la SC CLUJANA SA, fiind necesar în cea mai favorabilă ipoteză, acceptul notarial în acest sens al acestei societăți.

PEFOND, învederează următoarele:

Din aspectele precizate cu privire la situația de fapt a imobilului, rezultă indubitabil impedimentele la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, respectiv:

Faptul că terenul aferent imobilelor — corp 3 și corp 4 se află în proprietatea unei terțe persoane — SC CLUJANA SA. Or, în conformitate cu disp. art. 37 din HG.20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995, în situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege. Dezlegarea de drept dată de ÎCCJ în dos.nr.3370/1/2016 prin decizia nr.3/30.01.2017 este în același sens: În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr 20/1996, republicate, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Reiterează aspectul că s-au făcut demersuri în vederea clarificării situației juridice, demersuri finalizate cu Încheierea de CF de respingere a cererii de întabulare a dreptului de proprietate al Statului Român, în baza Sentinței civ. nr.5619/2001 a Judecătoriei Cluj-Napoca și a Deciziei civ. nr.352/A/2002 a Tribunalului Cluj, motivat de faptul că imobilul din litigiu nu mai corespunde cu cel din CF, între timp efectuându-se operațiuni de alipire-dezlipire și nu s-au individualizat părțile comune indivize în raportul de expertiză efectuat în cauză.

Pe cale de consecință, reglementarea situației de CF nu este posibilă pe cale administrativă în lipsa unui act translativ de proprietate valabil asupra terenului, apt de întabulare și care să corespundă situației faptice actuale.

În al doilea rând există neconcordanțe cu privire la apartamentul obiect al speței și obiect al contractelor de închiriere, sub aspectul descrierii/componenței și suprafeței. Astfel, față de Contractul de închiriere valabil la data intrării în vigoare a Lg. 112/1995 și cel actual, în realitate există în plus o camera, baie și antreu, executate ilegal, fără autorizație de construire și există modificări ale suprafețelor locative, rezultând o suprafață totală mai mare decât cea care din contracte. Or, acest aspect trebuie analizat prin prisma disp art. 6 din HG.20/1996 care prevăd că Dreptul de a cumpara apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii, de unde rezultă că chiriașii au dreptul la cumpărarea imobilului astfel cum apare în contractul de închiriere.

Apoi, precizează că, în calitate de proprietar asupra construcției — corpuri de clădire, autoritatea locală beneficiază de toate atributele acestui drept, astfel cum sunt prevăzute la

art.555 C.civ, deci inclusiv dreptul de dispoziție juridică asupra bunului, respectiv dreptul de apreciere cu privire la înstrăinarea/grevarea dreptului, or corelativ posibilitatea de a nu proceda în acest sens. De altfel nici LG. 1 12/1995 nu impune obligația de a vinde imobilele ce intră sub incidența acesteia, prevăzând prin norme permissive posibilitatea de dobândire a acestora, legiuitorul lăsând la latitudinea unităților teritorial administrative posibilitatea de a le înstrăina or a le păstra în fondul locativ de stat. De altfel păstrarea lor și constituirea unor dezmembărăminte ale dreptului de proprietate ori drepturi de creanță apare mai profitabilă și justificată de interesul public, având în vedere că veniturile încasate ca urmare a constituirii acestora reprezintă venituri publice. De asemenea, din prerogativele dreptului de proprietate se desprind implicit și obligațiile corelative ale terțelor persoane de a nu aduce atingere și a nu leza în niciun fel dreptul de proprietate.

Se poate reține că reclamanta are doar un drept de preempțiune în cazul în care autoritatea locală decide în sensul vânzării imobilului, conferit de disp.art. 17 din Lg. 10/2001.

Dreptul de proprietate privată al Statului este un drept fundamental recunoscut și de Constituție și protejat și de aceasta, prevăzându-se că Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Continutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.

Prin obligarea autorității locale la vânzare s-ar încălca și art. 1 din primul Protocol adițional CEDO care prevede că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale.

Convenția Europeană amintită face parte din dreptul intern, în urma ratificării de către Parlamentul României în anul 1994. Potrivit art. 20 alin. 2 din Constituția României dacă există neconcordanță între pactele și tratatele privind drepturile fundamentale ale omului, la care România este parte și legile interne, au prioritate reglementările internaționale.

O normă juridică ori o hotărâre care obligă proprietarul să vândă imobilul, reprezintă o încălcare a dreptului de proprietate garantat de CEDO și un tratament legal discriminatoriu și inechitabil, mai ales în contextul în care spiritul dreptului privat nu poate fi decât unul de deplină echitate.

Totodată, ingerința în gestionarea bunurilor aflate în proprietatea municipalității ar reprezenta și o încălcare a principiului autonomiei locale, astfel cum este acesta prevăzut de Legea 215/2001.

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

*La data de 17.01.2019*, reclamanta a depus *răspuns la întâmpinare*, prin care a solicitat instanței de judecată respingerea excepției și înlăturarea apărărilor formulate de pârâți prin întâmpinarea depusă la dosar ca nefondate și pe cale de consecință admiterea cererii de chemare în judecată așa cum a fost formulată.

*În motivare*, s-a arătat că parții încearcă să inducă în eroare instanța de judecată referitor la starea de fapt și de drept a spetei deduse judecatii: prezintă aspecte care nu sunt reale, încearcă să-și acopere propria culpa, culpa constând în neindeplinirea obligațiilor impuse în sarcina lor prin dispozițiile legale, prezintă aparari de fond care au fost dezlegate prin pronunțarea Deciziei nr.81/2017 de către Înalta Curte de Casație și Justiție.

În ceea ce privește excepția inadmisibilității acțiunii: solicită în mod respectuos respingerea acesteia pentru următoarele considerente: argumentele aduse în susținerea acestei excepții atestă naționalizarea și trecerea imobilului în proprietatea Statului Român: prin întâmpinarea formulată se arată că întregul imobil de pe str.Campul Painii a făcut obiectul naționalizării din 11 iunie. 1948. De asemenea s-a stipulat ca prin HCL 97/29.02.2000 s-a aprobat trecerea în proprietatea Statului Român și administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca al întregului teren situat în strada Campul Painii, nr.20. Din cuprinsul cartii funciare nr. 111397, B+3, într-adevăr rezulta că s-a respins cererea de



intabulare a dreptului de proprietate conform sentinței nr.5619/2001 a Judecatoriei Cluj-Napoca și a deciziei nr.352/A/2002 a Tribunalului Cluj, a deciziei civile nr. 1443/2002 a Curtii de Apel Cluj, însă nu cunoaște conținutul acestor hotărâri și nici motivarea dată de BCPI Cluj, dacă împotriva acestei încheieri au fost exercitate caile de atac prevăzute de lege.

De asemenea dacă ne raportăm la conținutul cartii funciare nr. 111397 Cluj-Napoca, din înscrierea de sub B+4, rezulta faptul că în baza sentinței civile nr.4653/2006 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 1169/2006, imobilele de sub A+1-4 au fost intabulate în favoarea Statului Roman, terenuri care au fost ulterior dezmembrate, și atâta timp cât nu se aduc documente în susținere, nu se poate cunoaște dacă aceste suprafețe sunt afectate integral de Corpurile 1 și 2.

Este de remarcat faptul că nici în contractele de închiriere inițiale și nici în actele adiționale ale contractului de închiriere nr.37755/12.07.2009 nu s-a indicat nici numărul topografic al terenului pe care s-a edificat construcția existentă și la ora actuală și nici numărul topografic al locuinței detinute de reclamanta, cu toate că din Actul adițional nr.3 rezulta și faptul că s-a modificat individualizarea obiectului închirierii din Campul Painii, nr 20, ap. 1, în Campul Painii, nr. 20, ap. 1, Corp 4, conform documentației de intabulare, iar potrivit Actului adițional nr. 6 din terenul aferent, acestei locuințe îi revine suprafața de 96 mp, suprafața de teren pentru care se plătește și o taxă anuală.

Își pune întrebarea, în cazul în care terenul aferent construcției nu a fost trecut în proprietatea Statului Roman, respectiv în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, cum poate forma obiectul contractului de închiriere și cu ce titlu s-a stabilit și percepe taxa anuală?

În aceste condiții, apreciază, că atâta timp cât s-a realizat o documentație cadastrală, parții cunosc și pot cunoaște numărul topografic pe care este edificată locuința detinută de reclamanta și coroborând cu faptul că în cartea funciara nr. 111397 Cluj-Napoca, se poate identifica teren intabulat în favoarea Statului Roman, nu este necesară introducerea în cauză a SC CLUJANA SA.

Reiterează, că din punctul său de vedere, necesitatea introducerii în cauză a SC Clujana SA s-ar impune doar în ipoteza în care din înscrisuri ar rezulta că terenul aferent locuinței detinute de reclamanta se identifică pe un număr topografic înscris în favoarea societății, însă din actele anexate întampinării această susținere nu s-a dovedit.

Apreciază că în cauză sunt îndeplinite în mod cumulativ condițiile impuse de art.32 C.pr.civ., reclamanta are capacitate și calitate procesuală, se prevalează de o situație juridică pentru a cărei realizare este necesară calea judecătorească și justifică un interes.

Pretenția acțiunii civile reprezintă însuși scopul pentru care reclamantul a pornit procesul. Pretenția constituie mobilul sau motivul determinant pentru care reclamantul solicită instanței de judecată ajutorul fie pentru realizarea unui drept, fie pentru protecția unei alte situații juridice. Asadar, pentru exercitarea acțiunii civile este necesar ca o persoană să pretindă (să afirme) un drept subiectiv civil sau să se prevaleze de o situație juridică pentru a cărei realizare este necesară calea judecătorească, deci să supună judecătorească o pretenție.

Noul Cod de procedură civilă a renunțat la formularea Codului de procedură de la 1865 (art. 109 care făcea referire la cei care „pretind un drept împotriva unei alte persoane). Noțiunea era puțin desuetă și restrictivă din moment ce nu este sine qua non necesar să pretinzi un drept față de o altă persoană pentru a porni un litigiu, a fortiori dacă ne imaginăm situațiile în care reclamantul nu pretinde niciun drept, ci dorește numai simpla clarificare a unei situații juridice incerte.

Drept urmare, formularea unei pretenții nu poate fi limitată numai la situațiile în care se invocă un drept subiectiv, atâta timp cât însăși legea supremă — Constituția României — în art. 21 alin. (1) acordă justițiabilului vătămat accesul la o instanță și atunci când vătămarea vizează un interes legitim ori o libertate.

Asa fiind, pentru ca reclamantul sa poata exercita actiunea civila, el trebuie sa afirme doar o pretentie sau o situatie juridica care se bucura de protectie juridica. Daca la finalul procesului se dovedeste ca dreptul invocat nu exista, nu indeplineste cerintele bunei-credinte ori ale limitelor legalitatii si bunelor moravuri, actiunea va fi respinsa ca nefondata, ori reclamantul va fi sanctionat pentru abuz de drept. Daca insa, judecatorul va constata ca dreptul nu este actual si nascut, cererea va fi respinsa ca prematura, fapt care nu il va impiedica pe reclamant sa formuleze o noua cerere in justitie la momentul la care dreptul poate fi supus judecatii.

Avand in vedere aspectele invederate, se impune respingerea exceptiei formulate, apreciază ca pârâții in continuare, tergiverseaza solutionarea cererii reclamantei, procedeaza in mod similar in toate cazurile, si doar in momentul in care persoanele interesate se adreseaza instantei de judecata, inteleg sa-si indeplineasca obligatiile impuse, aspect care rezulta de altfel si din faptul ca si chiriasii apartamentelor din Corpul 1 si 2, si-au putut valorifica drepturile, devenind proprietari de apartamente, doar prin intermediul instantei de judecata.

Pe fondul cauzei: asa cum a aratat pe larg prin cererea formulata atata timp cat reclamanta indeplineste in mod cumulativ conditiile impuse prin art. 9 din Legea nr. 112/1995 si in cauza nefiind incidenta niciun caz de exceptie de la vanzare stipulat de art. 9 alin. 6 coroborat cu art. 10 din acelasi text de lege, paratii aveau obligatia de a solutiona in timp util si in mod favorabil cererea avand ca obiect achizitionarea apartamentului detinut cu titlu de inchiriere.

Cu toate acestea, paratele de-a lungul anilor, au preferat sa tergiverseze vanzarea, refuzand in mod nejustificat incheierea unui act translativ de proprietate.

Se mentioneaza prin intampinarea depusa faptul ca acest contract de vanzare cumparare nu s-a putut finaliza dat fiind ca reclamanta a realizat extindari ilegale terenul Statului Roman, respectiv o camera, o baie si un antreu, iar in vederea solutionarii cererii este necesara intrarea in legalitate - adresa nr.28757/45/15.05.2002.

Reclamanta de-a lungul anilor si-a indeplinit obligatiile contractuale iar reparatiile capitale le-a efectuat doar cu acordul proprietarului, cum ar fi schimbarea acoperisului si reparatiile la zidul partial daramat cu ocazia refacerii acoperisului, fara a realiza extinderi ilegale. Chiar mai mult, a atras atentia paratelor, ca situatia factica existenta la fata locului nu corespunde cu descrierea locuintei din contractul de inchiriere, descriere care a fost preluata din contractul initial de inchiriere incheiat cu I.L.L., si a anexat in acest sens o schita functionala realizata de catre SC CONSTRUCT ARDEALUL SA, solicitand efectuarea modificarilor cuvenite, inregistrand in acest sens cererea din data de 18.04.2002, insa cererea acesteia nu a fost onorata, ci din contra, s-a neglijat pe acest motiv vanzarea intregului imobil, desi exista posibilitatea instrainarii cel puțin a partii care era evidentiata in contractele de inchiriere.

Neglijenta si lipsa de interes de care au dat dovada paratii de-a lungul anilor aprox. 16ani - rezulta si din adresa Directiei Patrimoniului Municipiului si Evidenta Proprietatii, Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru nr. 176565/453/04.06.2015 catre Serviciul Administrare Spatii, Terenuri, adresa prin care li s-a pus in vedere intocmirea documentatiei cadastrale privind intabularea corpurilor III si IV din str. Campul Painii, nr.20. Totodata din raspunsul nr. 366539 conex 22282/453/454/09.08.2017 rezulta ca documentatia cadastrala necesara nu a fost efectuata, aspect reconfirmat si prin raspunsul 436225/451/26.092018.

Rezulta astfel ca in speta sunt aplicabile dispozitiile Legii nr. 112/1995, acesta a fost temeiul juridic si in cazul incheierii contractelor de vanzare-cumparare perfectate cu chiriasii Corpului 1 si 2, conditiile impuse de acest act normativ fiind indeplinite si de catre reclamanta, insa paratii, refuza, in continuare in mod nejustificat perfectarea contractului de vanzare-cumparare.

În ceea ce privește interpretarea dată de parate sintagmei "pot fi instrăinate" considerăm că s-a greșit substanțial arătând că se încalca Art. 1 din Protocolul CEDO, pentru că, în acest sens s-a pronunțat și Curtea Constituțională a României prin Decizia nr.3/2001 și s-a constatat că prevederile Art. 9 din Legea nr.112/1995 nu sunt neconstituționale, prin aceste prevederi s-a stabilit o obligație în sarcina Statului Român de a vinde imobilul în situația în care chiriașul își manifestă dorința de cumpărare.

Astfel, în ceea ce privește dreptul de proprietate care este garantat de CEDO, credem că se exagerază și se interpretează în mod eronat. Reclamanta îndeplinește condițiile legale pentru a obține cumpărarea spațiului locativ pe care îl folosește. Prin Legea nr. 112/1996 se stabilește obligația în sarcina Statului prin reprezentanții sai, ca în cazul în care se solicită din partea chiriașilor exercitarea dreptului de a cumpăra imobilul, să efectueze formalitățile de vânzare și să transfere dreptul de proprietate.

Dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995 sunt foarte clare în acest sens: "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 pretului. Textul de lege face referire doar la opțiunea chiriașului și nu și cea a proprietarului, iar din acest punct de vedere se deduce clar concluzia că proprietarul are obligația de a face demersurile necesare pentru vânzarea imobilului în cazul care chiriașul își manifestă această opțiune.

Legea nr. 112/1995 prevede doar câteva excepții de la regula obligatorie a vânzării imobilelor cărora li se aplică această normă legală la Art. 9 alin 6: "Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - sol, soție, copii minori- care au dobândit sau au instrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu" coroborat cu art. 10 (1): "Sunt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a legii, beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscina, sauna, sera, crama, bar, vinoteca sau camera frigorifică. (2) Sunt, de asemenea exceptate de la vânzare locuințele care au avut destinația de case de oaspeți, de protocol, precum și cele folosite ca reședințe pentru foștii și actualii demnitari. "

Nu contestăm faptul că aceasta problemă a condus la pronunțarea unor soluții contradictorii inclusiv pe rolul instanțelor din Cluj respectiv la o practică neunitară, însă nu este de neglijat faptul că această problemă a fost dezlegată de Înalta Curte de Casație și Justiție prin pronunțarea Deciziei nr. 81/2017 privind examinarea sesizării formulate de Tribunalul Cluj-Secția civilă în Dosarul nr.3.633/211/2016 în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, decizie prin care s-a stabilit faptul că prin art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 se reglementează posibilitatea instrăinării imobilelor cu destinația de locuință, pe de o parte, ca urmare a opțiunii chiriașului de a cumpăra, iar, pe de altă parte, din inițiativa deținătorului, cu recunoșterea în acest caz a dreptului de preempțiune al chiriașului, ambele ipoteze sub condiția epuizării procedurilor administrative și jurisdicționale, în cazul în care acestea s-au declanșat neexistând astfel o suprapunere de reglementare, în sensul art. 52 din Legea nr.10/2001, ci o completare.

Totodată în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.

Prin refuzul nejustificat al părților de a soluționa cererea reclamantei de cumpărare al apartamentului nr. 1 situat în imobilul din mun. Cluj-Napoca, str. Campul Painii, nr. 20, Corp 4, jud. Cluj, și a terenului aferent în suprafața de 96 mp, și de a efectua, formalitățile legale în

acest sens, părțile au refuzat de fapt încheierea contractului de vânzare-cumpărare în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995, motiv pentru care reclamanta a fost nevoită sa înainteze prezenta acțiune în justiție și sa își valorifice în instanță vocația la cumpărare, raportat la drepturile conferite de lege.

Mai mult decât atât, acest imobil necesită reparații capitale urgente, dacă nu se va interveni într-un timp foarte scurt existând riscul de a se afecta structura construcției.

Având în vedere cele mai sus enunțate, este evident ca apărătorii formulate de parate sunt nefondate și trebuie înlăturate, iar cererea de chemare în judecată fiind una întemeiată se impune a fi admisă așa cum a fost formulată, cu obligarea paratelor la plata cheltuielilor de judecată.

Ca urmare a decesului reclamantei la data de 23.01.2020, acțiunea a fost continuată de moștenitoarele **SIPOS ANNA, KEREKES ECATERINA și NAGY EVA**.

Prin **încheierea de ședință din data de 19.06.2020**, instanța a calificat excepția inadmisibilității cererii invocată de către părți prin întâmpinare ca fiind o apărare de fond.

**În cauză**, instanța a încuviințat și a administrat proba cu înscrisuri și proba cu interogatoriul părților în favoarea reclamantelor.

**La data de 21.12.2020** s-au depus note scrise de către reclamante.

**Analizând actele și lucrările dosarului,, instanța reține următoarele:**

**În fapt**, între G.I.C.L., în calitate de titular al dreptului de administrare și Kerekes Andrei, în calitate de locatar principal, s-a încheiat Contractul de închiriere nr. 13082/17.11.1981, având ca obiect locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii, nr. 20, compusă din: 1 cameră cu suprafața de 17,80 mp, 1 cameră cu suprafața de 18,24 mp, 1 bucătărie cu suprafața de 4,80 mp, 1 cămară de alimente cu suprafața de 3,98 mp și 1 antreu cu suprafața de 2,67 mp, total suprafață 47,49 mp și curte cu suprafață de 1.400 mp.

Prin cererea înregistrată sub nr. 15430/05.09.1996 reclamanta a solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele acesteia, ca urmare a decesului titularului de contract, numitul Kerekes Andrei, soțul acesteia, sens în care s-a încheiat contractul de închiriere nr. 700144/05.09.1996 pentru același imobil, identificat cu conform fișei suprafeței locative cu: 1 cameră cu suprafața de 17,80 mp, 1 cameră cu suprafața de 18,24 mp, 1 bucătărie cu suprafața de 4,80 mp, 1 cămară de alimente cu suprafața de 3,98 mp și 1 antreu cu suprafața de 2,67 mp, total suprafață 47,49 mp, curte cu suprafață de 1.400 mp.

Conform contractului de închiriere nr. 37755/12.07.1999 încheiat între pârâtul **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA** și reclamanta **KEREKES ELISABETA** s-a individualizat imobilul ca fiind *ap. 1* situat în Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii, nr. 20, compus din 2 camere în suprafață de 36,04 mp, dependințe în suprafață de 11,45 mp și teren de 1.400 mp și s-a stabilit durata locațiunii la 5 ani, cu începere din 08.04.1999 până la data de 08.04.2004.

Prin cererea din data de 18.04.2002, reclamanta a solicitat modificarea suprafeței locative din contractul de închiriere, în sensul adăugării unei camere de 23,83 mp și a unui antreu de 2,30 mp și majorarea suprafeței totale la 77,65 mp.

Prin cererea înregistrată sub nr. 28757/45/24.04.2002, reclamanta a solicitat în baza Legii nr. 112/1995 cumpărarea apartamentului obiect al contractului de închiriere.

Prin adresa nr. 28757/45/15.05.2002, pârâtul **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA** a răspuns solicitării reclamantei în sensul că cererea nu poate fi soluționată favorabil deoarece conform Legii nr. 112/1995 se poate cumpăra doar ceea ce s-a atribuit prin contractul de închiriere, iar petenta a realizat extinderi ilegale pe terenul Statului Român, *respectiv o cameră, o baie și un antreu*. Totodată i s-a adus la cunoștință că în vederea soluționării favorabile a cererii este necesară intrarea în legalitate,

respectiv să concesioneze terenul și ulterior să obțină certificat de urbanism și autorizație de construire.

Prin Actul Adițional nr. 1/31.08.2004 la contractul de închiriere nr. 37755/12.07.1999, s-a prelungit termenul de valabilitate al convenției până la data de 08.04.2009.

Prin Actul adițional nr. 2/16.07.2007 la contractul de închiriere nr. 37755/12.07.1999 s-a dispus radierea din contract a suprafeței de teren de 1.400 mp și s-a modificat chiria.

Prin Actul adițional nr. 3/23.11.2009 la contractul de închiriere nr. 37755/12.07.1999 s-a prelungit durata contractului de închiriere pe o perioadă de 5 ani, de la data de 19.05.2009 până la data de 19.05.2014, s-a individualizat imobilul închiriat ca fiind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii, nr. 20, ap. 1, Corp 4, conform documentației de întabulare.

La data de 20.01.2011 s-a încheiat Actul adițional nr. 4, prin care s-au modificat clauzele referitoare la dobânzi și penalități de întârziere, iar la data de 12.03.2012 a fost încheiat Actul adițional nr. 5, cu referire la taxa de teren.

Între părți s-a încheiat la data de 24.04.2017 Actul adițional nr. 6 la contractul de închiriere nr. 37755/12.07.1999, prin care, între altele, s-a individualizat imobilul ca fiind locuința situată în Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii, nr. 20, Corp 4, ap. 1, județul Cluj, având suprafața utilă de 47,49 mp, cu structură formată din 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera de alimente, 1 antreu, conform Anexei 1 la Actul adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, construcție extratabulară. S-a mai menționat că din terenul aferent, locuinței îi revine suprafața de 96,00 mp.

Conform Anexei 1 la Actul adițional nr. 6 la contractul de închiriere nr. 37755/12.07.1999, suprafața închiriată este compusă din 1 cameră cu suprafața de 17,80 mp, 1 cameră cu suprafața de 18,24 mp, total 36,04 mp, 1 bucatărie cu suprafața de 4,80 mp, 1 cămară de alimente cu suprafața de 3,98 mp și 1 antreu cu suprafața de 2,67 mp, suprafață totală dependințe 11,45 mp.

Prin cererea înregistrată sub nr. 436225/45/18.09.2018, reclamanta a solicitat cumpărarea imobilului în temeiul Legii nr. 112/1995.

Prin adresa nr. 436225/45/26.09.2018 s-a răspuns reclamantei că autoritatea publică locală se află în imposibilitatea de a da curs solicitării de cumpărare până la clarificarea situației de carte funciară.

*În drept*, instanța 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, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.

(...)

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.

Conform art. 10 din Legea nr. 112/1995:

Sunt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a legii, beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscină, saună, seră, cramă, bar, vinotecă sau cameră frigorifică.

Sunt, de asemenea, exceptate de la vânzare locuințele care au avut destinația de case de oaspeți, de protocol, precum și cele folosite ca reședințe pentru foștii și actualii demnitari.

Potrivit art. 37 din HG nr. 20/1996 republicată care reglementează normele de aplicare ale Legii nr. 112/1995, "în situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege, potrivit cu care "suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la

data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului”.

Instanța mai reține că potrivit *Deciziei ÎCCJ nr. 3/2017* – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept ”În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.”

Conform *Deciziei ÎCCJ nr. 81/2017* – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.

Aplicând dispozițiile legale la starea de fapt reținută, instanța constată că apărările pârâților vizând imposibilitatea obiectivă de aplicare a prevederilor art. 9 din Legea nr. 112/1995 sunt întemeiate.

Din coroborarea înscrisurilor de la dosarul cauzei cu interogatoriul administrat, instanța reține că imobilul cu nr. topo. inițial 6827/2 a fost înscris în CF 8587 în favoarea SC CLUJANA SA în baza HCM nr. 367/1973, a documentației de comasare și redistribuire și a HG 1272/1990. Din acest nr. topo. s-au dezmembrat, dezlipit și transcris mai multe parcele din zona imobilelor situate pe str. Dermata, str. Vlad Țepeș și str. Fabricii, în CF 111396 Cluj-Napoca în favoarea numitei SC CLUJANA SA.

Prin adresa nr. 3870/09.05.1997 înregistrată sub nr. 18072/45/09.05.1997, numita SC CLUJANA SA a învederat că toate clădirile edificate pe terenurile cu nr. topo. 6827/2/3, 6827/2/1, 6827/2/4 și 6827/2/5 cu destinația de locuințe au rămas în administrarea D.A.I.S. (în prezent Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății), fiind case naționalizate la 11 iunie 1948, iar terenul situat în jurul clădirilor de locuit este întabulat în CF 111396 Cluj-Napoca cu nr.topo. 6827/2/15, 6827/2/16 și 6827/2/17 în favoarea SC CLUJANA SA și că acesta s-a diminuat ca suprafață prin extinderi masive a construcțiilor existente și a împrejmuirilor.

Prin HCL 97/29.02.2000 s-a aprobat trecerea în proprietatea Statului Român și administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca a terenului situat pe str. Câmpul Pâinii nr. 20.

Conform adresei nr. 176565/453/04.06.2015, instanța reține s-au efectuat demersuri în vederea întăbulării dreptului de proprietate cu privire la *terenul aferent corpurilor III și IV situate în Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii, nr. 20*, în baza sentinței civile nr. 5619/2001 a Judecătoriei Cluj-Napoca și a deciziei civile nr. 352/A/2002 a Tribunalului Cluj, însă *cererea de întabulare a fost respinsă prin încheierea de CF nr. 23054/30.06.2005 față de împrejurarea că imobilul din litigiu nu mai corespunde cu cel din CF, între timp efectuându-se operațiuni de alipire-dezlipire și nu s-au individualizat părțile comune indivize*. Corpurile I și II s-au întabulat în baza sentinței civile nr. 4653/2006 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 1169/2006.

Corpul 4 de clădire, unde se situează apartamentul nr. 1, care face obiectul contractului de închiriere nr. 37755/12.07.1999 astfel cum a fost modificat prin actele adiționale ulterioare, nu este evidențiat în cartea funciară, terenul aferent acestui corp de clădire nu este înscris în proprietatea părților Statului Român și administrarea părților, iar între individualizarea scriptică a imobilului cu destinația de locuință, conform fișei locative ce face parte integrantă din contractul de închiriere și situația de fapt există neconcordanțe, în sensul existenței unei suprafețe suplimentare.

Contrar susținerii reclamantei, instanța constată că obiectul contractului de închiriere, astfel cum a fost individualizat succesiv prin actele adiționale este compus din 1 cameră cu suprafața de 17,80 mp, 1 cameră cu suprafața de 18,24 mp, total camere: 36,04 mp, 1 bucătărie cu suprafața de 4,80 mp, 1 cămară de alimente cu suprafața de 3,98 mp și 1 antreu cu suprafața de 2,67 mp, total dependențe: 11,45 mp, deci un total general de 47,49 mp.

În lumina circumstanțelor speței, constatând toate aceste impedimente legale, instanța reține că până la clarificarea situației juridice a imobilului locuință și teren aferent nu se poate da curs solicitării de obligare a părților la vânzare conform Legii nr. 112/1995, sens în care va respinge cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta **KEREKES ELISABETA**, decedată la data de 23.01.2020 și continuată de moștenitoarele **SIPOS ANNA**, **KEREKES ECATERINA** și **NAGY EVA** în contradictoriu cu părții **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** și **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, ambii prin Primar, ca neîntemeiată.

În temeiul art. 453 C.proc.civ., reținând că reclamantele sunt cele care au pierdut litigiul, instanța va respinge cererea accesorie a acestora privitoare la cheltuielile de judecată ca neîntemeiată.

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

Respinge cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta **KEREKES ELISABETA**, CNP , decedată la data de 23.01.2020, cu ultimul domiciliu în Cluj-Napoca, județul Cluj și continuată de moștenitoarele **SIPOS ANNA**, CNP , **KEREKES ECATERINA**, CNP și **NAGY EVA**, CNP , toate cu domiciliul procesual ales la avocat Ambrus-Gorgyik, în Cluj-Napoca, str. Gheroghe Dima, nr. 29, ap. 3, județul Cluj, în contradictoriu cu părții **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**, CIF 4305857, și **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, ambii prin Primar, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, județul Cluj, ca neîntemeiată.

Respinge cererea accesorie a reclamantelor privitoare la cheltuielile de judecată ca neîntemeiată.

Cu drept de a formula apel în termen de 30 de zile de la comunicare.

Apelul și motivele de apel se depun la Judecătoria Cluj-Napoca, sub sancțiunea nulității.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, azi, 11 februarie 2021.

**PREȘEDINTE  
RUXANDRA-MARIA PAVEL**

**GREFIER  
ȘTEFANA NECHITA**

Red./dact./R.M.P./01.03.2021/Ș.N./01.03.2021



UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA  
BAROUL CLUJ

RUS MARIA - CABINET DE AVOCAT  
str.I.C.Brătianu nr.4, ap.1, 400079 Cluj-Napoca  
tel: 0264594099; 0745353259; 0730566160;  
e-mail: joly\_59@yahoo.com  
CIF 19353402

*L. Popoviciu*  
*05.05.2022*

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CLUJ-NAPOCA  
05. MAI 2022  
Nr. 4889492/45

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

Subsemnata SIPOS ANNA identificată prin CNP \_\_\_\_\_, domiciliată în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ cu domiciliul ales pentru corespondență la mandatară mea, av.Maria Rus, cu sediul profesional în Cluj-Napoca, str.I.C.Brătianu nr.4, apt.1, formulez prezenta

CERERE

prin care solicit punerea în executare a Deciziei civile nr.111/R/23.03.2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj-Secția civilă-în dosarul nr.24172/211/2018, prin care ați fost obligați la încheierea, în conformitate cu Legea nr.112/1995, a contractului de vânzare-cumpărare pentru imobilul din Cluj-Napoca, str.Câmpul Pâinii nr.20, apt.1.

Menționez că, urmare decesului mamei mele, KEREEKES Elisabeta, contractul de închiriere aferent acestui imobil a fost transcris exclusiv în favoarea mea, sens în care contractul de vânzare-cumpărare urmează a fi încheiat doar cu subsemnata.

Anexez:

- 1.Copia certificată a Deciziei civile nr.111/R/2022;
- 2.Împuternicire avocațială.

SIPOS Anna

prin av.Maria RUS





UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA  
BAROUL CLUJ  
RUS MARIA - CABINET DE AVOCAT  
str.I.C.Brătianu nr.4, ap.1, 400079 Cluj-Napoca  
tel: 0264594099; 0745353259; 0730566160;  
e-mail: joly\_59@yahoo.com  
CIF 19353402



*J. Bocca*  
*Ofi 19.07.2022*

CĂTRE,  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Subsemnata SIPOS ANNA identificată prin CNP \_\_\_\_\_, cu domiciliul ales pentru corespondență la mandatară mea, av. Maria RUS, cu sediul profesional în Cluj-Napoca, str.I.C.Brătianu nr.4, apt.1, urmare adresei dumneavoastră nr.489492/451/2022 vă comunic Încheierea civilă din data de 22 iunie 2022, pronunțată în dosarul nr.24172/211/2018 prin care s-a dispus îndreptarea erorii materiale din Decizia civilă nr.111/R/2022 în ceea ce privește prenumele defunctei Kerekes Elisabeta.

Anexez: încheierea civilă din 22 iunie 2022.

Cu considerație,

SIPOS Anna

*[Signature]*  
prin av.Maria RUS



Reînnoire  
GRUPUL ÎNTEPRINDERILOR DE GOSPODĂRIE  
COMUNALĂ ȘI LOCALIVĂ  
AL JUDEȚULUI CLUJ

Inregistrat la nr. 13082/12  
din 20. XI. 1973  
17. XI. P1

*LHO*  
*Grupul Pimii 20*  
*Cod. 1044558A*  
**Contract de închiriere pentru suprafețe  
locative cu destinația de locuință**

Între subsemnații a) Grup. Înt. de gosp. bom. n. Loc. al jud. Cluj  
sediul în b) 15 dul. Zenu 79 titular al dreptului de administrare privind  
dul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locator, reprezentat prin c) Sr. Comercial  
Solajan Felician împuternicit prin delegația nr. 245  
14.V.1973 și d) Kerebes. Andrei posesor al buletinului de  
identitate seria A1 nr. 637692 eliberat de Miliția Cluj la data de  
28. III. 1973 în calitate de locator principal, în baza înștiințării nr. 2385 înmînată  
la data de 19. VIII. 1970 de către Cons. Pop. al Mun. Cluj  
e) 5943/1970 a intervenit următorul contract de închiriere:

1. — Primul, în calitate de locator (denumit mai jos și proprietar) închiriază iar al doilea în calitate de locator 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 prezentat în procesul verbal de predare-primire, încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.
3. — Termenul de închiriere este de 1.7.1978 ani cu începere de la 1. XI. 1973

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 din 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 conținutul a anunța, în scris, proprietarul cu cel puțin 30 zile înainte de mutarea din locuința închiriată.

4. — Chiria lunară este de lei 241 calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiriașul plătește chiriea începînd cu data prevăzută în contract.
5. — Plata chiriei se face, după caz, prin:  
— reținerea pe statul de plată din remunerația lunară sau după caz, la plata chenzinei a  
— respectiv statul de plată a drepturilor pentru concedii de boală;  
— depunerea la caseria întreprinderii care are în administrare fondul locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata, după care chiriașul este de drept pus în posesie.

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

6. — În caz de neplată, executarea silită se va face pe baza contractului de închiriere și a executivului de cont emis de întreprinderea care are în administrare fondul locativ de stat, prezentul contract fiind însoțit de înscris autentic constituind titlul executoriu.

Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat;  
Localitatea, strada și numărul;  
Numele și prenumele salariatului împuternicit prin delegație;  
Numele și prenumele titularului contractului (chiriașului);  
Data contractului de închiriere în fișă la data intrării în vigoare a Legii nr. 5/1973;

7. — Chiriaşul este obligat să comunice proprietarului care închiriază locuinţa din fondul de schimbarea locului de muncă ş orice modificare intervenită cu privire la venitul pe fiecare membru al familiei şi la numărul membrilor săi de familie, în termen de 10 zile de la data producerii schimbării.

Chiriaşul 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 câte ori ea este rezultatul unei erori.

Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeţei locative, din calcularea chiriei sau din orice altă cauză neimputabile chiriaşului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare numai diferenţa datorată, fără majorări. Rata lunară va fi stabilită de către părţi.

Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirie mai mici decât cea legală sînt imputabile chiriaşului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferenţă pe trecut, cu majorările prevăzute de lege în vigoare.

Dacă chiriaşul a plătit o chirie mai mare decât cea legală, diferenţele plătite în plus vor fi rambursate în contul chiriei viitoare.

9. — Obligaţiile ce revin proprietarului şi chiriaşului în legătură cu întreţinerea şi repararea fondului locativ de stat cu destinaţia de locuinţă, sînt cele prevăzute în anexa nr. 3 şi fac parte integrantă din prezentul contract.

10. — Chiriaşul este obligat ca la mutarea sa din locuinţă să predea proprietarului suprafaţa locativă în stare de folosinţă şi de curăţenie şi cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la mutarea sa în locuinţă.

11. — Suprafaţa locativă închiriată va fi folosită potrivit destinaţiei sale. Chiriaşul nu are dreptul să execute modificări de spaţiu în locuinţa închiriată.

12. — Proprietarul are dreptul să verifice odată pe an modul în care chiriaşul foloseşte şi întreţine suprafaţa locativă închiriată, iar periodic, modul în care sînt folosite şi întreţinute părţile şi instalaţiile comune ale clădirii.

13. — În cazul cînd chiriaşul nu respectă obligaţiile cu privire la întreţinerea, repararea, curăţenia suprafeţei locative închiriate, precum şi la plata chiriei potrivit prevederilor legii, proprietarul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere şi evacuarea chiriaşului în condiţiile stabilite de lege.

14. — Chiriaşul are dreptul să subînchirieze o parte din suprafaţa locativă a locuinţei în situaţiile şi condiţiile prevăzute de Legea nr. 5/1973.

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

16. — Prezentul contract este în dublu exemplar, cite unul pentru fiecare parte, avînd ca anexă suprafaţa locative închiriate, fişa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul verbal de predare-primire a locuinţei, precum şi „Obligaţiile” care revin proprietarilor şi chiriaşilor în legătură cu întreţinerea şi repararea fondului locativ de stat cu destinaţia de locuinţă.

PROPRIETAR,

Chiriaş

G.I.G.C. BRĂSOV  
CENTRUL 2 ADMINISTRAŢIE  
Cămin, str. Brasseriei  
REGISTRUL

CHIRIAŞ

Data recalculării	Modificări			Chiria lunară după recalculare
	Nr. persoane	Salariul sau pensia	Alte cauze (cu arătarea lor)	

L.S.

NOTĂ: f) Contractul nu se consideră perfectat decît dacă este completat şi semnificat în două exemplare de către părţi, unul pentru fiecare parte, avînd ca anexă suprafaţa locative închiriate, fişa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul verbal de predare-primire a locuinţei, precum şi „Obligaţiile” care revin proprietarilor şi chiriaşilor în legătură cu întreţinerea şi repararea fondului locativ de stat cu destinaţia de locuinţă.

g) Sînt accesorii la contractul de muncă: contractele încheiate pentru locuinţele de locuinţă centralizate şi nominalizate prin plan pe nolle obiective, mai importante, în conformitate cu prevederile Legii nr. 5/1973; locuinţele aflate în administrarea directă a unităţilor militare, de poliţie, de securitate, de servicii specializate subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare, comitetelor de cooperatiste şi a altor organizaţii obşteşti; locuinţele de servicii prevăzute de lege.

carstă  
este  
C.P.I.  
carstă

Anexa parte integrală din contractul de  
 închiriere înregistrat la nr. 13082  
 din 17.11.1981

## Fișa de calcul

LUNARE A LOCUINȚEI DEȚINUTĂ

DE CHIRIAȘUL keresztes andrei str. cimpul plinii nr. 20

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp)	Suma (col. 2 x col. 3)
0	1	2	3	4
1	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază.	30.00	2.70	81.00
2	Suprafața locuibilă excedentară tranșa I (suprafața locuibilă ce depășește cu pînă la 10 mp. suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază).	6.04	3.38	20.41
3	Suprafața locuibilă excedentară tranșa a II-a (suprafața locuibilă de peste 10 mp. și pînă la 20 mp. ce depășește suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază)			
4	Suprafața locuibilă excedentară tranșa a III-a (supr. locuibilă ce depășește cu peste 20 mp. suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază).			
5	Total I (rîndurile 1+2+3+4).	36.04	x	101.41
6	Majorarea cu 30% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă din locuințele dotate cu încălzire centrală sau gaze la sobe.	36.04		
7	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș.			
8	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai de una ori unele dintre acestea.	.00	.00	.00
9	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare ca: faianță, chirpici și lemn.			
10	Total II (rîndurile 5+6) - (rîndurile 7+8+9).	x	x	130.60
11	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chibot, antreu, undă, coridor, cloșetul din interiorul apartamentului, marmiză)	11.45	1.00	11.45
12	Alte dependențe ale locuinței: terasa acoperită, logia, boxa, pivnița, beciul, spălătoria, uscătoria și alte dependențe în folosință exclusivă.			
13	Total III (rîndurile 10+11+12).		x	142.05

0	1	2	3	4
14	Adăugiri pentru baie: - cu cadă (12 lei) - numai cu duș (8 lei)	X	X	3
15	Curte și grădină aferentă locuinței închiriate (colă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal.	1400.00	116.66	
16	Curte și grădină neaferentă locuinței închiriate.			
17	Total IV (rîndul 13+14+15+16).	X	X	258.72
18	Majorarea conform art. 35 din Legea nr. 5/1973, începînd cu data de 1 aprilie 1975, aplicată locatarilor principali din categoriile prevăzute la alin. 1 al acestui art. (___ % la totalul III de pe rîndul 13).	X	X	100 142.05
19	TOTAL CHIRIE	X	X	401*
	PROPRIETAR,		CHIRIAȘ,	
20	Diferența de chirie rezultată din recalculare ca urmare a modificărilor intervenite peste sau sub limita legală a venitului mediu lunar pe membru de familie sau cu privire la coatele de majorare ce se aplică la retribuția sau pensia care a constituit baza de calcul a chiriei (de la 1 _____ 198__).			
21	Total chirie (rîndul 19 ± rîndul 20)			
	PROPRIETAR,		CHIRIAȘ,	
	Idem rîndul 20 (de la 1 _____ 198__).			
	Total chirie (rîndul 21 ± rîndul 22).			

AR,

CHIRIAȘ,

recalculare lic. brassai 401 dela 01.11.1973  
cu maj. 0.5 pina la 17.11.1981

9) In caz de epuizare a spațiului, se poate continua pe o hirtie separată linlată  
cu rubricile necesare pe ambele pagini

*AR*

uvete, băi  
anului de

toarelor, UL INTREPRINDERILOR DE GOSPODĂRIE  
COMUNALĂ ȘI LOCATIVĂ  
AL JUDEȚULUI CLUJ

Anexă parte integrantă din con-  
tractul de închiriere înregistrat  
la nr. 13082  
din 20.11.1987

necores  
area păr  
rii clădir

# Fișa

sa execut  
tar a luc

ararea lo  
istată că  
șrile vor  
entru po  
pararea  
ie prin m  
sa produs  
scrisă a  
lucrărilor  
sa stă,  
vigoare

Suprafețele locative închiriate în:

Cluj sectorul \_\_\_\_\_  
Cămpul P. i. i. numărul 20 blocul \_\_\_\_\_ scara \_\_\_\_\_ corpul \_\_\_\_\_ situată  
a) partor apartament \_\_\_\_\_ încălzirea b) cu gaz apă curentă c) în loc  
d) în loc instalație electrică e) da Construite din materiale inferioare f) \_\_\_\_\_

## A

### Date privind locuința închiriată

Denumirea încăperii g)	Supr. (mp)	In folosință	
		exclusivă	comună
1	2	3	4
Camera	17,80	1	1
Camera	18,24	1	1
	36,04		
Bucătărie	4,80	1	1
Calm	3,98	1	1
altre	2,67	1	1
	11,45		

Suprafața curții și grădinii 1,400 mp

absol, etaj, mansardă, alte niveluri  
centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire  
locuință, în clădire, în curte, în stradă  
I d e m  
sau nu  
sau nu  
cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antru, încă, albur, box, etc.

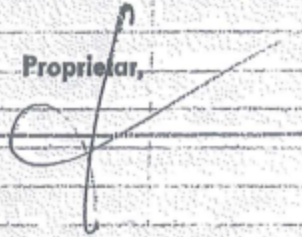
B

**Titularul contractului de inchiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)**

bat  
75

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nașterii	Unitatea socialistă unde lucrează	Adresa unității	Salariul tarifar lunar, pensia sau venitul
1	2	3	4	5	6	7
1	Kerekes Budrei	titular	1930	Lucrul Brașni Samuil	Kereș 9	151
2	Kerekes Elisabeta	soție	1946	Cosmicea		
3	Kerekes Ana	fiică	1968	elero		

Proprietar,



Chirias,



G.I.G.C.E. AL M.D. CIUJ

RAIONUL 2 ADMINISTRATIV

Intocmit

Samuil Lucrab

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, soacru)

într-o măsură care să nu depășească nivelul  
de trai al familiei în care se găsește  
în prezent, în condițiile în care...

...de la nivelul...

OBLIGAȚIILE

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
Consiliul popular al municipiului Cluj

Oficiul de închiriere nr. \_\_\_\_\_

COPIE  
numai pentru  
I.L.L.C.

REPARTIZARE Nr. 2385

Tov. Herekes Andrei

de profesie: \_\_\_\_\_

La cererea dvs. nr. 1139 din 6. VIII. 1970 vi s-a repartizat  
în str. Cumpul Pivni nr. 20 corpul de clădire

Etajul \_\_\_\_\_  
Parter \_\_\_\_\_ apartamentul nr. \_\_\_\_\_ cu următoarele  
Subsol \_\_\_\_\_

Încăperi :

Nr. de ord.	Destinația încăperii	Suprafață în m.p.	Folosință exclusivă sau acces	Nr. de ord.	Destinația încăperii	Suprafață în m.p.	Folosință exclusivă sau acces
1	Cam.	36	excl	/	/	/	/
2	cam.		4				
3	huc		4				
4	autrou		1				
5	e-alin		1				

Veți lua în primire locuințe în termen de \_\_\_\_\_ zile și veți depune confirmarea la oficiu.

Data 19. VIII. 1970 I.S.

Șeful oficiului,  
I. S. Mădăciș

PE VERSO

- 1 Herekes Andrei - 1930
- 2 - - - Blăstete - 1946
- 3 - - - Huc - 1968

Pentru conformitate:

[Signature]  
20. VIII. 1970

I.S.

din  
sc. R. 10  
de repar  
închiriere  
avertile de  
și si co  
este un  
et. etc.)  
1970



15430 / 5.09.196.

Cerere

către Spăria Locală.

Subsemnata Kerekes Elzabeta domiciliata în  
Cluj-Napoca str.

Cer rămânerea contractului și Transcrierea  
pe numele meu, fiindcă soțul titlularul contractului  
a decedat în 19 IX. 1995. ce dovedesc cu certifi-  
catul de deces sub numărul. SERIA 1  
înregistrat 20 IX. 1995 cu numărul. 3054.

Succesiv moare cer trecera copiilor. Kerekes Ecate-  
lina născută în 1972 II. 17.

Kerekes Eva născută în 1990 V. 30.

Sinerele Sipos Laszlo născută 1965 VI. 27 și locuiește  
în același imobil din 1992 V. 23 după căsătorie ce  
se dovedește cu Certificatul de căsătorie trecut  
în registrul stării civile la nr. 570 - din 1992 V. 23.

A nepotului Sipos Tudor născută în 1993 X. 11,

și nepoata Kristaly Imola născută 1996 V. 9.  
Căsătorii se află de acord cu plăta chirie majorată și la rețea  
va mulțumesc anticipat. dneovna.ro

15. VII. 1996.

Transcriere deces

Str. C. Pîinii nr 20

Înregistrat la nr. 700144  
din 5.09.1996

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Între subsemnații: a) CONS. LOCAL AL MUN. CLUJ-N. cu sediul în b) STR. MOTILOR NR 1-3  
titular al dreptului de administrare privind fondul de locuințe proprietate de stat,  
în calitate de locatar reprezentat prin c) VICEPRIMAR RUJA NICOLAE împuternicit prin delegația  
nr. 3106 din 2.04.1996 și d) KEREKES ELISABETA posesor al buletinului  
de identitate seria \_\_\_\_\_ eliberat de poliția CLUJ-N. la data de  
1987 MART 5 în calitate de locatar principal, în baza CERERE 15330 înmînată la  
data de 5.09.1996 de către SAIS din e) CLUJ-NAPOCA  
a intervenit următorul contract de închiriere.

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

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

3. Termenul de închiriere este de \_\_\_\_\_ ani, cu începere de la 1.XI.1995 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 contractului de închiriere se va încheia cu soțul rămas în locuință, iar în lipsă de soț, cu unul dintre membrii familiei cu care chiriașul a locuit.

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

4. Chiria lunară este de lei 300,- calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se datorează începînd cu data prevăzută în contract.

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

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

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

### NOTĂ:

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

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

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

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

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

8. 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 chiriei mai mici decît cea legată 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> <sub>nu este</sub> accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi 5-09-1996 în dublu exemplar, cite 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 care revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință.

DIRECȚIA DE  
ADMINISTRAȚIE  
A FONDULUI  
LOCATIV DE STAT  
NOTĂ

Proprietar,

Chiriaș,

- f) Contractul nu se consideră perfect 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 contractului de muncă contractele încheiate pentru locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și înalinate prin plan pe noile 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 primărilor; locuințele din proprietatea organiz. și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 55 și 56 din Legea nr. 5/1973.

TRANSCRIERE

Nr.repartitie/cerere 15430  
Data 05.09.1996  
Reinnoire conf. O.U.nr.40/1999

Inregistrat la  
Nr. 37755  
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 KEREKES ELISABETA cu domiciliul in CLUJ NAPOCA str. CAMPUL PAINII nr. 20 bl. \_\_\_\_\_ et. sc. \_\_\_\_\_ ap. 1 legitimat cu buletin de identitate seria DB nr. 957055 ,eliberat la data de 11.03.1998 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. CAMPUL PAINII nr. 20 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. 1 judet CLUJ compusa din 2 camere in suprafata de 36.04, dependinta in suprafata de 11.45 mp., si teren 1400.0 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: 7 persoane, titular KEREKES ELISABETA

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 reinnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 442480.00 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 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 o lista de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire intocmit la predarea locuintei;

IV. NULITATEA SI REZILIAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
  - prevede responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. 6 asa cum sunt acestea formulate;
  - impune chiriasilor sa faca asigurari de daune;
  - exonerarea proprietarului de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
  - autorizarea proprietarului sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.
- Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face la:
- a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 60 de zile;
  - b) cererea proprietarului atunci cind:
    - chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
    - chiriasul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor sau precum si oricaror alte bunuri aferente, 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 18.11.1999  
in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

VICEPRIMAR,  
GRIGORE DEJEU

DIRECTOR ECONOMIC,  
LIVIA ANDREIAS

15.11.99

DIRECTOR,  
VALER SUCIU

SEF SERVICIU,  
GHEORGHE CHIRILSAN

INTOCMIT,

*[Handwritten signature]*  
CMBRAS

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

VIZAT,  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS  
MIREL NIRON

4 3 3 8 7  
Seri- ...  
Data 07 Decembrie 1999  
Semnatura *[Handwritten signature]*

ANEXA nr.1 parte integrata din contractul de inchiriere inreg. la nr. 700144  
din 05/09/96  
data fisei 12/09/96

FISA  
SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

municipiul CLUJ-NAPOCA str. CIMFUL PIINI nr. 20 bloc  
sc. corp etj. ap.

incalzire GAZ apa curenta IN LOC  
canalizare IN LOC instalatie electrica D  
construite din materiale inferioare N

A  
date privind locuinta inchiriata

nr.	denum. incaperii	suprafata (mp)	in folosinta	
			exclusiva	comuna
1	CAMERA	17.80	17.80	0.00
2	CAMERA	18.24	18.24	0.00
3	BUCATARIE	4.80	4.80	0.00
4	CAMERA ALIMENTE	3.98	3.98	0.00
5	ANTREU	2.67	2.67	0.00
6	CURTE/GRAD. 8	1400.00	1400.00	0.00

ANEXA nr.1 parte integrata din contractul de inchiriere inreg. la  
nr. 700144 din 05/09/96 KEREKES ELISABETA  
str.CIMPUL PIINI nr. 20 bl. ap.

B

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

data 12/09/96

nr	numele si prenumele	calit.	an. nast.	unitatea unde lucr.	venit
1	KEREKES ELISABETA	TITULARA	1946		0
2	SIPOS ANA	FIICA	1968		0
3	SIPOS LASZLO	BINERE	1965	FARA DREPT LOCATIV	0
4	SIPOS ENDRE	NEPOT	1993	FARA DREPT LOCATIV	0
5	KEREKES ECATERINA	FIICA	1972		0
4	KRISTALY IMOLA	NEPOATA	1996	FARA DREPT LOCATIV	0
7	KEREKES EVA	FIICA	1990		0



CHIRIAS

19/09/1996



ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL LOCATIV, SINTeza SPATII  
NR. 577/15 din 31 08 .2004

### ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 37755 din 12 07 1999

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar EMIL BOC , si director economic OLIMPIA MOIGRADAN si director D.F.I.S. LIVIA ANDREIAS, pe de o parte si Korinek Elisabeta cu domiciliul in Cluj Napoca , str. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999 si H.G. nr.1275/2000 si O.U. nr.8/2004, a documentatiei de intabulare si a cererii 57715 /45/24 08 2004

#### Obligatia chiriei este:

- achitarea cheltuielilor comune, in cazul neplatii cheltuielilor trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de inchiriere, pe calca 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. 37755 din 12 07 1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ NAPOCA

PRIMAR  
EMIL BOC

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

Semnatura \_\_\_\_\_

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

14 SEP. 2004

VIZAT SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

DIRECTOR D.F.I.S.  
LIVIA ANDREIAS

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CIHILJEAN

INTOCMIT:  
CHIRLA CAIUS.

Ch

Anexa nr.1 parte integranta  
din contractul de inchiriere  
inregistrat la nr. 37755  
din 12.07.1999

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA

Str.CAMPUL FAIIII

nr.20

blocul

scara

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

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	17.80	17.80	0.00
2	CAMERA	18.24	18.24	0.00
Total		36.04	36.04	0.00
1	BUCATARIE	4.80	4.80	0.00
2	CAMARA	3.98	3.98	0.00
3	ANTREU	2.67	2.67	0.00
Total		11.45	11.45	0.00
1	TEREN	1400.0	1400.0	0.00
Total		1400.0	1400.0	0.00
1		0.00	0.00	0.00
Total		0.00	0.00	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 venitul
----------	---------------------	---	---------------	------------------------	--

1	KEREKES ELISABETA ✓	TITULAR ✓	1946		380000.00
2	SIPOS ANA ✓	FIICA	1968		906632.00
3	SIPOS LASZLO ✓	GINERE	1965		985830.00
4	SIPOS ENDRE ✓	NEPOT	1993		0.00
5	KEREKES ECATERINA ✓	FIICA	1972		450000.00
6	KRISTALY IMOLA	NEPOATA	1996		0.00
7	KEREKES EVA ✓	FIICA	1990		0.00

LOCATOR, ✓

LOCATAR, ✓

<b>VIZAT</b>
Serv. Anale Statistice
Data 07 Decembrie 1999
Semnatura _____

- 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  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT  
SERVICIUL:LOCATIV,SINTEZA SPATII  
NR. 49848 din 16.07.2007

ACT ADITIONAL

Nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 37755 din 12.07.1999

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar EMIL BOC , si director economic OLIMPIA MOIGRADAN si director D.F.I.S. STEFANIA GABRIELA FERENCZ, pe de o parte si KEREKES ELISABETA 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, Legii nr.241/2001,art.31 a documentatiei de intabulare si a cererii nr. 49848/2007.

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:

In prezentul act aditional se modifica/completeaza urmatoarele date:

In fisa suprafetei locative pct. B astfel:

-"se radiaza din contract terenul de 1400,00 mp. conform cererii si a notei interne nr.634/452/09.12.2004."

Art.3. Chiria lunara este de 68,32 lei (RON).

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 37755 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  
EMIL BOC

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT  
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

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

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,  
CAIUS CHIRLA

LOCATAR

NUMELE: KEREKES  
PRENUMBLE: ELISABETA

B.I.seria  
Semnatura \_\_\_\_\_

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE  
NR.93724 din 23.11.2009

### ACT ADITIONAL

Nr. 3 la contractul de închiriere nr. 37755 din 12.07.1999

**Art.1.** Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar SORIN APOSTU, și director economic OLIMPIA MOIGRĂDAN pe de o parte și KEREKES ELISABETA, pe de altă parte,

în baza Legii nr.114/1996 republicată, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG 44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentației de întabulare și a cererii nr.93724 / 09 .11.2009.

**Art.2.** Obiectul actului aditional

“se modifică alin.4 din capitolul I din contractul de închiriere, care va avea următorul cuprins:  
“se prelungește durata contractului de închiriere privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, str. CÂMPUL PÂINII NR.20, AP.1CORP4, pe o perioadă de 5 ani, de la data de 19.05.2009 până la data de 19.05.2014”.

- Se introduc următoarele articole:

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

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

Se modifică din Câmpul Pâinii nr.20, ap.1; în Câmpul Pâinii nr.20,ap.1,corp4,conf.doc de întabulare.

**Art.3.** Chiria lunara este de 68,32 RON.

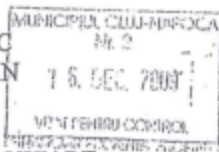
**Art. 4.** Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

**Art. 5.** Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 37755 din 12.07.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

#### LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
PRIMAR  
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRĂDAN



COMPARTIMENTUL AVIZARE  
EXECUTARE CONTRACTE  
CONSILIER JURIDIC  
FEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR  
DACIA CRIȘAN

SEF SERVICIU  
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,  
CAIUS CHIRLA

#### LOCATAR

NUMELE: KEREKES  
PRENUMELE: ELISABETA

Semnatura

24.11.2009

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
Nr. intern: 188436

ACT ADIȚIONAL NR. 4  
LA CONTRACTUL NR. 37755 din 12.07.1999  
Încheiat azi 20.01.2011

I. Părțile contractante

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

- KEREEKES ELISABETA, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca,  
Ap.1 pentru locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, în  
calitate de LOCATAR

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

II. Obiectul actului adițional

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

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

ART: 2 - Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

LOCATOR,  
PRIMAR,  
SORIN APOSTU

LOCATAR,  
Kerekes/Elisabeta

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC-CONTENCIOS  
CONSILIER JURIDIC  
RALUCA FEREZAN

DIRECTOR DPMEP  
IULIA ARDEUȘ

ÎNTOCMIT,  
CAIUS CHIRLA

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETATII  
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
NR.85639 din 12.03.2012

### ACT ADITIONAL

Nr. 5 la contractul de inchiriere nr. 37755 din 12.07.1999

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar RADU MOISIN, pe de o parte si KEREKEȘ ELISABETA, CNP pe de alta parte, cu domiciliul in Cluj Napoca ,

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

#### II. Obiectul actului adițional

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

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

Art. 2. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 3. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de inchiriere nr. 37755 din 12.07.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
PRIMAR,  
RADU MOISIN

NUMELE: KEREKEȘ  
PRENUMELE: ELISABETA

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU

DIRECTOR  
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU  
RALUCA FERZAN

INTOCMIT,  
MONICA NICOARĂ

ACT ADIȚIONAL

Nr. 6 la contractul de închiriere nr. 37755 din 12.07.1999

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

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

KEREKEȘ ELISABETA, cu domiciliul în Cluj-Napoca,

în calitate de LOCATAR, convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale 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, HCL 284/2010, O.G. nr. 43/2014, H.C.L nr. 715/2000, H.C.L nr. 209/2003, H.C.L nr. 245/2004, Decretul nr. 212064/45/17.06.2014.

**II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

**Art.1** Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, Corp IV, ap. 1, jud. Cluj, având suprafața utilă de 47,49 m.p., cu structura formată din 2 camere, 1 bucătărie, 1cămară de alimente, 1 antreu, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, construcție extratabulară.

**Art.2** Din terenul aferent, acestei locuințe îi revine suprafața de 96,00 m.p.

**Art.3** Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 4 persoane, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

**Art.4** Locuința descrisă mai sus se află în folosința locatarei Kerekeș Elisabeta.

**III. TERMENUL:**

**Art.5** Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

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

**IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.7** Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 51,24 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform Anexei 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

**Art.8** Chiria se achită numerar la casieriile Municipiului Cluj-Napoca sau prin orice alt mijloc de plată în contul Municipiului Cluj-Napoca până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

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

**Art.9** Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se



definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a 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. La data prezentului act adițional, 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.

#### **V.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:**

**Art. 10** LOCATORUL are obligația:

10.1. 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.

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

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

**Art.11** LOCATARUL are obligația:

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

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

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

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

11.5. Să achite chiria stabilită prin fișa de calcul (Anexa 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere) precum și contravaloarea acestuia în caz de recalculare ca urmare a unor prevederi / reglementări legislative.

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

11.7 Să achite cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv către Asociația de locatari, după caz.

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

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



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

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

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

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

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

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

11.14 Să nu cedeze locațiunea/dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere, atât parțial cât și total, sub sancțiunea rezilierii contractului.

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

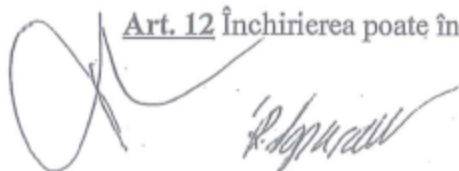
11.16 Locatarul are obligația, ca ori de câte ori este necesar, la solicitarea locatorului să depună acte de stare civilă privind persoanele înscrise cu drepturi locative în Anexa 1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere, precum și orice document pe care autoritatea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

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

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

## VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA

Art. 12 Închirierea poate înceta astfel :



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

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

Dacă la expirarea duratei de închiriere, locatorul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

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

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

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

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

12 b – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

12.b.1 Dacă LOCATARUL nu a achitat către locator chiria pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutiv, sau dacă nu a achitat cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutive, către Asociația de locatari/furnizorii de servicii sau utilități după caz.

12.b.2 Dacă LOCATARUL nu a achitat contravaloarea utilităților din folosința exclusivă pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutive către furnizorii de servicii/utilități, după caz.

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

12.b.4 În cazul în care LOCATARUL nu respectă obligațiile ce îi revin privind folosirea normală a imobilului ce face obiectul contractului de închiriere, cu prudență și diligență, îi schimbă destinația, îi modifică structura sau forma fără acordul locatarului, îi produce stricăciuni ori săvârșește alte abuzuri de folosință.

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

12.b.5 În cazul în care LOCATARUL a pricinuit însemnate stricăciuni clădirii, locuinței, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente sau a înstrăinat fără drept părți aferente acestora.

12.b.6 În cazul în care nu respectă normele P.S.I., așa cum acestea sunt reglementate prin dispozițiile



legale în materie și este răspunzător de pagubele pricinuite de incendiu în condițiile prevederilor Codului civil.

12.b.7 În cazul în care LOCATARUL încheie o sublocațiune parțială sau totală având ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere, ori cedează parțial sau total folosința acestuia.

12.b.8 În cazul în care LOCATARUL cedează parțial sau total dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

12.b.9 În cazul în care LOCATARUL schimbă destinația imobilului ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

12.b.10 În cazul în care LOCATARUL sau membrii familiei sale, au un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței.

12.b.11 Contractul se reziliează în cazul în care locatarul nu depune documentele solicitate de autoritatea locală necesare.

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

12.b.13 Contractul de închiriere se reziliază în cazul în care locatarul nu comunică proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net al familiei.

12.b.14 În cazul în care Locatarul nu acceptă chiria recalculată ca urmare a unor prevederi / reglementări legislative.

12.b.15 În toate cazurile de reziliere, aceasta va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

12.c Prin denunțare unilaterală;

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

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

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

13.2 Prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.V, art. 11, așa cum sunt acestea formulate;

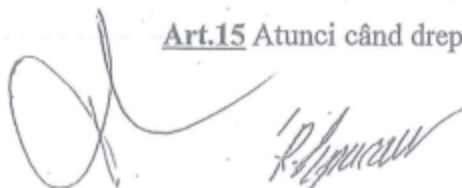
13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

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

**Art.15** Atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se stinge ca urmare a încetării locațiunii prin



expirarea termenului, prin acțiunea locatorului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și locatorul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liberă locuința, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

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

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

## **VII. LITIGII :**

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

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

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

## **VIII. FORȚA MAJORĂ**

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

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

## **IX: ALTE DISPOZIȚII:**

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

**Art. 22** Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu.

**Art. 23** Locatarul răspunde pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, precum și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun.

**Art. 24** Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată acolo unde este cazul de către locator prin corelarea datelor de CF/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei.

**Art. 25** În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, accesoriile aferente acesteia, așa cum sunt și vor fi reglementate de



prevederile legale în materie, precum și cheltuielile de judecată.

Art. 26 Anexele 1, 2, 3 fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Art. 27 Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

PRIMAR,

EMIL BOC



DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECTOR

OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC

LEGISLAȚIE CONTRACTE

*Ștefan 08.05.2017*

D.P.M.E.P.

DIRECTOR,

IULIA ARDEUS

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

ȘEF SERVICIU,

RAIUCA FUREZAN

ÎNTOCMIT,

MONICA NICOARĂ

LOCATAR,

NUME:KEREKEȘ

PRENUME:ELISABETA

Data 11.07.2017

Anexa 1 la actul adițional nr. 6 din 24.04.2017 parte integrantă  
din contractul de închiriere nr. 37755 din 12.07.1999

**FIȘA**  
**SUPRAFETEI LOCATIVE**

Municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii nr. 20, corp IV, AP. 1

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

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	CAMERĂ	17,8	17,8	
2	CAMERĂ	18,24	18,24	
	<b>TOTAL</b>	<b>36,04</b>	<b>36,04</b>	
3	BUCĂTĂRIE	4,8	4,8	
4	CAMARA DE ALIMENTE	3,98	3,98	
5	ANTREU	2,67	2,67	
	<b>TOTAL</b>	<b>11,45</b>	<b>11,45</b>	

B

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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere h)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	KEREKEȘ ELISABETA	titular	1946	788,00 lei
2	SIPOȘ ANNA	fiică	1968	1.450,00 lei
3	SIPOȘ ENDRE	nepot	1993	2.157,00 lei
4	NAGY EVA	fiică	1990	2.000,00 lei
5	SIPOȘ ANIKO	nepoată	2001	0

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) 2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 antreu
- h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare.



115822 / 04.03.2019

**ACT ADIȚIONAL**

**Nr. 7 la contractul de închiriere 37755 din 12.07.1999**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar, Emil Boc, în calitate de **LOCATOR** și

**KEREKES ELISABETA C.N.P.** cu domiciliul în Cod

Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat cu CI seria liberat de SPCLEP Cluj-

Napoca la data 03.12.2007, în calitate de **LOCATAR**

TEMEI: Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, H.C.L. nr. 1064/2018 .

**Art.1** Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se modifică contravaloarea chiriei pentru locuința ce face obiectul contractului de închiriere, ca urmare a modificării zonei de încadrare fiscală a imobilului, astfel:

1. Se modifică Cap. IV, art. 7, din actul adițional prin care s-au actualizat în formă consolidată clauzele contractuale, conform fișei de calcul, anexa 2 la prezentul act adițional, care va avea următorul conținut: "Chiria lunară aferentă locuinței ce face obiectul contractului de închiriere este de **68.32 lei/lună**, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform anexei 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere."

2. Restul clauzelor contractuale rămân neschimbate.

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

LOCATOR,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

prin  
PRIMAR,  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,  
ȘEF SERVICIU,  
LUCIA-ROXANA LĂPUȘAN

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,  
ȘEF SERVICIU,  
RALUCA FERIZAN

LOCATAR,  
NUME: KEREKES  
PRENUME: ELISABETA  
SEMNATURA

DATA



ÎNTOCMIT,  
MONICA NICOARA

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință

Nr. 109129 / 25.02.2020

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin **PRIMAR EMIL BOC** în calitate de **LOCATOR** și **ȘIPOȘ ANNA C.N.P.** cu domiciliul în Corp Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat cu CI seria eliberat de SPCLEP Cluj-Napoca la data 25.05.2012, în calitate de **LOCATAR** au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

TEMEI: Cod Civil, Cod Fiscal, Cod Procedură Civilă, Cod Procedură Fiscală, Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U.G nr. 40/1999 actualizată, H.G. 1275/2000, actualizată, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, O.U.G. nr. 43/2014, H.C.L. nr. 649/2016, H.C.L. nr. 1064/2018, cerere nr. 103243 / 21.02.2020, cererea nr. 95192/45/18.02.2020, declarația notarială autentificată sub nr. 2019 din 21.02.2020 și declarația notarială autentificată sub nr.1784 din 18.02.2020.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.1** Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința situată la adresa STR. CÂMPUL PÂINII, NR. 20, CORP 4, AP. 1, CLUJ-NAPOCA, CLUJ, compusă din CAMERA - 17.80, CAMERA - 18.24, BUCATARIE - 4.80, CAMARA - 3.98, ANTREU - 2.67, cu suprafața utilă de 47.49 m.p., pic 100.00%, conform Anexei 1 la contractul de închiriere, și teren aferent în suprafața de 96.00 mp., construcție extratabulară.

**Art.2** Din terenul curte aferent imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 0.00 mp.

**Art.3** Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 3 persoane, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezentul contract.

**Art.4** Locuința descrisă mai sus se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul d-nei Kerekeș Elisabeta, iar ca urmare a decesului acesteia posesia și folosința este deținută de Șipoș Anna, conform procesului verbal de atestare a deținerii posesiei și folosinței imobilului situat în str. Câmpul Pâinii nr. 20, corp 4, ap. 1, în calitate de persoană îndreptățită la continuarea locațiunii, potrivit Anexei 3 la prezentul contract.

### III. TERMENUL CONTRACTUAL


**Art.5** Termenul de închiriere este de la data 23.01.2020 până la momentul la care printr-un act normativ vor fi reglementate condițiile de prelungire /cuantum folosință imobil, cu modificarea ulterioară a contractelor de închiriere conform prevederilor legale. .

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

#### IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.7** Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 68.32 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform Anexei 2, la prezentul contract.

**Art.8** Chiria se datorează începând cu 23.01.2020 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


**Art.9** Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a 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.   
La data prezentului contract, 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.

#### V. OBLIGATIILE PĂRȚILOR

**Art.10** LOCATORUL are obligația:

10.1 Locuința descrisă mai sus se află în posesia locatarului în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de atestare a deținerii posesiei și folosinței imobilului, potrivit Anexei 3, care face parte integrantă din prezentul contract.

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

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

**Art.11** LOCATARUL are obligația:

11.1 Să ia în primire bunul dat în locațiune.

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

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

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

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

11.6 Să achite chiria stabilită prin fișa de calcul (Anexa 2 la prezentul contract) precum și contravaloarea acestuia în



caz de recalculare ca urmare a unor prevederi / reglementări legislative.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.15 Să nu cedeze locațiunea/dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere, atât parțial cât și total, sub sancțiunea rezilierii contractului.

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

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

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

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



verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței.

## VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA

**Art.12** Închirierea poate înceta astfel:

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

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

Dacă la expirarea duratei de închiriere, locatorul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

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

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

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

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

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

12 b – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

12.b.1 Dacă LOCATARUL nu a achitat către locator chiria pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutiv, sau dacă nu a achitat cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutive, către Asociația de locatari / furnizorii de servicii sau utilități după caz.

12.b.2 Dacă LOCATARUL nu a achitat contravaloarea utilităților din folosința exclusivă pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutive către furnizorii de servicii/utilități, după caz.

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

12.b.4 În cazul în care LOCATARUL nu respectă obligațiile ce îi revin privind folosirea normală a imobilului ce face obiectul contractului de închiriere, cu prudență și diligență, îi schimbă destinația, îi modifică structura sau forma fără acordul locatorului, îi produce stricăciuni ori săvârșește alte abuzuri de folosință.

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

12.b.5 În cazul în care LOCATARUL a pricinuit însemnate stricăciuni clădirii, locuinței, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente sau a înstrăinat fără drept părți aferente acestora.

12.b.6 În cazul în care nu respectă normele P.S.I., așa cum acestea sunt reglementate prin dispozițiile legale în materie și este răspunzător de pagubele pricinuite de incendiu în condițiile prevederilor Codului civil.

12.b.7 În cazul în care LOCATARUL încheie o sublocatiune parțială sau totală având ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere, ori cedează parțial sau total folosința acestuia.

12.b.8 În cazul în care LOCATARUL cedează parțial sau total dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

12.b.9 În cazul în care LOCATARUL schimbă destinația imobilului ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

12.b.10 În cazul în care LOCATARUL sau membrii familiei sale, au un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței.

12.b.11 Contractul se reziliează în cazul în care locatarul nu depune documentele solicitate de autoritatea locală necesare.

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

12.b.13 Contractul de închiriere se reziliază în cazul în care locatarul nu comunică proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net al familiei.

12.b.14 În cazul în care Locatarul nu acceptă chiria recalculată ca urmare a unor prevederi / reglementări legislative.

12.b.15 În toate cazurile de reziliere, aceasta va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

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

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

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

12.b.19 Pe toată perioada derulării contractului de închiriere titularul contractului și membrii familiei acestuia înscriși cu drepturi locative, trebuie să îndeplinească condițiile de eligibilitate privind deținerea unei locuințe fond de stat prevăzute de prezentul contract și de dispozițiile legale incidente sub sancțiunea neprelungirii/denunțării/rezilierii contractului de închiriere.

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

12.c Prin denunțare unilaterală:

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

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

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

13.2 Prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.V, art. 11, așa cum sunt acestea formulate;

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

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

**Art.15** Atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se stinge ca urmare a încetării locațiunii prin expirarea termenului, prin acțiunea locatorului, prin neplata chiriei, precum și din orice altă cauză și locatorul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liberă locuința, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

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

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

## VII. LITIGII

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

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

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

## VIII. FORȚA MAJORĂ

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

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

## IX. ALTE DISPOZIȚII



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

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

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

**Art.24** În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, accesoriile aferente acesteia, așa cum sunt și vor fi reglementate de prevederile legale în materie, precum și cheltuielile de judecată.

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

**Art.26** Anexele 1, 2, 3 fac parte integrantă din contractul de închiriere.

**Art.27** Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
PRIN  
PRIMAR  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
DIRECTOR EXECUTIV  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,  
ȘEF SERVICIU,  
LUCIA ROXANA LĂPUȘAN

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,  
ȘEF SERVICIU  
RALUCA FERIZAN

ÎNTOCMIT,  
MONICA NICOARA

LOCATAR,  
NUME: ȘIPOȘ  
PRENUME: ANNA  
SEMNATURA

DATA

05.03.2020



## FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca, str. CÂMPUL PÂINII, nr. 20, corp 4, ap. 1, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

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

## A

## Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	De numirea încăperii	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	Camera	17.80	17.80	0
2	Camera	18.24	18.24	0
	<b>Total</b>	<b>36.04</b>	<b>36.04</b>	<b>0</b>
3	Bucatarie	4.80	4.80	0
4	Camara	3.98	3.98	0
5	Antreu	2.67	2.67	0
	<b>Total</b>	<b>11.45</b>	<b>11.45</b>	<b>0</b>
<b>Suprafata totala locuinta - 47.49</b>				
<b>Suprafata teren curte aferent -</b>				

## B

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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere h)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	ȘIPOȘ ANNA	TITULAR	1968	2191.00
2	ȘIPOS ENDRE	FIU	1993	2822.00
3	NAGY EVA	SORĂ	1990	1250.00
4	ȘIPOS ANIKO	FIICĂ	2001	704.00

LOCATOR,



LOCATAR,



- a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri  
 b) centrala, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire  
 c) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă  
 d) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă  
 e) da sau nu  
 f) da sau nu  
 g) CAMERA - 17.80, CAMERA - 18.24, BUCATARIE - 4.80, CAMARA - 3.98, ANTREU - 2.67  
 h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare.