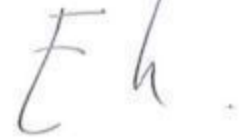


43/18.01.2023

1-70A.

## INFORMARE

privind Plângerea prealabilă formulată de  
MIKEROM SRL  
înregistrată sub nr. 870281 din 16.11.2022



Prin Plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 870281 din 16.11.2022, Mikerom SRL solicită revocarea parțială a HCL nr. 493/22.12.2014 în sensul modificării încadrării funcționale a terenului identificat prin nr.cadastral 321617 în suprafață de 467 mp și nr.cadastral 317897 în suprafață de 78 mp din UTR = Ve în UTR RrEt = Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă de activități economice cu caracter terțiar.

Direcția Generală de Urbanism comunică următoarele:

În conformitate cu vechiul PUG aprobat cu HCL nr.792/21.12.1999; 515/15.12.2009 terenul identificat prin nr.cad. 321617 avea încadrarea funcțională UTR=A3 = Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii fiind situat la limita intravilanului în vecinătatea cursului de apă - pârâul Zăpodie.

Parcela identificată prin nr.cad. 317897 potrivit vechiului PUG era situată în extravilanul municipiului. Intrarea în intravilanul municipiului Cluj a acestui teren s-a făcut odată cu aprobarea prin HCL nr.493/22.12.2014 a noului PUG.

În conformitate cu PUG aprobat prin HCL nr.493/22.12/2014 imobilele identificate prin nr. cadastral 317897 și nr. cadastral 321617 sunt situate în UTR Ve = Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Parcela identificată prin nr. cadastral 321617 este situată cu o suprafață neglijabilă ( 21,5 mp ) și în UTR RrEt = Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă de activități economice cu caracter terțiar, suprafața de teren situată în UTR RrEt neîndeplinind condițiile de construibilitate.

În zona verde de protecție a cursului de apă - pârâul Zăpodie în cazul de față - se interzice amplasarea de construcții. Pentru această categorie de spații este menționat în regulament: *„Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.”*

Pentru orice parcele situate în vecinătatea unui curs de apă – sunt incidente prevederile alin. (1) lit. a) din Legea nr. 107/1996 – legea apelor.

„(1) În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție pentru:

a) albia minora a cursurilor de apă;”.

Zonele de protecție sunt stabilite potrivit anexei 2 din prezenta lege.

Deci pentru construirea în vecinătatea cursului de apă era nevoie și înainte de aprobarea PUG 2014 de respectarea unei zone de protecție a pârâului.

Încadrarea funcțională a terenului obiect al plângerii prealabile s-a făcut de către autoritatea publică în baza atribuțiilor conferite de lege, aceasta având drept de apreciere în materie de urbanism și amenajarea teritoriului. Dreptul de stabilire al reglementarilor de construire pentru o zona a unității administrativ-teritoriale reprezintă un drept al autorității publice, căreia îi revine sarcina de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordantă cu interesul public și principiile dezvoltării durabile, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

La stabilirea zonei de protecție a cursului de apă proiectantul PUG -ului a avut în vedere prevederile Legii nr. 107/1996 - Legea apelor.

P.U.G. aprobat prin H.C.L nr.493/2014 a fost întocmit cu respectarea prevederilor legislației în vigoare fiind avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și de Administrația Națională „Apele Române”.

Considerăm că petentul nu se poate prevala de Decizia civilă nr. 1325/2020 pronunțată în dosarul cu nr. 2546/117/2019 întrucât acesta vizează un alt teren, respectiv terenul identificat prin nr. cad. 321616 cu o suprafață de 1623 mp, deci nu face obiectul plângerii.

Potrivit dispozițiilor art. 44 din Legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localității.

Conform dispozițiilor art 46 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, planul urbanistic general are atât *caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare* și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare”.

Unul din principalele obiective ale PUG este organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații. Planul Urbanistic General este o documentație de urbanism premergătoare investițiilor, ce urmărește implementarea unui concept de trafic integrat, parte a unei strategii de dezvoltare pe termen lung.

Ca urmare a demarării de către administrația locală, a unor obiective de interes major pentru dezvoltarea infrastructurii de circulație, parcelele aflate în proprietatea petentului sunt cuprinse în zona de studiu a culoarului tren metropolitan.

Prin Hotărârea de guvern nr. 1288 din 28 decembrie 2021 au fost aprobați indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Tren metropolitan Gilău- Florești – Cluj-Napoca – Baciș – Apahida – Jucu - Bonțida – etapa I a sistemului de transport metropolitan rapid Cluj : Magistrala I de metrou și tren metropolitan, inclusiv legătura dintre acestea. Componenta 1. Magistrala I de metrou Cluj”. În prezent proiectul se află în procedura de achiziție proiectare și execuție.

Pentru această investiție vor fi necesare exproprieri , procedura exproprierii fiind reglementată prin acte normative speciale, în speță Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Exproprierea se poate dispune numai cu respectarea acestui cadru.

Trebuie avut în vedere că modificarea parțială a PUG, pentru a ne conforma cerinței reclamanților, nu este posibilă pentru că modificarea documentației PUG aprobate nu poate fi făcută decât cu respectarea procedurii legale explicitate în cuprinsul art. 64, alin. 2 și art. 65, alin. 2 din Legea nr. 350/2001.

**Concluzie:** propunem Consiliului local respingerea plângerii prealabile ca nefondată și menținerea actualelor reglementări stabilite prin PUG 2014, așa cum au fost completate și revizuite prin HCL nr. 118/2015, HCL nr. 737/2017 și HCL nr. 579/2018 pentru parcelele identificate prin nr.cadastrale 321617 în suprafață de 467 mp și nr.cadastral 317897 în suprafață de 78 mp proprietatea solicitantei.

Arhitect Șef,  
Arh. Daniel Pop

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red. lex. Consilier Cristina Bartha

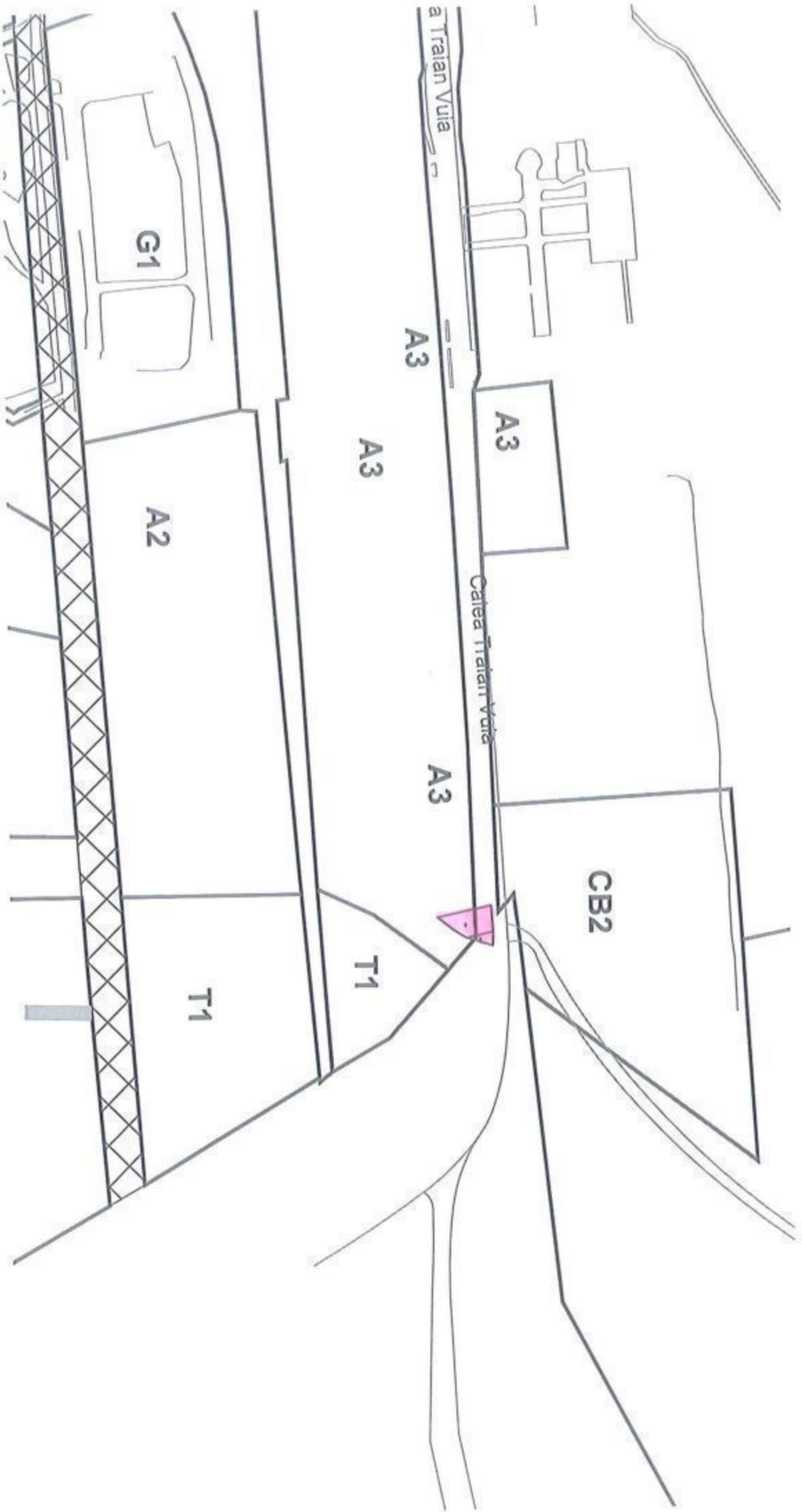
Ta\_Z.P. 39

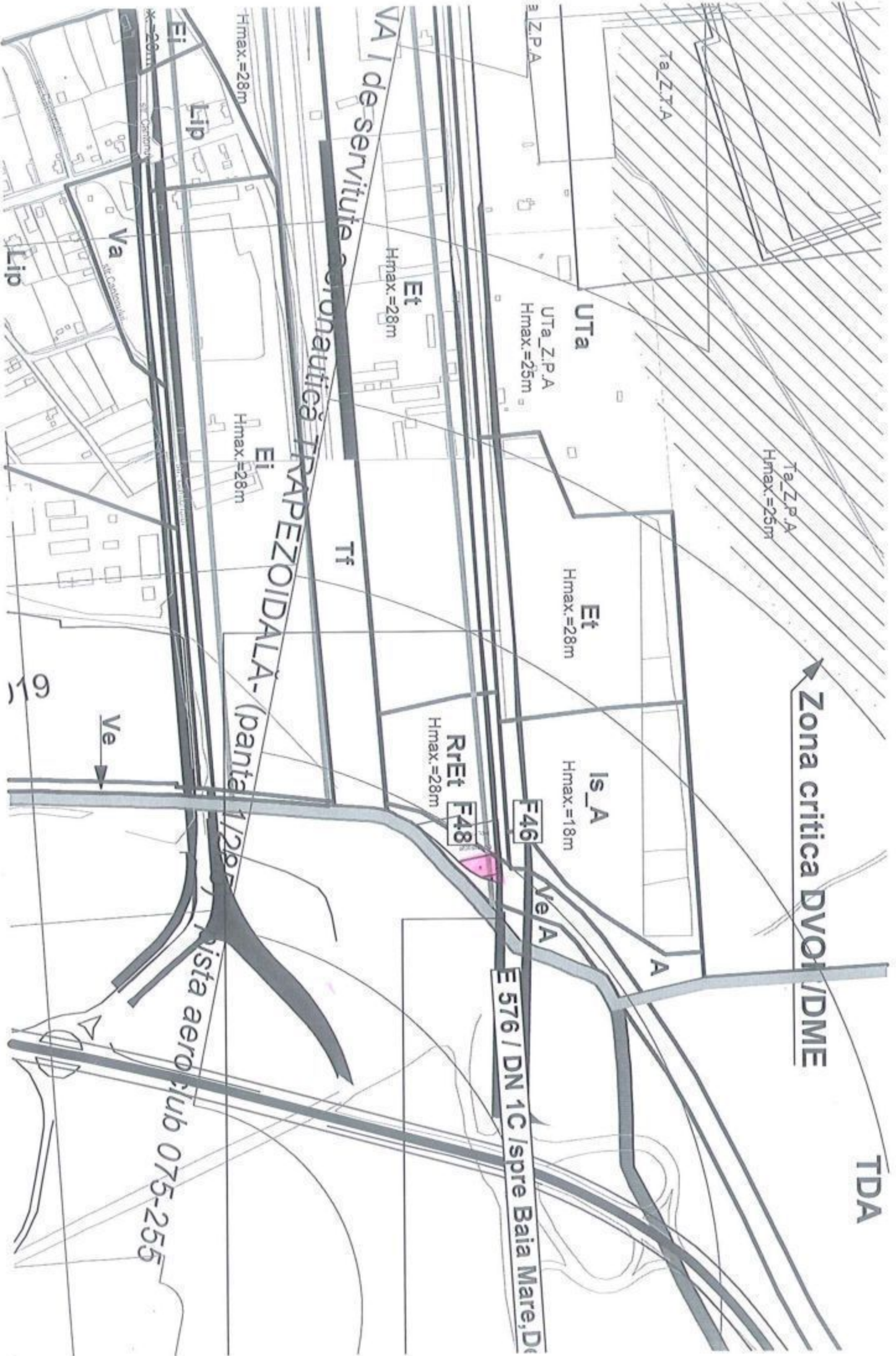
Denunție zonă: ZONA STUDIU CLUJDAI TRIM. I (CTP) (CLUJDAI)

Mobile    Zonă Proprietate    PUG

← GESTIONARE







*305 / m.p. com. (a)*  
*43 + 30 → Nr. CL.*  
*17.11.2022*

*PPA + BE*  
*11/11*

*PPA + BE*  
*11/11*

*21.11.22*

*870280/3*

Data: 16.11.2022

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Ref: HCL NR. 493/2014 'ACTUALIZARE PUG AL MUN. CLUJ-NAPOCA'

Subscrisa, MIKEROM SRL, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Strada TRAIAN VUIA, Nr. 252A, Judet Cluj, având CUI 11865466, nr. de înregistrare la registrul comerțului J12/792/1999, cu domiciliul ales pentru comunicare în Cluj-Napoca, str. Rubin Patiția, nr.1A, prin av. BUDA GRIGORE, din cadrul Baroului București, cu sediul în Str. Smîrdan, Nr. 18, Bl. C, Et. 7, Ap. 81, Sector 3, București, tel. 0742639090, email: [avocatgrigorebuda@yahoo.com](mailto:avocatgrigorebuda@yahoo.com), conform împuternicirii avocațiale anexate,

În temeiul dispozițiilor art. 7 din Legea nr. 554/2004, cu respect formulăm și înaintăm

### PLÂNGERE PREALABILĂ

**ÎMPOTRIVA HCL NR. 493/2014 'ACTUALIZARE PUG AL MUN. CLUJ-NAPOCA'**

Prin care vă solicităm:

- revocarea parțială a HCL nr. 493/2014, în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului înscris în CF 321617 Cluj-Napoca, nr. cad. 321617, în suprafață de 467 mp, respectiv a terenului înscris în CF 317897, nr. cad. 317897, în suprafață de 78 mp;

- Încadrarea funcțională a terenurilor mai sus indicate în UTR RrEt, cu respectarea cursului de apă – Pârâul Zăpodie, conform anexei 2, lit a, din Legea 107/1996;

Având în vedere următoarele:

## MOTIVE

### I. Premise relevante

- [1] Subscrisa sunt proprietara terenurilor în CF 321617 Cluj-Napoca, nr. cad. 321617, în suprafață de 467 mp, respectiv a terenului înscris în CF 317897, nr. cad. 317897, în suprafață de 78 mp, situate pe str. Traian Vuia, nr. 252.
- [2] Conform PUG terenurile sunt încadrate în UTR VE ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC, desi conform vechiul PUG acestea erau încadrate în UTR A3, subzone unităților mici și mijlocii productive și de servicii, existând obligația de a se respecta zona de protecție a pârâului Zăpodie.
- [3] Cu alte cuvinte, la acest moment, față de împrejurarea că aceste terenuri sunt încadrate integral în UTR VE, subscrisa nu pot utiliza acest terenuri în scopurile pentru care au fost achiziționate.
- [4] Facem precizarea că aceste terenuri au fost achiziționate de subscrisa (în considerarea utilizării funcționale de la data achizitiei) în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 670/2002, respectiv în baza Deciziei civile nr. 852/2015, pronunțate de Tribunalul Cluj în dosar 15158/21/2007.
- [5] Terenul înscris în CF 321617 Cluj-Napoca în suprafața de 467 mp provine din operațiunea de dezmembrare a terenului înscris inițial în CF 2635, nr. topo. 702/b/2/2/2 în suprafață de 2386 mp, fiindu-i atribuit nr. topo. 702/b/2/2/2/2. Terenul înscris în 317897, nr. cad. 317897, în suprafață de 78 mp, provine din CF 2637, nr. topo. b/3/3.
- [6] Terenul înscris în CF 321617 Cluj-Napoca în suprafața de 467 se învecinează, la vest, cu terenul înscris actualmente în CF 321616, înscris inițial în CF 2635, nr. topo. 702/b/2/2/2 în suprafață de 2386 mp.
- [7] Cu referire la terenul înscris în CF 321616 (care provine practic din același CF cu terenul înscris în CF înscris în CF 321617 Cluj-Napoca în suprafața de 467, proprietatea subscrisei), CL Cluj-Napoca a fost obligat, prin Decizia civilă 1325/2020, pronunțată în dosar 2546/117/2019 la actualizarea PUG, în sensul

încadrării funcționale a terenului în UTR RrEt, cu respectarea cursului de apă – Pârâul Zăpodie, conform anexei 2, lit. a, din Legea 107/1996.

[8] În ceea ce ne privește, apreciem că există două categorii de argumente pentru care se impune admiterea plângerii astfel cum este aceasta formulată:

- a. Încadrarea în UTR Ve a terenurilor este vădit nejustificată de elemente obiective, și reprezintă o măsură prin care dreptul de proprietate al subscrisei este în mod flagrant vătămat;
- b. Hotărârea mai sus menționată este intrată în autoritate de lucru judecat, aceasta este obligatorie atât în privința dispozitivului, cât și a considerentelor;

\*\*\*

- a. Încadrarea în UTR Ve a terenurilor este vădit nejustificată de elemente obiective, și reprezintă o măsură prin care dreptul de proprietate al subscrisei este în mod flagrant vătămat;

[9] Prin raportare la RLU, UTR VE are rolul de a proteja culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

[10] Măsura încadrării terenurilor în discuție, în scopul protejării pârâului Zăpodie, cu care terenurile se învecinează apare ca fiind excesivă, în raport de anexa 2 din Legea 107/1996. Astfel, pârâul Zăpodie are cursul de apă regularizat, cu o lățime a albiei minore de cca. 17, astfel cum s-a reținut și prin raportul de expertiză întocmit în dosar 2546/1177/2019, motiv pentru care se impune instituirea unei zone de protecție de 3 m.

[11] Derogarea de la această regulă instituită prin Legea 107/1996 și instituirea unei zone de protecție pe întreaga suprafață a terenurilor ce se află în



proprietatea subscrisei nu pare să aibă nicio justificare rezonabilă. Consider că un act administrativ, oricare ar fi acesta, nu poate să conducă prin punerea lui în executare la încălcarea dreptului de proprietate privată (1) fără o justificare temeinică, cu luarea în considerare a unui just echilibru între interesul public și cel privat și (2) fără o justă și prealabilă despăgubire.

[12] În speță însă, se poate constata că atributele dreptului de proprietate sunt în mod flagrant încălcate, în special sub aspectul dreptului de dispoziție materială, fără ca o atare măsură să fie compensată în vreun fel. Astfel, este cert că la acest moment subscrisa nu mai poate edifica orice fel de construcție pe acest teren, fără ca, prealabil instituirii acestei interdicții, subscrisa să fi fost despăgubită pentru această limitare a exercitării prerogativelor dreptului de proprietate.

[13] Nu punem la îndoială necesitatea/ obligația autorităților publice de a adopta măsuri care să asigure/dea eficiență dreptului la un mediu sănătos, însă aceste măsuri, adoptate în considerarea unui interes general, nu pot fi "decontate" exclusiv de către subscrisa.

[14] Complementar, trebuie subliniat că la o analiză a situației din teren se poate observa că zona este preponderent una destinată unor activități industriale/de producție, nefiind o zonă rezidențială, astfel încât se poate pune în discuție necesitatea instituirii unor zone verzi. Oricum este absurd ca terenul învecinat subscrisei să fie încadrat în UTR RrEt, iar terenul subscrisei, lipit de terenul încadrat în UTR RrEt, să fie încadrat în UTR VE.

[15] Acestea fiind spuse, apreciem că este de putere evidenței că încadrarea actuală, în UTR VE, este nejustificată, măsura fiind una vădit prejudiciabilă pentru subscrisa, sens în care solicităm admiterea plângerii astfel cum este aceasta formulată.

b. Decizia civilă 1325/2020, pronunțată în dosar 2546/117/2019 este intrată în autoritate de lucru judecat, aceasta fiind obligatorie atât în privința dispozitivului, cât și a considerentelor;

[16] Conform art. 23 din Legea contenciosului *"Hotărârile judecătorești definitive și irevocabile prin care s-a anulat în tot sau în parte un act administrativ cu caracter normativ sunt general obligatorii și au putere numai pentru viitor."*

[17] Totodată, potrivit Deciziei CCR 126/2015 Așadar, *anularea unui act administrativ unilateral cu caracter normativ, în considerarea dispozițiilor art. 23, produce efecte erga omnes și numai pentru viitor pentru terțele persoane care nu au avut calitatea de parte în litigiul în care s-a pronunțat hotărârea de anulare, după publicarea acestei hotărâri.*

[18] Nu în ultimul rând, amintim că potrivit art. 430 alin. 2 CPC, (2) *Autoritatea de lucru judecat privește dispozitivul, precum și considerentele pe care acesta se sprijină, inclusiv cele prin care s-a rezolvat o chestiune litigioasă.*

[19] Astfel, sintetizând cele de mai sus, se poate observa că hotărârile prin care s-a anulat un act administrativ cu caracter normative sunt general obligatorii, produc efecte erga omnes, iar în raport de art. 430 alin 2 CPC, acestea sunt obligatorii nu doar în privința dispozitivului, ci din perspectiva considerentelor.

[20] Or, prin decizia 1325/2020, pronunțată în dosar 2546/117/2019 se reține cât se poate de clar că încadrarea terenului înscris în CF 321616 (care provine practic din același CF cu terenul înscris în CF înscris în CF 321617 Cluj-Napoca în suprafața de 467, proprietatea subscrisei) în UTR VE este nejustificată/abuzivă. Mai mult decât atât, instanța reține că măsura corectă este aceea actualizării PUG în sensul includerii terenului în UTR RrEt, cu respectarea zonei de protecție a cursului de apă a pârului Zăpodie, de 3 m.

[21] Pe cale de consecință, atât timp cât situația în care subscrisea ma regăsesc este practic identică cu situația tranșată în dosarul 2546/117/2019, apreciez că considerentele instanței de recurs, respectiv ale CA Cluj sunt pe deplin aplicabile prezentei spețe și opozabile CL Cluj.

\*\*\*

Având în vedere cele de mai sus, vă solicităm:

- revocarea parțială a HCL nr. 493/2014, în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului înscris în CF 321617 Cluj-Napoca, nr. cad. 321617, în suprafață de 467 mp, respectiv a terenului înscris în CF 317897, nr. cad. 317897, în suprafață de 78 mp;

- Încadrarea funcțională a terenurilor mai sus indicate în UTR RrEt, cu respectarea cursului de apă – Pârâul Zăpodie, conform anexei 2, lit a, din Legea 107/1996.

**ANEXĂM:**

1. Împuternicire avocațială;
2. Decizia civila nr. 1325/2020, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar 12546/117/2019;
3. Sentința civilă nr. 1794/2014 și Decizia civila nr. 852/2015, pronunțate în în dosar 15158/21/2007;
4. Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 670/2002;
5. CF nr. 321617 Cluj-Napoca și CF nr. 317897 Cluj-Napoca

Cu stimă,

**MIKEROM SRL**

Prin av. Grigore Buda



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 321617 Cluj-Napoca



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Traian Vuia, Nr. 252 A, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	321617	467	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>101086 / 07/06/2016</b> Inscris Sub Semnatura Privata nr. 123/1, din 25/05/2016 emis de S.C. MIKEROM S.R.L. - PRIN SANCU MARIUS VASILE (inscris sub semnatura privata nr. 123/2/25-05-2016 emis de VADAN IOAN; inscris sub semnatura privata nr. 123/3/25-05-2016 emis de VADAN VASILE; inscris sub semnatura privata nr. 123/4/25-05-2016 emis de TRANC AURELIA; act administrativ nr. 75019/25-04-2016 emis de BCPI CLUJ NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. 1794/2014/24-02-2014 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA, inscris sub semnatura privata nr. 123/1/25-05-2016 emis de S.C. MIKEROM S.R.L. - PRIN SANCU MARIUS VASILE, inscris sub semnatura privata nr. 123/2/25-05-2016 emis de VADAN IOAN; inscris sub semnatura privata nr. 123/3/25-05-2016 emis de VADAN VASILE; inscris sub semnatura privata nr. 123/4/25-05-2016 emis de TRANC AURELIA; act administrativ nr. 75019/25-04-2016 emis de BCPI CLUJ NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. 1794/2014/24-02-2014 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. 7637/2014/14-07-2014 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. 852/2015/24-09-2015 emis de TRIBUNALUL CLUJ;; inscris sub semnatura privata nr. 123/2/25-05-2016 emis de VADAN IOAN; inscris sub semnatura privata nr. 123/3/25-05-2016 emis de VADAN VASILE; inscris sub semnatura privata nr. 123/4/25-05-2016 emis de TRANC AURELIA; act administrativ nr. 75019/25-04-2016 emis de BCPI CLUJ NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. 7637/2014/14-07-2014 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. 852/2015/24-09-2015 emis de TRIBUNALUL CLUJ;; hotarare judecatoreasca nr. 7637/2014/14-07-2014 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. 852/2015/24-09-2015 emis de TRIBUNALUL CLUJ);	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 321617 a imobilului cu numarul cadastral 321617/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 263038 inscris in cartea funciara 2635 SOMESENI (identificator electronic 263038);	A1
<b>119453 / 07/07/2016</b> Hotarare Judecatoreasca nr. 1794/2014, din 24/02/2014 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA (hotarare judecatoreasca nr. 7637/2014/14-07-2014 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA; hotarare judecatoreasca nr. DECIZIE CIVILA NR 852/2015/24-09-2015 emis de TRIBUNALUL CLUJ);	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare și partaj, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) S.C. MIKEROM S.R.L., CIF:11865466	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	17.709
8	1	0.254

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

31/10/2022, 18:33

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 317897 Cluj-Napoca

CONFIRM CU  
ORIGINALUL

Nr. cerere 231182  
Ziua 31  
Luna 10  
Anul 2022  
Cod verificare  
100120540765



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2637 Someșeni  
Nr. topografic:702/b/3/3 Someșeni

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	317897	78	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>123269 / 15/07/2016</b>	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 165, din 01/07/2016 emis de S.C. MIKEROM S.R.L. PRIN SANCU MARIUS VASILE (act administrativ nr. 113524/28-06-2016 emis de BCPI CLUJ NAPOCA, inscrist sub semnatura privata nr. 165/01-07-2016 emis de S.C. MIKEROM S.R.L. PRIN SANCU MARIUS VASILE; act administrativ nr. 226302/431/21-06-2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA DIRECTIA URBANISM SERVICIUL URBANISM; hotarare judecatoreasca nr. 1794/2014/24-02-2014 emis de JUDECĂTORIA CLUJ NAPOCA CIVIL; hotarare judecatoreasca nr. 7637/2014/14-07-2014 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA CIVIL; hotarare judecatoreasca nr. 852/2015/24-09-2015 emis de TRIBUNALUL CLUJ SECTIA CIVILA;; act administrativ nr. 226302/431/21-06-2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA DIRECTIA URBANISM SERVICIUL URBANISM; hotarare judecatoreasca nr. 1794/2014/24-02-2014 emis de JUDECĂTORIA CLUJ NAPOCA CIVIL; hotarare judecatoreasca nr. 7637/2014/14-07-2014 emis de JUDECATORIA CLUJ NAPOCA CIVIL; hotarare judecatoreasca nr. 852/2015/24-09-2015 emis de TRIBUNALUL CLUJ SECTIA CIVILA.);	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare și partaj, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) S.C. MIKEROM S.R.L., CIF:11865466	A1

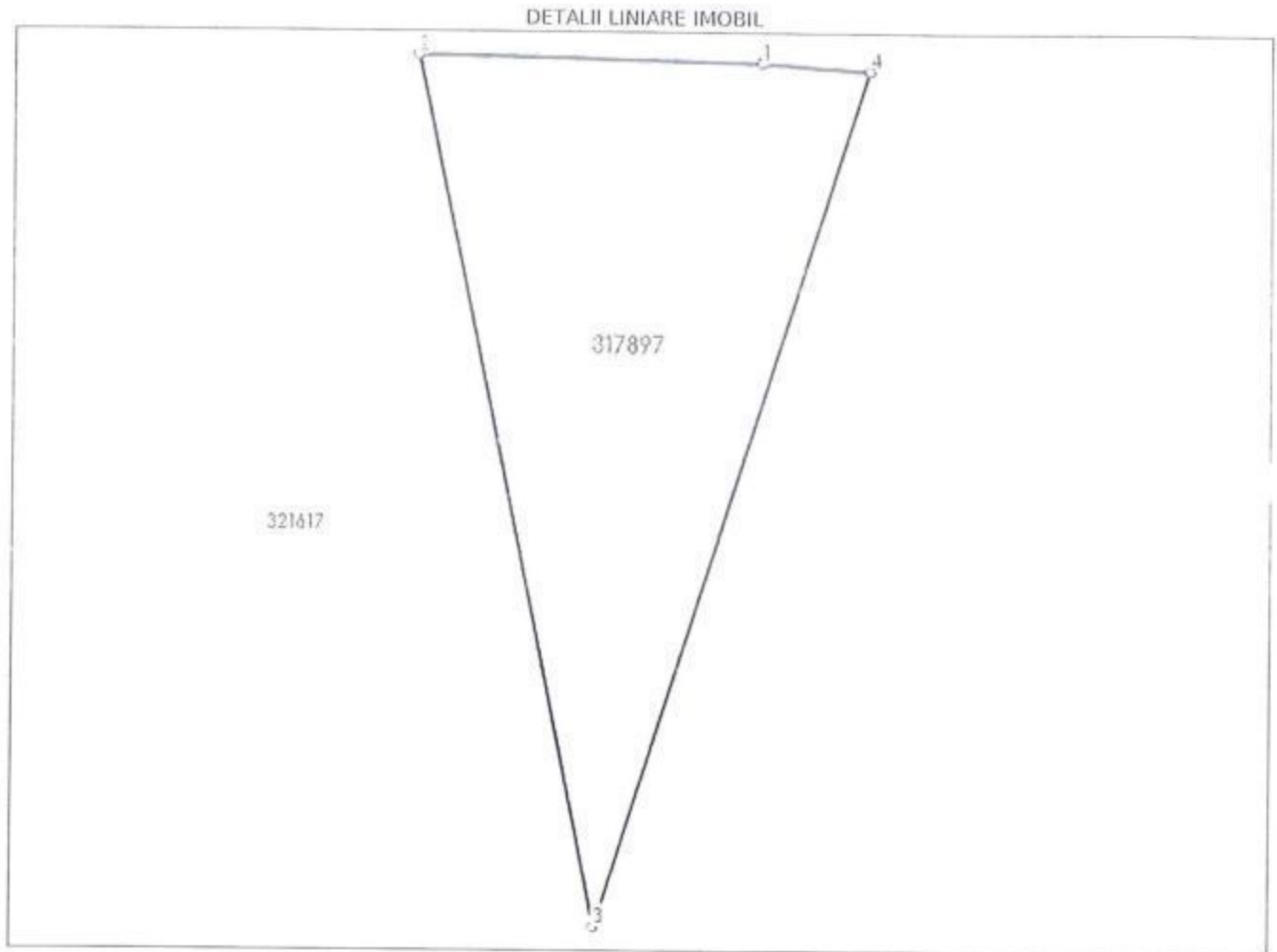
**C. Partea III. SARCINI .**

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
317897	78	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	78	-	-	702/b/3/3 Someșeni	TERENUL ESTE PARTIAL IMPREJMUIT.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.903
2	3	17.709
3	4	17.903
4	1	2.166

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



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

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

**Data și ora generării,**

31/10/2022, 18:33

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului  
Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2020:050.001325  
Dosar nr. 2546/117/2019

CONFIRMARE  
CU  
ORIGINALUL

ROMÂNIA  
CURTEA DE APEL CLUJ  
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

DECIZIA CIVILĂ NR. 1325/2020  
Ședința publică de la 23 Octombrie 2020  
Instanța constituită din:  
PREȘEDINTE Anamaria Gabriela Vida-Simiti  
Judecător Alexandrina Amalia Marin  
Judecător Anca-Mihaela Ion  
Grefier Angelica-Elena Giță

S-a luat în examinare recursul declarat de recurenții reclamanți MIHU DIANA, MIHU IONUȚ LUCIAN, POPA DORINA, POPA FLORIN IOAN și VĂDAN VASILE împotriva sentinței civile nr. 961 din 24.06.2020, pronunțată în dosarul nr. 2546/117/2019 al Tribunalului Cluj, în contradictoriu cu intimații pârâți CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL NR. 493/2014.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă reprezentantul recurenților reclamanți, avocat Dominic Alexandru Gidro, cu împuternicire avocațială la fila nr. 13 din dosar, lipsă fiind intimații pârâți.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează instanței următoarele: cauza se află la primul termen de judecată; procedura de citare este legal îndeplinită; recursul a fost legal timbrat; s-a depus întâmpinare la data de 30 septembrie; s-a depus răspuns la întâmpinare la data de 9 octombrie; la dosar s-au depus note de ședință la data de 22 octombrie.

Fiind pus în discuție aspectul referitor la competența instanței, reprezentantul recurenților reclamanți apreciază că instanța este competentă să soluționeze pricina.

Curtea procedează la verificarea competenței în temeiul art. 131 C. pr. civ. și constată că este competentă general, material și teritorial în soluționarea recursului dedus judecătui, potrivit art. 96 pct. 3 Cod pr. civ. și art. 10 alin. 2 din Legea nr. 554/2004.

La interpelarea instanței, reprezentantul recurenților reclamanți arată că a luat cunoștință de notele scrise depuse în cursul zilei de ieri de pe portalul instanței.

Reprezentantul recurenților reclamanți depune la acest termen dovada achitării cheltuielilor de judecată.

Deliberând, Curtea încuviințează în probațiune înscrisurile depuse în temeiul art. 492 C. pr. civ., după care declară închisă cercetarea judecătorească și acordă cuvântul pe recursul formulat în cauză.

Reprezentantul recurenților reclamanți solicită admiterea recursului așa cum a fost formulat, precum și casarea în totalitate a sentinței atacate cu consecința admiterii în totalitate a acțiunii așa cum a fost formulată, cu cheltuieli de judecată constând în taxă judiciară de timbru și onorariu avocațial pentru fond și recurs. Menționează că instanța de fond apreciază că instanța de contencios administrativ ar putea cel mult să anuleze prevederea PUG atacată, dar nu ar putea să stabilească un alt regim juridic al terenului. Însă arată că această susținere este contrară prevederilor din Legea nr. 554/2004 care conține foarte clar aspectul că instanța poate obliga autoritatea publică în acest caz să efectueze o procedură administrativă, sens în care menționează că a depus și o hotărâre judecătorească a Tribunalului Cluj rămasă definitivă cu petite similare sau chiar identice, fiind astfel clar că situația poate fi asimilată unei alte hotărâri judecătorești iar instanța putea în cel mai rău caz să dea mai puțin decât ceea ce s-a cerut, respectiv să anuleze prevederea PUG fără a obliga și la schimbarea funcțională a UTR, care putea să rămână o procedură administrativă.

Cea de-a doua chestiune de nelegalitate pe care o învederează este aceea că instanța de fond consideră că faptul că terenul este intravilan nu înseamnă neapărat că trebuie să fie construit.

Arată că această susținere este însă contrară prevederilor HG nr. 525/1996 întrucât regula este că terenul intravilan trebuie să fie construibil, doar excepția fiind că acesta nu ar trebui să fie construibil, dar este o excepție care vizează o excepție în anumite situații. Fiind o zonă industrială care este așa în continuare, consideră că este clar că această zonă este construibilă.

Mai susține instanța de fond faptul că planul cadastral folosit la elaborarea PUG a fost actualizat. Însă menționează reprezentantul recurenților că această susținere este contrară Ordinului nr. 13/1999 al MLPAT, care prevede faptul că PUG trebuie să fie elaborat pe sistem topografic nou, adică actualizat, situația juridică trebuie clar să se reflecte în cadastru. Cu privire la susținerea instanței de fond conform căreia este suficient să reflecte 10% din situația reală în cadastru și atunci situația este clară, contrazice acest aspect reprezentantul recurenților menționând că situația nu este clară întrucât dacă ar fi fost o situație care să se reflecte în cadastru nu s-ar fi ajuns la această situație în care să fie indisponibilizat jumătate din teren în această chestiune și în terenul reclamanților.

O altă chestiune susținută de instanța de fond este aceea că actualizarea nu presupune înțelesul atribuit de reclamanți de aducere la zi, însă precizează reprezentantul recurenților că nu cunoaște un alt înțeles al noțiunii de actualizare decât de aducere la zi, și susținerea instanței este contrară art. 46 și 48 din Legea nr. 350/2001 pentru că într-adevăr actualizarea presupune aducerea situației din teritoriu la zi în noul PUG în această situație. Zona a fost și pe prevederile vechiului PUG o zonă industrială, a fost un singur UTR atunci, o zonă de comerț unde se putea construi în mod cert, dar tot cu respectarea limitei de protecție de 3 metri, așa cum prevede Legea apelor, situație care apreciază că trebuia transpusă și în noul PUG fără a fi nevoie de a trasa două UTR-uri pe terenul reclamanților.

Totodată mai spune instanța de fond că nu poate limita UTR vechi fără o regularizare în prealabil a cursului de apă. Dar precizează reprezentantul recurenților că susținerea este contrară prevederilor Legii nr. 107/1996, existând adresa de la Apele Române la dosar depusă de la început din care reiese faptul că practic cursul pârâului este regularizat. Nu a fost regularizat probabil la momentul la care s-a realizat PUG, însă la acest moment este regularizat și acest lucru este practic și în raportul de expertiză topografică în anexa grilă nr. 3, care înfățișează zona de protecție de 3 metri și locul de unde pornește această zonă de protecție. Pârâții arată prin notele de ședință depuse în cursul zilei de ieri în mod greșit faptul că zona de protecție este de 0,21 metri la sud și la nord de 6 metri. Menționează că de acolo începe punctul, deci punctul de plecare al zonei de protecție de 3 metri este de la aceste distanțe pentru că la momentul la care probabil s-a elaborat PUG pârâul nu era regularizat, însă acum este regularizat și situația poate fi transpusă în noul PUG.

Instanța de fond consideră că PUG a fost întocmit cu respectarea avizului eliberat de Apele Române, însă susține reprezentantul recurenților că în avizul de la Apele Române se spune foarte clar că trebuie respectată limita de protecție de 3 metri, nu se spune nicăieri că trebuie indisponibilizat jumătate din teren și că trebuie introdus într-o zonă verde care nu poate fi construită și care limitează și celălalt UTR, respectiv celălaltă jumătate a terenului. Referitor la susținerea instanței de fond cu privire la faptul că cele două UTR-uri secționează construcția reprezintă un argument nerelevant întrucât ar putea realiza o extindere, menționează că susținerea este contrară prevederilor PUG întrucât nu se poate realiza o extindere peste un UTR care este o zonă verde în mod cert și nu se poate construi nici pe celălalt UTR întrucât este o limită de protecție și față de zona verde, așa cum reiese și din certificatul de urbanism. Prin urmare din acest punct de vedere este clar că există o îngrădire a dreptului de proprietate care nu poate fi înlăturată decât prin încadrarea în UTR-ul arătat.

A mai apreciat instanța de fond că nu se încalcă dreptul de proprietate întrucât terenul nu are categoria de folosință PUZ construcții. Această susținere încalcă dreptul de proprietate care este protejat de atâtea acte normative, și rezultă din Cartea Funciară depusă încă de la început la dosar că terenul este categoria de folosință PUZ construcții, se încalcă Legea nr. 24/2007 care prevede clar faptul că trebuia să fie despăgubiți inițial și ulterior să introducă în UTR VE în spațiu verde, indiferent ce zonă de spațiu verde este, regula este clară, trebuie expropriat, despăgubit și ulterior introdus într-o zonă verde, astfel că în acest sens se încalcă dreptul de proprietate.

Referitor la susținerea instanței de fond conform căreia amenajarea spațiului ca zonă verde ridică valoarea construcțiilor învecinate, precizează faptul că se încalcă din nou aceleași norme cu

privire la dreptul de proprietate întrucât este irelevant faptul că crește valoarea proprietăților învecinate în detrimentul proprietății deținute de reclamant. Iar în ceea ce privește susținerea potrivit căreia UTR-urile nu se delimitează în funcție de străzi, arată că această susținere este contrară ghidului de elaborare PUG, care se coroborează cu Legea nr. 350/2001 ce prevede faptul că se delimitează în funcție de străzi, de limite cadastrale și de alte elemente prevăzute în Legea nr. 350/2001. Însă este total nelegal să se secționeze un teren și o construcție delimitând două UTR-uri când nu există nici un fel de raționament în acest sens.

În esență menționează că este vorba despre o vătămare clară a unui drept subiectiv, a dreptului de proprietate, despre încălcare dreptului de proprietate pentru că este aproape neconstruibil acest teren chiar dacă jumătate din teren se află într-o zonă construibilă, scade clar valoarea terenului, astfel că se poate discuta despre un abuz de putere relevat de către părțile prin secționarea terenului și construcției cu două UTR-uri. Singurul aspect care trebuia menținut și pe care îl recunoșc și părțile spunând că acesta a fost scopul lor este de a păstra limita de protecție de 3 metri față de albia pârâului, limită care a fost păstrată în vechiul PUG și care poate fi păstrată și în noul PUG fără a se indisponibiliza jumătate din teren.

Curtea aduce la cunoștința reprezentantului recurenților faptul că în cursul dezbaterilor s-au depus notele de ședință în exemplare suficiente pentru comunicare, sens în care comunică un exemplar cu reprezentantul recurenților.

Curtea declară închise dezbaterile și reține cauza în pronunțare.

## CURTEA

Prin sentința civilă nr. 961 din 24.06.2020, pronunțată în dosarul nr. 2546/117/2019 al Tribunalului Cluj, s-a respins cererea formulată de reclamantii MIHU DIANA, MIHU IONUȚ LUCIAN, POPA DORINA, POPA FLORIN IOAN și VĂDAN VASILE, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR. Fără cheltuieli de judecată.

*Împotriva acestei sentințe, reclamantii MIHU DIANA, MIHU IONUȚ LUCIAN, POPA DORINA, POPA FLORIN IOAN și VĂDAN VASILE au formulat recurs, solicitând instanței casarea în totalitate a hotărârii atacată cu consecința admiterii în totalitate a acțiunii și anularea parțială a prevederilor HCL 493/2014 - actualizare PUG al municipiului Cluj-Napoca în ceea ce privește terenul în suprafață de 1.623 mp, înscris în CF nr. 321616 Cluj-Napoca, nr. cad. 321616 situat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 252 A, în sensul încadrării întregului teren în Unitatea Teritorială de Referință UTR RrEt, cu luarea în considerare a zonei de protecție față de culoarul râului Someșul Mic și Canalul Morii, conform anexa 2, lit. a) la Legea 107/1996, cu cheltuieli de judecată la fond și în recurs.*

În motivarea recursului, întemeiat pe dispozițiile art. 488 alin. 8 C.pr.civ., s-a arătat că hotărârea instanței de fond este nelegală și netemeinică, iar pârățele, prin actualizarea PUG-ului, au indisponibilizat în mod nejustificat și nelegal jumătate din terenul reclamantilor, aceasta parte nemafiind construibilă. Deci, nu se discută de oportunitate, ci de legalitate.

Reclamantii au solicitat anularea parțială a hotărârii de aprobare a PUG 2014, doar cu privire la UTR Vc, solicitând stabilirea aceluiași regim pe tot terenul, respectiv cel aferent UTR RrEt, iar în modalitatea în care au înțeles reclamantii să formuleze petitele cererii lor, aceasta este inadmisibilă, întrucât instanța de contencios administrativ ar putea, cel mult să anuleze pentru nelegalitate prevederea din PUG criticată, dar nu poate să stabilească un nou regim al terenului din punct de vedere urbanistic sau să extindă regimul UTR învecinat, deoarece ar încălca principiul separării puterilor în stat.

Instanța de fond susține că nu poate să se substituie organului administrativ și, prin urmare, nu poate obliga municipiul Cluj-Napoca să emită un HCL de modificare a UTR-ului în care a fost încadrat terenul reclamantilor.

În opinia recurenților, această susținere este contrară prevederilor art. 18 din Legea nr. 554/2004 întrucât instanța are atributul de a obliga organul administrativ să efectueze o anumită operațiune administrativă.

În plus, instanța de fond putea să dea „mai puțin decât am cerut”, respectiv să anuleze doar HCL 493/2014 în ceea ce privește încadrarea funcțională dată cu privire la UTR Ve, fără a obliga și organul administrativ la modificarea funcțională, în situația în care a apreciat că această operațiune excede puterilor instanței.

Reclamanții susțin că terenul lor trebuie să fie construibil pentru că este în intravilan, această susținere fiind inexactă raportat la prevederile art. 1 din HG 525/1996, întrucât ar presupune faptul că nu ar mai putea exista parcuri, grădini, alte zone verzi. Nu spune nimeni că nu trebuie să existe spații verzi, grădini, parcuri etc, dar această reglementare trebuie să se facă în limitele impuse de lege.

Ca regulă generală, conform punctului de vedere al Urban Proiect punct de vedere exprimat de laboratorii RGU și RLU - se desprinde fără dubiu că teritoriul intravilan este compus din totalitatea terenurilor construibile. Doar cu titlu de excepție un teren ar putea fi încadrat ca neconstruibil, dar, un asemenea demers se poate realiza numai în limitele prevăzute de lege și nicidecum într-o zonă industrială.

De asemenea, rezultă foarte clar din încadrarea dată de UTR Ve faptul că aceștia au dorit să protejeze pârâul care traversează pe lângă terenul subsemnatilor, nicidecum să creeze spații verzi, grădini, parcuri etc. Deci, singura intenție a fost de a respecta zona de protecție față de pârâu. Tocmai acest aspect îl reclamă recurenții, și anume faptul că pentru respectarea zonei de protecție nu era nevoie de indisponibilizarea a jumătate din teren, ci doar a unei limite de maxim trei metri calculați de la albia pârâului.

Planul cadastral folosit la elaborarea PUG a fost actualizat, o actualizare fidelă a PUG în raport cu starea reală de fapt presupune ca situația reală de fapt să fie oglindită în cadastru, iar în acest sens sunt elocvente dispozițiile Ordinului nr. 13/1999 al MLPAT din 10/03/1999.

Elaboratorii PUG au întocmit situația existentă fără a o mai actualiza până în anul 2014 când s-a adoptat noul PUG Cluj-Napoca - astfel încât nu s-a evidențiat situația reală pe teren din punct de vedere al actelor administrative deja existente, situație care ar fi trebuit să reflecte faptul că zona era una deja studiată urbanistic.

Cu alte cuvinte, instanța de fond spune că dacă evidențele cadastrale sunt greșite sau sunt evidențiate în cadastru doar 10% din terenurile de pe teritoriul municipiului Cluj-Napoca, rezultă că este suficient să se preia datele de cadastru fără a se mai cerceta situația faptică și reală din teritoriu.

Un astfel de raționament afectează în mod grav dreptul de proprietate al tuturor deținătorilor de imobile din perimetrul PUG-ului.

În plus, potrivit cărui argument instanța a statuat că planul cadastral folosit la elaborarea PUG a fost actualizat? Nu există nicio dovadă la dosar în acest sens.

În schimb, susțin recurenții, au făcut dovada faptului că ceea ce s-a reținut în PUG nu se reflectă în situația faptică din teritoriu. Cum se poate susține că într-o zonă preponderent industrială este nevoie de parcuri, grădini, zone verzi?

Noțiunea de actualizare nu presupune înțelesul atribuit de reclamanți în sensul de aducere a PUG la zi, ci este un plan destinat reglementării actuale și viitoare a dezvoltării urbane, în sensul atribuit de art. 46 din Legea nr. 350/2001 și HG nr. 525/1996.

Prin așa-zisa „actualizare” a unei documentații PUG (respectiv PUG-ul vechi al municipiului) s-a încălcat din start chiar titulatura documentației adoptate prin HCL 493/2014, respectiv scopul „actualizării” vizate de legiuitor. În acest sens au fost încălcate tocmai prevederile art. 56 alin. 1<sup>6</sup> din Legea nr. 350/2001 pe care însăși instanța de fond le invocă.

Dezbaterea articolului mai sus arătat este de prisos, fiind evidentă încălcarea noțiunii de actualizare în funcție de tendința de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă, sens în care orice oportunitatea stabilirii UTR-Ve (într-o zonă construibilă în întregime anterior pentru dezvoltare urbanistică) este dovedită a fi în afara legii și în afara respectării drepturilor recurenților.

Prin încadrarea în UTR Ve a unei părți din terenul nostru, s-a încercat susținerea necesității spațiilor verzi în municipiu și un control asupra unor zone construibile ca efect al legii, cu toate că prin aceste reglementări s-a încălcat în mod esențial și iremediabil atât dreptul de proprietate, cât și realitățile urbanistice ale zonei.

Or, din acest punct de vedere, este dovedită atât poziția de abuz de putere, cât și excesele față de drepturile noastre, la fel cum este dovedită și situația de discriminare, pentru terenul nostru

fiind necesare atât studii urbanistice suplimentare, cât și constituirea unei zone de spațiu verde care în mod evident nu își are locul în acea zonă, zonă care în prezent este preponderent industrială, neavând nici o legătură cu spațiile verzi.

Cerința impusă de lege, de stabilire a teritoriului intravilan, vine tocmai pentru faptul că acest teritoriu intravilan să fie considerat construibil pentru orice tip de construcții, conform art. 4 RGU - Regulamentul General de Urbanism, în acest sens, sunt încălcate prevederile art. 46 alin (2), art. 47<sup>1</sup> din Legea nr. 350/2001.

Invocând și dispozițiile art. 48 ind. 1 alin (2) din Legea nr. 350/2001, recurenții mai susțin că, organul abilitat este obligat să stabilească o anumită funcțiune pentru o anumită zonă în funcție de caracteristicile acelei zone, nu după bunul plac. Tocmai de aceea o verificare în teritoriu este necesară. Dacă aceasta ar fi existat, s-ar fi observat că într-o zonă industrială, de comerț, nu este nevoie de parcuri, grădini etc, pe de o parte, iar, pe de altă parte, este suficientă stabilirea unui perimetru de 3m de protecție potrivit L. Apelor Române, nefiind necesară indisponibilizarea a jumătate din terenul nostru.

Instanța reține că, deși există o necorelare între planurile de situație și starea reală de fapt, nu poate limita UTR Vc fără o regularizare în prealabil a cursului de apă și întocmirea documentațiilor aferente, inclusiv cadastrale, care nu mai țin de nelegalitatea PUG, ci presupun operațiuni prealabile.

Sub acest aspect, recurenții menționează că, cursul de apă este regularizat, aspect care reiese în mod clar din răspunsul celor de la apele române, răspuns depus la dosar odată cu acțiunea. Necorelarea la care face referire instanța de fond nu afectează zona de protecție stabilită de lege care este la 3 m față de albia pârâului. O asemenea măsurătoare poate fi realizată tocmai prin actualizarea situației faptice cu cea din PUG și care trebuia realizată de elaboratorii PUG 2014, anterior adoptării acestuia. Întocmirea documentațiilor aferente este o chestiune prealabilă ce ține tocmai de actualizarea PUG și trebuie corelată cu planșa și zona de protecție stabilită de Apele Române.

Expertul topograf a suprapus planșa PUG și planșa eliberată de Apele Române și a trasat în anexa gr. 2, respectiv în anexa gr. 3 zona de protecție care trebuie respectată față de pârâu. Anexa gr. 3 înfățișează tocmai distanța care trebuie respectată pe planșa PUG.

Astfel, expertul a arătat că „zona de protecție de 3 m a terenului în litigiu cu nr. cadastral 321616 față de pârâu este la 0,21 m în punctul 8a care este la cea 1 m față de terenul în litigiu din pct. 8 și la 6,33 m în punctul 3, conform anexei gr. nr. 3”.

Chiar dacă albia minoră stabilită potrivit planșei eliberată de Apele Române nu este identică cu cea stabilită de PUG, expertul a arătat în mod cert care sunt distanțele ce trebuie respectate conform anexei gr. nr. 3, deci, practic zona de protecție față de pârâu începe de la 0,21 m în punctul 8a și de la 6,33 m în punctul 3. Cu alte cuvinte, distanța de 3m începe de la distanța precizată anterior față de albia pârâului,

Nu în ultimul rând, această operațiune „prealabilă” astfel cum a fost denumită de instanța de fond poate fi realizată și după pronunțarea hotărârii din acest dosar, în cadrul procedurii administrative de modificare a UTR-ului.

Cert este că PUG a fost întocmit cu respectarea avizului eliberat de Apele Române și cu planul cadastral actualizat.

Singura zonă de protecție este cea prevăzută de Legea 107/1996, unde se prevede o limită de protecție de maxim 3 m, existentă și în vechea reglementare (Iară a indisponibiliza jumătate din teren).

De remarcat este că cealaltă jumătate de teren care în prezent se află în UTR RrEt este tot pe jumătate indisponibilizată din cauza retragerilor față de proprietățile învecinate și față de jumătatea prevăzută ca spațiu verde.

Prin urmare, este absolut evident că prin instituirea UTR Ve nu a fost respectat avizul eliberat de Apele Române, întrucât acest aviz stabilește limita de proiecție față de pârâu la 3m, nu stabilește necesitatea instituirii unei zone verzi asupra terenului reclamanților.

În ceea ce privește secționarea construcției de către cele două UTR-uri, apreciază instanța că argumentul este nerelevant, întrucât reclamanții nu trebuie să demoleze în mod obligatoriu construcția, ci pot realiza o extindere.

Funcțiunea pe care o acordăm construcției realizate pe terenul nostru este exclusiv atributul nostru, atribut derivat din dreptul de proprietate. Prin urmare, nu putem fi condiționați să realizăm o extindere dacă dorim să demolăm construcția și să ridicăm una nouă. Un astfel de argument excede prevederilor legale și reprezintă un exces și un abuz de putere.

Dar, tocmai pentru că delimitarea celor două UTR-uri secționază construcția, este imposibil să se realizeze și ceea ce spune instanța.

Contrar a ceea ce spune instanța de fond, caracterul zonei și condiționările primare din UTR-ul propus prezintă elementele specifice domeniului public și nicidecum unui teren proprietate privată.

În plus de aceasta, acest UTR nu este construibil și aspectul nu poate fi modificat prin PUZ.

Caracterul neconstruibil rezultă și din art. 4-16, fila 8-9, din CU 893/11.03.2019, precum și din art. 4-14» fila 8-9 din CU 866/08.03.2019. Practic aceste reglementări fac parte din Regulamentul de urbanism aferent celor două UTR-uri.

În plus de aceasta, nu se justifică de ce, imediat pe cealaltă parte a Someșului Mic și a Canalului Morii, în teritoriul Comunei Apahida, pe un alt teren al numitului Vădan Vasile, întreg terenul este încadrat în UTR IDe5 cu destinația de zonă a unităților industriale, servicii, depozitare.

Totodată, studiind planșa PUG, se observă că modul în care este trasată zona Ve nu are nici o cursivitate, amplasându-se practic o buclă peste jumătate din terenul nostru fără a exista o justificare în acest sens.

Potrivit pct. VI., p. 44-45 din Ghid de elaborare PUG Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumente operaționale în sprijinul stabilirii reglementărilor specifice unor zone urbane cu caracteristici distincte. Ele vor fi delimitate convențional Ve baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Unitățile teritoriale de referință se conturează prin străzi și limite cadastrale, precum și pe baza funcțiunii predominante și a categoriilor de intervenție.

Deci, această reglementare se coroborează cu Legea nr. 350/2001, nu sunt contradictorii. Probabil, instanța de fond a omis să coroboreze cele două texte de lege.

Nu este încălcat dreptul de proprietate, întrucât terenul nu are categoria de folosință curți construcții pentru ca acesta să nu poată fi încadrat ca spațiu verde.

Din însuși CF-ul depus la dosar rezultă că terenul este încadrat în categoria de folosință „curți construcții”. Dar, chiar și dacă nu ar fi încadrat în această categorie, încadrarea acestuia la spațiu verde se face în limitele prevăzute de lege și cu consultarea proprietarii lui terenului.

Amenajarea spațiului ca zonă verde ridică valoarea construcțiilor învecinate, prin urmare, nu se impune o expropriere pentru funcțiunile stabilite în UTR Ve.

Potrivit art. 18, alin. (9) din Legea nr. 24/2007 Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se afla în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu. Ca atare, potrivit acestui text, indisponibilizarea unui teren proprietate privată și încadrarea lui în categoria de spații verzi nu poate fi tăcută, dacă acesta era încadrat în categoria de teren construibil, decât după exproprierea lui, pentru motive temeinice și pentru motive de utilitate publică. Or, părțile au indisponibilizat terenul nostru, pe de o parte, în mod nejustificat, neexistând un temei juridic în acest sens, iar, pe de altă parte, acesta fiind în proprietate privată.

Prin urmare, câtă vreme terenul este încadrat la categoria de folosință curți construcții, trebuia realizată procedura exproprierii.

În același sens sunt și prevederile art. 2, alin. (1), lit. k) din Legea 255/2010 cu privire la exproprierea pentru cauze de utilitate publică.

În aceste condiții, se observă că, pe de o parte, harta PUG 2014 nu este actualizată conform realităților din teren, iar, pe de altă parte, UTR-urile se delimitează în funcție de străzi și limite cadastrale, ceea ce presupune că limita dintre două UTR-uri nu poate fi constituită prin mijlocul unui teren proprietate privată. În plus, acea parte din teren care este introdusă în UTR Ve nu este hașurată, ca atare, nu este propusă spre expropriere și, în consecință, sunt încălcate prevederile legale care instituie o normă imperativă privind obligativitatea exproprierii bunurilor, înainte de a fi trecute în regimul spațiilor verzi.

Planul urbanistic nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor, neconferind dreptul de a executa lucrări de construire asupra terenurilor.

Potrivit pct. 1.4., p. 4 din Ghid de elaborare PUG Elaborarea PUG se face pe un suport topografic cadastral actualizat. În acest sens, menționăm că harta PUG, așa cum a fost aceasta adoptată prin HCL 493/2014 nu este actualizată și nu este adusă în concordanță cu situația reală din teritoriu. În mod cert că dacă s-ar fi verificat situația reală din teritoriu s-ar fi putut observa că nu s-a schimbat cu nimic față de situația din vechiul PUG, nefiind necesară indisponibilizarea a jumătate din terenul reclamanților.

Potrivit pct. 5, p. 50-51 din Ghid referitor la CIRCULAȚIA TERENURILOR (prin hașuri) se delimitează: terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public; terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și referitor la obiective de utilitate publică propuse: tabelul obiectivelor de utilitate publică propuse.

O asemenea măsură este total nejustificată, cu atât mai mult cu cât, înainte de actualizarea PUG-ului, întreg terenul era încadrat în UTR=A.3. cu utilizări admise - activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale, care necesită suprafețe mari de teren. Acest aspect reieșind din CU 1749/23.04.2007.

Or, dacă întreg terenul s-a aflat anterior actualizării PUG într-un UTR construibil, nu există nicio justificare pentru a fi încadrat acum parțial în zonă verde cu consecința indisponibilizării acestuia, cu atât mai mult cu cât râul Someșul Mic și Canalul Morii existau și atunci, iar zona de protecție era prevăzută pe limita albă a râului.

Dacă reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, rezultă cu atât mai mult că actualizarea este necesară, tocmai pentru a stabili dacă un teren este construibil sau nu. Dacă s-ar fi verificat situația din teritoriu s-ar fi observat că terenul este construibil și că zona nu permite crearea de spații verzi fiind una preponderent industrială.

Nici nu s-a pus problema faptului că PUG-ul conferă dreptul de a construi, însă, PUG-ul stabilește zonele care pot fi construite, prin urmare, câtă vreme prin PUG zona este verde, este clar că nu se poate construi.

În final, recurenții reiterează faptul că, nu contestă necesitatea existenței de zone verzi, însă aceasta trebuie realizată corelat cu situația reală din teritoriu, printr-o verificare amănunțită și o corelare cu situația reală a zonei.

*Pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR au depus întâmpinare* prin care a solicitat respingerea recursului formulat ca nefondat și menținerea ca temeinică și legală a sentinței recurate (f.60).

În susținerea poziției procesuale au arătat că, încadrarea reglementată prin PUG răspunde nevoilor de dezvoltare ale municipiului. Dezvoltarea durabilă a localității este un obiectiv de interes public. PUG 2014 a fost elaborat și aprobat în baza unor analize de specialitate și studii de fundamentare premergătoare PUG, care scot în evidență principalele trăsături ale stadiului actual al dezvoltării, definind în același timp puncte de plecare pentru planificarea următoarei decade.

Adoptarea HCL nr. 493/2014, sub aspectul destinației zonei în care este situat terenul reclamanților a presupus o analiză de oportunitate și s-a făcut în baza prev. art. 46 din Legea nr. 350/2001, precum și în conformitate cu cele ale Legii nr. 215/2001.

*La data de 22.10.2020, pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR au depus note de ședință* prin care arată că susțin, în continuare, argumentele formulate în cadrul întâmpinării la recurs (f.74).

*Analizând recursul declarat în speșă prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor legale incidente, Curtea apreciază ca acesta este fondat pentru următoarele considerente:*

În memoriul de recurs dedus judecății, recurenții Vădan Vasile, Popa Florin Ioan, Popa Dorina, Mișu Ionuț, Lucian și Mișu Diana au invocat motivul de recurs reglementat de art. 488 alin. 1 pct.8 din Codul de procedură civilă, arătând că susținerea instanței de fond în sensul că nu se poate substitui organului administrativ este contrară prevederilor art. 18 din Legea 554/2004, că pentru respectarea zonei de protecție nu era nevoie de indisponibilizarea a jumătate din teren ci doar a unei limite de maxim 3 m calculați de la albia râului, că ceea ce s-a reținut în PUG nu se reflectă în situația faptică din teritoriu, că funcțiunea pentru o anumită zonă se realizează în funcție de



caracteristicile acelei zone, nu după bunul plac al autorității administrative, că există o regularizare a cursului apei, că prin instituirea UTR VE nu a fost respectat avizul eliberat de Apele Române, că din CF-ul depus la dosar reiese că terenul are categoria de folosință "curți-construcții", că valoarea unui teren construibil este net superioară unui teren neconstruibil și că terenul s-ar fi impus a fi expropriat.

Privitor la criticile recurenților vizând cele reținute de instanța de fond în sensul că nu se poate substitui organului administrativ în a stabili un nou regim al terenului din punct de vedere urbanistic, curtea reține că, potrivit art. 46 alin.1 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic (specific documentațiilor de amenajare a teritoriului), cât și caracter de reglementare (specific documentațiilor de urbanism) și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Conform art. 46 alin. 4 și 5 din actul normativ anterior individualizat, Planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică, iar prin această documentație de urbanism se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări.

Prin Unitate teritorială de referință (UTR) se înțelege, conform anexei la Legea nr.350/2001, subdiviziunea urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

Așa cum rezultă din aceeași anexă, UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

În conformitate cu dispozițiile art. 1 și 2 din Legea nr. 350/2001, stabilirea modului de utilizare a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, iar acestora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea unității în concordanță cu interesul public și principiul dezvoltării durabile.

O consecință a tuturor acestor reglementări este, într-adevăr, aceea că aspectele de oportunitate care stau la baza adoptării unui act administrativ de natura PUG sunt apanajul autorităților publice locale, iar instanța de contencios administrativ nu le poate censura, ca regulă.

Cu titlu de excepție însă, în ipoteza în care dreptul de apreciere se manifestă cu exces de putere, aspectul oportunității devine parte a legalității, cerință de valabilitate a actului administrativ, astfel că instanța este îndreptățită să analizeze și acest aspect, fără a i se putea opune încălcarea principiului separației puterilor în stat.

În susținerea acestei concluzii sunt chiar dispozițiile art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, care definesc excesul de putere ca fiind exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertățile cetățenilor.

După cum a arătat Înalta Curte de Casație și Justiție în Decizia nr. 3359/30.05.2005 pronunțată de Secția de contencios administrativ și fiscal, acceptarea excesului de putere fără nici un control al activității administrației este nepermisă într-un stat de drept care, potrivit art. 1 alin. 4 din Constituția României, revizuită, se organizează nu doar potrivit principiului separației puterilor (legislativă, executivă și judecătorească), dar și al celui al echilibrului acestora în cadrul democrației constituționale. Instanța supremă a mai arătat, în Decizia nr. 3165/21.06.2012 pronunțată de Secția de contencios administrativ și fiscal, că art. 2 alin. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004 oferă o consacrare normativă a atribuției instanței de a examina conduita autorităților publice inclusiv din perspectiva modului de exercitare a puterii discreționare și încadrării în limitele marjei de apreciere conferite de lege, răspunzând imperativului menținerii unui echilibru rezonabil între interesul public și drepturile subiective sau interesele legitime private ce pot fi lezate prin actele administrative.

Reținând aceste dispoziții legale și considerații jurisprudențiale, curtea constată că în speță recurenții reclamânți au invocat împrejurarea că autoritatea pârâtă a acționat cu exces de putere, invocând totodată și aspecte de nelegalitate privitoare la actul atacat.

Or, în raport de toate cele mai sus menționate, sunt în mod vădit nelegale concluziile instanței de fond în sensul că nu putea să oblige părții să stabilească un nou regim al terenului din punct de vedere urbanistic, deoarece o astfel de dispoziție ar încălca principiul separării puterilor în stat, întrucât stabilirea regimului urbanistic, atunci când este realizată cu exces de putere, poate fi censurată de instanța de contencios administrativ, aceasta fiind liberă să adopte oricare dintre măsurile prevăzute de art. 18 alin. 1 din Legea nr. 554/2004, respectiv să anuleze, în tot sau în parte, actul administrativ, să oblige autoritatea publică să emită un act administrativ, să elibereze un alt înscris sau să efectueze o anumită operațiune administrativă.

Pe cale de consecință, în măsura în care pretențiile reclamanților sunt întemeiate, instanța de judecată, subsecvent dispoziției de anulare parțială a hotărârii de aprobare a PUG 2014 cu privire la instituirea UTR Ve, este în măsură să dispună încadrarea imobilului într-un alt UTR solicitat. Singura ipoteză în care instanța de judecată poate, ulterior anulării parțiale a hotărârii de aprobare a PUG cu privire la instituirea unui anumit UTR, să lase la latitudinea autorității administrației publice locale încadrarea într-un UTR este aceea în care instanța nu se află, urmare a probatoriului administrat în cauză, în posesia tuturor elementelor necesare pentru a aprecia asupra acestui aspect, impunându-se a fi realizate demersuri suplimentare de către beneficiari sau de către autoritatea publică locală, ceea ce însă nu echivalează cu o inadmisibilitate de plano precum cea invocată de instanța de fond în prezenta cauză.

Analizând celelalte critici ale recurenților care vizează fondul raportului litigios, curtea reține că, din perspectiva stării de fapt relevante în cauză, se impune a se reține că terenul reclamanților în suprafață de 1.623 mp, este înscris în CF nr. 321616 Chuj-Napoca, nr. cad. 321616 și este situat în Chuj-Napoca, între str. Traian Vuia nr. 252 A și traseul cursului de apă - pârâul Zăpodie.

Din punct de vedere urbanistic, conform vechinului PUG parcela era încadrată în UTR A3 - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii, iar pentru construirea în vecinătatea cursului de apă era nevoie de respectarea unei zone de protecție a pârâului.

Conform PUG prezent, terenul în litigiu este încadrat în două unități teritoriale: UTR RrEt - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și UTR Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. În fapt, limita dintre cele două UTR-uri secționează construcția existentă pe teren.

Potrivit reglementărilor urbanistice, în zona destinată restructurării pot fi amplasate construcții pt. activități economice după elaborarea în prealabil a unui P.U.D. prin care se va evidenția modul de transpunere în situația concretă dată a prevederilor acestuia, iar în zona verde de protecție a cursului de apă - pârâul Zăpodie se interzice amplasarea de construcții. Pentru această categorie de spații este menționat în regulament: „Cursurile de apă secundare — pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.”

Conform celor consemnate în raportul de expertiză întocmit în cauză, din planul de situație eliberat de Administrația Națională "Apele Române" rezultă că în zona terenului în litigiu este un curs de apă regularizat, lățimea albiei minore fiind de aproximativ 17 m, ceea ce impune instituirea unei zone de protecție conform anexei nr. 2 la Legea Apelor 107/1996 cu lățimea de 3 m, zona de protecție măsurându-se din partea superioară a lucrării de apărare spre interiorul incintei apărate.

Expertul a mai arătat că a marcat zona de protecție de 3 m pe planul de situație anexa-gr.2 la raportul de expertiză și că, din suprapunerea realizată între anexa gr. 2 peste PUG 2014, a rezultat că albia minoră a canalului din PUG 2014 nu este identică cu albia minoră a canalului regularizat indicat în planul de situație eliberat de Administrația Națională "Apele Române" de la dosar, suprapunerea analizată fiind evidențiată în anexa-gr.3 la raportul de expertiză.

Or, în raport de toată această stare de fapt, curtea apreciază că instanța de fond a realizat în cauză o greșită aplicarea a prevederilor legale incidente în speță, concluzionând în sensul respingerii cererii de chemare în judecată formulate de reclamanți.

Astfel, curtea reține că în speță prezintă relevanță împrejurarea că, o parte a terenului reclamanților este încadrată în UTR RrEt - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat

restructurării - Zonă de activități economice cu caracter terțiar, iar cealaltă parte, care face obiectul prezentului litigiu, este încadrată în UTR Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de cubar ecologic, în zona verde de protecție a cursului de apă - pârâul Zăpodie - fiind interzisă amplasarea de construcții, iar în legătură cu încadrarea actuală este deosebit de important faptul că, conform vechiului PUG întreaga parcelă era încadrată în UTR A3 - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii, existând aceeași sarcină asupra imobilului ca, pentru construirea în vecinătatea cursului de apă, să se respecte zona de protecție a pârâului.

După cum s-a arătat, expertul a concluzionat în sensul că cursul de apă regularizat, iar între albia minoră a canalului și zona de protecție identificată de acesta pe planul de situație eliberat de Administrația Națională "Apele Române" și cea consemnată în PUG nu există identitate.

Or, în raport de această stare de fapt și având în vedere împrejurarea că autoritatea publică pârâta invocă împrejurarea că adoptarea UTR Ve a fost impusă de zona de protecție a cursului de apă, fiind delimitată de proiectantul PUG în raport de prevederile Legii nr.107/1996 - Legea Apelor, se constată că în cauză pârâții nu au invocat niciun argument temeinic care să justifice modificarea de încadrare urbanistică, în raport de împrejurarea că și încadrarea urbanistică anterioară prevedea respectarea unei zone de protecție a pârâului pentru construirea în vecinătatea cursului de apă.

Mai mult, aceștia nu au invocat niciun argument prin care să justifice extinderea zonei de protecție peste limita legală, respectiv nu au arătat care sunt motivele temeinice pentru care nu există identitate între zona încadrată în UTR Ve și zona de protecție conform anexei nr. 2 la Legea Apelor 107/1996 cu lățimea de 3 m evidențiată în planul de situație eliberat de Administrația Națională "Apele Române".

Or, după cum reiese cu evidență din cele arătate, prin HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014 „Actualizare PUG al mun. Cluj-Napoca” atacată în speță, prin care s-a procedat la încadrarea a unei părți din terenul reclamanților în UTR Ve, prin această reglementare urbanistică s-a stabilit pentru acest teren, dar și pentru imobilul construcție existent pe acest teren, un regim juridic prin care dreptul de proprietate este afectat prin restrângerea dreptului de dispoziție materială și, implicit, juridică, fără ca autoritatea administrativă locală să justifice din punct de vedere obiectiv motivele temeinice care au impus adoptarea unei astfel de reglementări urbanistice restrictive în ceea ce privește terenul reclamanților, respectiv de ce încadrarea în UTR RrEt în întregime a terenului, cu respectarea zonei de protecție a cursului de apă - Pârâul Zăpodie, nu era de natură să conducă la atingerea obiectivului urmărit.

În consecință, curtea apreciază că modul în care s-a reglementat regimul urbanistic al terenului în discuție încalcă dreptul de proprietate, instituind asupra acestuia limitări ce nu au un fundament legal și care contravin reglementărilor în materie existente.

Art. 44 din Constituție consacră principiul ocrotirii și garantării dreptului de proprietate, dar acesta nu este un drept absolut. Potrivit alin. 1 al acestui text, conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege, ceea ce permite legiuitorului ca, în considerarea unor interese specifice, să instituie reguli care să armonizeze incidența și a altor drepturi fundamentale ale cetățenilor decât cel de proprietate, astfel încât ele să nu fie suprimate prin modul de reglementare al dreptului de proprietate.

Dispozițiile alin. 1 din art. 44 al legii fundamentale permit legiuitorului ordinar să stabilească cadrul juridic al exercitării atribuțiilor dreptului de proprietate, în accepțiunea principală conferită de Constituție, în așa fel încât să nu vină în coliziune cu interesele generale sau particulare legitime ale altor subiecte de drept, instituind anumite limitări rezonabile în valorificarea acestuia, ca drept subiectiv garantat.

Așa fiind, și dreptul la un mediu sănătos reprezintă un drept fundamental al omului, iar una din sarcinile aferente dreptului de proprietate se referă tocmai la respectarea tuturor sarcinilor privind protecția mediului (art. 44 alin. 7 din Constituție).

În acest context, curtea reține că obiectivul de instituire a unei zone de protecție a apelor sau cu rol de cubar ecologic este unul de importanță publică majoră, impunându-se a fi respectat.

În acest sens, sunt relevante considerentele Deciziei Curții Constituționale nr. 1416/2008 prin care s-a respins excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 71 alin. 1 și 2 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial Nr. 77 din 10 februarie 2009 și prin care s-au reținut următoarele:

„(...) Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea constată că asupra constituționalității dispozițiilor art. 71 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului s-a mai pronunțat prin Decizia nr. 824 din 7 iulie 2008, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 587 din 5 august 2008, constatând netemeinicia criticilor formulate. Cu acel prilej, Curtea a reținut că "ocrotirea și garantarea dreptului la un mediu sănătos, prevăzut de art. 35 din Constituție, reprezintă scopul reglementării art. 71 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului".

Curtea Constituțională a constatat că dreptul de proprietate, prevăzut la art. 44 din Constituție, nu este un drept absolut. Potrivit alin. (1) al acestui text, "Conținutul și limitele acestor drepturi (dreptul de proprietate și creanțele asupra statului) sunt stabilite de lege", ceea ce permite legiuitorului ca, în considerarea unor interese specifice, să instituie reguli care să armonizeze incidența și a altor drepturi fundamentale ale cetățenilor decât cel de proprietate, într-o interpretare sistematică a Constituției, astfel încât ele să nu fie suprimate prin modul de reglementare a dreptului de proprietate.

Totodată, Curtea a reținut constant în jurisprudența sa, de exemplu prin Decizia nr. 59 din 17 februarie 2004, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 203 din 9 martie 2004, că, în temeiul art. 44 din Constituție, "legiuitorul ordinar este competent să stabilească cadrul juridic pentru exercitarea atributelor dreptului de proprietate, în accepțiunea principială conferită de Constituție, în așa fel încât să nu vină în coliziune cu interesele generale sau cu interesele particulare legitime ale altor subiecte de drept, instituind astfel niște limitări rezonabile în valorificarea acestuia, ca drept subiectiv garantat". De altfel, chiar art. 44 alin. (7) din Legea fundamentală prevede respectarea de către titularul unui drept de proprietate privată a tuturor "sarcinilor privind protecția mediului".

În plus, limitarea exercițiului dreptului de proprietate impusă de art. 71 din ordonanța criticată are și o justificare socială și morală, având în vedere că respectarea riguroasă a acestor norme reprezintă un obiectiv major, protejarea mediului înconjurător, deci și a spațiului verde existent, având o legătură directă cu nivelul de sănătate publică, ceea ce constituie o valoare de interes național."

Aplicând însă în prezenta cauză aceste considerații, curtea apreciază însă că un just echilibru între dezideratul general al protecției mediului, ceea ce în prezenta cauză se particularizează în necesitatea asigurării zonei de protecție apelor conform Legii nr.107/1996, și între interesul reclamanților de a se afla în posesia unui drept de proprietate cât mai puțin îngrădit impune anularea parțială a HCL Chj-Napoca nr. 493/2014 „Actualizare PUG al mun. Cluj-Napoca” în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului în suprafață de 1.623 mp situat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 252 A, în UTR VE parțial și încadrarea funcțională a terenului sus-indicat într-o UTR mai puțin vălămătoare pentru dreptul de proprietate al reclamanților, dar care să asigure și respectarea zonei de protecție mai sus arătate.

Or, o astfel de încadrare este chiar cea adoptată de părți în ceea ce privește cealaltă parte a terenului reclamanților, respectiv UTR RrEt, o încadrare urbanistică corespondentă celei avute anterior adoptării PUG 2014, urmând ca terenul reclamanților să fie încadrat în întregime în UTR RrEt, cu respectarea zonei de protecție a cursului de apă – Pârâul Zăpodie, conform anexa 2, lit. a) din Legea 107/1996, zonă individualizată în anexa-gr.2 la raportul de expertiză tehnică judiciară întocmit de expert Florea Florian.

Ca atare, pentru toate cele mai sus arătate, apreciind că instanța de fond a realizat o greșită aplicare în cauză a prevederilor legale incidente, curtea, în aplicarea art. 498 din Codul de procedură civilă, va admite recursul declarat de reclamanții Vădan Vasile, Popa Florin Ioan, Popa Dorina, Mișu Ionuț Lucian și Mișu Diana împotriva sentinței civile nr. 961 din 24.06.2020, pronunțată în dosarul nr. 2546/117/2019 al Tribunalului Chj, pe care o va casa în tot, și rejudecând cauza, va admite cererea de chemare în judecată și, pe cale de consecință, va anula parțial HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014 „Actualizare PUG al mun. Cluj-Napoca” în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului în suprafață de 1.623 mp, înscris în CF nr. 321616 Chj-Napoca, nr. cad. 321616 situat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 252 A, în UTR VE parțial și va obliga părătul de rândul I să procedeze la încadrarea funcțională a terenului sus-indicat în UTR RrEt, în întregime, cu respectarea zonei de protecție a cursului de apă – Pârâul Zăpodie, conform anexa 2, lit. a) din Legea

107/1996, zonă individualizată în anexa-gr.2 la raportul de expertiză tehnică judiciară întocmit de expert Florea Florian.

În temeiul art. 494, art. 451 și art. 453 alin. 1 C.pr.civ., fiind în culpă procesuală, pârâți-intimați Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca vor fi obligați, în solidar, să plătească reclamanților a sumei de 11.270 lei cu titlu de cheltuieli de judecată în fond și recurs.

PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
DECIDE:

Admite recursul declarat de reclamanții VĂDAN VASILE, CNP POPA  
FLORIN IOAN, CNP , POPA DORINA, CNP , MIHU IONUȚ  
LUCIAN, CNP și MIHU DIANA, CNP toți cu domiciliul  
procesual ales la SCA Gidro&Gidro din mun. Cluj-Napoca, str. C-tin Dobrogeanu Gherea, nr. 21,  
ap. 1, jud. Cluj, împotriva sentinței civile nr. 961 din 24.06.2020, pronunțată în dosarul nr.  
2546/117/2019 al Tribunalului Cluj, pe care o casază în tot, și rejudecând cauza, admite cererea de  
chemare în judecată și pe cale de consecință:

Anulează parțial HCL Cluj-Napoca nr. 493/2014 „Actualizare PUG al mun. Cluj-Napoca” în ceea ce privește încadrarea funcțională a terenului în suprafață de 1.623 mp, înscris în CF nr. 321616 Cluj-Napoca, nr. cad. 321616 situat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 252 A, în UTR VE parțial și obligă pârâtul de rândul 1 să procedeze la încadrarea funcțională a terenului sus-indicat în UTR RrEt, în întregime, cu respectarea zonei de protecție a cursului de apă – Pârâul Zăpodie, conform anexa 2, lit. a) din Legea 107/1996, zonă individualizată în anexa-gr.2 la raportul de expertiză tehnică judiciară întocmit de expert Florea Florian.

Obligă pârâți în solidar la plata în favoarea reclamanților a sumei de 11.270 lei cu titlu de cheltuieli de judecată în fond și recurs.

Definitivă și executorie.

Pronunțată prin punerea minutei la dispoziția părților prin intermediul grefei în data de 23.10.2020.

PREȘEDINTE,  
ANAMARIA GABRIELA  
VIDA-SIMITI

JUDECĂTOR,  
ALEXANDRINA AMALIA  
MARIN

JUDECĂTOR,  
ANCA-MIHAELA ION

GREFIER,  
ANGELICA-ELENA  
GÎRȚĂ

ROMÂNIA  
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA  
CIVIL

Dosar nr. 15158/211/2007  
Operator de date cu caracter personal 3185

CONFORM CU  
ORIGINALUL

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 1794/2014  
Ședința publică din: 24.02.2014  
Instanța constituită din:  
JUDECĂTOR: ANAMARIA MOȘ  
GREFIER: RALUCA LOȚI

Pe rol fiind pronunțarea asupra cauzei civile privind pe reclamanta SC MIKEROM SRL și pe pârâții VADAN IOAN, VADAN VASILE, TRANC AURELIA, având ca obiect partaj judiciar.

La apelul nominal se constată lipsa părților.  
Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei după care, se constată că dezbaterile pe fond au avut loc în ședința publică din 03.02.2014, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța a amânat inițial pronunțarea pentru 10.02.2014 și ulterior pentru 17.02.2014 ȘI 24.02.2014.

INSTANȚA

Prin acțiunea civilă înregistrată sub nr. de mai sus la data de 30.05.2002, extinsă și completată ulterior (f 40), reclamanta SC MIKEROM SRL i-a chemat în judecată pe pârâții VĂDAN IOAN, VĂDAN VASILE, VĂDAN MĂRIA RODICA, TRANC AURELIA și VĂDAN IULIANA solicitând instanței să dispună **sistarea stării de indiviziune** asupra imobilului teren, loc de casa și arator în str. Traian Vuia nr. 252/A cu casa de cărămidă pe fundații acoperită cu țigla, cu 3 camere, bucătărie, cămara, antreu, veranda, debara la subsol, pivnița, bucătărie de vara cu cămara, sura, grajd, magazie cu 4 încăperi, înscris în CF nr. 3014 Someșeni Cluj, nr.topo 702/b/2/2/2 pe un teren în suprafața totală de 2386 mp prin formarea a două loturi, din care unul în suprafața de 467 mp să se atribuie reclamantei, iar al doilea vechilor proprietari, **intabularea** dreptului de proprietate al reclamantei asupra parcelei în suprafața de 467 mp și **radierea** lui Vădan Ioan din CF 3014 Someșeni și înscrierea lui Vădan Vasile ca fiind proprietar asupra aceleiași cote de 62/2386 parte, întrucât dintr-o eroare a fost trecut în CF Vădan Ioan în loc de Vădan Vasile.

Parații Tranc Aurelia și Vădan Vasile, prin întâmpinare depusă la dosar (f 43), nu au fost de acord cu partajul în natura a terenurilor, cotele fiind prea mici și imobilul ce le-ar reveni fiind în natura, practic, de nefolosit.

Parații Vădan Ioan și Vădan Măria Rodica, prin întâmpinare depusă la dosar (f 19), au arătat că sunt de acord cu admiterea acțiunii formulate de reclamanta. Totodată, parații Vădan Ioan și Vădan Măria Rodica au formulat **cerere reconvențională** (f 20), completată ulterior, solicitând **ieșirea din indiviziune** prin formarea unui lot de 467 mp care să fie atribuit reclamantei, iar al doilea lot să fie atribuit acestora, cu plata unei sulte către parații Vădan Vasile și Tranc Aurelia, precum și **rectificarea foii A** din CF 3014 Someșeni prin înscrierea construcției actuale.

In aceleași dosar, parații Vădan Ioan și Vădan Maria Rodica au formulat o "cerere de chemare în judecată" împotriva paraților Vădan Vasile, Tranc Aurelia și Vădan Iuliana, solicitând ieșirea din indiviziune asupra imobilului teren în suprafața de 649 mp, înscris în CF 2635 Someșeni, nr.topo. 702/b/2/2/5, situat în vecinătatea terenului din acțiunea introductivă, cu aceeași coproprietari, fie prin partaj în natură, fie prin atribuirea unei cote mai mari paraților Vădan Vasile și Tranc Aurelia, în compensație pentru cota ce le revine acestora din imobilul din CF 3014 Someșeni.

Având în vedere calitatea procesuala de parați a titularilor acestei cereri, precum și strânsa legătură dintre obiectul cererii și obiectul acțiunii introductive, instanța, în temeiul art. 84 coroborat cu art. 119 C.pr.civ., va califica aceasta cerere ca fiind o cerere reconvențională.

Parata Tranc Aurelia, prezentă în ședința publică din 4.10.2002, nu a fost de acord cu admiterea cererii formulate de parații Vădan Ioan și Vădan Rodica Măria.

Paratul Vădan Vasile, prezent în ședința publică din 4.10.2002, nu a fost de acord cu admiterea cererii formulate de parații Vădan Ioan și Vădan Rodica Măria.

Prin *Sentința civilă nr. 494/22.01.2004* pronunțată în dosar nr. 6105/2002 al Judecătoriei Cluj-Napoca, a fost admisă acțiunea civilă formulată de reclamanta SC MIKEROM SRL împotriva paraților VĂDAN IOAN, VĂDAN MARIA RODICA, VĂDAN VASILE, TRANC AURELIA, și VĂDAN IULIANA și s-a admis cererea reconvențională formulată de parații VĂDAN IOAN și VĂDAN MARJA RODICA.

S-a constatat că reclamanta SC MIKEROM SRL și parații VĂDAN IOAN, VĂDAN VASILE, VĂDAN MARJA RODICA, TRANC AURELIA sunt coproprietari asupra imobilului înscris în CF 3014 Someșeni nr.topo. 702/b/2/2/2 în următoarele cote: SC MIKEROM SRL în cota de 467/2386; Vădan Ioan și Vădan Maria Rodica în cota de 1795/2386, Vădan Vasile în cota de 62/2386 și Tranc Aurelia în cota de 62/2386.

S-a dispus rectificarea foii A din CF 3014 Someșeni nr.topo. 702/b/2/2/2 în sensul înscrierii în compunerea imobilului casă a 4 camere în loc de 3, iar în compunerea magaziei-5 încăperi în loc de 4, conform expertizei tehnice întocmită de expert Mărie Sergiu Sever, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

S-a dispus rectificarea numelui proprietarului tabular de sub B+2 din CF 3014 Someșeni, prin radierea numelui lui Vădan Ioan și înscrierea numelui lui Vădan Vasile.

S-a constatat că parații VĂDAN IOAN, VĂDAN MARJA RODICA, VĂDAN VASILE, și TRANC AURELIA sunt coproprietari asupra imobilului înscris în CF 2635 Someșeni nr.topo. 702/b/2/2/5 în următoarele cote: Vădan Ioan și Vădan Măria Rodica în cota de 1177/1241; Vădan Vasile în cota de 32/1241 și Tranc Aurelia în cota de 32/1241.

S-a dispus sistarea stării de indiviziune asupra imobilului înscris în CF 3014 Someșeni nr.topo. 702/b/2/2/2, precum și asupra imobilului înscris în CF 2635 Someșeni nr.topo. 702/b/2/2/5 conform expertizei tehnice efectuate de ing. Mărie Sergiu Sever, varianta a II a, după cum urmează: - parcela cu nr.topo. nou 702/b/2/2/2/1 în suprafața de 1919 mp se va reinscrie în CF 3014 Someșeni în favoarea paraților Vădan Ioan și soția Vădan Măria Rodica cu titlu de moștenire, întreținere și partaj, ca bun propriu; - parcela cu nr.topo. nou 702/b/2/2/2/2 în suprafața de 467 mp se va alipi la parcela cu nr.topo. 702/b/3/3 din CF 2637 Someșeni în suprafața de 78 mp, obținându-se o suprafață totală de 5454 mp ce se va înscrie într-o nouă carte funciara în favoarea reclamantei SC MIKEROM SRL cu titlu de cumpărare, partaj și comasare; - parcela cu nr.topo. 702/b/2/2/5 în suprafața de 649 mp se va reinscrie în CF 2635 Someșeni în favoarea paraților Vădan Ioan și Vădan Măria Rodica cu titlu de moștenire și întreținere, ca bun comun.

S-a dispus intabularea în cartea funciara a dreptului de proprietate al părților.

Au fost obligați parații Vădan Ioan și Vădan Măria Rodica să achite paratului Vădan Vasile suma de 81.831.684 lei reprezentând sulta pentru cota de 62/2386 parte din imobilul înscris în CF 3014 Someșeni nr.topo. 702/b/2/2/2 și suma de 4.434.746 lei reprezentând sulta pentru cota de 32/1241 din imobilul înscris în CF 2635 Someșeni nr.topo. 702/b/2/2/5 în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești.

Au fost obligați parații Vădan Ioan și Vădan Măria Rodica să achite paratei Tranc Aurelia suma de 81.831.684 lei reprezentând sulta pentru cota de 62/2386 parte din imobilul înscris în CF 3014 Someșeni nr.topo. 702/b/2/2/2 și suma de 4.434.746 lei reprezentând sulta pentru cota de 32/1241 din imobilul înscris în CF 2635 Someșeni nr.topo. 702/b/2/2/5 în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești.

Pentru a pronunța această sentință, judecătoria a reținut din probele administrate, următoarele:

Conform extrasului de carte funciara nr. 3014 Someșeni, părțile sunt coproprietare asupra imobilului înscris sub nr. topo. 702/b/2/2/2, constând în teren-loc de casa și arator- în str. Traian Vuia nr. 252 A, în suprafața de 2386 mp, cu casa de cărămidă pe fundație, acoperită cu țiglă, cu 3 camere, bucatărie, cămara, antreu, veranda, debara la subsol, pivnița, bucatărie de var cu cămara, sura, grajd, magazie cu 4 incaperi.

Cotele de proprietate ce revin părților, conform extrasului de carte funciara, sunt următoarele: Vădan Ioan și Vădan Maria 1795/2386 sub B+1, B+4, B+5, Vădan Vasile 62/2386 sub B+2, Tranc Aurelia 62/2386 sub B+3, SC Mikerom SRL 467/2386 sub B+8 (f 7). Astfel cum au recunoscut părțile, la poziția B+2, numele corect al proprietarului tabular este Vădan Vasile, iar nu Vădan Ioan, cum s-a trecut dintr-o eroare materială (f 19, 40).

Reclamanta SC Mikerom SRL este proprietara și asupra unei parcele învecinate în suprafața de 78 mp, înscrisă în CF 2637 Someșeni nr.topo. 702/b/3/3.

Conform extrasului de carte funciara nr. 2635 Someșeni, părțile, mai puțin reclamanta, sunt coproprietare asupra imobilului înscris sub nr.topo. 702/b/2/2/5, constând în teren, arator în str. Traian Vuia nr. 252 A în suprafața de 649 mp.

Cotele de proprietate ce revin părților sunt următoarele: Vădan Ioan și Vădan Măria 1177/1241 sub B+2, B+6, B+7, Vădan Vasile 32/1241 sub B+3 și Tranc Aurelia 32/1241 sub B+4.

În vederea sistării indiviziunii, în cauză a fost efectuată o expertiză de către ing. Mărie Sergiu Sever.

Expertul, deplasat la fața locului, a constatat că pe terenul în suprafața de 2386 mp situat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 252 A, înscris în CF 3014 Someșeni, sunt edificate următoarele construcții: casa din cărămidă pe fundații din piatră și beton, acoperită cu țiglă compusă din 4 camere, 1 bucatărie, 1 antreu, 2 camere de alimente, la subsol 1 pivniță; grajd, sura, bucatărie de vară executată din cărămidă pe fundații beton, învelițoare de țiglă; magazia executată din cărămidă pe fundații beton, învelițoare de țiglă și compusă din 5 incaperi. ,

Valoarea terenului și a construcției cu nr.topo. 702/b/2/2/2 este de 3.149.200.000 lei (f 129), în timp ce valoarea terenului cu nr.topo. 702/b/2/2/5 este de 171.985.000 lei (supliment de expertiză)

Variantele de sistare a indiviziunii propuse de expert sunt următoarele:

În varianta I, terenul în suprafața de 1919 mp și construcția cu nr.topo. nou 702/b/2/2/2/1 au fost atribuite paraților Vădan Ioan și Vădan Măria Rodica; terenul în suprafața de 467 mp cu nr.topo. nou 702/b/2/2/2/2 a fost alipit terenului în suprafața de 78 mp cu nr.topo. 702/b/3/3 și a fost atribuit reclamantei SC Mikerom SRL, iar terenul în suprafața de 649 mp cu nr.topo. 702/b/2/2/5 a fost atribuit paraților Vădan Vasile și Tranc Aurelia.



În aceasta variantă, conform suplimentului la raportul de expertiză, întocmit cu respectarea cotelor de proprietate ce revin părților, parații Vădan Vasile și Tranc Aurelia vor plăti fiecare suma de 4.160.815 lei paraților Vădan Ioan și Vădan Măria Rodica.

În varianta II, terenul în suprafața de 1919 mp și construcția cu nr.topo. nou 702/b/2/2/2/1 raman atribuite paraților Vădan Ioan și Vădan Măria Rodica; terenul în suprafața de 467 mp cu nr.topo. nou 702/b/2/2/2/2 a fost alipit terenului în suprafața de 78 mp cu nr.topo. 702/b/3/3 și a fost atribuit reclamantei SC Mikrom SRL; diferența față de varianta I constă în faptul că parcela în suprafața de 649 mp cu nr.topo. 702/b/2/2/5 este atribuită paraților Vădan Ioan și Vădan Măria Rodica.

În această variantă, conform raportului de expertiză, Vădan Ioan și Vădan Măria Rodica vor plăti sulta paraților Vădan Vasile și Tranc Aurelia în suma de câte 81.831.684 lei.

Totodată, Vădan Ioan și Vădan Măria Rodica au obligația de a plăti paraților Vădan Vasile și Tranc Aurelia sulta pentru cota de câte 32/1241 parte din imobilul cu nr.topo. 702/b/2/2/5, în suma de câte 4.434.746 lei, sulta neevidențiată în raportul de expertiză.

Reclamanta a arătat că ambele variante ale expertizei îi sunt convenabile, întrucât primește în natură suprafața de 467 mp; în schimb parații Vădan Ioan și Vădan Măria au solicitat sistarea indiviziunii conform variantei I, în care li s-a atribuit terenul și construcția cu nr.topo. 702/b/2/2/2/1, în timp ce parcela cu nr.topo. 702/b/2/2/2 se atribuie paraților Vădan Vasile și Tranc Aurelia, iar parații Vădan Vasile a solicitat sistarea indiviziunii conform variantei II, arătând expres că nu dorește să îi fie atribuit terenul din parcela cu nr.topo. 702/b/2/2/5, parcela fără ieșire la drumul public și cu o valoare mult mai mică decât parcela 702/b/2/2/2.

Instanța, având în vedere întinderea cotelor de proprietate ale părților, precum și valoarea imobilelor aflate în indiviziune, va dispune sistarea indiviziunii conform **variantei II** din raportul de expertiză.

Varianta I ar presupune atribuirea terenului în suprafața de 649 mp, cu nr.topo. 702/b/2/2/5, paraților Vădan Vasile și Tranc Aurelia, care împreună dețin doar o cota de 64/1241 parte din acest imobil, în lipsa acordului acestora. Sumele de bani ce ar fi revenit acestor parați cu titlu de sulta pentru terenul cu nr.topo. 702/b/2/2/2, atribuit paraților Vădan Ioan și Vădan Măria, sunt compensate prin atribuirea unei suprafețe mai mari de teren din parcela nr.topo. 702/b/2/2/5. Instanța va avea în vedere, însă, că cele două parcele cu nr.topo. 702/b/2/2/2 și 702/b/2/2/5 reprezintă două imobile distincte, iar sistarea indiviziunii prin compensarea valorii unui teren cu o altă suprafață de teren nu poate avea loc în absența acordului de voință al coproprietarilor, decât prin încălcarea dreptului de proprietate.

În varianta II, expertul, ținând cont de disproporția existentă între cotele de proprietate ale paraților, propune atribuirea imobilelor coproprietarilor care dețin cota covârșitoare, respectiv paraților Vădan Ioan și Vădan Măria, cu obligația acestora de a plăti sulta paraților Vădan Vasile și Tranc Aurelia.

Atribuirea imobilului cu nr.topo. 702/b/2/2/2/1 paraților Vădan Ioan și Vădan Măria, se va face ținând cont și de faptul că parații au efectuat lucrări de îmbunătățire la construcții, astfel cum rezultă din declarațiile martorilor Mocan Ioan Iosif (121), Pojar Petru (f 69), Vădan Vasile (f 70) și Lazar Măria (71).

Împotriva acestei sentințe au declarat în termen legal apel parații Tranc Aurelia și Vădan Vasile, solicitând tribunalului ca prin decizia ce o va pronunța să admită cererea de apel și să schimbe sentința atacată în sensul de a se stabili cotele reale de proprietate și de a se partaja în natură imobilele din speță, conform acestor cote.



La data de 14.12.2006 apelanții și-au precizat cererea de apel, solicitând desființarea sentinței pronunțate în prima instanță și trimiterea cauzei spre rejudecare primei instanțe.

În motivarea cererii de apel precizate, au arătat că prin Sentința civilă nr. 508/2005 a Tribunalului Cluj, definitivă și irevocabilă, s-a anulat contractul de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere nr. 140/2002 și s-a dispus restabilirea situației de carte funciară în CF 2635 Someșeni, 2637 Someșeni, 3014 Someșeni. Acest aspect a dus la pierderea calității de coproprietar a unor părți și la schimbarea cotelor de proprietate pentru altele, respectiv, pentru imobilele sus indicate ar fi coproprietar în cote egale apelanții și pârâțul Vădan Ioan, inclusiv prin dezbaterea succesiunii după pârâta Vădan Iuliana, decedată în cursul procesului.

Rezultă în mod evident că în speță există o nouă situație juridică, iar propunerile de partajare raportat la această situație s-ar realiza pentru prima dată în apel, lipsind părțile de un grad de jurisdicție.

Intimații Gruber Gabriela, Vădan Ioan Sorin, prin reprezentant, și intimatul Vădan Ioan personal, au arătat că sunt de acord cu admiterea cererii de apel astfel cum a fost precizată.

Prin *Decizia Civilă nr. 505/2007* pronunțată la data de 27 septembrie 2007 de Tribunalul Cluj în Dosar nr. 1257/117/2007 a fost admis apelul declarat de pârâții TRÂNC AURELIA și VĂDAN VASILE împotriva Sentinței civile nr. 494/22.01.2004 pronunțată în dosar nr. 6105/2002 al Judecătoriei Cluj-Napoca, pe care a desființat-o în întregime și trimis cauza spre rejudecare aceleiași instanțe.

Pentru a pronunța această decizie Tribunalul în apele a reținut următoarele:

La data promovării acțiunii și acțiunii reconvenționale din speță, precum și la data pronunțării sentinței atacate în speță, situația juridică a imobilelor în litigiu se prezenta astfel: asupra imobilului înscris în C.F. 3014 Someșeni nr.top. 707/b/2/2/2 erau coproprietari SC MIKERDM SRL, în cotă de 467/236 parte, Vădan Ioan și Vădan Mana Rodica în cota de 1795/2386, Vădan Vasile în cota de 62/2386 și Tranc Aurelia în cota de 62/2386; asupra imobilului înscris în C.F. 2635 Someșeni nr.topo. 702/b/2/2/5 erau coproprietari în următoarele cote: Vădan Ioan și Vădan Măria Rodica în cota de 1177/1241; Vădan Vasile în cota de 32/1241 și Tranc Aurelia în cota de 32/1241.

Pornind de la aceste cote de proprietate s-a dispus partajul în natură.

În urma pronunțării Sentinței civile nr. 508/2005 de către Tribunalul Cluj, sentința rămasa irevocabilă (f 41-52), situația de carte funciară s-a modificat cu efect retroactiv, sentința sus indicată anulând contractul de vânzare-cumpărare încheiat între Vădan Iuliana în calitate de vânzătoare întreținută și pârâții Vădan Ioan și Vădan Măria Rodica în calitate de cumpărători întreținători și restabilind situația de carte funciară din Cf sus menționate.

În prezent, dar ca urmare a efectului retroactiv al restabilirii situației de carte funciară și la data formulării acțiunilor din speță și pronunțării hotărârii de prima instanță, proprietari tabulari asupra imobilelor cu nr.top. 702/b/2/2/2, 702/b/2/2/5, sunt Vădan Iuliana în cotă de 1145/1241 parte, Vădan Ioan, Vădan Vasile și Trânc Aurelia, având fiecare o cotă de 32/1241 parte (fi 1).

Vădan Iuliana a decedat la data de 21.11.2003, moștenitorii săi, în calitate de fii, fiind Vădan Ioan, Vădan Vasile și Trânc Aurelia.

Având în vedere situația juridică a imobilelor supuse partajării, în urma anulării contractului de vânzare-cumpărare sus menționat, rezultă că partajul dispus în prima instanță a avut în vedere o altă situație juridică decât cea reală, împrejurare ce echivalează cu o necercetare a fondului cauzei. Totodată, realizarea partajului pentru prima dată în apel pe

baza acestei situații juridice ar lipsi părțile de un grad de jurisdicție și ar încălca dreptul lor la un proces echitabil.

Având în vedere considerentele mai sus expuse, tribunalul în temeiul art. 297 C.pr.civ., a admis apelul declarat de pârâții Trânc Aurelia și Vădan Vasile, a desființat în întregime sentința atacată și a dispus trimiterea cauzei spre rejudecare, în vederea efectuării partajului conform celor mai sus indicate.

În rejudecare părțile din prezenta cauză și-au precizat și completat cererile formulate.

Astfel, la termenul din data de 21.03.2008: f. 66, vol. I, reclamanta S.C. Mikerom S.R.L. și-a *precizat cererea de chemare în judecată*, solicitând ca prin sentința ce se va pronunța:

- sa se constate ca masa succesorală rămasă după defuncta VĂDAN IULIAN A este compusa și din imobilul teren în suprafața de 467 m.p., respectiv 467/2386 parte din imobilul teren de sub A+I înscris în C.F. nr. 2635 Someseni, nr. topo. 702/b/2/2/2, cu front la strada de 17,15 ml, precum și din imobilul teren în suprafața de 78 m.p. înscris în C. F. nr. 2637 Someseni, nr. topo.702/b/3/3;

- sa se constate ca vocație succesorală după defuncta VĂDAN IULIANA au Vădan Vasile, Tranc Aurelia și Vădan Ioan în calitate de fii ai acesteia, în cote de 1/3 fiecare;

- sa se dispună sistarea stării de indiviziune prin atribuirea imobilului teren în suprafața de 467 m.p., respectiv 467/2386 parte din imobilul teren de sub A+I înscris în C.F. nr. 2635 Someseni, nr. topo. 702/b/2/2/2, cu front la strada de 17,15 ml, precum și imobilului teren în suprafața de 78 m.p. înscris în C. F. nr. 2637 Someseni, nr. topo.702/b/3/3, paratului Vădan Ioan;

- sa se constate ca între reclamanta și paratul Vădan Ioan s-a încheiat un contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 670/2002 de BNP Stancu Tudor Dan având ca și obiect imobilele terenuri mai sus descrise;

- sa se dispună intabularea imobilului teren în suprafața de 467 m.p., respectiv 467/2386 parte din imobilul teren de sub A+I înscris în C.F. nr. 2635 Someseni, nr. topo. 702/b/2/2/2, cu front la strada de 17,15 ml, precum și a imobilului teren în suprafața de 78 m.p. înscris în C. F. nr. 2637 Someseni, nr. topo.702/b/3/3 pe numele și în favoarea reclamantei, cu titlu de drept cumpărare;

În motivarea cererii sale de chemare în judecată așa cum a fost precizată reclamanta a arătat că ea a cumpărat de la paratul Vădan Ioan imobilul teren în suprafața de 467 m.p., respectiv 467/2386 parte din imobilul teren de sub A+I înscris în C.F. nr. 2635 Someseni, nr. topo. 702/b/2/2/2, precum și imobilul teren în suprafața de 78 m.p. înscris în C. F. nr. 2637 Someseni, nr. topo.702/b/3/3, așa cum reiese din contractul de vânzare-cumpărare autentificat de BNP Stancu Tudor Dan, sub nr. 670/2002, contract care este perfect valabil.

Menționează că, la data când a încheiat acest contract, între vânzătorii Vădan Ioan, Vădan Maria și Vădan Iuliana în prezent decedată există un contract de întreținere, contract care a fost anulat, dispunându-se așadar restabilirea situației anterioare de carte funciara.

În drept, reclamanta a invocat dispoz. art. 650 și urm C. civ, 728 C.civ., art. 20 din Legea 7/1996;

În probațiune: a solicitat efectuarea unei expertize, precum și administrarea oricăror probe a căror necesitate va reieși din dezbateri.

De asemenea, pârâțul Vădan Ioan și-a precizat *precizat* de mai multe ori cu ocazia rejudecării *Cererea reconvențională* formulată în contradictoriu cu pârâții Vădan Vasile și Trânc Aurelia solicitând ca prin sentința ce se va pronunța:



- Sa se constate ca masa succesorală rămasă după defuncta Vădan Iuliana, decedată la data de 21.11.2003, conform actelor de stare civilă depuse la dosarul cauzei, se compune din imobilele : - imobil înscris în CF 2637(757) Someșeni, nr top. 705/a/3 și 702/b/3/3, imobil înscris în Cf 2637(2635)Someșeni, nr top. 702/b/2/2/3, 702/b/2/2/5, imobil înscris în Cf 2635 ( 3014) Someșeni, nr. Top. 702/b/2/2/2, iar moștenitorii acestor imobile sunt: Vădan Ioan, Vădan Vasile și Tranc Aurelia.

- să se dispună atribuirea în natură, sistarea stării de indiviziune și intabularea pentru imobilul înscris în cf 2635, nr. Top. 702/b/2/2/2.

- să se dispună atribuirea în natură, sistarea stării de indiviziune, și intabularea ptr. imobilul cu nr top. 702/b/3/3 în suprafața de 78 mp. la care să se adauge din nr top. 702/b/2/2/2 diferența de teren de 467 mp., să fie atribuit reclamantei SC MIKEROM SRL, suprafața totală de teren înstrăinată , de 545 mp.

- să se dispună sistarea stării de indiviziune și atribuirea în natură, către parații Vădan Vasile și Tranc Aurelia a imobilelor : imobilului cu nr.top. 702/b/2/2/3 în suprafața de 1428 mp.-canal, imobil înscris în Cf nr. 2635 Someșeni nr. Top.702/b/2/2/5 în suprafața de 649 mp. precum și imobilul cu nr. Top. 705/a/3, cu plata eventualei sulte care va fi stabilită de expert.

- să se constate că el a întreținut-o pe defuncta Vădan Iuliana, în perioada ianuarie 2000- noiembrie 2003, și a suportat toate cheltuielile ocazionate cu înmormantarea acesteia. Solicit suma de 5.000 lei reprezentând cheltuielile de înmormantarea și suma de 16.800 lei, contravaloarea întreținerii acesteia.

- să se constate că a efectuat investiții, respectiv : reparație capitală la magazia cu patru încăperi, grajdul și sura le-am transformat în camere dotate cu geamuri și uși termopane, baie , încălzire centrală, curent electric și apă. A introdus apă, a montat încălzire centrală. În casa : a introdus gazul metan, costul acestor lucrări fiind de 12.000.000 lei, el suportând 4.000.000 lei, cota care i se revenea. În acest sens a depus acte justificative, a introdus încălzirea centrală în toate corpurile din clădire, a edificat gard la stradă cu fundație din beton, a renovat pivnița, a turnat beton. În corpul 2 ( grajd, sura, bucătărie de vară și corpul 3 ( magazie cu patru încăperi ) a zugrăvit, a amenajat cu pardoseala. A introdus curentul electric în pivnița, a amenajat curtea, a canalizat-o , a betonat-o, a pietruit-o. A refăcut toată instalația electrică, suportând exclusiv costul la acea vreme în cantum de 12.000.000 lei, a introdus apă în curte și grădina, costurile fiind de 4.000.000 lei. A renovat corpul 3 de clădire în proporție de 90%, corpul 2 în proporție de 75%, și corpul 1 în proporție de 20 %, toate cheltuielile fiind suportate exclusiv doar de el.

- să se dispună atribuirea în natură a suprafeței de teren echivalentă lucrărilor de amenajare, efectuate de el, conform raportului de expertiză efectuat în cauza de expert Someșflean Dorin, cu precizarea că terenul atribuit să fie în imediată vecinătate a terenului atribuit în favoarea sa. În subsidiar, a solicitat ca, suma reprezentând investițiile, ce va rezulta din raportul de expertiză să fie dedusă din eventuala sulta ce va fi stabilită de către expert.

Și reclamantii reconvenționali *Vădan Vasile și Tranc Aurelia* și-au precizat și completat *Cererea reconvențională* formulată, cu ocazia rejudecării, solicitând ca prin sentința ce se va pronunța:

- Să se dispună rectificarea CF 757 Someșeni prin radierea mențiunilor de sub B 12,13,14 și B15.

- Să se constate că în masa succesorală după defuncta Vădan Iuliana se regăsesc următoarele imobile:

a. - imobil - teren arător în suprafață de 78mp identificat în CF 2637 Someșeni nr.top 702/b/3/3



b. Cota de 1145/1241 parte din imobilul -teren, loc de casă și arător în str. Traian Vuia nr. 252A în suprafață de 2386mp identificate în CF 2635 Someșeni - nr.top.702/b/2/2/2.

c. Cota de 1145/1241 parte din imobilul - canal descoperit în suprafață de 1428mp - identificat în CF 2635 Someșeni - nr.top. 702/b/2/2/3

d. Cota de 1145/1241 parte din imobilul -teren arător în str. Traian Vuia, nr.252A - identificat în Cf 2635 Someșeni-nr.top. 702/b/2/2/5

e. Imobil - canal în suprafață de 60mp - identificat în Cf 757 Someșeni- nr.top. 705/a/3/3

- Să se constate că vocație succesorală după defuncta Vădan Iuliana au Vădan Ioan, Vădan Vasile și Trânc Aurelia în cote egale de 1/3 fiecare calitate de fii ai acesteia.

- Să se dispună sistarea indiviziunii asupra imobilelor identificate în Cf 2637, 2635 și 757 Someșeni conform cotelor aferente fiecăreia dintre părți în natură, conform variantei 2 a raportului de expertiză tehnică efectuat de dna expert Gheorghică Tatiana corelativ cu obligarea lor la plata în favoarea reclamantului reconventional Vădan Ioan a unei sume de 35.8661ei.

- să se dispună obligarea pârâtului reconventional Vădan Ioan la plata sumei de 330 euro/lunar reprezentând lipsa folosinței imobilelor în litigiu de care au fost lipsiți de la decesul defunctei Vădan Iuliana - noiembrie 2003 și până în prezent.

Cu cheltuieli de judecată.

*Analizând actele și lucrările dosarului în rejudecare instanța reține următoarele:*

Așa cum s-a reținut, prezentul litigiu a fost declanșat la data de 30.05.2002 de către reclamanta S.C. MIKEROM S.R.L., care prin Contractului de vânzare-cumpărare autentificat de BNP Stancu Tudor sub nr. 670/2002 a dobândit cota de 467/2836 parte din imobilul identificat în CF 2635 Someșeni cu nr.top. 702/b/2/2/2 și suprafața de 78 mp teren identificată în Cf 2637 Someșeni, nr.top. 702/b/3/3.

De menționat că, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare anterior arătat precum și la data promovării acțiunii și acțiunii reconvenționale din speță, situația juridică a imobilelor în litigiu se prezenta astfel: asupra imobilului înscris în C.F. 3014 Someșeni nr.top. 707/b/2/2/2 erau coproprietari SC MIKEROM SRL, în cotă de 467/236 parte, Vădan Ioan și Vădan Mana Rodica în cota de 1795/2386, Vădan Vasile în cota de 62/2386 și Tranc Aurelia în cota de 62/2386; asupra imobilului înscris în C.F. 2635 Someșeni nr. topo. 702/b/2/2/5 erau coproprietari în următoarele cote: Vădan Ioan și Vădan Maria Rodica în cota de 1177/1241; Vădan Vasile în cota de 32/1241 și Tranc Aurelia în cota de 32/1241.

Astfel, instanța reține că la acel moment pârâtul Vădan Ioan și soția Vădan Maria dețineau în proprietate cotele aferente numitei Vădan Iuliana ca urmare a încheierii contractului de vânzare cumpărare cu clauză de întreținere autentificat de BNP Măria Petrus sub nr. 140/2002.

Însă, conform actelor de stare civilă anexate cauzei numita Vădan Iuliana a decedat la data de 21.11.2003, lăsând ca unici moștenitori acceptanți în calitate de fii pe pârâții: Vădan Ioan, Vădan Vasile și Trânc Aurelia.

Ulterior decesului antecesoarei lor și în derularea prezentului litigiu, pârâții: Vădan Vasile și Trânc Aurelia au formulat o cerere de chemare în judecată înregistrată sub Dosar nr. 2771/2004 al Tribunalului Cluj, prin care au solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere anterior menționat, și restabilirea situației anterioare de carte funciară.

Prin sentința civilă nr. 508/2005 a Tribunalului Cluj pronunțată în dosar 2771/2004 în aceleași instanțe - definitivă și irevocabilă - s-a anulat contractul de vânzare-cumpărare cu

clauză de întreținere autentificat de BNP Măria Petruș sub nr. 140/2002 – reținându-se că numita Vădan Iuliana a fost lipsită de discernământ la momentul încheierii contractului -, și s-a dispus restabilirea situației de Carte Funciară în CF 2635 Someșeni, 2637 Someșeni, CF 3014 Someșeni.

În urma pronunțării Sentinței civile nr. 508/2005 de către Tribunalul Cluj, sentința rămasa irevocabilă, situația de carte funciară s-a modificat cu efect retroactiv, sentința sus indicată anulând contractul de vânzare-cumpărare încheiat între Vădan Iuliana în calitate de vânzătoare întreținută și pârâții Vădan Ioan și Vădan Măria Rodica în calitate de cumpărători întreținători și restabilind situația de carte funciară din Cf sus menționate.

În prezent, proprietari tabulari asupra imobilelor cu nr.top. 702/b/2/2/2, 702/b/2/2/5, sunt Vădan Iuliana în cotă de 1145/1241 parte, Vădan Ioan, Vădan Vasile și Trânc Aurelia, având fiecare o cotă de 32/1241 parte.

Cu ocazia rejudecării instanța reține că toți moștenitorii defunctei Vădan Iuliana au fost de acord ca partajul imobilelor aflate în masa succesorală a acesteia să se facă în natură iar în lotul pârâtului Vădan Ioan să se includă suprafața de teren înstrăinată în favoarea reclamantei S.C. Mikerom S.r.l.

Însă, părțile nu au căzut de acord cu privire la loturile ce să revină pe de o parte pârâtului Vădan Ioan, care solicită atribuirea în favoarea sa a lotului de teren aferent casei, la care pretinde că a adus mai multe investiții pe de o parte iar pe de altă parte fiind cel care a întreținut-o pe mama sa în ultimii trei ani de viață și s-a ocupat de înmormântare, iar pe de altă parte pârâții Vădan Vasile și Trânc Aurelia, care solicită și ei terenul și casa aferentă, în indiviziune, solicitând totodată folosul de tras de care au fost lipsiți de-a lungul anilor, invocând și ei întreținerea acordată mamei și fiind de acord cu suportarea cotei ce le revine de cheltuielile de înmormântare ale defunctei lor mame.

De menționat că, în cursul litigiului, la data de 07.07.2006 numita Vădan Maria Rodica a decedat: f. 162, vol. II, lăsând ca unici moștenitori pe pârâții: Vădan Ioan, în calitate de soț supraviețuitor și Vădan Ioan-Sorin și Gruber Gabriela-Rodica, în calitate de fii, care însă nu au acceptat moștenirea după mama lor.

Pentru sistarea stării de indiviziune instanța a încuviințat efectuarea unui Raport de expertiză tehnică în specialitatea topografie de către expert judiciar Gheorghiu Tatiana pentru formarea loturilor conform solicitărilor formulate de pârâții din prezenta cauză.

Astfel, expertul prin Raportul întocmit: f. 292 – f. 319, vol. I, a identificat imobilele în litigiu și a propus două Variante de partaj conform solicitărilor formulate de părți.

La fața locului expertul a constatat că, terenurile în cauză sunt situate din punct de vedere administrativ în Cluj-Napoca zona Someșeni, str. Traian Vuia nr. 252/A, fiind înscrise în cartea funciară astfel:

- a.) în C.F. nr. 2635 Someșeni sunt înscrise următoarele imobile :
- imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/2 în suprafața de 2386 m.p. - teren loc de casa și arator în str. Traian Vuia nr. 252A cu casa din cărămidă pe fundații, acoperită.
  - imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/3 în suprafața de 1428 m.p. - canal descoperit
  - imobilul cu nr. top.702/b/2/2/5 în suprafața de 649 m.p. - teren arator în str. Traian Vuia nr. 252A – acesta este imobil dominant peste top.702/b/3/1.
- b.) în C.F. nr. 2637 Someșeni este înscris imobilul cu nr. top.702/b/3/3 în suprafața de 78 mp. –teren arator.
- c.) în C.F. nr. 757 Someșeni este înscris imobilul cu nr. top 705/a/3 în suprafața de 215 mp. – canal, însă în prezent nu mai are destinația de canal, ci teren fânaț.

Prin acciași lucrare tehnică expertul topograf a propus două variante de sistarea a indiviziunii.

Varianta I, propusă de pârâțul Vădan Ioan, astfel:

a.) Lotul propus a se atribui piritului Vădan Ioan sa cuprindă imobilul teren casa anexe si arator din c.f. 2635-Someseni cu nr. top. 702/b/2/2/2 si imobilul cu nr. top. 702/b/3/3 din c.f. 2637 -Someseni - in ETAPA 1. Suprafața totala este astfel de 2464 m.p. fata de 1585 m.p. cit i se cuvine conform cotei sale de 1/3 parte ( diferența fiind de + 879 m.p. ) urmind ca pentru aceasta diferența de 879 m.p. in plus sa plătească SULTA celorlate parti. Apoi in ETAPA 2 ( conform solicitării reclamantei) se va crea lot pentru reclamanta SC Mikerom SRL astfel: nr.top. 702/b/3/3 in suprafața de 78 m.p. + 467 m.p. din nr. top. 702/b/2/2/2 = TOTAL 545 m.p.; iar pentru piritul Vădan Ioan lot in suprafața de 1919 m.p. din nr. top. 702/b/2/2/2 cu plata sultei pt. suprafața atribuita in plus fata de cota convenita. Menționez ca pentru a se asigura suprafața de 467 m.p. frontul la strada este de 17,23 ml si nu 17,15 ml cit este in scris in obiective - vezi planuri anexele 3 si 4, scara 1 : 500 si tabel cu calculul suprafeței pe pct. de contur (culoare ROȘU ).

b.) Pentru piritii Vădan Vasile si Tranc Aurelia se va crea un lot comun (in indiviziune in cota de ½ parte fiecare ) care sa cuprindă ( conform pct. 2 litera b din obiective ) imobilul cu nr.top.702/b/2/2/3 in suprafața de 1428 m.p. + 649 m.p. nr.top.702/b/2/2/5 + 215 m.p. nr. top. 705/a/3 = 2292 m.p. ( ETAPA 1 si 2 ). Suprafața totala este astfel de 2292 m.p. fata de 3171 m.p. cit li se cuvine conform cotei lor de 2/3 parte ( diferența fiind de minus 879 m.p. ) urmind ca pentru aceasta diferența de 879 m.p. in minus sa li se plătească SULTA de către piritul Vădan Ioan.

VARIANTA 2 - conform solicitării de la fata locului a piritului Vădan Vasile, astfel:

a.) Având in vedere ca imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/3 in suprafața de 1428 m.p. are destinația de " canal descoperit " deci nu este practic folosibil de către parti, s-a propus ca asupra acestui imobil sa se propună intabularea in c.f. a dreptului de proprietate in indiviziune in cote egale, astfel: Vădan Ioan cota de 1/3 parte; Vădan Vasile cota de 1/3 parte si Tranc Aurelia cota de 1/3 parte (deci ar fi practic cite 476 m.p. fiecare ).

b.) Piritului Vădan Ioan sa-i revină următoarele parcele : nr. top. 702/b/3/3 in suprafața de 78 m.p. + 467 m.p. din nr.top.702/b/2/2/2 + 649 m.p. nr.top.702/b/2/2/5 + 215 m.p.nr.top.705/a/3 = 1409 m.p. plus 476 m.p. cota sa din nr.top.702/b/2/2/3, deci ii revine in total 1885 m.p. fata de 1585 m.p. cit i se cuvine conform cotei sale de 1/3 parte ( diferența + 300\_m.p.) pentru care, daca in urma evaluării terenurilor in cauza se va constata necesar, se va stabili plata sulta către celelalte parti. In ETAPA 2 ( conform solicitării reclamantei) se va crea lot pentru reclamanta SC Mikerom SRL astfel : nr.top. 702/b/3/3 in suprafața de 78 m.p. + 467 m.p. din nr. top. 702/b/2/2/2 = TOTAL 545 m.p. ; iar pentru piritul Vădan Ioan lot format din : nr. top. 702/b/2/2/5 in suprafața de 649 m.p. +215 m.p. nr. top. 705/a/3 plus 476 m.p. cota sa din nr.top.702/b/2/2/3 (canal rămas in indiviziune ).

c.) Pentru piritii Vădan Vasile si Tranc Aurelia se va crea un lot comun (in indiviziune in cota de 1/2 parte fiecare ) care sa cuprindă teren in suprafața de 1919 m.p. din imobilul cu nr.top.702/b/2/2/2, casa si anexe situate in str. Traian Vuia nr. 252/A plus cota lor de 2/3 parte din canalul rămas in indiviziune, deci le revine un total suprafața de 2871 m.p. fata de 3171 m.p. cit li se cuvine conform cotei lor de proprietate ( diferența de minus 300 m.p. ) pentru care, daca in urma evaluării terenurilor in cauza se va constata necesar, se va stabili plata sultei de către piritul Vădan Ioan, iar pentru partea de construcții se va stabili de asemenea sulta ( daca este necesar ) conform expertizei in construcții.

Având în vedere variantele oferite de expert, instanța potrivit dispoz. art. 673 ind. 9 Cod procedură civilă și având în vedere ansamblul materialului probator administrat la dosarul cauzei va opta pentru sistarea stării de indiviziune conform Variantei II din Raportul de expertiză efectuat de expertă, variantă propusă de pârâții: Vădan Vasile și Trânc Aurelia.

Astfel, instanța reține că în prezent pârâții Vădan Vasile și Trânc Aurelia, au o cotă comună mai mare decât pârâtul Vădan Ioan, care deși a făcut investiții la imobilul construcție în litigiu, nu a avut pentru efectuarea acestora acordul celorlalți coproprietari exercitând asupra imobilului construcție în litigiu de la decesul defuncte Vădan Iuliana și până în prezenta o folosință exclusivă abuzivă.

În plus, varianta solicitată de pârâții Vădan Vasile și Trânc Aurelia este una echitabilă, ducând la stabilirea unei sulțe în sarcina acestora, pe care o pot suporta, contrar variantei solicitate de pârâtul Vădan Ioan, conform căreia sulța ce urma a fi stabilită în sarcina acestuia ar fi una extrem de împovărătoare fără dovezi de posibilitate de plată, iar atribuirea în favoarea fraților săi a unei suprafețe de teren reprezentând canal, deci fără nici o utilitate practică și posibilitate reală de construire folosit în prezent de Primăria Cluj-Napoca, este una pe atât de inequitabilă cât și de vădită rea credință, raportat la starea de rudenie a părților, respectiv aceea de frați, toți având o năzuință la fel de legitimă la moștenirea părinților.

De altfel, prin probatoriul administrat în cauză, respectiv declarația martorei Lazăr Maria: f. 183, - verișoară primară cu frații Vădan și a cărei familie a fost deportată alături de familia pârâților, în localitatea Peștera, - nu se confirmă susținerile pârâtului Vădan Ioan, conform cărora imobilul construcție în litigiu ar fi fost edificat în principal din veniturile sale salariale. Această martoră arată că terenul din Str. Traian Vuia a fost moștenit de la bunicii comuni, iar construcția a fost edificată de tatăl pârâților pe cota de teren ce a revenit acestuia. De altfel, mai menționează că antecesorii pârâților după ce s-au întors din com. Peștera au cumpărat o casă pe Str. Barbusse unde au locuit toți împreună iar la vânzarea acesteia pârâtul Vădan Ioan a primit o anumită sumă de bani cu care și-a edificat o casă pe Ion Pop Reteganu. Această starea de fapt rezultă și din înscrisul sub semnătură privată anexat la dosar la fila 181, vol. I, numit Chitanță, care relevă o înțelegere între cei doi frați cu privire la o sumă de bani pe care pârâtul Vădan Ioan a primit-o de la părinți la vânzarea imobilului de pe str. Barbusse.

Martorul pârâtului Vădan Ioan, numitul: Tarnovean Alexandru: f. 184, relatează faptul că, știe din spusele numitului Vădan Ioan sen. că majoritatea bunurilor acumulate în perioada deportării familiei în Localitatea Peștere ar fi fost dobândite din veniturile pârâtului Vădan Ioan, însă acest fapt nu duce implicit la o dovadă a împrejurării că pârâtul Vădan Ioan ar fi avut o contribuție mai mare sau determinantă la edificarea construcției supusă partajului.

La dosarul cauzei au fost anexate și copiile Cărții de muncă aparținând pârâtului Vădan Ioan, care însă fac doar dovada împrejurării că acest pârât a fost angajat în perioada cât familia a fost deportată în Comuna Peștera, dovadă pe care de altfel a făcut-o prin anexarea acelorași înscrisuri și pârâtul Vădan Vasile.

De menționat, că în cauză a fost administrată și proba cu expertiza tehnică în specialitatea construcții, de expert tehnic judiciar Dorin Someșfălcian: f. 255 – f. 270, vol. I, prin care a fost identificat imobilul în litigiu și a fost stabilită totodată valoarea construcției la suma de 180.780 lei iar valoarea investițiilor realizate la acesta de pârâtul Vădan Ioan la suma totală de 52.504 lei: f. 4, vol. II, sumă de care va ține cont instanța, aceasta fiind calculată de expert conform constatărilor tehnice de la față locului. Astfel, celelalte investiții pretinse a fi realizate de pârâtul Vădan Ioan conform Notei anexate la fila 5 vol. II, înscris sub semnătură privată ce putea fi întocmit pro cauza - și Obiecțiunilor formulate, nu vor putea fi



avute în vedere de instanță întrucât susținerile acestuia, în lipsa oricărui suport probator, rămân la nivelul unor simple afirmații, ce nu pot produce nici un fel de consecințe juridice.

De asemenea, pentru evaluarea terenului în litigiu și calcularea sultelor convenite conform propunerilor de partaj oferite de expertul topo, precum și pentru stabilirea valorii folosinței imobilului-construcție în litigiu – față de solicitarea formulată de pârâții Vădan Vasile și Trânc Aurelia, prin cererea reconvențională completată – s-a întocmit un Raport de expertiză de către expert judiciar în specialitatea evaluării imobiliare: Martin Dan: f. 92 –f. 110, vol. II.

Răspunzând la interogatoriu: f. 37 – f. 50, pârâții și-au menținut pozițiile exprimate prin cererile reconvenționale anexate cauzei.

În consecință, cererea reconvențională formulată de pârâtul Vădan Vasile va fi admisă doar în parte ca întemeiată având în vedere modalitatea de partaj pentru care a optat instanța în raport cu ansamblul materialului probator administrat în cauză precum și împrejurarea că, instanța nu poate reține nici susținerile acestuia cum că ar fi întreținut-o pe defuncta Vădan Iuliana, în perioada ianuarie 2000 – noiembrie 2003, întreținere evaluată la suma de 16.800 lei. Astfel, martora Lazăr Maria: f. 183, - verișoară primară cu frații Vădan, arată că în ultimii ani de viață defuncta a fost întreținută de toți frații și mai mult ea ar fi avut chiriași, care i-ar fi achitat atât chirie în bani cât și prestare de întreținere. Martorul Ciacoi Popu Mircea: f. 185, relatează din spusele pârâtului Vădan Ioan, pe care îl vizita atunci când avea nevoie să-i repare mașina. Astfel, în virtutea acestei relații, acesta nu a putut constata personal faptul că pârâtul Vădan Ioan ar fi întreținut pe defunctă. Ba mai mult și acest martor arată că defuncta avea chiriași care îi prestau și întreținere.

Având în vedere cele reținute și în temeiul dispoz. art. 728 C. civil și art. 673 ind. 1 și urm. C.pr. civilă va admite ca întemeiate, acțiunea civilă precizată formulată de reclamanta S.C. Mikerom S.R.L. și acțiunea reconvențională precizată și completată formulată de pârâții Vădan Vasile și Trânc Aurelia, și va admite doar în parte ca întemeiat acțiunea reconvențională formulată de reclamantul reconvențional Vădan Ioan.

Având în vedere concluziile reținute prin expertiza topo, împrejurarea că, la momentul soluționării dosarului 2771/2004 al Tribunalului Cluj nu s-a putut restabili situația în sensul rectificării CF 757 Someșeni întrucât -"nu s-a depus un extras reactualizat al acesteia față de lipsa cărții funciare din evidențele Biroului de Carte Funciară Cluj-Napoca", în prezent aceasta fiind reconstituită, în temeiul dispoz. art. 33 din Legea nr. 7/1996 va dispune rectificarea CF 757 Someșeni prin radierea mențiunilor de sub B 12,13,14 și B15.

Având în vedere concluziile expertizei construcției și în temeiul dispoz. 33 din Legea nr. 7/1996 va dispune radierea construcției de sub A+1 înscrise asupra imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/2 în suprafața de 2386 m.p. - teren loc de casa si arator in str. Traian Vuia nr. 252A si inscrierea imobilului construcție: Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucătărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuinte, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier.

În temeiul dispoz. art. 650 și urm. C. civil și art. 111 C.pr.civilă va constata că masa succesorală după defuncta Vădan Iuliana se comune din:

a.) imobil înscris în C.F. nr. 2635 Someșenti unde sunt înscrise următoarele imobile  
- imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/2 în suprafața de 2386 m.p. - teren loc de casa si arator in str. Traian Vuia nr. 252A cu Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucătărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuinte, cu regim de înălțime P,

fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier.

- imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/3 în suprafața de 1428 m.p. - canal descoperit
- imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/5 în suprafața de 649 m.p. - teren arator în str. Traian Vuia nr. 252A – acesta este imobil dominant peste top. 702/b/3/1.

b.) imobil înscris în C.F. nr. 2637 Someșeni unde este înscris imobilul cu nr. top. 702/b/3/3 în suprafața de 78 m.p. – teren arator.

c.) imobil înscris în C.F. nr. 757 Someșeni unde este înscris imobilul cu nr. top 705/a/3 în suprafața de 215 mp. – canal, însă în prezent nu mai are destinația de canal, ci teren fânaț.

Și că unicii moștenitori acceptanți ai acestei defuncte sunt pârâții: Vădan Ioan, Vădan Vasile și Trânc Aurelia, în calitatea de fii.

În temeiul dispoz. art. 42 din Legea nr. 7/1996 și având în vedere contractul de vânzare cumpărarea încheiat între părți, va dispune dezmembrarea imobilului prev. nr. top. 702/b/2/2/2 în suprafața de 2386 m.p. - teren loc de casa și arator în str. Traian Vuia nr. 252A cu Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucatărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier, în două imobile prevăzute cu nr. top noi astfel:

- imobil prev. cu nr top. Nou 702/b/2/2/2/2 în suprafața de 467 m.p. – teren.
- imobil prev. cu nr top. Nou 702/b/2/2/2/1 în suprafața de 1919 m.p. - teren loc de casa și arator în str. Traian Vuia nr. 252A cu Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucatărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier

Pentru considerentele reținute și în temeiul dispoz. art. 728 și art. 673 ind. 1 și urm. C.pr.civilă va dispune sistarea stării de indiviziune asupra imobilelor din masa succesorală conform Variantei II din Raportul de Expertiză întocmit de expert topograf Gheorghiu Tatiana, prin formarea a trei loturi și atribuirea lor după cum urmează:

#### LOTUL NR. 1:

- compus din imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/3 în suprafața de 1428 m.p. - canal descoperit, ce se va atribui pârâților Vădan Ioan, Vădan Vasile și Trânc Aurelia, în cote egale, de 1/3- a parte, cu titlu de drept moștenire și partaj.

#### LOTUL NR. 2:

- compus din: imobilul prev. cu nr top. Nou 702/b/2/2/2/2 în suprafața de 467 m.p. – teren, imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/5 în suprafața de 649 m.p. - teren arator în str. Traian Vuia nr. 252A – acesta este imobil dominant peste top. 702/b/3/1, imobil înscris în C.F. nr. 2637 Someșeni, prev. cu nr. top. 702/b/3/3 în suprafața de 78 m.p. – teren arator și imobil înscris în C.F. nr. 757 Someșeni prev. cu nr. top 705/a/3 în suprafața de 215 mp. – teren fânaț, ce se va atribui pârâtului Vădan Ioan, în întregime, ca bun propriu, cu titlu de drept moștenire și partaj.

#### LOTUL NR. 3:

- compus din imobil prev. cu nr top. Nou 702/b/2/2/2/1 în suprafața de 1919 m.p. - teren loc de casa și arator în str. Traian Vuia nr. 252A cu Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucatărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier, ce se va atribui pârâților Vădan Vasile și Trânc Aurelia, în cote egale de 1/2-a parte, cu titlu de drept moștenire și

partaj.

În temeiul dispoz. art. 20 din Legea nr. 7/1996 va dispune întabularea în C.F. a dreptului de proprietate asupra imobilului prev. cu nr. top. 702/b/2/2/3 în suprafața de 1428 m.p. - canal descoperit, în favoarea părților Vădan Ioan, Vădan Vasile și Trânc Aurelia, în cote egale, de 1/3- a parte, cu titlu de drept moștenire și partaj.

În temeiul dispoz. art. 20 din Legea nr. 7/1996 va dispune întabularea în C.F. a dreptului de proprietate asupra următoarelor imobile: prev. cu nr top. Nou 702/b/2/2/2 în suprafața de 467 m.p. - teren, imobilul cu nr. top.702/b/2/2/5 în suprafața de 649 m.p. - teren arator în str. Traian Vuia nr. 252A - acesta este imobil dominant peste top.702/b/3/1, imobil înscris în C.F. nr. 2637 Someșeni, prev. cu nr. top.702/b/3/3 în suprafața de 78 m.p. - teren arator și imobil înscris în C.F. nr. 757 Someșeni prev. cu nr. top 705/a/3 în suprafața de 215 mp. - teren fânaș, în favoarea părâtului Vădan Ioan, în întregime, ca bun propriu, cu titlu de drept moștenire și partaj.

În temeiul dispoz. art. 20 din Legea nr. 7/1996 va dispune întabularea în C.F. a dreptului de proprietate asupra imobilului prev. cu nr top. Nou 702/b/2/2/2/1 în suprafața de 1919 m.p. - teren loc de casa și arator în str. Traian Vuia nr. 252A cu Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucătărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier, în favoarea părților Vădan Vasile și Trânc Aurelia, în cote egale de 1/2-a parte, cu titlu de drept moștenire și partaj.

Având în vedere concluziile lucrărilor tehnice efectuate în cauză instanța, în temeiul dispoz. art. 111 c.pr.civilă va constata că părâtul Vădan Ioan a adusă investiții în imobilului construcție în litigiu în valoare de 52.504 lei, valoare ce urmează a fi scăzută din sulta convenită părților Vădan Vasile și Trânc Aurelia, cărora le-a fost încredințat imobilul construcție în litigiu.

De asemenea din sulta convenită părților Vădan Vasile și Trânc Aurelia instanța va deduce cota lor de contribuție ce ar fi trebuit să o aibă la înmormântarea defunctei Vădan Iuliana, respectiv cota de câte 1/3-a parte fiecare din suma de 5.000 lei solicitată de părâtul Vădan Ioan și necontestată de ceilalți doi frați.

În temeiul dispoz. art. 673 ind. 5 C.pr. civilă va obliga părâtul Vădan Ioan la plata în favoarea părților Vădan Vasile și Trânc Aurelia a sumei de câte 12.197 lei, pentru fiecare, cu titlu de sultă, reprezentând contravaloarea suprafeței de teren revenită la partaj în plus.

În temeiul dispoz. art. 673 ind. 5 C.pr. civilă va obliga părâtii: Vădan Vasile și Trânc Aurelia la plata în favoarea părâtului Vădan Ioan a sumei de 118.096 lei, cu titlu de sultă, reprezentând cota de 1/3- parte convenită din construcție, investițiile efectuate la aceasta precum și cota parte din cheltuielile suportate cu înmormântarea defunctei Vădan Iuliana.

Având în vedere împrejurarea susținută de părâtii Vădan Vasile și Trânc Aurelia și necontestată de părâtul Vădan Ioan privind folosința abuzivă a imobilului construcție în litigiu de la data decesului defunctei Vădan Iuliana și până în prezent de către părâtul Vădan Ioan, care l-a închiriat și l-a folosit singur și după bunul plac - în acesta sens au fost anexate la dosarul cauzei diverse contracte de închiriere încheiate de părâtul Vădan Ioan cu diverse societăți comerciale -, în temeiul principiului îmbogățirii fără justă cauză și conform concluziilor formulate de expertul Martin Dan va obliga părâtul Vădan Ioan la plata în favoarea părților Vădan Vasile și Trânc Aurelia a sumei de 330 euro/lunar reprezentând lipsa folosinței imobilelor în litigiu de care au fost lipsiți de la decesul defunctei Vădan Iuliana - noiembrie 2003 și până în prezent respectiv pentru perioada de 122 luni.

Din înscrisurile anexate la dosarul cauzei instanța reține că reclamanta S.C. Mikrom Srl a cumpărat de la paratul Vădan Ioan imobilul teren în suprafața de 467 m.p. respectiv 467/2386 parte din imobilul teren de sub A+I înscris în C.F. nr. 2635 Someșeni, nr. topo.

702/b/2/2/2, precum și imobilul teren în suprafața de 78 m.p. înscris în C. F. nr. 2637 Someșeni, nr. topo.702/b/3/3, așa cum reiese din contractul de vânzare-cumpărare autentificat de BNP Stancu Tudor Dan, sub nr. 670/2002, contract care este perfect valabil.

În baza art. 969 C. civil și art. 111 C.pr. civilă va constata că între reclamantă și paratul Vădan Ioan s-a încheiat un contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 670/2002 de BNP Stancu Tudor Dan având ca și obiect imobilele terenuri mai sus descrise;

În temeiul dispoz. art. 20 din Legea nr. 7/1996 va dispune întabularea în C.F. a dreptului de proprietate asupra imobilului prev. cu nr top. nou 702/b/2/2/2 în suprafața de 467 m.p. – teren și asupra imobilului prev. cu nr. top.702/b/3/3 în suprafața de 78 m.p. –teren arator, în favoarea reclamantei, în întregime, cu titlu de drept cumpărare și partaj.

Pentru considerentele reținute va respinge în rest cererea reconvențională precizată formulată de pârâțul Vădan Ioan.

În temeiul dispoz. art. 276 C.pr.civillă va compensa cheltuielile de judecată.

Pentru aceste motive,

În numele legii:

**HOTĂRĂȘTE:**

Admite acțiunea civilă precizată formulată de reclamanta **S.C. MIKEROM S.R.L.**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 252/A, jud. Cluj în contradictoriu cu pârâții: **VĂDAN IOAN**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj, **VĂDAN VASILE**, domiciliat în Cluj-Napoca, jud. Cluj și **TRÂNC AURELIA**, cu domiciliul în Sarmas, jud. Mureș.

Admite acțiunea reconvențională precizată și completată formulată de pârâții Vădan Vasile și Trânc Aurelia în contradictoriu cu pârâții: Vădan Ioan, Vădan Ioan-Sorin și Gruber Gabriela, ambii cu domiciliul ales în Cluj-Napoca, str. I.P. Reteganu, nr. 31, jud. Cluj

Admite în parte acțiunea reconvențională formulată de pârâțul Vădan Ioan, și în consecință:

Dispune rectificarea CF 757 Someșeni prin radierea mențiunilor de sub B 12,13,14 și B15.

Dispune radierea construcției de sub A+1 înscrise asupra imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/2 în suprafața de 2386 m.p. - teren loc de casa și arator în str. Traian Vuia nr. 252A și înscrierea imobilului construcție: Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucatărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier.

Constata că masa succesorală după defuncta Vădan Iuliana se comune din:

a.) imobil înscris în **C.F. nr. 2635 Someșeni** unde sunt înscrise următoarele imobile :

- imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/2 în suprafața de 2386 m.p. - teren loc de casa și arator în str. Traian Vuia nr. 252A cu Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucatărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier.

- imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/3 în suprafața de 1428 m.p. - canal descoperit

- imobilul cu nr. top.702/b/2/2/5 în suprafața de 649 m.p. - teren arator în str. Traian Vuia nr. 252A – acesta este imobil dominant peste top.702/b/3/1.



b.) imobil înscris în C.F. nr. 2637 Someșeni unde este înscris imobilul cu nr. top.702/b/3/3 în suprafața de 78 m.p. – teren arator.

c.) imobil înscris în C.F. nr. 757 Someșeni unde este înscris imobilul cu nr. top. 705/a/3 în suprafața de 215 mp. – canal, însă în prezent nu mai are destinația de canal, ci teren fânaț.

și că unicii moștenitori acceptanți ai acestei defuncte sunt pârâții: Vădan Ioan, Vădan Vasile și Trânc Aurelia, în calitatea de fii.

Dispune dezmembrarea imobilului prev. nr. top. 702/b/2/2/2 în suprafața de 2386 m.p. - teren loc de casa și arator în str. Traian Vuia nr. 252A cu Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucătărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier, în două imobile prevăzute cu nr. top noi astfel:

- imobil prev. cu nr top. Nou 702/b/2/2/2/2 în suprafața de 467 m.p. – teren.

- imobil prev. cu nr top. Nou 702/b/2/2/2/1 în suprafața de 1919 m.p. - teren loc de casa și arator în str. Traian Vuia nr. 252A cu Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucătărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier

Dispune sistarea stării de indiviziune asupra imobilelor din masa succesorală conform Variantei II din Raportul de Expertiză întocmit de expert topograf Gheorghii Tatiana, prin formarea a trei loturi și atribuirea lor după cum urmează:

#### LOTUL NR. 1:

- compus din imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/3 în suprafața de 1428 m.p. - canal descoperit, ce se atribuie pârâților Vădan Ioan, Vădan Vasile și Trânc Aurelia, în cote egale, de 1/3- a parte, cu titlu de drept moștenire și partaj.

#### LOTUL NR. 2:

- compus din: imobilul prev. cu nr top. Nou 702/b/2/2/2/2 în suprafața de 467 m.p. – teren, imobilul cu nr. top.702/b/2/2/5 în suprafața de 649 m.p. - teren arator în str. Traian Vuia nr. 252A – acesta este imobil dominant peste top.702/b/3/1, imobil înscris în C.F. nr. 2637 Someșeni, prev. cu nr. top.702/b/3/3 în suprafața de 78 m.p. –teren arator și imobil înscris în C.F. nr. 757 Someșeni prev. cu nr. top 705/a/3 în suprafața de 215 mp. – teren fânaț, ce se atribuie pârâtului Vădan Ioan, în întregime, ca bun propriu, cu titlu de drept moștenire și partaj.

#### LOTUL NR. 3:

- compus din imobil prev. cu nr top. Nou 702/b/2/2/2/1 în suprafața de 1919 m.p. - teren loc de casa și arator în str. Traian Vuia nr. 252A cu Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucătărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier, ce se atribuie pârâților Vădan Vasile și Trânc Aurelia, în cote egale de 1/2-a parte, cu titlu de drept moștenire și partaj.

Dispune întabularea în C.F. a dreptului de proprietate asupra imobilului prev. cu nr. top. 702/b/2/2/3 în suprafața de 1428 m.p. - canal descoperit, în favoarea pârâților Vădan Ioan, Vădan Vasile și Trânc Aurelia, în cote egale, de 1/3- a parte, cu titlu de drept moștenire și partaj.

Dispune întabularea în C.F. a dreptului de proprietate asupra următoarelor imobile prev. cu nr top. Nou 702/b/2/2/2/2 în suprafața de 467 m.p. – teren, imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/5 în suprafața de 649 m.p. - teren arator în str. Traian Vuia nr. 252A – acesta este imobil dominant peste top.702/b/3/1, imobil înscris în C.F. nr. 2637 Someșeni, prev. cu nr. top.702/b/3/3 în suprafața

de 78 m.p. –teren arator și imobil înscris în C.F. nr. 757 Someșeni prev. cu nr. top 705/a/3 în suprafață de 215 mp. – teren fânaș, în favoarea pârâtului Vădan Ioan, în întregime, ca bun propriu, cu titlu de drept moștenire și partaj.

Dispune întabularea în C.F. a dreptului de proprietate asupra imobilului prev. cu nr top. Nou 702/b/2/2/2/1 în suprafața de 1919 m.p. - teren loc de casa si arator în str. Traian Vuia nr. 252A cu Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucatărie, debara, baie, antréu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier, în favoarea pârâților Vădan Vasile și Trânc Aurelia, în cote egale de 1/2-a parte, cu titlu de drept moștenire și partaj.

Constata că pârâtul Vădan Ioan a adus investiții la imobilului construcție în litigiu în valoare de 52.504 lei.

Obliga pârâtul Vădan Ioan la plata în favoarea pârâților Vădan Vasile și Trânc Aurelia a sumei de câte 12.197 lei, pentru fiecare, cu titlu de sultă.

Obliga pârâții: Vădan Vasile și Trânc Aurelia la plata în favoarea pârâtului Vădan Ioan a sumei de 118.096 lei, cu titlu de sultă.

Obligă pârâtul Vădan Ioan la plata în favoarea pârâților Vădan Vasile și Trânc Aurelia a sumei de 330 euro/lunar reprezentând lipsa folosinței imobilelor în litigiu de care au fost lipsiți de la decesul defunctei Vădan Iuliana - noiembrie 2003 și până în prezent.

Constata că între reclamantă și paratul Vădan Ioan s-a încheiat un contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 670/2002 de BNP Stancu Tudor Dan având ca și obiect imobilului prev. cu nr top. nou 702/b/2/2/2/2 în suprafața de 467 m.p. – teren și imobilului prev. cu nr. top.702/b/3/3 în suprafața de 78 m.p. –teren arator.

Dispune întabularea în C.F. a dreptului de proprietate asupra imobilului prev. cu nr top. nou 702/b/2/2/2/2 în suprafața de 467 m.p. – teren și asupra imobilului prev. cu nr. top.702/b/3/3 în suprafața de 78 m.p. –teren arator, în favoarea reclamantei, în întregime, cu titlu de drept cumpărare și partaj.

Respinge în rest cererea reconvențională precizată formulată de pârâtul Vădan Ioan. Compensează cheltuielile de judecată.

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

Pronunțată în ședință publică, azi 24.02.2014.

PREȘEDINTE,  
ANAMARIA MOȘ

GREFIER,  
RALUCA LOȚI

Dact./Red. Am.M.  
9 ex./28.02.2014

Pentru conformitate și definitivă la data de 09.12.2014 prin dec nr. 8521/2015 a Curții de Apel Cluj / Tribunalului Cluj.

Grefier



ROMÂNIA  
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA  
CIVIL

Dosar nr. 15158/211/2007  
Operator de date cu caracter personal 3185

CONFORM CU  
ORIGINALUL

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 7637/2014  
Ședința publică din: 14.07.2014  
Instanța constituită din:  
JUDECĂTOR: ANAMĂRIA MOȘ  
GREFIER: RĂLUCA LOȚI

Pe rol fiind pronunțarea asupra cererii de completare și de clarificare a dispozitivului Sentinței civile nr. 1794/2014, formulată de pârâțul VADAN IOAN.

La apelul nominal se constată lipsa părților.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei după care, se constată că dezbaterea pe fond a cauzei a avut loc în ședința publică din 07.07.2014, când părțile prezente au pus concluzii conform încheierii din aceea zi, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

INSTANȚA

Prin cererea înregistrată la această instanță sub Dosar nr. 15158/211/2007 reclamantul VĂDAN IOAN cu domiciliul procesual ales în Cluj Napoca,

jud. Cluj a solicitat ca prin sentința ce se va pronunța să se dispună completarea și clarificarea Sentinței Civile nr. 1794/2014 pronunțate de Judecătoria Cluj-Napoca în dos. nr 15158/211/2007, în sensul de a se clarifica: modul de calcul a investițiilor reținute a fi efectuate de el, precum și modul de calcul al sultelor acordate de către instanța de fond.

În motivarea cererii sale reclamantul arată că, fiind nemulțumit de sentința pronunțată a formulat cale de atac, însă nu poate să o motiveze deoarece nu înțelege în mod clar din cuprinsul hotărârii mai sus menționate cum s-a ajuns la sumele reținute și acordate de către instanța de judecată. La pag. nr. 11 jos, instanța face referire la raportul de expertivă în construcții întocmit de către ing. exp. Somesfalean Doprin (f.255-270), precum și la Răspunsul la aceste obiecțiuni, însă aceste înscrisuri vizează inverstitii făcute atât în mai multe corpuri de clădire, cât și în teren (amanajare, umplere, împrejmuire, acces, etc), calculul sultelor este posibil ca să vizeze atât contribuția inițială a sa la edificarea construcțiilor cât și investițiile făcute după anul 1999, în mai multe etape, totodată calculul de sulte poate viza atât includerea valorii întregului teren de 467 m.p. înstrăinat reclamantei SC Mikerom SRL, sau poate include doar cota-parte din prețul primit de el și soția, conform contractului autentic notarial depus la dosar, respectiv din suma totală de 470.000.000 lei, suma de 150.000.000 lei a fost încasată personal de def. Vădan Iuliana, el beneficiind de doar 58% din valoarea acestui imobil), etc.

Totodată, arată reclamantul, în calculul loturilor atribuite nu a fost inclusă nici valoarea terenului din litigiu. Cu toate că instanța de judecată la f.12 al. 1 din sentința menționată a arătat că pentru evaluarea terenului s-a întocmit un Raport de expertiză de către ing.exp.Martin Dan (f.92 -110, voi II) nu se regăsește în calculul sultelor această valoare.

În drept, petentul și-a întemeiată cererea pe dispoz. art. 281 ind.1 și 281 ind.2 C.proc.civ.

Pârâții Vădan Vasile și Trânc Aurelia au formulat Întâmpinare, prin care au solicitat respingerea prezentei cereri, cu mențiunea că eroarea făcută la calculul sultelor ar putea fi eventual îndreptată pe calea unei cereri de îndreptare a erorii materiale.

*Analizând ansamblul materialului probator de la dosarul cauzei instanța reține următoarele:*

Potrivit dispoz. art. 281 ind. 1 și art. 281 ind. 2 C.pr.civilă, pe care-și întemeiază prezenta cerere reclamantul:

*” In cazul in care sunt necesare lamuriri cu privire la intelesul, intinderea sau aplicarea dispozitivului hotararii ori acesta cuprinde dispozitii potrivnice, partile pot cere instantei care a pronuntat hotararea sa lamureasca dispozitivul sau sa inlature dispozitiile potrivnice.*

*...Daca prin hotararea data instanta a omis sa se pronunte asupra unui capat de cerere principal sau accesoriu ori asupra unei cereri conexe sau incidentale, se poate cere completarea hotararii in acelasi termen in care se poate declara, dupa caz, apel sau recurs impotriva acelei hotarari, iar in cazul hotararilor date in fond dupa casarea cu retinere, in termen de 15 zile de la pronuntare.”*

Astfel, aceste dispoziții legale reglementează cererile de lămurire a dispozitivului unei sentințe civile sau de completare a acestuia atunci când sunt motive temeinice.

Prin prezenta cerere reclamantul solicită lămurirea și completarea dispozitivului Sentinței Civile nr. 1794/2014 pronunțate de Judecătoria Clui-Napoca în dos. nr. 15158/211/2007, în sensul de a se clarifica: modul de calcul a investițiilor reținute a fi efectuate de el, precum și modul de calcul al sultelor acordate de către instanța de fond.

Or, așa cum rezultă fără nici o urmă de echivoc din cuprinsul sentinței civile anterior menționate, instanța a reținut următoarele:

” De menționat, că în cauză a fost administrată și probă cu expertiza tehnică în specialitatea construcții, de expert tehnic judiciar Dorin Someșfălean: f. 255 – f. 270, vol. I, prin care a fost identificat imobilul în litigiu și a fost stabilită totodată valoarea construcției la suma de 180.780 lei iar valoarea investițiilor realizate la acesta de pârâțul Vădan Ioan la suma totală de 52.504 lei: f. 4, vol. II, sumă de care va ține cont instanța, aceasta fiind cea calculată de expert conform constatărilor tehnice de la față locului. Astfel, celelalte investiții pretinse a fi realizate de pârâțul Vădan Ioan conform Notei anexate la fila 5 vol. II – înscris sub semnătură privată ce putea fi întocmit pro cauza - și Obiecțiunilor formulate, nu vor putea fi avute în vedere de instanță întrucât susținerile acestuia, în lipsa oricărui suport probator, rămân la nivelul unor simple afirmații, ce nu pot produce nici un fel de consecințe juridice.

De asemenea, pentru evaluarea terenului în litigiu și calcularea sultelor cuvenite conform propunerilor de partaj oferite de expertul topo, precum și pentru stabilirea valorii folosinței imobilului-construcție în litigiu – față de solicitarea formulată de pârâții Vădan Vasile și Trânc Aurelia, prin cererea reconvențională completată – s-a întocmit un Raport de expertiză de către expert judiciar în specialitatea evaluări imobiliare: Martin Dan: f. 92 – f. 110, vol. II.”

Astfel, este fără putere de tăgadă că, valoarea investițiilor și stabilirea sultelor a fost reținută și respective calculată de instanță în funcție de valorile stabilite prin lucrările tehnice efectuate în cauză.

Față de cele reținute și în temeiul dispoz. legale invocate instanța urmează a respinge ca neîntemeiată cererea formulată de reclamant, urmând ca acesta să-și exprime eventualele nemulțumiri în fața instanței de recurs.

Pe de altă parte, o eventuală eroare de calcul a instanței în stabilirea sultelor cuvenite părților, sesizată de pârâți prin întâmpinarea anexată prezentei cereri, nu poate face obiectul unei cereri întemeiată pe dispoz. art. art. 281 ind.1 și 281 ind.2 C.proc.civ.



Fără cheltuieli de judecată.

PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII,  
HOTĂRĂȘTE:

Respinge cererea formulată de reclamantul VĂDAN IOAN, cu domiciliul procesual ales în Cluj Napoca, str. Dorobanților, nr. 78, bl. Y1, ap. 46, jud. Cluj, având ca obiect completarea și clarificarea Sentinței Civile nr. 1794/2014 pronunțate de Judecătoria Cluj-Napoca în dos. nr 15158/211/2007.

Fără cheltuieli de judecată.

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

Pronunțată în ședință publică, azi 14.07.2014.

PREȘEDINTE,  
MOȘ ANAMARIA

GREFIER,  
RALUCA LOȚI

Dact./Red. Am.M.  
9 ex./31.07.2014



Pentru conformitate și definitivă la data  
de 09.12.2014 prin dec nr. 852X/2015  
a Curții de Apel Cluj / Tribunalului Cluj.  
Grefier



ACHITAT TAXA JUDICIARĂ DE TIMBRU  
ÎN VALOARE DE \_\_\_\_\_ LEI CU  
CHITANȚA ANEXATĂ LA DOSAR.



Acesta nu este document finalizat

**Dosar nr. 15158/211/2007**  
**Cod operator de date cu caracter personal 3184**

**R O M Â N I A**  
**TRIBUNALUL CLUJ**  
**SECȚIA CIVILĂ**

COMFORDA CU  
ORIGINALUL

**DECIZIE CIVILĂ Nr. 852/2015**  
**Ședința publică de la 24 Septembrie 2015**  
**Instanța constituită din:**  
**PREȘEDINTE Dorin Tatu**  
**Judecător Camelia-Veronica Balint**  
**Grefier Daniela Ioana Duma**

Pe rol judecarea apelului civil declarat de apelant-pârât VADAN IOAN împotriva Sentinței civile nr. 1794/2014 și 7637/2014, pronunțate în dosar 15158/211/2007 al Judecătoriei Cluj-Napoca, privind și pe intimat-reclamant SC MIKEROM SRL, intimații-pârâți VADAN IOAN SORIN, VADAN VASILE, TRÂNC AURELIA, având ca obiect partaj judiciar.

La apelul nominal făcut în ședința publică au răspuns apelantul-pârât, prezent personal și asistat de avocat Drăgan Claudia, reprezentantul intimatei-reclamante și intimații Vadan Vasile și Trânc Aurelia, prezenți personal și asistați, lipsă fiind restul părților.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei, după care:

Tribunalul constată că la data de 29.07.2015 s-a depus la dosar supliment expertiză de către expert Gheorghită Tatiana.

Se constată că s-a făcut dovada achitării onorariului solicitat, de 450 de lei.

Se constată că la data de 05.08.2015 s-a depus la dosar tranzacția încheiată de către părți.

La data de 17.09.2015 și la 23.09.2015 s-a depus dovada achitării taxei judiciare de timbru.

La 23.09.2015 intimata-reclamantă SC Mikerom SRL a depus la dosar note de ședință prin care arată că este de acord a se lua act de tranzacție și să se pronunțe o hotărâre în raport de aceasta.

La întrebarea instanței dacă tranzacția încheiată și aflată în original la filele 134-135 dosar reprezintă voința părților, părțile prezente arată că da, că s-au înțeles.

La întrebarea instanței în ce formă să se ia act de tranzacție, reprezentantul intimatei-reclamante SC Mikerom SRL arată că sunt de acord cu admiterea apelului, modificarea în parte a sentinței atacate, în sensul admiterii în parte a cererii principale, admiterii în parte a cererii reconvenționale conform tranzacției și menținerea dispozițiilor privind încheierea actului și întabulare.

Reprezentanta apelantului arată că se solicită admiterea apelului, modificarea în parte a sentinței atacate, în sensul admiterii în parte a cererii principale, admiterii în parte a cererii reconvenționale conform tranzacției și menținerea dispozițiilor privind încheierea actului și întabulare. Fără cheltuieli de judecată.

Părțile prezente arată că aceasta este voința lor.

Reprezentanta apelantului arată că Gruber Gabriela nu mai are calitate procesuală pasivă, nu mai este parte încă de la fond.

Tribunalul retine cauza în pronunțare.

## TRIBUNALUL

### **Asupra cauzei de față constată următoarele:**

Prin Sentința civilă nr. 1794/2014, pronunțată în dosar 15158/211/2007 al Judecătoriei Cluj-Napoca, instanța a admis acțiunea civilă precizată formulată de reclamanta S.C. MIKEROM S.R.L., în contradictoriu cu pârâții VĂDAN IOAN, VĂDAN VASILE și TRÂNC AURELIA, a admis acțiunea reconvențională precizată și completată formulată de pârâții Vădan Vasile și Trânc Aurelia în contradictoriu cu pârâții: Vădan Ioan, Vădan Ioan-Sorin și Gruber Gabriela și a admis în parte acțiunea reconvențională formulată de pârâțul Vădan Ioan, și în consecință:

**Prin Sentința civilă nr. 7637/14.07.2014, pronunțată în dosar 15158/211/2007 al Judecătoriei Cluj-Napoca,** instanța a respins cererea formulată de reclamantul Vădan Ioan, având ca obiect completarea și rectificarea Sentinței Civile nr. 1794/2014 pronunțate de Judecătoria Cluj-Napoca în dos. Nr. 15158/211/2007.

**Împotriva acestei hotărâri a declarat apel pârâțul Vădan Ioan,** solicitând admiterea apelului și modificarea în parte a hotărârii.

**Prin întâmpinarea formulată, intimații Vădan Vasile și Trânc Aurelia** au solicitat respingerea apelului ca nefondat.

Pentru termenul de judecată din data de 24.09.2015 părțile s-au prezentat în fața instanței și au declarat că au încheiat o tranzacție în ceea ce privește pretențiile formulate prin cererea de chemare în judecată.

**Analizând apelul prin prisma motivelor invocate și a celor de ordine publică,** instanța, văzând actul de dispoziție al părților și prevederile art. 271 și art. 296 C.pr.civ., va admite apelul declarat de Vădan Ioan împotriva Sentinței civile nr. 1794/2014 și 7637/2014, pronunțate în dosar 15158/211/2007 al Judecătoriei Cluj-Napoca, pe care le va schimba în parte în sensul că va admite în parte acțiunea civilă precizată formulată de SC Mikerom SRL în contradictoriu cu pârâții Vădan Ioan, Vădan Vasile și Trânc Aurelia.

Va admite în parte acțiunea reconvențională formulată de pârâții Vădan Vasile și Trânc Aurelia.

Va admite în parte cererea reconvențională formulată de pârâțul Vădan Ioan, în sensul că va lua act de tranzacția părților, cu următorul conținut: „TRANZACȚIE Subsemnații: TRÂNC AURELIA având CNP 2391220120662 domiciliată în comuna Sarmasu sat Sarmasu str. Sondelor nr. 40 jud. Mureș VADAN VASILE având CNP 1350918120677 domiciliat în Cluj-Napoca str. Caransebeș nr.8 jud. Cluj, ambii asistați de avocat dr. Stanca Ioana Gidro, VADAN IOAN având CNP 1340504120678 domiciliat în Cluj-Napoca str. Ion Reteganu Pop nr. 31 jud. Cluj, asistat de avocat Claudia Dragan, toți în calitate de parti în dos. nr. 15158/211/2007 al Tribunalului Cluj, secția civilă, având ca obiect partaj imobiliar, în temeiul art. 1704 s.urm. NCC, raportat la disp. art. 271-273 VCPC, de comun acord am hotărât stingerea litigiului purtat între noi, sens în care:

Subsemnații suntem de acord și solicităm rectificarea CF 757 Someșeni prin radierea mențiunilor de sub B 12, 13, 14 și B 15.

Suntem de acord și solicităm radierea construcției de sub A+1 înscrise asupra imobilul identificat în c.f. 2635 Someșeni nr. top. 702/b/2/2/2 în



PAGINA 2021

suprafața de 2386 m.p. - teren loc de casa si arator in str. Traian Vuia nr. 252A si înscrierea imobilului construcții: Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucătărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier.

Subsemnații suntem de acord că masa succesorală după defuncta Vădan Iuliana se compune din mai multe terenuri situate in Municipiului Cluj-Napoca, cartier Someseni, str. Traian Vuia nr. 252A, jud. Cluj:

a.) imobilele înscrise in CF. nr. 2635 Someșeni, respectiv:

- imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/2 in suprafața de 2386 m.p. - teren loc de casa si arator in str. Traian Vuia nr. 252A cu Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucătărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier.

- imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/3 in suprafața de 1428 m.p. - canal descoperit

- imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/5 in suprafața de 649 m.p. -teren arator în str. Traian Vuia nr. 252A - acesta este imobil dominant peste top. 702/b/3/1.

b.) imobil teren înscris in C.F. nr. 2637 Someseni unde este inscris imobilul cu nr. top. 702/b/3/3 in suprafața de 78 m.p. teren arator

c.) imobil teren inscris in C.F. nr. 757 Someseni unde este inscris imobilul cu nr. Top 705/a/3 in suprafață de 215 mp. - canal secăt, in prezent având destinația de teren fanat, terenuri care ne revin subsemnaților parti semnatare, in calitate de unici moștenitori acceptanți ai acestei defuncte, respectiv: Vădan Ioan, Vădan Vasile și Tranc Aurelia, in calitatea de fii.

Subsemnații suntem de acord si solicitam dezmembrarea imobilului cu nr. top. 702/b/2/2/2 in suprafața de 2386 m.p. Conform Suplimentului la raportul de expertiza efectuat de ing. exp. Gheorghita Tatiana in dosarul cauzei la Tribunalul Cluj, depus prin grefa instanței la data de 29.07.2015 in trei imobile:

- teren intravilan, cu nr. top. Nou 702/b/2/2/2/2 in supraf. de 467 m.p.

-teren loc de casa cu nr. top. Nou 702/b/2/2/2/3 in suprafața de 296 m.p. in str. Traian Vuia nr. 252A cu Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucătărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță, cu un front la strada de 9,60 ml si frontul din spate de 9,53 ml,

- teren loc de casa cu nr. top. Nou 702/b/2/2/2/1 in suprafața de 1623 m.p. cu o front la strada de 27,37 ml. in str. Traian Vuia nr. 252A cu Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier,

Subsemnații convenim si solicitam sistarea stării de indiviziune asupra imobilelor din litigiu, care compun masa succesorală in conformitate cu Suplimentul la Raportul de Expertiză depus la Tribunalul Cluj, in apel la data de 29.07.2015 de expert topograf Gheorghită Tatiana, care suntem de acord si solicitam sa faca parte din hotărârea care se va pronunța, sistare care sa se realizeze prin formarea a trei loturi și atribuirea lor după cum urmează:

LOTUL NR. 1: (parcela in indiviziune)

- compus din imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/3 in suprafata de 1428 m.p. - canal descoperit, suntem de acord ca sa revina partilor Vadan Ioan, Vadan Vasile si Tranc Aurelia, in cote egale, de 1/3- a parte, cu titlu de drept mostenire si partaj.

LOTUL NR. 2: (ii revine in parti egale lui Vadan Vasile si Tranc Aurelia)

compus din:- teren loc de casa cu nr. top. Nou 702/b/2/2/2/1 in suprafata de 1623 m.p. cu un front la strada de 27,37 ml. in str. Traian Vuia nr. 252A cu Cladire cu trei locuinte, cu regim de inaltime: P, fiecare locuinta compusa din 1 camera si anexe si Cladire de Birouri, cu regim de inaltime parter compusa din 2 birouri, grup social, centrala termica si atelier, suntem de acord sa le revina intimaților Vadan Vasile si Tranc Aurelia, in cote egale de 1/2-a parte, cu titlu de drept mostenire si partaj.

- imobilul teren arator in str. Traian Vuia nr. 252A cu nr. top. 702/b/2/2/5 (649 m.p.), care constituie imobil dominant peste top. 702/b/3/1, precum si imobilul canal, in prezent teren arator, in str. Traian Vuia, nr. 252A, nr. top. 705/a/3 in (215 m.p.) suntem de acord sa le revina intimaților Vadan Vasile si Tranc Aurelia, in cote egale de 1/2-a parte, cu titlu de drept mostenire si partaj, (parcelele alaturate cu nr. top. top. 702/b/2/2/5 si top. 702/b/3/1 avand in total 864 m.p.,)

LOTUL NR. 3: (ii revine lui Vadan Ioan in intregime)

- teren loc de casa cu nr. top. Nou 702/b/2/2/2/3 in suprafata de 296 m.p. in str. Traian Vuia nr. 252A cu Casa familiala, cu regim de inaltime P, compusa din 3 camere, bucatarie, debara, baie, antreu, veranda si pivnita, cu un front de strada de strada de 9,60 ml si cel din spate de 9,53 ml, - imobilul teren intravilan nr top. Nou 702/b/2/2/2/2 in supraf. de 467 m.p. - imobil teren intravilan in scris initial in C.F. nr. 2637 Someșeni, nr. top. 702/b/3/3 in suprafata de 78 m.p. se atribuie lui Vadan Ioan, in intregime, ca bun propriu, cu titlu de drept mostenire si partaj.

Subsemnatii suntem de acord si solicitam intabularea in C.F. a dreptului de proprietate asupra imobilelor mai sus descrise in favoarea fiecaruia dintre partile semnatare in intregime, ca bun propriu, cu titlu de drept mostenire si partaj

Pentru egalizarea loturilor astfel formate, compensand datoriile reciproce ale celor trei parti semnatare, in calculul facut avandu-se in vedere atat investitiile facute de Vadan Ioan in imobilele din litigiu, cat si pretentiile intimaților Vadan Vasile si Tranc Aurelia pentru lipsa de folosinta a acestor imobile, partile convenim de comun acord ca Vadan Ioan sa achite lui Vadan Vasile si Tranc Aurelia in parti egale, cu titlu de sulta suma totala de 73.282 lei, care se va achita dupa cum urmeaza:

- suma de 36.641 lei d-nei Tranc Aurelia, se va achita in termen de un an de la data pronuntării deciziei civile care va consfinți prezenta tranzactie, si primirea banilor se va confirma prin declaratia notariala,

- d-nul Vadan Vasile a primit sulta stabilita de la Vadan Ioan anterior semnării prezentei tranzacții.

Subsemnatul Vadan Vasile confirm faptul ca am primit anterior semnării prezentei tranzacții sulta stabilita de comun acord si nu mai am nici o pretentie nici in natura si nici in echivalent de la Vadan Ioan in legatura cu partajul imobilelor mostenire parinteasca care fac obiectul prezentului litigiu.

Ca urmare a formării loturilor mai sus menționate, având în vedere ca toate corpurile de construcții sunt destul de apropiate și nu au separate utilitățile, părțile convin următoarele:

- Vădan Vasile și Tranc Aurelia consimt ca Vădan Ioan să-și mențină ferestrele de vedere de la casa existentă care îi revine în spre proprietatea lor, deși între casa și meșdia comuna vor rămâne doar o distanță de 1,5 m, obligație care va fi transmisă altor potențiali cumpărători sau dobânditori ai parcelei lor, numitul Vădan Ioan neputând fi obligat să-și mute sau să-și închidă aceste ferestre aflate la casa existentă în spre parcela fraților, la data semnării prezentei tranzacții,

- Părțile își vor separa contorizarea utilităților pentru fiecare lot de imobile care îi revine în urma partajului, în termen de 90 de zile de la data pronunțării deciziei civile a Tribunalului Cluj.

Referitor la cheltuielile de judecată ocazionate de prezentul litigiu, părțile nu mai au nici o pretenție reciprocă referitor la acestea.

Subsemnatele parti semnatare suntem de acord ca reclamantei SC MIKEROM SRL, cumpărătoare în contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 670/2002 de BNP Stancu Tudor Dan să îi revină în proprietate exclusivă mai jos menționatele parcele și totodată suntem de acord și solicităm întabularea în C.F. a dreptului de proprietate a reclamantei asupra parcelelor cu nr. top. nou 702/b/2/2/2/2 în suprafața de 467 m.p. - teren loc de casa și asupra imobilului cu nr. top. 702/b/3/3 în suprafața de 78 m.p.- teren intravilan, în întregime, cu titlu de drept cumpărare și partaj.

Partile sunt de acord și solicita notarea prezentei tranzacții în cartea funciara asupra imobilelor cu nr. top. 702/b/2/2/2/3 și 702/b/2/2/2/1 ambele situate în Cluj-Napoca str. Traian Vuia.

Prezenta tranzacție este obligatorie pentru părțile semnatare, putând fi modificată după cuprinderea ei în decizia civilă, doar cu acordul autentic al părților semnatare.

Încheiata și atestată avocațial de av. Claudia Dragan, cu nr. 3/3.08.2015 în număr de 6 exemplare."

Va menține dispozițiile hotărârii privitoare la constatarea că între reclamantă și paratul Vădan Ioan s-a încheiat un contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 670/2002 de BNP Stancu Tudor Dan având ca și obiect imobilului prev. cu nr top. nou 702/b/2/2/2/2 în suprafața de 467 m.p. - teren și imobilului prev. cu nr. top.702/b/3/3 în suprafața de 78 m.p. -teren arator și dispunerea întabularea în C.F. a dreptului de proprietate asupra imobilului prev. cu nr top. nou 702/b/2/2/2/2 în suprafața de 467 m.p. - teren și asupra imobilului prev. cu nr. top.702/b/3/3 în suprafața de 78 m.p. -teren arator, în favoarea reclamantei, în întregime, cu titlu de drept cumpărare și partaj.

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

Admite apelul declarat de Vădan Ioan împotriva Sentinței civile nr. 1794/2014 și 7637/2014, pronunțate în dosar 15158/211/2007 al Judecătoria Cluj-Napoca, pe care le schimbă în parte în sensul că admite în parte acțiunea civilă precizată formulată de SC Mikerom SRL în contradictoriu cu pârâșii Vădan Ioan, Vădan Vasile și Tranc Aurelia.

Admite în parte acțiunea reconvențională formulată de pârâții Vădan Vasile și Trânc Aurelia.

Admite în parte cererea reconvențională formulată de pârâțul Vădan Ioan, în sensul că ia act de tranzacția părților, cu următorul conținut:

„TRANZACȚIE

Subsemnații:

TRANC AURELIA având CNP : domiciliata în comuna Sarmasu sat Sarmasu jud. Mureș

VADAN VASILE având CNP domiciliat în Cluj-Napoca jud. Cluj, ambii asistați de avocat dr. Stanca Ioana

Gidro,

VADAN IOAN având CNP 1340504120678 domiciliat în Cluj-Napoca str. Ion Reteganu Pop nr. 31 jud. Cluj, asistat de avocat Claudia Dragan, toți în calitate de parti în dos. nr. 15158/211/2007 al Tribunalului Cluj, secția civilă, având ca obiect partaj imobiliar, în temeiul art. 1704 s.urm. NCC, raportat la disp. art. 271-273 VCPC, de comun acord am hotărât stingerea litigiului purtat între noi, sens în care:

Subsemnații suntem de acord și solicităm rectificarea CF 757 Someșeni prin radierea mențiunilor de sub B 12, 13, 14 și B 15.

Suntem de acord și solicităm radierea construcției de sub A+1 înscrise asupra imobilul identificat în c.f. 2635 Someșeni nr. top. 702/b/2/2/2 în suprafața de 2386 m.p. - teren loc de casa și arator în str. Traian Vuia nr. 252A și înscrierea imobilului construcției: Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucătărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier.

Subsemnații suntem de acord că masa succesorală după defuncta Vădan Iuliana se compune din mai multe terenuri situate în Municipiului Cluj-Napoca, cartier Someșeni, str. Traian Vuia nr. 252A, jud. Cluj:

a.) imobilele înscrise în CF. nr. 2635 Someșeni, respectiv:

- imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/2 în suprafața de 2386 m.p. - teren loc de casa și arator în str. Traian Vuia nr. 252A cu Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucătărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță; Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier.

- imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/3 în suprafața de 1428 m.p. - canal descoperit

- imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/5 în suprafața de 649 m.p. - teren arator în str. Traian Vuia nr. 252A - acesta este imobil dominant peste top. 702/b/3/1.

b.) imobil teren înscris în C.F. nr. 2637 Someșeni unde este înscris imobilul cu nr. top. 702/b/3/3 în suprafața de 78 m.p. teren arator

c.) imobil teren înscris în C.F. nr. 757 Someșeni unde este înscris imobilul cu nr. Top 705/a/3 în suprafața de 215 mp. - canal secăt, în prezent având destinația de teren fanat, terenuri care ne revin subsemnaților parti semnatare, în calitate de unici moștenitori acceptanți ai acestei defuncte, respectiv: Vădan Ioan, Vădan Vasile și Tranc Aurelia, în calitatea de fii.



Subsemnații suntem de acord și solicităm dezmembrarea imobilului cu nr. top. 702/b/2/2/2 în suprafața de 2386 m.p. Conform Suplimentului la raportul de expertiză efectuat de ing. exp. Gheorghita Tatiana în dosarul cauzei la Tribunalul Cluj, depus prin greșita instanței la data de 29.07.2015 în trei imobile:

- teren intravilan, cu nr. top. Nou 702/b/2/2/2/2 în suprafața de 467 m.p.

- teren loc de casă cu nr. top. Nou 702/b/2/2/2/3 în suprafața de 296 m.p. în str. Traian Vuia nr. 252A cu Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucătărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță, cu un front la strada de 9,60 ml și frontul din spate de 9,53 ml,

- teren loc de casă cu nr. top. Nou 702/b/2/2/2/1 în suprafața de 1623 m.p. cu o front la strada de 27,37 ml. în str. Traian Vuia nr. 252A cu Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier,

Subsemnații convenim și solicităm sistarea stării de indiviziune asupra imobilelor din litigiu, care compun masa succesorală în conformitate cu Suplimentul la Raportul de Expertiză depus la Tribunalul Cluj, în apel la data de 29.07.2015 de expert topograf Gheorghita Tatiana, care suntem de acord și solicităm să facă parte din hotărârea care se va pronunța, sistare care să se realizeze prin formarea a trei loturi și atribuirea lor după cum urmează:

LOTUL NR. 1: (parcels în indiviziune)

- compus din imobilul cu nr. top. 702/b/2/2/3 în suprafața de 1428 m.p. - canal descoperit, suntem de acord ca să revină partilor Vădan Ioan, Vădan Vasile și Tranc Aurelia, în cote egale, de 1/3- a parte, cu titlu de drept moștenire și partaj.

LOTUL NR. 2: (ii revine în parti egale lui Vădan Vasile și Tranc Aurelia) compus din:

- teren loc de casă cu nr. top. Nou 702/b/2/2/2/1 în suprafața de 1623 m.p. cu un front la strada de 27,37 ml. în str. Traian Vuia nr. 252A cu Clădire cu trei locuințe, cu regim de înălțime: P, fiecare locuință compusă din 1 cameră și anexe și Clădire de Birouri, cu regim de înălțime parter compusă din 2 birouri, grup social, centrală termică și atelier, suntem de acord să le revină intimaiilor Vădan Vasile și Tranc Aurelia, în cote egale de 1/2-a parte, cu titlu de drept moștenire și partaj.

- imobilul teren arator în str. Traian Vuia nr. 252A cu nr. top. 702/b/2/2/5 (649 m.p.), care constituie imobil dominant peste top. 702/b/3/1, precum și imobilul canal, în prezent teren arator, în str. Traian Vuia, nr. 252A, nr. top. 705/a/3 în (215 m.p.) suntem de acord să le revină intimaiilor Vădan Vasile și Tranc Aurelia, în cote egale de 1/2-a parte, cu titlu de drept moștenire și partaj, (parcelele alăturate cu nr. top. top. 702/b/2/2/5 și top. 702/b/3/1 având în total 864 m.p.,)

LOTUL NR. 3: (ii revine lui Vădan Ioan în întregime)

- teren loc de casă cu nr. top. Nou 702/b/2/2/2/3 în suprafața de 296 m.p. în str. Traian Vuia nr. 252A cu Casă familială, cu regim de înălțime P, compusă din 3 camere, bucătărie, debara, baie, antreu, verandă și pivniță, cu un front de strada de strada de 9,60 ml și cel din spate de 9,53 ml,

- imobilul teren intravilan nr top. Nou 702/b/2/2/2/2 in supraf. de 467 m.p.

- imobil teren intravilan inregistrat inițial in C.F. nr. 2637 Someșeni, nr. top. 702/b/3/3 in suprafața de 78 m.p. se atribuie lui Vădan Ioan, in întregime, ca bun propriu, cu titlu de drept moștenire și partaj.

Subsemnații suntem de acord și solicităm intabularea in C.F. a dreptului de proprietate asupra imobilelor mai sus descrise in favoarea fiecăruia dintre părțile semnatare in întregime, ca bun propriu, cu titlu de drept moștenire și partaj,

Pentru egalizarea loturilor astfel formate, compensând datoriile reciproce ale celor trei parti semnatare, in calculul făcut avându-se in vedere atât investițiile făcute de Vădan Ioan in imobilele din litigiu, cat și pretențiile intimaților Vădan Vasile și Tranc Aurelia pentru lipsa de folosința a acestor imobile, părțile convenim de comun acord ca Vădan Ioan să achite lui Vădan Vasile și Tranc Aurelia in parti egale, cu titlu de sultă suma totala de 73.282 lei, care se va achita după cum urmează:

- suma de 36.641 lei d-nei Tranc Aurelia, se va achita in termen de un an de la data pronunțării deciziei civile care va consfinți prezenta tranzacție, și primirea banilor se va confirma prin declarația notariala,

- d-nul Vădan Vasile a primit sulta stabilita de la Vădan Ioan anterior semnării prezentei tranzacții.

Subsemnatul Vădan Vasile confirm faptul ca am primit anterior semnării prezentei tranzacții sulta stabilita de comun acord și nu mai am nici o pretenție nici in natura și nici in echivalent de la Vădan Ioan in legătura cu partajul imobilelor moștenire părinteasca care fac obiectul prezentului litigiu.

Ca urmare a formării loturilor mai sus menționate, având in vedere ca toate corpurile de construcții sunt destul de apropiate și nu au separate utilitățile, părțile convin următoarele:

- Vădan Vasile și Tranc Aurelia consimt ca Vădan Ioan să-și mențină ferestrele de vedere de la casa existenta care ii revine inspre proprietatea lor, desi intre casa și mejdia comuna vor ramane doar o distanta de 1,5 ml, obligație care va fi transmisa altor potențiali cumpărători sau dobanditori ai parcelei lor, numitul Vădan Ioan neputand fi obligat să-și mute sau să-și închida aceste ferestre aflate la casa existenta inspre parcela fraților, la data semnării prezentei tranzacții,

- Părțile își vor separa contorizarea utilităților pentru fiecare lot de imobile care ii revine in urma partajului, in termen de 90 de zile de la data pronunțării deciziei civile a Tribunalului Cluj.

Referitor la cheltuielile de judecata ocazionate de prezentul litigiu, părțile nu mai au nici o pretenție reciproca referitor la acestea.

Subsemnatele parti semnatare suntem de acord ca reclamantei SC MIKEROM SRL, cumpărătoare in contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 670/2002 de BNP Stancu Tudor Dan să ii revină in proprietate exclusiva mai jos menționatele parcele și totodată suntem de acord și solicităm intabularea in C.F. a dreptului de proprietate a reclamantei asupra parcelelor cu nr. top. nou 702/b/2/2/2/2 in suprafața de 467 m.p. - teren loc de casa și asupra imobilului cu nr. top. 702/b/3/3 in suprafața de 78 m.p.- teren intravilan, in întregime, cu titlu de drept cumpărare și partaj.

Partile sunt de acord și solicita notarea prezentei tranzacții in cartea funciara asupra imobilelor cu nr. top. 702/b/2/2/2/3 și 702/b/2/2/2/1 ambele situate in Cluj-Napoca str. Traian Vuia.

Prezenta tranzacție este obligatorie pentru părțile semnate, putând fi modificată după cuprinderea ei în decizia civilă, doar cu acordul autentic al părților semnate.

Încheiată și atestată avocațial de av. Claudia Dragan, cu nr. 3/3.08.2015 în număr de 6 exemplare.”

Menține dispozițiile hotărârii privitoare la constatarea că între reclamantă și paratul Vădan Ioan s-a încheiat un contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 670/2002 de BNP Stancu Tudor Dan având ca și obiect imobilului prev. cu nr top. nou 702/b/2/2/2/2 în suprafața de 467 m.p. – teren și imobilului prev. cu nr. top.702/b/3/3 în suprafața de 78 m.p. –teren arator și dispunerea întabularea în C.F. a dreptului de proprietate asupra imobilului prev. cu nr top. nou 702/b/2/2/2/2 în suprafața de 467 m.p. – teren și asupra imobilului prev. cu nr. top.702/b/3/3 în suprafața de 78 m.p. –teren arator, în favoarea reclamantei, în întregime, cu titlu de drept cumpărare și partaj.

Cu drept de recurs în 15 zile de la comunicare.

Data și pronunțată în ședință publică azi, 24.09.2015.

**Președinte,  
Dorin Tatu**

**Judecător,  
Camelia-Veronica  
Balint**

**Grefier,  
Daniela Ioana Duma**

D.D. 29 Septembrie 2015  
Red. D.T./D.D.  
6 ex./14.10.2015  
Jud. fond Anamaria Moș

Pentru: ... formulate și definitivă prin Neapellare / Nerecurare, hotărârea se declară definitivă la data de 09.12.2015 Grefier
--

ACUM PLĂTIT TAXA JUDICIARĂ DE TIMBRU  
ÎN VALOARE DE \_\_\_\_\_ LEI CU  
CHITANȚĂ ANEXATĂ LA DOSAR  
GREFIER

S-a cerut autentificarea următorului act:



## CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE



1. **PĂRȚILE**  
**VÂZDAN IOAN**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_, jud. Cluj și soția: \_\_\_\_\_

2. **VÂZDAN MARIA-RODICA**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_, jud. Cluj, ambii în calitate de **VÂNZĂTOR**, denumit astfel în continuare în cuprinsul **CONTRACTULUI**;

3. **S.C. „MIKEROM” S.R.L.**, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, Aleea Brateș, nr. 2A, sc. 4, et. 2, ap. 45, jud. Cluj, înmatriculată la Registrul Comerțului Cluj sub nr. J12/792/1999, reprezentată prin asociații **SANCU MARIUS-VASILE**, domiciliat în Cluj-Napoca, \_\_\_\_\_ jud. Cluj și **RUS DORETA**, domiciliată în Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_ jud. Cluj, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, denumit astfel în continuare în cuprinsul **CONTRACTULUI**;

4. **VÂZDAN IULIANA**, domiciliată în \_\_\_\_\_, com. Apahida, jud. Cluj, în calitate de declarantă.

Între **VÂNZĂTOR** și **CUMPĂRĂTOR** a intervenit prezentul **CONTRACT** cu următoarele clauze:-----

### 2. Imobilul

**CUMPĂRĂTORUL** cumpără, iar **VÂNZĂTORUL** vinde, conform termenilor acestui **CONTRACT**, întreg dreptul de proprietate asupra imobilului-teren situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, **înscris în c.f. nr. 2637 Someșeni, A+2, cu nr. top. 702/b/3/3**, constând din teren arător, în suprafață totală de 78 m.p.-----

Imobilul este dobândit în proprietate de **VÂNZĂTOR** cu titlul de drept de întreținere ca bun comun, de sub B3-4, fiind casatoriți la data dobândirii imobilului.-----

De asemenea, **CUMPĂRĂTORUL** cumpără, iar **VÂNZĂTORUL** vinde, conform termenilor acestui **CONTRACT**, cota de 467/2386-a parte (**în indiviziune**) din cota de 1145/1241-a parte din imobilul-teren situat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 252A, jud. Cluj, **înscris în c.f. nr. 2635 Someșeni, A+1, cu nr. top. 702/b/2/2/2**, constând din teren loc de casă și arător, asupra căruia este edificată și o casă din cărămidă, pe fundație acoperită.-----

Cota de 1145/1241-a parte din imobil este dobândit în proprietate de **VÂNZĂTOR** cu titlul de drept de cumpărare ca bun comun, de sub B6-7, fiind casatoriți la data dobândirii imobilului.-----

### 3. Prețul

**VÂNZĂTORUL** și **CUMPĂRĂTORUL**, pe propria noastră răspundere și cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere prevăzute și pedepsite de art. 292 Cod Penal, declarăm că prețul de vânzare-cumpărare este cel real și am luat cunoștință de art. 6, pct. 1 și pct. 2 din Ordonanța nr. 12/30.01.1998 privind taxele de timbru pentru activitatea notarială, precum și de dispozițiile art. 12 din Legea nr. 87/1994 privind evaziunea fiscală, în sensul că prețul declarat mai sus este real, nu există un alt act ascuns încheiat între noi, iar prețul declarat este în concordanță cu valoarea de circulație a imobilului.-----

### 4. Predarea posesiei

*Ioan Văzdan, Maria-Rodica Văzdan, S.C. Mikrom S.R.L., Iuliana Văzdan*

Preluarea în stăpânirea de fapt a imobilului de către CUMPĂRĂTOR se face azi, data autentificării.

Cheltuielile datorate folosinței și deținerii proprietății imobilului, ce face obiectul prezentului CONTRACT, cum ar fi: taxele, impozitele și cheltuielile de întreținere, vor fi achitate la zi de VÂNZĂTOR până inclusiv în ziua predării, urmând ca de la data eliberării efective a imobilului, acestea să treacă asupra CUMPĂRĂTORULUI.

### 5. Garanții și declarații

Subsemnata **VĂDAN IULIANA**, solicit radierea din c.f. 2637 Someșeni a dreptului de întreținere înscris sub B5, a interdicției de înstrăinare și grevare înscrisă sub B6 și a dreptului de uzufruct viager înscris sub C1 pe numele și în favoarea mea.

De asemenea, subsemnata **VĂDAN IULIANA**, în calitate de beneficiară a dreptului de întreținere înscris sub B8, a interdicției de înstrăinare și grevare înscrisă sub B9 și a dreptului de uzufruct viager de sub C1 din c.f. nr. 2635 Someșeni, consimt la înstrăinarea cotei de 467/2386-a parte din cota de 1145/1241-a parte din imobilul de sub A+1, urmând ca dreptului de întreținere, interdicția de înstrăinare și grevare și dreptul de uzufruct viager să fie reînscris pe numele și în favoarea mea asupra restului de cotă ce rămâne în proprietatea VÂNZĂTORULUI.

Conform convenției intervenită între părțile contractante, radierea uzufructului viager, a interdicției de înstrăinare și grevare și a obligației de întreținere din c.f. 2637 Someșeni precum și cele înscrise asupra cotei de 467/2386-a parte din cota de 1145/1241-a parte din imobilul înscris în c.f. nr. 2635 Someșeni s-a făcut cu titlu oneros, subsemnata **VĂDAN IULIANA** declarând că am primit de la VÂNZĂTOR suma de 150.000.000 lei (unasutăcincizecimilioanelei) azi, data autentificării prezentului contract.

VÂNZĂTORUL garantează pe CUMPĂRĂTOR de evicțiune conform art. 1337 C. civ., declară că imobilul nu este ipotecat, ori grevat de alte sarcini, imobilul înscris în c.f. 2637 Someșeni nu face obiectul vreunui litigiu, iar imobilul înscris în c.f. 2635 Someșeni face obiectul unui litigiu de ieșire din indiviziune. CUMPĂRĂTORUL cumpără imobilul descris mai sus în condițiile și la prețul declarat, cunoscând starea de fapt și de drept a acestuia, a luat la cunoștință de faptul că imobilul înscris în c.f. 2635 Someșeni face obiectul unui litigiu de ieșire din indiviziune și acceptă să dobândească în aceste condiții. VÂNZĂTORUL se obligă totodată să depună atât în prezentul proces cât și în cele viitoare toate diligențele necesare în vederea atribuirii în proprietate exclusivă a CUMPĂRĂTORULUI a unei suprafețe de teren 467 m.p. din nr. top. 702/b/2/2/2 din c.f., 2635 Someșeni cu front la stradă de 17,15 m.l., alipită celei de 78 m.p. cu nr. top. 702/b/3/3 din c.f. 2637 Someșeni.

CUMPĂRĂTORUL declară că a luat la cunoștință de prevederile Legii nr. 27/1994 și se obligă ca în termen de 30 de zile de la data autentificării să depună un exemplar din prezentul contract la Consiliul Local, Direcția taxe și impozite locale.

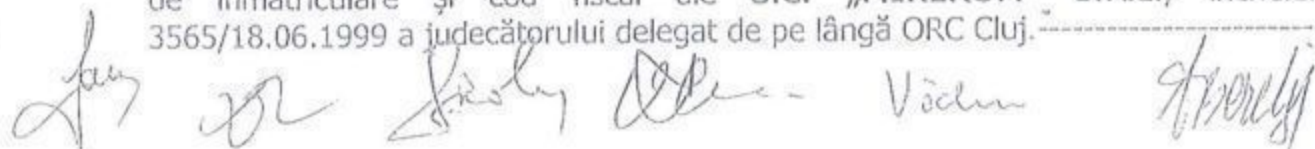
### 6. Clauza de intabulare

VÂNZĂTORUL consimte la întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară a imobilului vândut pe numele și în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, cu titlu de cumpărare.

CUMPĂRĂTORUL solicită întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului cumpărat pe numele și în favoarea S.C. „MIKEROM” S.R.L., cu titlu de cumpărare.

### 7. Anexe

VÂNZĂTORUL și CUMPĂRĂTORUL au luat la cunoștință de anexele prezentului CONTRACT, drept pentru care au semnat în cuprinsul fiecăreia. Fac parte integrantă din acest CONTRACT următoarele anexe: extrase de carte funciară eliberate de Judecătoria Cluj-Napoca la data de 19.04.2002, certificat fiscal eliberat de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, copie acte de identitate ale părților; certificat de urbanism nr. 1271/15.04.2002 eliberat de Primăria mun. Cluj-Napoca; plan de situație; copie certificat de înmatriculare și cod fiscal ale S.C. „MIKEROM” S.R.L.; încheiere nr. 3565/18.06.1999 a judecătorului delegat de pe lângă ORC Cluj.





**8. Prevederi finale**

În cazul nerespectării condițiilor stipulate în CONTRACT, acest act constituie titlu executoriu și se va investi cu formulă executorie.

Cheltuielile privind prezentul CONTRACT - redactarea și autentificarea - sunt suportate integral de către CUMPĂRĂTOR. Prezentul CONTRACT a fost citit și explicat în întregime VÂNZĂTORULUI și CUMPĂRĂTORULUI, care au luat la cunoștință reciproc de actele de identitate și cele de proprietate.

Prezentul CONTRACT reprezintă voința completă a părților și înlătură orice înțelegere anterioară încheierii lui.

Actul a fost redactat de avocat DANIEL BUDA în 6 exemplare, 4 exemplare eliberându-se părților azi data autentificării.



VÂNZĂTOR: Horea Iancu  
Vodiu Maria

CUMPĂRĂTOR: Somai Florin Vanile  
RUS DOBOTA

[Signature]  
Vodiu  
Iancu



DECLARANTĂ: \_\_\_\_\_

MARTORI: [Stamp]  
Delia Hordus  
Anoada Ioselac

[Signature]  
[Signature]

Avocat  
[Signature]

ROMÂNIA  
Biroul Notarului Public  
**STANCU TUDOR-DAN**  
B-dul Eroilor, nr. 45, ap. 1  
Cluj-Napoca jud. Cluj

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 670/2002**  
**DATA: 21 aprilie 2002**

Eu, **STANCU TUDOR-DAN**, notar public, la cerere m-am deplasat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 252A, unde am găsit pe:-----

**VĂDAN IOAN**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, -----, jud. Cluj,  
identificat prin BI seria ----- eliberat de Pol. Cluj-Napoca, CNP -----

**VĂDAN MARIA-RODICA**, cu domiciliul în Cluj-Napoca,  
jud. Cluj, identificată prin ----- eliberat de Pol. Cluj-Napoca, CNP -----  
ambii în nume propriu și în calitate de **VÂNZĂTOR**;-----

**SANCU MARIUS-VASILE**, domiciliat în Cluj-Napoca, ----- jud. Cluj,  
identificat prin BI seria ----- eliberat de Pol. Dumbrăveni și **RUS DORETA**,  
domiciliată în Cluj-Napoca, ----- jud. Cluj, identificată prin BI seria GR -----

eliberat de Pol. Cluj-Napoca, CNP ----- ambii în calitate de  
reprezentanți ai **CUMPĂRĂTORULUI S.C. „MIKEROM” S.R.L.**, care, după citirea actului, au  
consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele, precum și cele \_\_\_\_  
anexe ale acestuia și:-----

**VĂDAN IULIANA**, domiciliată în ----- com. Apahida, jud. Cluj, identificată prin BI  
eliberat de Mil. Cluj, CNP ----- în nume propriu și în calitate  
de declarant, persoană în vârstă netransportabilă, care, după citirea actului de către notarul  
public, fiind neștiutoare de carte, a consimțit la autentificarea prezentului înscris, aplicându-i-se pe  
act amprenta degetului arătător de la mâna dreaptă.-----

Consimțământul părților și semnarea actului s-a făcut în prezența martorilor: **DRÎNDA**  
**NICOLAE**, domiciliat în Cluj-Napoca, -----, jud. Cluj, identificat  
prin BI seria ----- eliberat de Pol. Cluj-Napoca, CNP ----- și **BERCHIȘ**  
**DELIA**, domiciliată în Cluj-Napoca, ----- jud. Cluj, identificată prin CI  
seria ----- eliberată de Pol. Cluj-Napoca, CNP -----

În temeiul art. 8, lit. "b" din Legea nr. 36/1995  
**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

S-a taxat cu 5.700.000 lei cu chitanța nr. 0995339/2002

S-a perceput onorariul de 3.950.000 lei cu chitanța nr. 7653520/2002

S-a aplicat timbru judiciar în valoare de 50.000 lei.



S-a cerut autentificarea următorului act:

CONFORM CU  
ORIGINALUL



## CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

1. **PĂRȚILE.**  
**VĂDAN IOAN**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj-Napoca,

2. **VĂDAN MARIA-RODICA**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj, ambii în calitate de **VÂNZĂTOR**, denumit astfel în continuare în cuprinsul **CONTRACTULUI**;

3. **S.C. „MIKEROM” S.R.L.**, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, Aleea Brateș, nr. 2A, sc. 4, et. 2, ap. 45, jud. Cluj, înmatriculată la Registrul Comerțului Cluj sub nr. J12/792/1999, reprezentată prin asociații **SANCU MARIUS-VASILE**, domiciliat în Cluj-Napoca, jud. Cluj și **RUS DORETA**, domiciliată în Cluj-Napoca, str. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, denumit astfel în continuare în cuprinsul **CONTRACTULUI**;

4. **VĂDAN IULIANA**, domiciliată în sat Dezmir, com. Apahida, jud. Cluj, în calitate de declarantă.

Între **VÂNZĂTOR** și **CUMPĂRĂTOR** a intervenit prezentul **CONTRACT** cu următoarele clauze:

### 2. Imobilul

**CUMPĂRĂTORUL** cumpără, iar **VÂNZĂTORUL** vinde, conform termenilor acestui **CONTRACT**, întreg dreptul de proprietate asupra imobilului-teren situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, **înscris în c.f. nr. 2637 Someșeni, A+2, cu nr. top. 702/b/3/3**, constând din teren arător, în suprafață totală de 78 m.p.

Imobilul este dobândit în proprietate de **VÂNZĂTOR** cu titlul de drept de întreținere ca bun comun, de sub B3-4, fiind casatoriți la data dobândirii imobilului.

De asemenea, **CUMPĂRĂTORUL** cumpără, iar **VÂNZĂTORUL** vinde, conform termenilor acestui **CONTRACT**, cota de 467/2386-a parte (**în indiviziune**) din cota de 1145/1241-a parte din imobilul-teren situat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 252A, jud. Cluj, **înscris în c.f. nr. 2635 Someșeni, A+1, cu nr. top. 702/b/2/2/2**, constând din teren loc de casă și arător, asupra căruia este edificată și o casă din cărămidă, pe fundație acoperită.

Cota de 1145/1241-a parte din imobil este dobândit în proprietate de **VÂNZĂTOR** cu titlul de drept de cumpărare ca bun comun, de sub B6-7, fiind casatoriți la data dobândirii imobilului.

### 3. Pretul

**VÂNZĂTORUL** și **CUMPĂRĂTORUL**, pe propria noastră răspundere și cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere prevăzute și pedepsite de art. 292 Cod Penal, declarăm că prețul de vânzare-cumpărare este cel real și am luat cunoștință de art. 6, pct. 1 și pct. 2 din Ordonanța nr. 12/30.01.1998 privind taxele de timbru pentru activitatea notarială, precum și de dispozițiile art. 12 din Legea nr. 87/1994 privind evaziunea fiscală, în sensul că prețul declarat mai sus este real, nu există un alt act ascuns încheiat între noi, iar prețul declarat este în concordanță cu valoarea de circulație a imobilului.

### 4. Predarea posesiei

*[Handwritten signatures of the parties]*



Preluarea în stăpânirea de fapt a imobilului de către CUMPĂRĂTOR se face azi, data autentificării.

Cheltuielile datorate folosinței și deținerii proprietății imobilului, ce face obiectul prezentului CONTRACT, cum ar fi: taxele, impozitele și cheltuielile de întreținere, vor fi achitate la zi de VÂNZĂTOR până inclusiv în ziua predării, urmând ca de la data eliberării efective a imobilului, acestea să treacă asupra CUMPĂRĂTORULUI.

#### 5. Garanții și declarații

Subsemnata VĂDAN IULIANA, solicit radierea din c.f. 2637 Someșeni a dreptului de întreținere înscris sub B5, a interdicției de înstrăinare și grevare înscrisă sub B6 și a dreptului de uzufruct viager înscris sub C1 pe numele și în favoarea mea.

De asemenea, subsemnata VĂDAN IULIANA, în calitate de beneficiară a dreptului de întreținere înscris sub B8, a interdicției de înstrăinare și grevare înscrisă sub B9 și a dreptului de uzufruct viager de sub C1 din c.f. nr. 2635 Someșeni, consimt la înstrăinarea cotei de 467/2386-a parte din cota de 1145/1241-a parte din imobilul de sub A+1, urmând ca dreptului de întreținere, interdicția de înstrăinare și grevare și dreptul de uzufruct viager să fie reînscris pe numele și în favoarea mea asupra restului de cotă ce rămâne în proprietatea VÂNZĂTORULUI.

Conform convenției intervenită între părțile contractante, radierea uzufructului viager, a interdicției de înstrăinare și grevare și a obligației de întreținere din c.f. 2637 Someșeni precum și cele înscrise asupra cotei de 467/2386-a parte din cota de 1145/1241-a parte din imobilul înscris în c.f. nr. 2635 Someșeni s-a făcut cu titlu oneros, subsemnata VĂDAN IULIANA declarând că am primit de la VÂNZĂTOR suma de 150.000.000 lei (unasutăcincizecimilioanelei) azi, data autentificării prezentului contract.

VÂNZĂTORUL garantează pe CUMPĂRĂTOR de evicțiune conform art. 1337 C. civ., declară că imobilul nu este ipotecat, ori grevat de alte sarcini, imobilul înscris în c.f. 2637 Someșeni nu face obiectul vreunui litigiu, iar imobilul înscris în c.f. 2635 Someșeni face obiectul unui litigiu de ieșire din indiviziune. CUMPĂRĂTORUL cumpără imobilul descris mai sus în condițiile și la prețul declarat, cunoscând starea de fapt și de drept a acestuia, a luat la cunoștință de faptul că imobilul înscris în c.f. 2635 Someșeni face obiectul unui litigiu de ieșire din indiviziune și acceptă să dobândească în aceste condiții. VÂNZĂTORUL se obligă totodată să depună atât în prezentul proces cât și în cele viitoare toate diligențele necesare în vederea atribuirii în proprietate exclusivă a CUMPĂRĂTORULUI a unei suprafețe de teren 467 m.p. din nr. top. 702/b/2/2/2 din c.f., 2635 Someșeni cu front la stradă de 17,15 m.l., alipită celei de 78 m.p. cu nr. top. 702/b/3/3 din c.f. 2637 Someșeni.

CUMPĂRĂTORUL declară că a luat la cunoștință de prevederile Legii nr. 27/1994 și se obligă ca în termen de 30 de zile de la data autentificării să depună un exemplar din prezentul contract la Consiliul Local, Direcția taxe și impozite locale.

#### 6. Clauza de intabulare

VÂNZĂTORUL consimte la întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară a imobilului vândut pe numele și în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, cu titlul de cumpărare.

CUMPĂRĂTORUL solicită întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului cumpărat pe numele și în favoarea S.C. „MIKEROM” S.R.L., cu titlul de cumpărare.

#### 7. Anexe

VÂNZĂTORUL și CUMPĂRĂTORUL au luat la cunoștință de anexele prezentului CONTRACT, drept pentru care au semnat în cuprinsul fiecăreia. Fac parte integrantă din acest CONTRACT următoarele anexe: extrase de carte funciară eliberate de Judecătoria Cluj-Napoca la data de 19.04.2002, certificat fiscal eliberat de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, copie acte de identitate ale părților; certificat de urbanism nr. 1271/15.04.2002 eliberat de Primăria mun. Cluj-Napoca; plan de situație; copie certificat de înmatriculare și cod fiscal ale S.C. „MIKEROM” S.R.L.; încheiere nr. 3565/18.06.1999 a judecătorului delegat de pe lângă ORC Cluj.



8. Prevederi finale

În cazul nerespectării condițiilor stipulate în CONTRACT, acest act constituie titlu executoriu și se va investi cu formulă executorie.

Cheltuielile privind prezentul CONTRACT - redactarea și autentificarea - sunt suportate integral de către CUMPĂRĂTOR. Prezentul CONTRACT a fost citit și explicat în întregime VÂNZĂTORULUI și CUMPĂRĂTORULUI, care au luat la cunoștință reciproc de actele de identitate și cele de proprietate.

Prezentul CONTRACT reprezintă voința completă a părților și înlătură orice înțelegere anterioară încheierii lui.

Actul a fost redactat de avocat DANIEL BUDA în 6 exemplare, 4 exemplare eliberându-se părților azi data autentificării.

NOTAR PUBLIC  
BOCA

VÂNZĂTOR: Frădoiu Iuliu  
Vodan Maria

CUMPĂRĂTOR: Sandru Marianus Vasile  
ȘUS DOBETA

[Signature]  
[Signature]  
[Signature]  
[Signature]



DECLARANTĂ: \_\_\_\_\_

MARTORI: Delia Cordis  
Andreea Hreblan

[Signature]  
[Signature]

Avocat [Signature]

ROMÂNIA  
Biroul Notarului Public  
STANCU TUDOR-DAN  
B-dul Eroilor, nr. 45, ap. 1  
Cluj-Napoca jud. Cluj

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 670/2002**  
**DATA: 21 aprilie 2002**

Eu, STANCU TUDOR-DAN, notar public, la cerere m-am deplasat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 252A, unde am găsit pe:

**VĂDAN IOAN**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, jud. Cluj,  
identificat prin BI seria \_\_\_\_\_ eliberat de Pol. Cluj-Napoca, CNP \_\_\_\_\_

**VĂDAN MARIA-RODICA**, cu domiciliul în Cluj-Napoca,  
jud. Cluj, identificată prin BI seria \_\_\_\_\_ eliberat de Pol. Cluj-Napoca, CNP \_\_\_\_\_  
ambii în nume propriu și în calitate de **VÂNZĂTOR**;

**SANCU MARIUS-VASILE**, domiciliat în Cluj-Napoca, jud. Cluj,  
identificat prin BI seria \_\_\_\_\_ eliberat de Pol. Dumbrăveni și **RUS DORETA**,  
domiciliată în Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificată prin BI seria GR  
nr. 115247/1995 eliberat de Pol. Cluj-Napoca, CNP \_\_\_\_\_ ambii în calitate de  
reprezentanți ai **CUMPĂRĂTORULUI S.C. „MIKEROM” S.R.L.**, care, după citirea actului, au  
consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele, precum și cele \_\_\_\_\_  
anexe ale acestuia și:

**VĂDAN IULIANA**, domiciliată în sat Dezmir, com. Apahida, jud. Cluj, identificată prin BI  
seria \_\_\_\_\_ eliberat de Mil. Cluj, CNP \_\_\_\_\_ în nume propriu și în calitate  
de declarant, persoană în vârstă netransportabilă, care, după citirea actului de către notarul  
public, fiind neștiutoare de carte, a consimțit la autentificarea prezentului înscris, aplicându-i-se pe  
act amprenta degetului arătător de la mâna dreaptă.

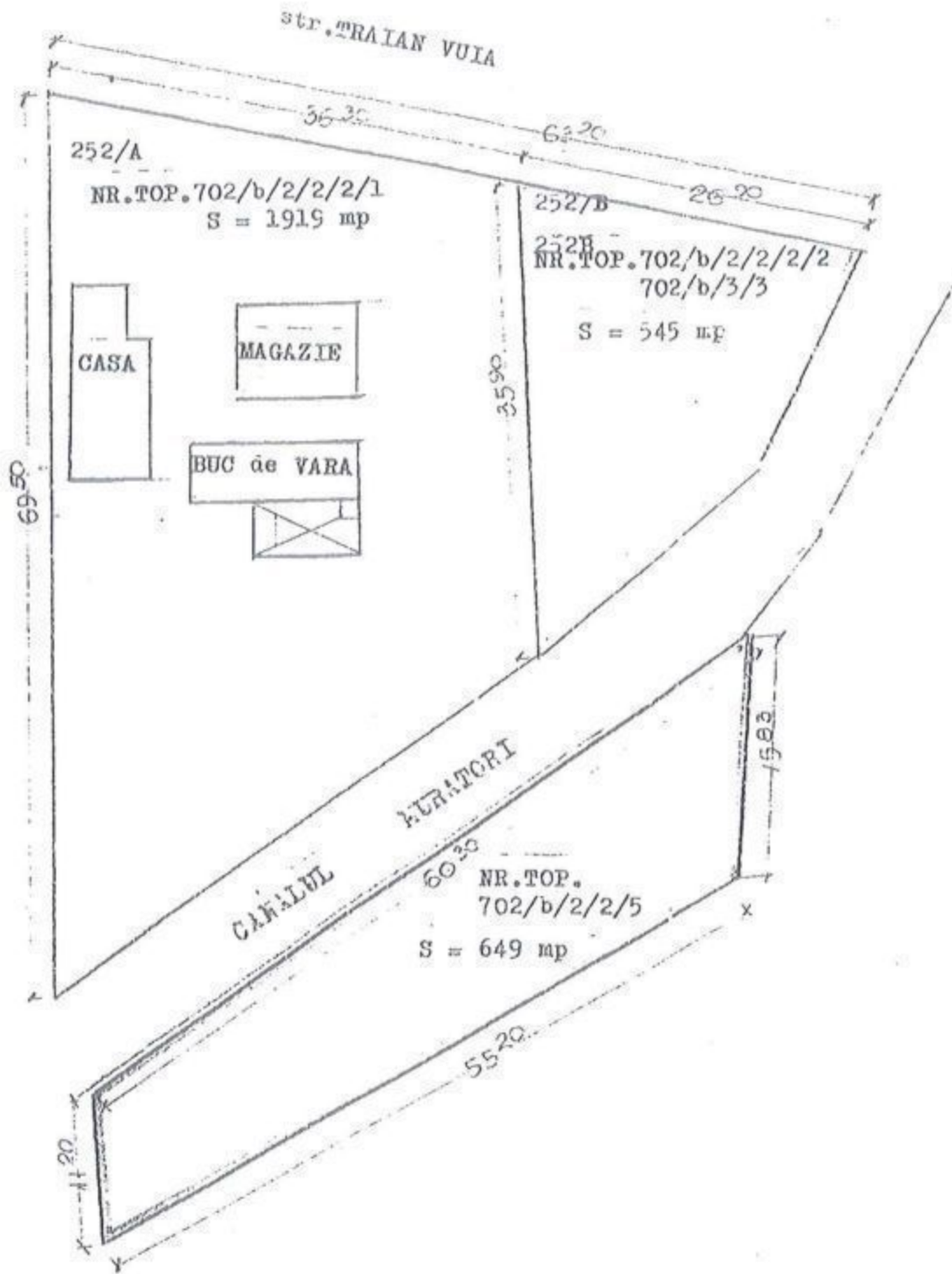
Consimțământul părților și semnarea actului s-a făcut în prezența martorilor: **DRÎNDA  
NICOLAE**, domiciliat în Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificat  
prin BI seria \_\_\_\_\_ eliberat de Pol. Cluj-Napoca, CNP \_\_\_\_\_ și **BERCHIȘ  
DELIA**, domiciliată în Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificată prin CI  
seria \_\_\_\_\_ eliberată de Pol. Cluj-Napoca, CNP \_\_\_\_\_

În temeiul art. 8, lit. "b" din Legea nr. 36/1995  
**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

S-a taxat cu 5.700.000 lei cu chitanța nr. 0995339/2002  
S-a perceput onorariul de 3.950.000 lei cu chitanța nr. 7653520/2002  
S-a aplicat timbru judiciar în valoare de 50.000 lei.



ETAPA II-A





UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA

BAROUL BUCUREȘTI

Forma de exercitare a profesiei .....

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ



Seria B 4666379 120.22

Domnul/doamna avocat Buda Eric - de  
se împuternicește de către clientul MIL ERM S.R.L.

În baza contractului de asistență juridică nr. 575 din 2022 să exercite următoarele activități: asistență - reprezentare - îndeplinirea formalităților necesare P.U.

și să asiste/să reprezinte clientul în fața autorităților locale competente

Data 16.11.2022

CLIENT / REPREZENTANT,

(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI

prin avocat,

(semnătura și stampila)

„Semnătura nu este înlocuită în situația în care sunt să exercite a profesiei de avocat decât identitatea părților a contractului și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

„Semnătura și stampila sunt obligatorii pentru a atesta identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.”