

1-43 pag.

24/15.05.2023

HOTĂRÂRE

privind punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 242 mp., cu nr. topo. 9146/2, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Fierului nr. 44, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești

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

Examinând proiectul de hotărâre privind punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 242 mp., cu nr. topo. 9146/2, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Fierului nr. 44, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 510684/1/03.05.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 511161/45/30/04.05.2023 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 242 mp., cu nr. topo. 9146/2, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Fierului nr. 44, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 87 alin. (5) și 129 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 622 alin. (1) din Codul de procedură civilă, republicat și ale Sentinței civile nr. 567/2022 pronunțată în Dosarul nr. 5923/211/2021, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3/A/2023 a Tribunalului Cluj;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a imobilului-teren în suprafață de 242 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Fierului nr. 44, identificat prin nr. topo. 9146/2, înscris în CF nr. 327113 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate în favoarea Statului român, în administrarea operativă a Sfatului popular al orașului Cluj, în cotă de 1/1 parte, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 567/2022

pronunțată în Dosarul nr. 5923/211/2021, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3/A/2023 a Tribunalului Cluj, beneficiari Hajdu Zoltan Zsolt 31/140 parte, Adalinean Tudor-Alexandru 55/140 parte și Balog Robert-Levente 54/140 parte.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Serviciul Revendicări, fond funciar și registru agricol.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

REFERAT DE APROBARE

privind punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 242 mp., cu nr. topo. 9146/2, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Fierului nr. 44, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești

Imobilul care face obiectul proiectului de hotărâre, este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Fierului nr. 44 și este identificat în regim de carte funciară prin nr. topo. 9146/2, teren în suprafață de 242 mp., înscris în CF nr. 327113 Cluj-Napoca, în proprietatea Statului român, în administrarea operativă a Sfatului popular al orașului Cluj, în cotă de 1/1 parte.

Prin Decizia civilă nr. 3/A/2023 pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosarul nr. 5923/211/2021, a rămas definitivă Sentința civilă nr. 567/8.02.2022 de obligare a pârâtei Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Cluj să emită titlu de proprietate, în favoarea reclamanților, potrivit cotelor părți astfel cum sunt înscrise în CF nr. 282228 Cluj-Napoca (reclamantul Hajdu Zoltan Zsolt-31/140, reclamantul Adalinean Tudor-Alexandru-55/140 și reclamantul Balog Robert-Levente54/140), cu privire la imobilul teren înscris în CF nr. 327133 Cluj-Napoca.

În vederea punerii în aplicare a hotărârii judecătorești menționate și ca urmare a adresei Comisiei Județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj înregistrată sub nr. 414284/304/22.03.2023, Serviciul Revendicări, fond funciar și registru agricol solicită prin act nr. 429234/304/28.03.2023, efectuarea demersurilor pentru punerea terenului situat pe str. Fierului nr. 44, identificat cu nr. topo 9146/2, la dispoziția Comisiei Municipale de Fond Funciar Cluj-Napoca.

Având în vedere cele expuse,

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 242 mp., cu nr. topo. 9146/2, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Fierului nr. 44, în vederea punerii în executare a hotărârii judecătorești.

PRIMAR,
Emil BOC



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA
PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
DIRECȚIA JURIDICĂ
Nr. 511161/45/30/04.05.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 242 mp., cu nr. topo. 9146/2, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Fierului nr. 44, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 510684 din data de 03.05.2023, al Primarului municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind punerea la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 242 mp., cu nr. topo. 9146/2, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Fierului nr. 44, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești,

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

Imobilul care face obiectul proiectului de hotărâre, este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Fierului nr. 44 și este identificat în regim de carte funciară prin nr. topo. 9146/2, teren în suprafață de 242 mp., înscris în CF nr. 327113 Cluj-Napoca, în proprietatea Statului român, în administrarea operativă a Sfatului popular al orașului Cluj, în cotă de 1/1 parte.

Prin Decizia civilă nr. 3/A/2023 pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosarul nr. 5923/211/2021, a rămas definitivă Sentința civilă nr. 567/8.02.2022 de obligare a părții Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Cluj să emită titlu de proprietate, în favoarea reclamantilor, potrivit cotelor părți astfel cum sunt înscrise în CF nr. 282228 Cluj-Napoca (reclamantul Hajdu Zoltan Zsolt-31/140, reclamantul Adalinean Tudor-Alexandru-55/140 și reclamantul Balog Robert-Levente54/140), cu privire la imobilul teren înscris în CF nr. 327133 Cluj-Napoca.

În vederea punerii în aplicare a hotărârii judecătorești menționate și ca urmare a adresei Comisiei Județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj, înregistrată sub nr. 414284/304/22.03.2023, Serviciul Revendicării, fond funciar și registru agricol solicită prin act nr. 429234/304/28.03.2023, efectuarea demersurilor pentru punerea terenului situat pe str. Fierului nr. 44, identificat cu nr. topo 9146/2, la dispoziția Comisiei Municipale de Fond Funciar Cluj-Napoca.

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

Din perspectiva juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

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

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

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

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

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

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

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 87 alin. (5) și 129 alin.2. din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 622 alin. (1) din Noul cod de procedură civilă și ale Sentinței civile nr. 567/2022, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, în Dosarul nr. 5923/211/2021, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3/A/2023, pronunțată de Tribunalul Cluj, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

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

- aprobarea punerii la dispoziția Comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a imobilului-teren în suprafață de 242 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Fierului nr. 44, identificat prin nr. topo. 9146/2, înscris în CF nr. 327113 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate în favoarea Statului român, în administrarea operativă a Sfatului popular al orașului Cluj, în cotă de 1/1 parte, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 567/2022 pronunțată în Dosarul nr. 5923/211/2021, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 3/A/2023 a Tribunalului Cluj, beneficiari Hajdu Zoltan Zsolt 31/140 parte, Adalinean Tudor-Alexandru 55/140 parte și Balog Robert-Levente 54/140 parte.

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUS**

**ȘEF SERVICIU,
MIHAELA MIRON**

Întocmit, Cons. Steliana Turdean

DIRECȚIA JURIDICĂ

**DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS**

04.05.2023.

1430

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL REVENDICĂRI, FOND FUNCJAR
ȘI REGISTRU AGRICOL
Nr. 429234/304/28.03.2023

CĂTRE

**Directia Patrimoniul Municipiului si Evidenta
Proprietatii**

Ca urmare a adresei Comisiei Judetene pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor Cluj, inregistrata la institutia noastra sub nr. 414284/304/22.03.2023, precum si in vederea punerii in executare a Sentintei Civile nr. 567/2022, a Judecatoriei Cluj-Napoca, ramasa definitiva prin Decizia Civila nr. 3/A/2023 a Tribunalului Cluj, ambele pronuntate in dosarul nr. 5923/211/2021, avandu-i ca reclamanti pe Hajdu Zoltan Zsolt, Adalinean Tudor Alexandru si Balog Robert Levente, vă solicitam ca in regim de urgenta sa procedati la identificarea terenului situat in Mun. Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44, jud. Cluj, in scris in CF nr. 327133 Cluj-Napoca, nr. top. 9146/2, si sa faceti demersuri pentru punerea acestuia la dispozitia Comisiei Municipale de Fond Funciar Cluj-Napoca, cu individualizarea suprafetei de teren aferenta fiecărei cote.

Atasam prezentei Sentinta Civila nr. 567/2022, pronuntata de Judecatoria Cluj-Napoca, ramasa definitiva prin Decizia Civila nr. 3/A/2023 a Tribunalului Cluj, ambele pronuntate in dosarul nr. 5923/211/2021, precum si adresa nr. 414284/304/22.03.2023.

Sef serviciu,
Cosmina Candrea

Intocmit,
Dana Birta

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
STR. CALEA DOROBANŢILOR NR. 2
CLUJ NAPOCA
CIVIL



Destinatar:
COMISIA LOCALĂ PENTRU
STABILIREA DREPTULUI DE
PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA
TERENURILOR CLUJ-NAPOCA
CLUJ-NAPOCA, STR. MOŢILOR, nr.
1-3, judeţul CLUJ

DOSARUL NR. 5923/211/2021
Materia: Civil
Stadiul procesual al dosarului: Fond
Obiectul dosarului: fond funciar
Complet: complet c8-ncpc

COMUNICARE HOTARÂRE CIVILĂ

NR. 567/2022 DIN DATA DE 08 Februarie 2022

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 567/2022, pronunţată la data de 08 Februarie 2022, de către JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA CIVIL.

Notă: Pentru a vizualiza unele documente din dosar, accesaţi www.curteadeapelcluj.ro secţiunea Dosar e şi folosiţi parola: 4786dfdd. Aveţi obligaţia de a nu divulga parola altor persoane.

L.S. PREŞEDINTE (stampila)



Grefier,

M.M. 24.05.2022 10:02:13, nr. comunicare: 4 din 5

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
SECȚIA CIVILĂ



Dosar nr. 5923/211/2021

Prezentul document se află sub incidența Regulamentului U.R. nr. 2016/676

SENTINȚA CIVILĂ NR. 567/2022

Sedința publică din data de 08 februarie 2022

Completul constituit din:

JUDECĂTOR: IOANA VALERIA AMUSCĂLIȚEI
GREFIER: MONICA MUNTEAN

Pe rol se află pronunțarea hotărârii în cauza civilă privind pe reclamanții HAJDU ZOLTAN-ZSOLT, ADALINEAN TUDOR-ALEXANDRU și BALOG ROBERT-LEVENTE, pe pârâta INSTITUȚIA PREFECTULUI - COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ și pe intervenienta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA, având ca obiect *fond funciar*.

Procedura este legal îndeplinită.

Mersul dezbaterilor a fost consemnat în încheierea de ședință din data de 17.01.2022, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru data de 01.02.2022, iar apoi, pentru data de astăzi, 08.02.2022.

INSTANȚA,

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul acestei instanțe la 29 martie 2021, sub nr. 5923/211/2021, reclamanții Hajdu Zoltan-Zsolt, Adalinean Tudor-Alexandru și Balog Robert-Levente au solicitat, în contradictoriu cu pârâta Instituția Prefectului Cluj – Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate privată asupra terenurilor Cluj, obligarea pârâtei la eliberarea titlului de proprietate asupra terenului înscris în Cartea funciară nr. 327133 Cluj-Napoca, în suprafață totală de 242 mp., teren care este în proprietatea Statului Român, pe cote părți, respectând procentele aferente dreptului de proprietate astfel cum sunt înscrise în cartea funciară nr. 282228 Cluj-Napoca, respectiv reclamantul Hajdu 31/140, reclamantul Adalinean 55/140 respectiv reclamantul Balog în cotă de 54/140. Cu cheltuieli de judecată.

În motivarea în fapt a cererii, reclamanții au arătat că sunt proprietari - deținători ai imobilului constând în trei apartamente, situat în Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44, jud. Cluj, astfel cum rezulta din Cartea funciară nr. 282228 Cluj-Napoca. În această carte funciară reclamanții au înscrise cote-părți asupra terenului de sub construcție după cum urmează: Hajdu Zoltan-Zsolt - 31/140; Adalinean Tudor-Alexandru - 55/140; Balog Robert Levente - 54/140. Construcția - casă de locuit compusă din cele 3 apartamente are aferentă o curte gradină delimitată de proprietățile învecinate prin garduri, care este înscrisă în Cartea Funciara nr. 327133 Cluj Napoca, cu o suprafață totală de 242 mp., curte care este în proprietatea tabulară a Statului Român și face parte din întreg corpul imobiliar situat în strada Fierului nr. 44.

La data de 12 octombrie 2020, reclamantii au formulatã cãtre instituþia pãrãtã o cerere prin care au solicitat, în temeiul dispoziþiilor art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991, astfel cum a fost modificatã prin Legea nr. 87/2020, emiterea titlului de proprietate pentru terenul curte și grãdinã aferent întregului imobil-locuinþã și a anexelor gospodãrești, situat în Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44, înscris în CF nr. 327133 Cluj-Napoca, în suprafaþã totalã de 242 mp. Cererea reclamantilor a fost redirectionatã cãtre Comisia localã de fond funciar Cluj-Napoca care le-a rãspuns cã cererea se va soluþiona dupã emiterea normelor metodologice.

Din înscrierile din cartea funciarã se poate constata îndeplinirea de cãtre reclamanþi a condiþiilor impuse de lege pentru eliberarea titlului de proprietate, respectiv caracterul de teren-curte interioarã a imobilului la care au acces direct doar reclamanþii și care este delimitat de vecinãtãþi prin garduri, calitatea reclamanþilor de proprietari ai construcþiilor și terenului situat în Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44 iar terenul este în proprietatea Statului Român. Soluþionarea cererii reclamanþilor nu poate fi condiþionatã de emiterea normelor metodologice cãt timp Legea nr. 87/2020 prin care se modificã Legea nr. 18/1991 nu face nicio referire la necesitatea emiterii unor acte normative inferioare în scopul punerii în aplicare a prevederilor acestei legi.

În probaþiune, reclamantii au solicitat încuviinþarea probei cu înscrieri și a probei cu expertiza în specialitatea topografie.

În drept, au fost invocate dispoziþiile Legii nr. 18/1991.

Cererea de chemare în judecatã este scutitã de la plata taxei judiciare de timbru.

La cererea de chemare în judecatã au fost anexate copii de pe urmãtoarele înscrieri: extras de carte funciarã (filele 5-8), cãrþi de identitate reclamanþi (filele 9-11), cerere nr. 25985/2020 (fila 12), corespondenþã pãrþi (filele 13-15).

Prin întãmpinarea formulatã la data de 13 aprilie 2021, pãrãta Comisia Judeþeanã pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Cluj a arãtat cã trebuie avute în vedere prevederile art. 26 alin. 3 din Legea nr. 112/1995, reclamantii nefãcând nicio precizare asupra modului de dobândire a proprietãþii asupra imobilului casã de locuit, dacã aceasta a fãcut sau nu obiectul Legii nr. 112/1995. Legea nr. 18/1991, Legea nr. 112/1995 și Legea nr. 10/2001 sunt legi speciale al cãror obiect îl constituie restituirea imobilelor-casã, teren preluate abuziv de Statul Român în perioada comunistã, legiuitorul urmãrind sã reglementeze prin actele normative adoptate înlãturarea abuzurilor care s-au fãcut prin repararea și refacerea situaþiei existente anterioare perioadei comuniste.

Este adevãrat faptul cã la capitolul 2 cu privire la criteriile și metodologia de evaluare a apartamentelor și a anexelor aferente, art. 14 din H.G. nr. 20/1996, este specificat faptul cã *fac obiectul restituirii în natura, al despãgubirilor sau al vânzãrii-cumpãrãrii, dupã caz, urmãtoarele categorii de locuinþe:*

a) locuinþele construite din fondurile statului înainte de 1 ianuarie 1977 și dupã 1 ianuarie 1977 cumpãrate ulterior ca locuinþe proprietate personalã și trecute apoi în proprietatea statului;

b) locuinþele construite din fondurile populaþiei, cu sprijinul statului în credite și execuþie și trecute ulterior în proprietatea statului;

c) locuinþele construite din alte fonduri decãt cele ale statului și trecute ulterior în proprietatea statului, dar vânzarea cumpãrarea acestor apartamente nu intrã sub incidenþa legilor speciale cu caracter reparator.

Modificãrile aduse legilor fondului funciar de Legea nr. 87/2020 sunt în contradicþie cu reglementãrile Legii nr. 10/2001, ale cãrei prevederi au un caracter de *comparare* în raport cu actele normative reparatorii speciale anterioare iar pãnã în prezent nu există norme de aplicare care sã specifice modalitatea de punere în aplicare a modificãrilor aduse Legii nr. 18/1991. Din actele depuse în probaþiune nu se poate trage concluzia cã reclamanþii sãrã autori deposedaþi, deoarece suprafaþa de teren solicitatã face și obiectul Legii nr. 10/2001, iar aceastã provine din CF nr. 327113, care, conform înscrierii de sub B2, s-a intabulat dreptul de proprietate în favoarea Statului Român dobândit prin naþionalizare în cotã de 1/1. În situaþia în care reclamanþii nu au calitatea de foști proprietari deposedaþi ce cãtre regimul comunist, suntem în

situația unei îmbogățiri fără justă cauză deoarece aceștia nu au avut niciodată în proprietate suprafața de teren solicitată.

În probațiune, s-a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

În drept, pârâta a invocat dispozițiile art. 205, art. 451 - art. 455 și următoarele din Codul de Procedură Civilă, Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, Legea 169/1997, Legea I/2000, H.G. 131/1991 cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 890/2005, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, art. 1, alin. 1 și 2 din Ordinul comun al M.I. și A.N.C.P.I. nr. 1882/C/2011, Legea nr. 112/1995, H.G. nr. 20/1996, Legea nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 250/2007.

La aceeași dată, pârâta Comisia Județeană a solicitat introducerea în cauză a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, în temeiul art. 5 din HG nr. 890/2015.

La termenul de judecată din data de 7 iunie 2021, instanța a dispus introducerea în cauză a Comisiei locale de fond funciar.

Prin întâmpinarea formulată la data de 10 septembrie 2021, intervenienta Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 a solicitat respingerea, ca neîntemeiată, a cererii de chemare în judecată.

În fapt, intervenienta a arătat că prin modificările intervenite prin intermediul Legii nr. 213/2018 și al Legii nr. 87/2020, referirea se face la alte categorii de persoane decât cele vizate prin legile de restituire, contravenind chiar unora dintre aceste acte normative. În lipsa intervenirii legiuitorului în vederea clarificării acestor aspecte, noile modificări trebuie aplicate în măsura în care nu contravin legilor în vigoare și Constituției.

Raportat la prevederile art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991, acestea se referă la terenurile care nu au fost cooperativizate. Or, la nivelul mun. Cluj-Napoca au operat trei cooperative agricole de producție iar terenurile proprietate a unității administrativ-teritoriale situate în intravilanul acesteia au fost preluate de la foștii proprietari prin acte normative cu caracter special. Legiuitorul nu a dorit să pună egalitate între terenurile cooperativizate și cele necooperativizate, acestea având regimuri juridice diferite. Textul legal reglementează constituirea dreptului de proprietate pentru terenurile aferente locuințelor în zonele necooperativizate în vederea eliminării diferenței de tratament juridic dintre terenurile din zonele cooperativizate și cele necooperativizate. Or, Municipiul Cluj-Napoca a fost zonă cooperativizată. Împrejurarea că parcela topografică revendicată ar fi aferentă imobilului deținut de reclamanți nu poate constitui temei de împrumietărire cu titlu gratuit a unui subiect de drepturi, peste limitele legii, având în vedere că cele două parcele sunt declarate separat ca și corpuri de clădire distincte.

Având în vedere că reclamanții nu au depus documentele din care să rezulte modalitatea de dobândire a dreptului de proprietate și întrucât imobilele au fost dobândite în anii 2007, 2016 respectiv 2020, nu se aflăm în situația proprietarilor inițiali deposedați de către Stat sau a moștenitorilor acestora, nici a cumpărătorilor inițiali ai clădirii vândute în temeiul Legii nr. 112/1995. Or, legiuitorul a avut în vedere doar cumpărătorii inițiali ai imobilelor în temeiul Legii nr. 112/1995 nu și pe subdobânditorii succesivi. Terenul revendicat este înscris în CF nr. 327113 iar imobilul deținut de către petenți este înscris în CF nr. 282228. Dobândirea terenului nu poate fi făcută decât prin vânzare, la fel ca în situația construcției, astfel dreptul de proprietate privată al Statului ar fi afectat.

S-a învederat instanței că nu sunt întrunite condițiile reglementate de art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991, întrucât reclamanții nu figurează înscriși în registrele agricole și casa de locuit de pe str. Fierului, nr. 44 și nu s-a făcut dovada faptului că aceștia figurează în evidențele fiscale. În plus, reclamanții nu au dovedit că ar figura în registrele cadastrale. Registrele cadastrale nu reprezintă echivalentul intabulării în calitate de proprietate în cartea funciară, acestea fiind două documente distincte. În plus, reclamanții nu au calitatea de deținători ai

terenului obiect al prezentei cauze, existând un contract de închiriere având ca obiect terenul aferent apartamentului nr. 3 situat în Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44, în suprafață de 94 mp..

În probațiune, s-a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

La întâmpinare au fost anexate copii de pe următoarele înscrisuri: corespondență părți (filele 46-47), cerere de reconstituire (filele 48-49), cărți identitate reclamanți (filele 50-52), extrase de carte funciară (filele 53-57), jurisprudență (filele 58-62), adresă Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților (filele 63-64), contract de închiriere nr. 484595/24.10.2017 (filele 65-67).

La termenul de judecată din data de 20 septembrie 2021, instanța a încuviințat și administrat pentru părți proba cu înscrisurile aflate la dosarul cauzei și a luat act de renunțarea reclamanților la cererea în probațiune privind efectuarea unei expertize în specialitatea topografie. S-a dispus citarea intervenientei cu mențiunea de a indica stadiul actual al contractului de închiriere invocată în cuprinsul întâmpinării și a fost respinsă, ca nefiind utilă soluționării cauzei, cererea în probațiune formulată de către intervenientă privind emiterea unei adrese către OCPI Cluj.

La data de 18 noiembrie 2021, intervenienta Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 a formulat cerere de sesizare a Curții Constituționale cu privire la neconstituționalitatea art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991.

La data de 19 noiembrie 2021, intervenienta a depus la dosarul cauzei informațiile solicitate cu privire la contractul de închiriere nr. 484595/24.10.2017. (filele 80-81)

Prin încheierea de ședință din data de 7 decembrie 2021, instanța a dispus seizarea Curții Constituționale în vederea soluționării excepției de neconstituționalitate a prevederilor art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991 astfel cum a fost introdus prin Legea nr. 231/2018 și apoi modificat prin Legea nr. 105/2019, Legea nr. 237/2020 și Legea nr. 87/2020, raportat la art. 44 alin. (1) și (2), art. 136 alin. (2), (4) din Constituția României și art. 1 alin. (5) din Constituție, excepție invocată de pârâta Comisia Locală pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Cluj-Napoca.

La termenul de judecată din data de 17 ianuarie 2022, instanța a respins, ca neîntemeiată, cererea de suspendare a judecării cauzei până la soluționarea sesizării formulate pe rolul Curții Constituționale.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

În fapt, așa cum reiese din extrasul de Carte funciară nr. 282228-C1 Cluj-Napoca (fila 5), reclamanții Adalinean Tudor-Alexandru, Hajdu Zoltan Zsolt și Balog Robert-Levente sunt titularii dreptului de proprietate asupra imobilelor apartamente cu destinația case de locuit, situate administrativ în Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44, jud. Cluj, reclamanții figurând și în evidențele fiscale cu cele trei apartamente anterior indicate, certificatele de atestare fiscală fiind anexate la filele 82-84 ale dosarului.

Terenul de sub construcția amplasată în Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44, în suprafață de 151 mp., înscris în CF nr. 282228 Cluj-Napoca, este intabulat pe numele reclamanților, aceștia figurând în calitate de proprietari asupra imobilului cu următoarele cote: 31/140, reclamantul Hajdu Zoltan Zsolt, 55/140 reclamantul Adalinean Tudor Alexandru și 54/140 reclamantul balog Robert-Levente.

Reclamanții s-au adresat pârâtei Comisia Județeană în vederea emiterii titlului de proprietate cu privire la terenul în suprafața de 242 mp., situat administrativ în Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44 jud. Cluj, înscris în CF nr. 327113 Cluj-Napoca, nr. top. 9146/2. Proprietatea Statului Român, prin raportare la prevederile art. 27 pct. 2 alin.3 din Legea nr. 18/1991, iar prin răspunsul transmis de intervenienta Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 li s-a comunicat că cererea va fi soluționată după elaborarea normelor metodologice care să reglementeze modalitatea de punere în executare a articolului 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991.

În drept, conform art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991 în cazul terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curții și grădinii din jurul acestora, care nu au

fost cooperativizate, deținătorii sau moștenitorii acestora, inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, pot solicita, la cerere, comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile prezentei legi, astfel:

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

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

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

Preliminar, se impune a se sublinia faptul că reclamanții au formulat pretenții exclusiv în contradictoriu cu pârâta Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Cluj. Deși Comisia Locală a fost introdusă în cauză în calitate de intervenient, reclamanții nu au înțeles să investească instanța de judecată cu un capăt de cerere privind obligarea intervenientei la adoptarea unei conduite. În consecință, instanța va analiza pretențiile reclamanților, astfel cum au fost deduse judecării, respectiv solicitarea de obligare a Comisiei Județene la emiterea titlului de proprietate asupra imobilului teren în discuție.

Referitor la condiția ca imobilul teren să fie aferent casei de locuit și anexelor gospodărești, sau curții și grădinii, aceasta este îndeplinită în cauză astfel cum rezultă cu evidență din extrasele de carte funciară nr. 327113 Cluj-Napoca în care imobilul teren în suprafață de 242 mp. figurează la adresa din Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44 și CF nr. 282228-C1 în care imobilul construcție proprietatea reclamanților figurează la aceeași adresă. Se observă faptul că art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991 nu impune ca o condiție faptul ca terenul aferent construcției și cel cu destinația de grădină sau curte să fie înscrise în aceeași carte funciară. Criteriul prevăzut este doar cel al destinației terenului, respectiv de curte sau grădină în jurul construcției. În cartea funciară nr. 327113 Cluj-Napoca se prevede că destinația terenului cu nr.top. 9146/2 este de curte și nu s-au contestat susținerile reclamanților în sensul că accesul la imobilul curte se face doar peste terenul înscris în CF nr. 282228 Cluj-Napoca, proprietatea reclamanților, ceea ce înseamnă că primul este chiar curtea aparținând construcției proprietatea reclamanților.

Condiția ca terenul să nu fi fost cooperativizat se reține a fi îndeplinită cât timp pârâta și intervenienta nu au contestat acest aspect și nu au probat faptul că imobilul în discuție a făcut obiectul cooperativizării. Intervenienta Comisia locală a arătat că textul art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991 trebuie interpretat în sensul că se referă la zone necooperativizate, astfel încât această condiție nu trebuie analizată prin raportare la fiecare imobil în parte ci având în vedere zona în care imobilul este situat. Din formularea normei legale menționate se constată că legiuitorul nu se referă la zone necooperativizate, astfel cum susține intervenienta, ci la terenuri necooperativizate. Exprimarea este clară și nu poate fi interpretată în altă modalitate. Deși Municipiul Cluj-Napoca a fost zonă cooperativizată, au existat și terenuri care nu au fost supuse acestui proces de cooperativizare și acestea fac la acest moment obiectul art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991, cum este și terenul din speță. Totodată, din dezbaterile parlamentare purtate față de modificarea art. 27 alin. 2 indice 3 astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 231/2018, reiese că scopul amendării acestui articol a fost acela de a se clarifica cu exactitate categoria de terenuri necooperativizate, care pot face obiectul emiterii titlurilor de proprietate, fiind incluse în această categorie și terenurile reprezentate de curtea și grădina din jurul locuinței și nu doar terenurile de sub locuință cum era prevăzut în articolul anterior menționat înainte de modificarea adusă acestuia prin Legea nr. 87/2020.

Trebuie avut în vedere și faptul că textul face referire la imobilele cumpărate în temeiul Legii nr.112/1995, or aceasta reglementează tocmai situația imobilelor trecute în proprietatea

statului prin alte modalități decât cooperativizarea, indiferent dacă ele se află în zone care, la nivelul unității administrativ-teritoriale, au fost supuse procesului de cooperativizare sau nu.

În ceea ce privește calitatea titularilor cererii de reconstituire, instanța constată că reclamantii figurează în calitate de proprietari ai apartamentelor nr. 1, 2 și 3 din condominiul situat în Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44, astfel cum rezultă din cuprinsul extrasului de Carte funciară nr. 282228-C1. Mai mult, reclamantii sunt coproprietari ai imobilului teren asupra căruia este amplasată construcția identificată în cele ce preced, conform extrasului de Carte funciară nr. 282228. Relevant este și faptul că reclamantii figurează în registrele fiscale drept proprietari ai construcției, aspect dovedit prin certificatele de atestare fiscală anexate la filele 82-84. În ceea ce privește contractul de închiriere invocat de către intervenientă prin întâmpinare, acesta a încetat la data de 20 septembrie 2021, astfel cum s-a învederat instanței prin adresa comunicată la data de 19 noiembrie 2021 (fila 80). Prin urmare, contractul de închiriere nr. 484595/24.10.2017 nu constituie un impediment în admiterea cererii reclamantilor cât timp acesta nu mai produce efecte începând cu data de 20 septembrie 2021.

Nu pot fi reținute afirmațiile părâtei potrivit cărora prin textul de lege anterior indicat ar fi vizați doar proprietarii factici inițiali (din perioada cooperativizării) ai terenurilor sau moștenitorii acestora, precum și cumpărătorii inițiali ai clădirii vândute în baza Legii nr. 112/1995, din moment ce textul face trimitere la noțiunea de „deținători” ai terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și ai curților și grădinilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești. Mai mult decât atât, momentul la care trebuie să ne raportăm în vedere verificării îndeplinirii condițiilor prevăzute de art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991 nu este nicidecum cel al cooperativizării sau cel mai târziu la 1 ianuarie 1991, așa cum susține pârâta, ci este vorba despre situația prezentă, actuală a terenurilor de sub construcție sau celor reprezentate de curtea sau grădina din jurul construcției.

Faptul că apartamentele proprietatea reclamantilor au destinația de casa de locuit reiese chiar din cuprinsul extrasului de carte funciară unde la rubrica „observații” figurează mențiunea privind natura imobilului de casă cu 3 apartamente. Or, potrivit art. 2 lit. a din Legea nr. 114/1996 locuința este definită ca fiind o - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii. Din descrierea fiecărei unități locative, realizată în cuprinsul extrasului de carte funciară, rezultă că sunt îndeplinite condițiile reglementate de art. 2 lit. a din Legea nr. 114/1996.

De asemenea, terenul în suprafață de 242 mp. se află în proprietatea Statului Român, așa cum reiese din extrasul CF nr. 327114 Cluj-Napoca (fila 8), acesta nefăcând obiectul cererilor de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate de către alte persoane, aspect necontestat de către pârâta.

Nu se poate susține că dispozițiile art.27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr.18/1991 nu se pot aplica până nu se vor adopta norme metodologice. Fiind cuprinse în cadrul legii fondului funciar, îi sunt aplicabile toate procedurile care însoțesc această reglementare, inclusiv Regulamentul privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului și modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum și punerea în posesie a proprietarilor aprobat prin HG nr. 890/2005. Legea nr.18/1991 cuprinde și alte dispoziții ce privesc constituirea dreptului de proprietate, spre exemplu art. 19 din lege, sau reconstituirea dreptului de proprietate asupra unor terenuri ce nu au fost supuse cooperativizării. Pentru toate acestea se aplica aceeași procedură, din regulamentul indicat anterior și nu există niciun motiv pentru ca ea să nu privească și modalitatea de emiteră a titlului de proprietate pentru terenurile cuprinse în art. 27 alin. 2 ind. 3 din lege.

Apărările intervenientei în sensul că admiterea acțiunii ar constitui o atingere adusă dreptului de proprietate private, fiind necesar ca imobilul teren să facă obiectul unei vânzări iar nu al unei atribuirii gratuite, reprezintă o critică de neconstituționalitate a normei legale ce stă la baza pretențiilor reclamantilor. În consecință, acest aspect urmează să fie tranșat în cadrul

sesizării înregistrate pe rolul Curții Constituționalitate însă, cât timp norma art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991 reglementează atribuirea terenurilor fără plata unui preț echivalent, instanța nu poate înlătura de la aplicare o dispoziție legală în vigoare, prezumată, la acest moment, ca fiind constituțională.

Prin urmare, instanța reține că sunt îndeplinite toate condițiile prevăzute de art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991 privind emiterea titlului de proprietate în favoarea reclamanților cu privire la suprafața de 242 mp., teren reprezentând curte aferentă apartamentelor 1,2 și 3 situate administrativ în Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44, jud. Cluj.

Față de toate aceste considerente, în baza art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991, instanța va admite acțiunea formulată de reclamanții Hajdu Zoltan-Zsolt, Adalinean Tudor-Alexandru și Balog Robert-Levente în contradictoriu cu pârâta Instituția Prefectului Cluj - Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate privată asupra terenurilor Cluj, cu citarea intervenientei Comisia Locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 și în consecință va obliga pârâta Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Cluj să emită titlu de proprietate, în favoarea reclamanților, potrivit cotelor părți astfel cum sunt înscrise în CF nr. 28228 Cluj-Napoca (reclamantul Hajdu Zoltan Zsolt-31/140, reclamantul Adalinean Tudor-Alexandru-55/140 și reclamantul Balog Robert-Levente-54/140), cu privire la imobilul teren înscris în CF nr. 327133 Cluj-Napoca, nr. top. 9146/2, în suprafață totală de 242 mp.

Raportat la capătul de cerere privind acordarea cheltuielilor de judecată, potrivit art. 453 alin. 1 din Codul de Procedura Civilă, *"partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească acesteia cheltuieli de judecată"*.

Reclamanții au probat avansarea unor cheltuieli de judecată în cuantum de 700 lei fiecare, reprezentând onorariu avocațial, astfel cum rezultă din cuprinsul facturilor și chitanțelor anexate la filele 98-100 ale dosarului.

Constatând culpa procesuală a pârâtei Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj, pretențiile reclamanților fiind formulate exclusiv în contradictoriu cu aceasta, instanța urmează să dispună obligarea pârâtei la plata în favoarea fiecărui reclamant a sumei de 700 lei reprezentând cheltuieli de judecată reprezentând onorariu avocațial.

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

Admite cererea de chemare în judecată formulată de către reclamanții **HAJDU ZOLTAN-ZSOLT, CNP** cu domiciliul în Cluj-Napoca,

jud. Cluj, **ADALINEAN TUDOR-ALEXANDRU, CNP**

cu domiciliul în Cluj-Napoca,

LEVENTE, CNP

cu domiciliul în sat Baciu, comuna Baciu, Aleea

, jud. Cluj, toți cu domiciliul procesual ales la Cabinetul Avocat

Gansca Aurelian Tudor, cu sediul profesional în Cluj-Napoca, bld. Eroilor nr. 130, jud. Cluj

Cluj în contradictoriu cu pârâta **COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA**

DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ, cu

sediul în Cluj-Napoca, bld. 21 Decembrie 1989, nr. 58, jud. Cluj, cu citarea intervenientei

COMISIA LOCALĂ PENTRU APLICAREA LEGII NR. 18/1991 DE PE LÂNGĂ

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca,

Calea Moșilor, nr. 1-2, jud. Cluj.

Obligă pârâta Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Cluj să emită titlu de proprietate, în favoarea reclamanților, potrivit cotelor părți astfel cum sunt înscrise în CF nr. 28228 Cluj-Napoca (reclamantul Hajdu Zoltan Zsolt-31/140,

reclamantul Adalinean Tudor-Alexandru-55/140 și reclamantul Balog Robert-Levente-54/140), cu privire la imobilul teren înscris în CF nr. 327133 Cluj-Napoca, nr. top. 9146/2, în suprafață totală de 242 mp.

Obligă pârâta la plata în favoarea fiecărui reclamant a sumei de 700 lei reprezentând cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile. Calea de atac se va depune, sub sancțiunea nulității, la Judecătoria Cluj-Napoca.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, azi, 8 februarie 2022.

**JUDECĂTOR,
IOANA VALERIA AMUSCĂLIȚEI**

**GREFIER,
MONICA MUNTEAN**

Red. I.V.A. 2 ex/23 mai 2022



ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
SECȚIA CIVILĂ



Dosar nr. 5923/211/2021

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

ÎNCHEIERE

Sedința publică din data de 17.01.2022

Completul constituit din:

JUDECĂTOR: IOANA VALERIA AMUSCĂLIȚEI

GREFIER: MONICA MUNTEAN

Pe rol se află judecarea cauzei civile privind pe reclamanții HAJDU ZOLTAN-ZSOLT, ADALINEAN TUDOR-ALEXANDRU și BALOG ROBERT-LEVENTE, pe pârâta INSTITUȚIA PREFECTULUI - COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ și pe intervenienta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA, având ca obiect *fond funciar*.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reprezentantul reclamanților, avocat Aurelian Tudor Gânscă, lipsă fiind părțile.

Procedura este legal îndeplinită.

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

Reprezentantul reclamanților depune dovada cheltuielilor de judecată, constând în onorariu avocațial, respectiv, copii de pe 3 chitanțe în sumă de 700 lei fiecare.

Instanța reține că pârâta a formulat și o cerere de suspendare a judecării cauzei, până la soluționarea sesizării Curții Constituționale, care nu a fost pusă în discuție la termenul anterior.

Reprezentantul reclamanților solicită instanței să respingă cererea de suspendare și să continue judecarea prezentei cauze.

Instanța respinge cererea de suspendare formulată de către pârâta Comisia locală, până la soluționarea sesizării Curții Constituționale, având în vedere că au fost invocate dispozițiile art. 413 din Codul de procedură civilă, ce reglementează un caz de suspendare facultativ, iar instanța nu apreciază că se impune suspendarea prezentei cauze.

Reprezentantul reclamanților arată că nu mai are alte cereri de formulat.

Nemaifiind alte cereri de formulat, alte probe de administrat sau incidente de soluționat, în temeiul art. 244 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța constată încheiată etapa cercetării procesului, iar, în temeiul art. 392 din Codul de procedură civilă, declară deschise dezbaterile asupra fondului și acordă cuvântul asupra fondului cauzei.

Reprezentantul reclamanților solicită admiterea acțiunii, cu cheltuieli de judecată, conform înscrisurilor de la dosar, reprezentând onorariu avocațial. Susține că există un text de lege care are implicații asupra situației juridice a reclamanților. Așa cum a probat, reclamanții sunt proprietarii aceluși corp de clădire, acel teren, și nu s-a contestat, este o curte interioară, prin urmare se încadrează în totalitate sub prevederile acestui articol de lege pe care l-a invocat în prezenta acțiune. Solicită instanței să rețină că toate apărările pârâtelor nu se referă strict la situația reclamanților, nu se referă strict la textul de lege invocat, ci au în vedere aspecte circumstanțiale, invocând faptul că nu au proceduri, nu știu cum să facă, nu sunt clare, nu ar fi toate condițiile, se poate interpreta că. Or, strict în ceea ce privește situația reclamanților, fără a antama alte discuții cu privire la alte posibile discuții sau alte condiții de interpretare, în ceea ce privește strict situația reclamanților, aceasta este una clară, necontestată și probată. În acest

context, consideră că pretențiile părților pe care le reprezintă trebuie să fie admise și în consecință, solicită instanței să le încuviințeze.

În temeiul art. 394 din Codul de procedură civilă, considerând lămurite împrejurările de fapt și de drept ale cauzei, instanța declară închise dezbaterile asupra fondului și reține cauza în pronunțare.

INSTANȚA,

Având nevoie de timp pentru a delibera, în temeiul art. 396 alin. (1) din Codul de procedură civilă, va amâna pronunțarea.

PENTRU ACESTE MOTIVE, ÎN NUMELE LEGII DISPUNE:

Amână pronunțarea în cauză la data de 01.02.2022.
Pronunțată în ședința publică din data de 17.01.2022.

JUDECĂTOR,
IOANA VALERIA AMUSCĂLIȚEI

GREFIER,
MONICA MUNTEAN



ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
SECȚIA CIVILĂ

Dosar nr. 5923/211/2021

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

ÎNCHEIERE

Ședința publică din data de 01.02.2022

Completul constituit din:

JUDECĂTOR: IOANA VALERIA AMUSCĂLIȚEI

GREFIER: MONICA MUNTEAN

Pe rol se află pronunțarea hotărârii în cauza civilă privind pe reclamanții HAJDU ZOLTAN-ZSOLT, ADALINEAN TUDOR-ALEXANDRU și BALOG ROBERT-LEVENTE, pe pârâta INSTITUȚIA PREFECTULUI - COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ și pe intervenienta COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA, având ca obiect *fond funciar*.

Procedura este legal îndeplinită.

INSTANȚA,

Având nevoie de timp pentru a delibera, în temeiul art. 396 alin. (1) din Codul de procedură civilă, va amâna pronunțarea.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE:

Amână pronunțarea în cauză la data de 08.02.2022.
Pronunțată în ședința publică din data de 01.02.2022.

JUDECĂTOR,
IOANA VALERIA AMUSCĂLIȚEI

GREFIER,
MONICA MUNTEAN



ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
CALEA DOROBANȚILOR NR. 2-4
CLUJ-NAPOCA
SECȚIA CIVILĂ

TRIBUNALUL CLUJ-NAPOCA

27. MAR 2023

266434/3

Destinatar:
COMISIA LOCALĂ PENTRU
APLICAREA LEGII NR. 18/1991 DE
PE LÂNGĂ CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
CLUJ-NAPOCA, STR. MOȘILOR, nr.
1-3, județul CLUJ

DOSARUL NR. 5923/211/2021
Materia: Civil
Stadiul procesual al dosarului: Apel
Obiectul dosarului: fond funciar
Complet: complet 7 a - civil

COMUNICARE HOTARÂRE CIVILĂ

NR. 3/2023 DIN DATA DE 05 Ianuarie 2023

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 3/2023, pronunțată la data de 05 Ianuarie 2023, de către TRIBUNALUL CLUJ SECȚIA CIVILĂ.

Notă: Pentru a vizualiza unele documente din dosar, accesați www.curteadeapelcluj.ro secțiunea Dosare și folosiți parola: 4786dfdd. Aveți obligația de a nu divulga parola altor persoane.

L.S. PRESEDINTE
(stampila)

GREFIER,

A.P. 27.02.2023 14:07:48, nr. comunicare: 3 din 6

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2023:007.000003

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA CIVILĂ

Dosar nr. 5923/211/2021

DECIZIA CIVILĂ Nr. 3/A/2023
Ședința publică din data de 05 ianuarie 2023

Instanța constituită din:
Președinte: Șoimița-Bianca Pop
Judecător: Emese Luca
Grefier: Olimpia Andresi

Pe rol se află judecarea apelului promovat de către pârâta COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR Cluj precum și apelul promovat de către intervenienta COMISIA LOCALĂ PENTRU APLICAREA LEGII NR. 18/1991 DE PE LÂNGĂ CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA în contra Sentinței civile nr. 567 din 08.02.2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în prezentul dosar, privind și pe intimații reclamanți HAJDU ZOLTAN ZSOLT, ADALINEAN TUDOR ALEXANDRU și BALOG ROBERT LEVENTE, având ca obiect fond funciar.

Tribunalul reține că dezbaterile au avut loc la data de 28 noiembrie 2022 și au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, pronunțarea fiind amânată pentru data de 12 decembrie, apoi pentru data de 20 decembrie 2022 și pentru data de 05 ianuarie 2023. Încheierile de amânare a pronunțării făcând parte integrantă din prezenta decizie.

TRIBUNALUL

Asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin Sentința Civilă nr. 567 din 08.02.2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în prezentul dosar, s-a admis cererea de chemare în judecată formulată de către reclamanții Hajdu Zoltan-Zsolt, Adalinean Tudor-Alexandru și Balog Robert-Levente în contradictoriu cu pârâta Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj cu citarea intervenientei Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 de pe lângă Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca și, în consecință:

A fost obligată pârâta Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Cluj să emită titlu de proprietate, în favoarea reclamanților, potrivit cotelor părți astfel cum sunt înscrise în CF nr. 28228 Cluj-Napoca (reclamantul Hajdu Zoltan Zsolt-31/140, reclamantul Adalinean Tudor-Alexandru-55/140 și reclamantul Balog Robert-Levente-54/140), cu privire la imobilul teren înscris în CF nr. 327133 Cluj-Napoca, nr. top. 9146/2, în suprafață totală de 242 mp.

A fost obligată pârâta la plata în favoarea fiecărui reclamant a sumei de 700 lei reprezentând cheltuieli de judecată.

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

În fapt, așa cum reiese din extrasul de Carte funciară nr. 282228-CI Cluj-Napoca (fila 5), reclamanții Adalinean Tudor-Alexandru, Hajdu Zoltan Zsolt și Balog Robert-Levente sunt titularii dreptului de proprietate asupra imobilelor apartamente cu destinația case de locuit, situate administrativ în Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44, jud. Cluj, reclamanții figurând și în

evidențele fiscale cu cele trei apartamente anterior indicate, certificatele de atestare fiscală fiind anexate la filele 82-84 ale dosarului.

Terenul de sub construcția amplasată în Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44, în suprafață de 151 mp., înscris în CF nr. 282228 Cluj-Napoca, este intabulat pe numele reclamantilor, aceștia figurând în calitate de proprietari asupra imobilului cu următoarele cote: 31/140, reclamantul Hajdu Zoltan Zsolt, 55/140 reclamantul Adalinean Tudor Alexandru și 54/140 reclamantul Balog Robert-Levente.

Reclamanții s-au adresat pârâtei Comisia Județeană în vederea emiterii titlului de proprietate cu privire la terenul în suprafața de 242 mp., situat administrativ în Cluj-Napoca str. Fierului, nr. 44 jud. Cluj, înscris în CF nr. 327113 Cluj-Napoca, nr. top. 9146/2, proprietatea Statului Român, prin raportare la prevederile art. 27 pct. 2 alin.3 din Legea nr. 18/1991, iar prin răspunsul transmis de intervenienta Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 li s-a comunicat că cererea va fi soluționată după elaborarea normelor metodologice care să reglementeze modalitatea de punere în executare a articolului 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991.

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

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

Preliminar, instanța de fond a subliniat faptul că reclamanții au formulat pretenții exclusiv în contradictoriu cu pârâta Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Cluj. Deși Comisia Locală a fost introdusă în cauză în calitate de intervenient, reclamanții nu au înțeles să investească instanța de judecată cu un capăt de cerere privind obligarea intervenientei la adoptarea unei conduite. În consecință, instanța de fond a analizat pretențiile reclamantilor, astfel cum au fost deduse judecății, respectiv solicitarea de obligare a Comisiei Județene la emiterea titlului de proprietate asupra imobilului teren în discuție.

Referitor la condiția ca imobilul teren să fie aferent casei de locuit și anexelor gospodărești, sau curții și grădinii, aceasta este îndeplinită în cauză astfel cum rezultă cu evidență din extrasele de carte funciară nr. 327113 Cluj-Napoca în care imobilul teren în suprafață de 242 mp. figurează la adresa din Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44 și CF nr. 282228-C1 în care imobilul construcție proprietatea reclamantilor figurează la aceeași adresă. Se observă faptul că art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991 nu impune ca o condiție faptul ca terenul aferent construcției și cel cu destinația de grădină sau curte să fie înscrise în aceeași carte funciară. Criteriul prevăzut este doar cel al destinației terenului, respectiv de curte sau grădină în jurul construcției. În cartea funciară nr. 327113 Cluj-Napoca se prevede că destinația terenului cu nr.top. 9146/2 este de curte și nu s-au contestat susținerile reclamantilor în sensul că accesul la imobilul curte se face doar peste terenul înscris în CF nr. 282228 Cluj-Napoca, proprietatea reclamantilor, ceea ce înseamnă că primul este chiar curtea aparținând construcției proprietatea reclamantilor.

Condiția ca terenul să nu fi fost cooperativizat este îndeplinită cât timp pârâta și intervenienta nu au contestat acest aspect și nu au probat faptul că imobilul în discuție a făcut obiectul cooperativizării. Intervenienta Comisia locală a arătat că textul art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991 trebuie interpretat în sensul că se referă la zone necooperativizate.

astfel încât această condiție nu trebuie analizată prin raportare la fiecare imobil în parte ci având în vedere zona în care imobilul este situat. Din formularea normei legale menționate se constată că legiuitorul nu se referă la zone necooperativizate, astfel cum susține interveninta, ci la terenuri necooperativizate. Exprimarea este clară și nu poate fi interpretată în altă modalitate. Deși Municipiul Cluj-Napoca a fost zonă cooperativizată, au existat și terenuri care nu au fost supuse acestui proces de cooperativizare și acestea fac la acest moment obiectul art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991, cum este și terenul din speță. Totodată, din dezbaterile parlamentare purtate față de modificarea art. 27 alin. 2 indice 3 astfel cum a fost inițial adoptat prin Legea nr. 231/2018, reiese că scopul amendării acestui articol a fost acela de a se clarifica cu exactitate categoria de terenuri necooperativizate, care pot face obiectul emiterii titlurilor de proprietate, fiind incluse în această categorie și terenurile reprezentate de curtea sau grădina din jurul locuinței și nu doar terenurile de sub locuință cum era prevăzut în articolul anterior menționat înainte de modificarea adusă acestuia prin Legea nr. 87/2020.

S-a avut în vedere și faptul că textul face referire la imobilele cumpărate în temeiul Legii nr. 112/1995, or aceasta reglementează tocmai situația imobilelor trecute în proprietatea statului prin alte modalități decât cooperativizarea, indiferent dacă ele se află în zone care, la nivelul unității administrativ-teritoriale, au fost supuse procesului de cooperativizare sau nu.

În ceea ce privește calitatea titularilor cererii de reconstituire, instanța de fond a constatat că reclamanții figurează în calitate de proprietari ai apartamentelor nr. 1, 2 și 3 din condominiul situat în Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44, astfel cum rezultă din cuprinsul extrasului de Carte funciară nr. 282228-C1. Mai mult, reclamanții sunt coproprietari ai imobilului teren asupra căruia este amplasată construcția identificată în cele ce preced, conform extrasului de Carte funciară nr. 282228. Relevant este și faptul că reclamanții figurează în registrele fiscale drept proprietari ai construcției, aspect dovedit prin certificatele de atestare fiscală anexate la filele 82-84. În ceea ce privește contractul de închiriere invocat de către intervenientă prin întâmpinare, acesta a încetat la data de 20 septembrie 2021, astfel cum s-a învederat instanței prin adresa comunicată la data de 19 noiembrie 2021 (fila 80). Prin urmare, contractul de închiriere nr. 484595/24.10.2017 nu constituie un impediment în admiterea cererii reclamanților cât timp acesta nu mai produce efecte începând cu data de 20 septembrie 2021.

Nu au putut fi reținute afirmațiile pârâtei potrivit cărora prin textul de lege anterior indicat ar fi vizați doar proprietarii factici inițiali (din perioada cooperativizării) ai terenurilor sau moștenitorii acestora, precum și cumpărătorii inițiali ai clădirii vândute în baza Legii nr. 112/1995, din moment ce textul face trimitere la noțiunea de „deținători” ai terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și ai curților și grădinilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești. Mai mult decât atât, momentul la care trebuie să ne raportăm în vedere verificării îndeplinirii condițiilor prevăzute de art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991 nu este nicidecum cel al cooperativizării sau cel mai târziu la 1 ianuarie 1991, așa cum susține pârâta, ci este vorba despre situația prezentă, actuală a terenurilor de sub construcție sau celor reprezentate de curtea sau grădina din jurul construcției.

Faptul că apartamentele proprietatea reclamanților au destinația de casa de locuit reiese chiar din cuprinsul extrasului de carte funciară unde la rubrica „observații” figurează mențiunea privind natura imobilului de casă cu 3 apartamente. Or, potrivit art. 2 lit. a din Legea nr. 114/1996 locuința este definită ca fiind o - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii. Din descrierea fiecărei unități locative, realizată în cuprinsul extrasului de carte funciară, rezultă că sunt îndeplinite condițiile reglementate de art. 2 lit. a din Legea nr. 114/1996.

De asemenea, terenul în suprafață de 242 mp. se află în proprietatea Statului Român, așa cum reiese din extrasul CF nr. 327114 Cluj-Napoca (fila 8), acesta nefăcând obiectul cererilor de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate de către alte persoane, aspect necontestat de către pârâta.

Nu se poate susține că dispozițiile art.27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr.18/1991 nu se pot aplica până nu se vor adopta norme metodologice. Fiind cuprinse în cadrul legii fondului funciar, îi sunt aplicabile toate procedurile care însoțesc această reglementare, inclusiv Regulamentul privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului și modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum și punerea în posesie a proprietarilor aprobat prin H.G. nr.890/2005. Legea nr.18/1991 cuprinde și alte dispoziții ce privesc constituirea dreptului de proprietate, spre exemplu art. 19 din lege, sau reconstituirea dreptului de proprietate asupra unor terenuri ce nu au fost supuse cooperativizării. Pentru toate acestea se aplica aceeași procedură, din regulamentul indicat anterior și nu există niciun motiv pentru ca ea să nu privească și modalitatea de emitere a titlului de proprietate pentru terenurile cuprinse în art. 27 alin. 2 ind. 3 din lege.

Apărărilor intervenientei în sensul că admiterea acțiunii ar constitui o atingere adusă dreptului de proprietate private, fiind necesar ca imobilul teren să facă obiectul unei vânzări iar nu al unei atribuirii gratuite, reprezintă o critică de neconstituționalitate a normei legale ce stă la baza pretențiilor reclamanților.

La data de 18 noiembrie 2021, intervenienta Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 a formulat cerere de sesizare a Curții Constituționale cu privire la neconstituționalitatea art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991.

La data de 19 noiembrie 2021, intervenienta a depus la dosarul cauzei informațiile solicitate cu privire la contractul de închiriere nr. 484595/24.10.2017. (filele 80-81)

Prin încheierea de ședință din data de 7 decembrie 2021, instanța de fond a dispus sesizarea Curții Constituționale în vederea soluționării excepției de neconstituționalitate a prevederilor art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991 astfel cum a fost introdus prin Legea nr. 231/2018 și apoi modificat prin Legea nr. 105/2019, Legea nr. 237/2020 și Legea nr. 87/2020, raportat la art. 44 alin. (1) și (2), art. 136 alin. (2), (4) din Constituția României și art. 1 alin. (5) din Constituție, excepție invocată de pârâta Comisia Locală pentru Aplicarea Legii nr. 18/1991 Cluj-Napoca.

La termenul de judecată din data de 17 ianuarie 2022, instanța de fond a respins, ca neîntemeiată, cererea de suspendare a judecării cauzei până la soluționarea sesizării formulate pe rolul Curții Constituționale.

În consecință, aceste aspecte au fost tranșate în cadrul sesizării înregistrate pe rolul Curții Constituționale însă, cât timp norma art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991 reglementează atribuirea terenurilor fără plata unui preț echivalent, instanța de fond nu poate înlătura de la aplicare o dispoziție legală în vigoare, prezumată, la acest moment, ca fiind constituțională.

Prin urmare, instanța de fond a reținut că sunt îndeplinite toate condițiile prevăzute de art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991 privind emiterea titlului de proprietate în favoarea reclamanților cu privire la suprafața de 242 mp., teren reprezentând curte aferentă apartamentelor 1,2 și 3 situate administrativ în Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44, jud. Cluj.

Față de toate aceste considerente, în baza art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991, instanța de fond a admis acțiunea formulată de reclamanți în contradictoriu cu pârâta Instituția Prefectului Cluj – Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate privată asupra terenurilor Cluj, cu citarea intervenientei Comisia Locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 și în consecință a obligat pârâta Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Cluj să emită titlu de proprietate, în favoarea reclamanților, potrivit cotelor părți astfel cum sunt înscrise în CF nr. 28228 Cluj-Napoca (reclamantul Hajdu Zoltan Zsolt-31/140, reclamantul Adalinean Tudor-Alexandru-55/140 și reclamantul Balog Robert-Levente-54/140), cu privire la imobilul teren înscris în CF nr. 327133 Cluj-Napoca, nr. top. 9146/2, în suprafață totală de 242 mp.

Raportat la capătul de cerere privind acordarea cheltuielilor de judecată, potrivit art. 453 alin. 1 din Codul de Procedura Civilă, reținând că reclamanții au probat avansarea unor cheltuieli de judecată în cuantum de 700 lei fiecare, reprezentând onorariu avocațial, astfel cum

rezultă din cuprinsul facturilor și chitanțelor anexate la filele 98-100 ale dosarului și constatând culpa procesuală a părâtei Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj, pretențiile reclamantilor fiind formulate exclusiv în contradictoriu cu aceasta, instanța de fond a dispus obligarea părâtei la plata în favoarea fiecărui reclamant a sumei de 700 lei reprezentând cheltuieli de judecată reprezentând onorariu avocațial.

Împotriva Sentinței civile examinate, nr. 567 din 08.02.2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în prezentul dosar, la data de 15.06.2022 a promovat apelul pârâtei Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj solicitând trimiterea acestuia împreună cu întreg dosarul cauzei spre competența soluționare Tribunalului Cluj iar în temeiul prevederilor art. 480 C.proc.civ., solicită ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună admiterea prezentului apel, schimbarea sentinței apelate în sensul respingerii acțiunii ca fiind nefondată și a înlăturării obligației de plată a cheltuielilor de judecată stabilite în sarcina comisiei județene.

În motivarea cererii, apreciază că sentința civilă apelată, este nelegală fiind incidente prevederile art. 454 Cod proc. civ din următoarele motive:

Reclamantii au formulat cerere în temeiul Legii nr. 87/2020, care este o lege de modificare și completare a Legii nr. 18/1991.

În conformitate cu prevederile art. 8 alin.(1) — (2) din Legea nr. 18/1991 rep., cu modificările și completările ulterioare și art. II și urm. din HG. nr. 890/2005, cu modificările și completările ulterioare, stabilirea dreptului de proprietate, prin reconstituirea sau constituirea acestuia, se face numai la cerere, formulată de fiecare persoană îndreptățită, pentru foștii cooperatori, în viară la momentul intrării în vigoare a legii, stabilirea dreptului de proprietate făcându-se pe numele persoanelor îndreptățite, iar pentru cooperatorii decedați, pe numele moștenitorilor., respectiv " De prevederile legii beneficiază membrii cooperatori care au adus pământ în cooperativa agricolă de producție sau cărora li s-a preluat în orice mod teren de către aceasta, precum și, în condițiile legii civile, moștenitorii acestora, membrii cooperatori care nu au adus pământ în cooperativa și alte persoane anume stabilite".

Prevederile art. 27 ind. 2 din Legea nr. 18/1991, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 87/2020 stabilesc următorul cadru legislativ: "Proprietarii sau moștenitorii acestora care nu s-au înscris în cooperativa agricolă de producție, nu au predat sau nu li s-au preluat la stat terenurile prin acte translativ de proprietate vor putea cere prefectului, prin comisiile de fond funciar, titluri de proprietate conform prezentei legi. Acestor categorii de proprietari și moștenitori le sunt aplicabile numai prevederile art. 64".

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

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

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

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

Cooperativizarea agriculturii înseamnă unire forțată a țăranimii în cooperative agricole de producție (CAP) în România, între anii 1949 și 1962, iar la nivelul municipiului Cluj Napoca au fost 3 CAP-uri.

Pentru a avea o perspectivă exactă asupra legislației în vigoare în acest moment și modul de aplicare a acesteia, având în vedere faptul că legiuitorul nu a adoptat, până la aceasta dată, norme de aplicare a modificărilor aduse legilor speciale cu caracter reparativ, învederează instanței de control judiciar următoarele:

Conform prevederilor art. 1 alin. (1) și alin (2) al Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului "Persoanele prevăzute la art. 1 beneficiază de restituirea în natură, prin redobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor în care locuiesc în calitate de chiriași sau a celor care sunt libere, iar pentru celelalte apartamente primesc despăgubiri în condițiile art. 12." Iar art 1 stipulează în mod expres faptul că foștii proprietari - persoane fizice - ai imobilelor cu destinația de locuințe, trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie 1945, cu titlu, și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989, beneficiază de măsurile reparatorii prevăzute de prezenta lege. De prevederile alin. 1 beneficiază și moștenitorii foștilor proprietari, potrivit legii".

Prevederile mai sus menționate sunt explicitate la prevederile art. 1 alin. (1) - (2) din H.G nr. 20 privind aplicarea Legii nr. 112/1995, respectiv " Beneficiază de măsurile reparatorii prevăzute de Legea nr. 112/1995 numai foștii proprietari, persoane fizice, ai imobilelor cu destinația de locuințe, trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie 1945, cu titlu, și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989, precum și moștenitorii acestora, potrivit legii."

"2) Imobilele cu destinația de locuințe trecute ca atare în proprietatea statului, cu titlu, sunt acele imobile care erau folosite ca locuințe și care au fost preluate în proprietatea statului cu respectarea legilor și decretelor în vigoare la data respectiva, cum sunt: Decretul nr. 92/1950, Decretul nr. 111/1951, Decretul nr. 142/1952, Legea nr. 4/1973 și Decretul nr. 223/1974."

Este de asemenea reglementată și situația imobilelor care nu intră sub incidența legii nr. 112/1995, respectiv aliniatul (5) " Imobilele care nu intra sub incidența Legii nr. 112/1995 și pentru care nu există titlu valabil constituit în favoarea statului pot face obiectul cererilor de restituire sau de acordare a despăgubirilor, formulate de persoanele îndreptățite pe cale judecătorească, potrivit dreptului comun."

Mai mult, prevederile art. 26 alin. 3 din Legea nr. 112/1995, cu modificările și completările ulterioare prevăd faptul că "Suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului", incidente în prezenta speță deoarece casa a fost cumpărată de antecesorii reclamantilor în anul 1997.

În data de 14.02.2001 a intrat în vigoare Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Astfel, conform prevederilor art. 1 din Legea nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare, fac obiectul acestei legi "1) Imobilele preluate în mod abuziv de stat, de organizațiile cooperatiste sau de orice alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, precum și cele preluate de stat în baza Legii nr. 139/1940 asupra rechizițiilor și nerestituite se restituie în naturi sau în echivalent, când restituirea în natură nu mai este posibilă, în condițiile prezentei legi".

"(2) În cazurile în care restituirea în natură nu este posibilă se vor stabili măsuri reparatorii prin echivalent. Măsurile reparatorii prin echivalent vor consta în compensare cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent de către entitatea investită potrivit prezentei legi cu soluționarea notificării, cu acordul persoanei îndreptățite, sau măsuri compensatorii în condițiile legii privind unele măsuri pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv, în perioada regimului comunist în România."

La data de 03.04.2007 s-au publicat normele de aplicare a Legii nr. 10/2001, respectiv H.G. nr. 250/2007, care vizează aplicarea unitară a prevederilor Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și urgentarea

aplicării acestora prin clarificarea unor concepte și situații juridice apărute în cadrul procedurilor administrative de soluționare a notificărilor depuse de persoanele îndreptățite.

La capitolul nr. 1 din normele metodologice mai sus menționate, sunt enumerate principiile de soluționare a notificărilor, unde la punctul f), se prevede în mod expres faptul că "prevederile legii au caracter de complinire în raport cu alte acte normative reparatorii speciale anterioare și, în cazul în care acestea din urmă conțin alte măsuri, prevederile legii se aplică cu prioritate în raport cu respectivele măsuri. Măsurile reparatorii prevăzute de lege prevalează asupra altor proceduri care tind să înlăture de la restituirea în natură bunuri care fac obiectul acestora.

În concluzie, toate legile menționate mai sus sunt legi speciale al căror obiect îl constituie restituirea imobilelor — case, teren, preluate abuziv de statul român în perioada comunistă, legiuitorul urmărind să reglementeze prin actele normative adoptate și menționate mai sus, înlăturarea abuzurilor care s-au făcut prin repararea și refacerea situației existente anterioară perioadei comuniste.

Este adevărat faptul că la capitolul 2 cu privire la criteriile și metodologia de evaluare a apartamentelor și a anexelor aferente, art. 14 din H.G. nr. 20/1996 este specificat faptul că "Fac obiectul restituirii în natura, al despăgubirilor sau al vânzării-cumpărării, după caz, următoarele categorii de locuințe:

a) locuințele construite din fondurile statului înainte de 1 ianuarie 1977 și după 1 ianuarie 1977, cumpărate ulterior ca locuințe proprietate personală și trecute apoi în proprietatea statului;

b) locuințele construite din fondurile populației, cu sprijinul statului în credite și execuție și trecute ulterior în proprietatea statului;

c) locuințele construite din alte fonduri decât cele ale statului și trecute ulterior în proprietatea statului".

dar vânzarea cumpărarea acestor apartamente nu intră sub incidența legilor speciale cu caracter reparator. - Legea nr. 18/1991 cu modificările ulterioare și Legea nr. 10/2001.

Acestea fiind expuse, precizează și faptul că art. 8 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare, prevede în mod expres faptul că „(1) Nu intră sub incidența prezentei legi terenurile situate în extravilanul localităților la data preluării abuzive sau la data notificării, precum și cele al căror regim juridic este reglementat prin Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și prin Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare".

Astfel, consideră apelanta că modificările aduse legilor fondului funciar de Legea nr. 87/2020 sunt în contradicție cu reglementările Legii nr. 10/2001, a căror prevederi au un caracter de complinire în raport cu actele normative reparatorii speciale anterioare — Legea nr. 112/1995, iar până la această dată nu există norme de aplicare care să specifice modalitatea de punere în aplicare a modificărilor aduse Legii nr. 18/1991.

I. Consideră nelegală hotărârea instanței de fond prin care a fost obligată și comisia județeană la plata cheltuielilor de judecată, atâta timp cât prin sentința apelată nu a fost stabilită nici o culpă a comisiei județene, nefăcându-se nici o referire sau apreciere la vreun aspect care să vizeze culpa comisiei județene.

Din întreg conținutul sentinței apelate, nu se poate evidenția nici o referire făcută de instanța de judecată cu privire la culpa comisiei județene, la neîndeplinirea atribuțiilor acesteia, conform legislației speciale care reglementează domeniul fondului funciar.

De altfel, cererea s-a formulat de reclamant în contradictoriu și cu Comisia județeană Cluj, doar pentru a se realiza opozabilitatea față de aceasta, în vederea emiterii titlurilor de proprietate .

II. Sub alt aspect, acordarea cheltuielilor de judecată și în sarcina comisiei județene, încalcă prevederile speciale a Legii privind fondul funciar nr. 18/1991, a Legii 169/1997 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, a Legii nr. 165/2013; a

prevederilor art. 274. al.3, art.277 C.pr.civ. fiind incidente prevederile art. 304, pct.9 Cod proc. civ.

Subliniază astfel că activitatea Comisiei județene este subsecventă și ulterioară, îndeplinirii atribuțiilor de către Comisia locală. Doar după primirea documentației înaintate de Comisia locală, Comisia Județeană poate analiza și valida anexa întocmită de Comisia locală, și ulterior poate să emită titlul de proprietate.

Așa cum rezultă din întreg probatoriul administrat în cauză comisia județeană nu a fost pusă în întârziere înainte de formularea acțiunii iar procedura administrativă specială prevăzută de legea fondului funciar nu a fost parcursă. Astfel art.1528 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil care stabilește: Executarea obligației de a face (1) În cazul neexecutării unei obligații de a face, creditorul poate, pe cheltuiala debitorului, să execute el însuși ori să facă să fie executată obligația. (2) Cu excepția cazului în care debitorul este de drept în întârziere, creditorul poate și exercite acest drept numai dacă îl înștiințează pe debitor fie odată cu punerea în întârziere, fie ulterior acesteia".

III. Cu privire la condiția vinovăției, ca și condiție obligatorie pentru atragerea răspunderii civile se constată că în sarcina apelantei de azi nu se poate reține reaua credință, comisia județeană fiind în imposibilitate obiectivă de a emite titluri condiționată fiind de înaintarea documentațiilor de către Comisia locală de fond funciar Cluj-Napoca.

Sub acest aspect, se constată că nu se reține culpa sa în sensul prevederilor art.247.

De asemenea, prevederile art. 277 din Codul de procedură civilă, actualizat, stipulează că: "Dacă sunt mai mulți reclamânți sau mai mulți părâți, ei vor fi obligați să plătească cheltuielile de judecată în mod egal, proporțional sau solidar, potrivit cu interesul ce are fiecare sau după felul raportului de drept dintre ei".

Iar, practica instanțelor de judecată este în sensul că, în cazul coparticipării procesuale, pentru a se stabili dacă plata cheltuielilor de judecată urmează a se face în mod egal, proporțional sau solidar, se va ține seama de poziția în proces a fiecărui coparticipant și de natura raportului juridic soluționat, astfel încât fiecare parte să fie obligată numai la plata cheltuielilor pe care le-a provocat.

Deci, obligarea Comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj la plata cheltuielilor de judecată, în solidar cu comisiile locale de fond funciar nu poate fi dispusă numai în cazurile în care culpa aparține în exclusivitate acesteia.

Pe cale de consecință, validarea anexei de stabilire a dreptului de proprietate, emiterea titlului de proprietate de către comisia județeană este o activitate subsecventă și condiționată de îndeplinirea atribuțiilor conferite de lege în speță a Comisiilor locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj care au obligația de a înainta, către comisia județeană, documentația necesară emiterii titlului de proprietate.

Față de cele învederate, Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj solicită ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună, admiterea prezentului apel, modificarea sentinței apelate în sensul exonerării Comisiei Județene de Fond Funciar Cluj de la plata cheltuielilor de judecată.

Mai solicită instanței a ține cont de faptul că între comisia județeană și comisia locală nu există un raport de subordonare pentru a dispune de pârghiile legale prin care să determine comisiile locale să-și îndeplinească atribuțiile ce le revin. Rolul comisiei județene de îndrumare și control asupra Comisiilor locale în contextul prevederilor art 6 ale HG 890/2005 are ca scop conformarea comisiilor cu prevederile legale în domeniu, și nicidecum un scop sancționator, de constrângere la îndeplinirea atribuțiilor ce revin comisiilor locale.

Pe cale de consecință solicită admiterea apelului formulat și respingerea în întregime a cererii de chemare în judecată formulată de Haidu Zoltan și alții.

În baza prevederilor art.242 Cod. Proc. Civ., solicită instanței judecarea cauzei și în lipsa delegatului de la dezbateri.

În drept, invocă prevederile art.454, art.455 din Codul de Procedură Civilă, Legea nr. 1 8/1 991 cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 247/2005, H.G. 131/1991, H.G. nr. 1 1 72/2001, H.G. nr. 890/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Împotriva sentinței examinate, la data de 23.06.2022 a promovat apel și intervenienta Comisia locală pentru aplicarea legii nr. 18/1991 de pe lângă Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca solicitând schimbarea hotărârii atacate în totalitate și în consecință, respingerea în întregime a cererii de chemare în judecată formulate de reclamantii, cu exonerarea sa de la plata cheltuielilor de judecată. Mai arată că înțelege să formuleze apel și împotriva Încheierii civile din data de 17.01.2022 prin care s-a respins cererea de suspendare a prezentei cauze până la soluționarea excepției de neconstituționalitate.

Legat de soluția de respingere a cererii de suspendare arată că aceasta este netemeinică întrucât în ceea ce privește aplicabilitatea art. 413, alin 1, pct. I NCPC, Înalta Curte de Casație și Justiție prin Decizia nr. 1 160 din 21 iunie 2016 pronunțată în recurs de Secția de a II-a civilă a Înaltei Curți de Casație și Justiție, a statuat faptul că, în cazul sesizării Curții Constituționale cu o excepție de neconstituționalitate în decursul soluționării unei cereri de chemare în judecată, nu este obligatorie suspendarea judecării. Lipsa unei dispoziții procesuale exprese în sensul suspendării judecării cauzei în cazul admiterii cererii de sesizare a instanței de contencios constituțional cu excepția de neconstituționalitate, precum și abrogarea art. 29 alin. (5) din Legea nr. 47/1992, care prevedea suspendarea de drept a judecării cauzei în intervalul de soluționare a excepției de neconstituționalitate, relevă intenția legiuitorului, manifestată în noile reglementări, de a nu impune cu caracter obligatoriu, imperativ, de drept, luarea de către judecător a unei asemenea măsuri.

În egală măsură, însă, aceste împrejurări nu pot să conducă la concluzia că instanța nu poate suspenda cursul judecării în cazul particular de suspendare facultativă, atunci când, în funcție de elementele cauzei, apreciază că măsura se impune, Înalta Curte apreciază că, pentru identitate de rațiune, aceleași argumente se dovedesc valabile și din perspectiva criticii vizând introducerea cazului de revizuire a hotărârii prevăzut de art. 509 alin. (1) pct. 11 noul Cod de procedură civilă, existența cazului de revizuire neînlăturând per se posibilitatea suspendării facultative a judecării până la soluționarea excepției de neconstituționalitate.

Se impune menținerea suspendării cauzei deoarece dezlegarea procesului depinde de modalitatea în care Curtea Constituțională a României va statua cu privire la criticile de neconstituționalitate aduse dispozițiile art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991, acesta fiind o chestiune esențială pentru proces din moment ce această dispoziție legală reprezintă temeiul juridic al acțiunii introductive. Mai mult de atât, de dispoziția legală mai sus amintită depinde însuși dreptul dedus judecării.

În măsura în care instanța de contencios constituțional va găsi întemeiată excepția, dispozițiile legale criticate își vor înceta efectele, ceea ce presupune că o eventuală soluție de admitere a cererii de chemare în judecată ar trebui modificată pe calea revizuirii, în conformitate cu dispozițiile art. 509 alin. 1 pct. 11, respectiv art. 513 alin. 4 din C.pr.civ.

Ori, din moment ce, prin admiterea acțiunii, s-ar constitui un drept de proprietate și, cel puțin teoretic, ar fi posibil ca reclamantii să exercite atributul de dispoziție a dreptului de proprietate până la momentul publicării deciziei Curții Constituționale a României în Monitorul Oficial, ar fi dificilă și anevoioasă o asemenea restabilire.

Cu titlu de practică judiciară arată faptul că în dosarele nr. 12685/211/2021a2 și nr. 22463/211/2020a1, Tribunalul Cluj a dispus respingerea cererii de recurs împotriva încheierilor prin care s-a dispus suspendarea cauzelor până la soluționarea cererilor de sesizare a Curții Constituționale.

În dosarele nr. 12685/211/2021a2 și nr. 22463/211/2020a1, Tribunalul Cluj a dispus respingerea cererii de recurs împotriva încheierilor prin care s-a dispus suspendarea cauzelor până la soluționarea cererilor de sesizare a Curții Constituționale.

În concluzie, solicită să se dispună suspendarea prezentei cauzei până la soluționarea excepției de neconstituționalitate admisă în cadrul prezentului dosar, cerere pe care o formulează atât ca o critică la adresa deciziei instanței de fond cât și ca o reiterare a cererii inițiale.

Pe fondul apelului, intervenienta arată că reclamantii nu au formulat în mod expres un petit față de Comisia locală de fond funciar Cluj-Napoca privind obligarea acesteia la

adoptarea unei conduite, mizând probabil pe obligațiile legale ale acesteia cu privire la întocmirea documentației tehnice necesare și la punerea în posesie a terenurilor obiect al Legii nr. 18/1991.

Astfel fiind, cele dispuse prin Sentința civilă nr. 567/2022 impun implicit obligații și în sarcina Comisei locale de fond funciar Cluj-Napoca, motiv pentru care justifică interes și calitate procesuală activă pentru formularea prezentei căi de atac.

În caz contrar, consideră că s-ar impune respingerea cererii de chemare în judecată ca inadmisibilă în lipsa unui petit expres de obligare la întocmirea documentației necesare și la punerea în posesie cu privire la terenul în cauză.

Consideră sentința mai sus amintită nelegală și netemeinică întrucât, contrar reținerilor instanței de judecată, nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991, astfel că se impune respingerea cererii de chemare în judecată.

Potrivit acestui text legal:

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

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

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

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

Instanța în mod eronat a reținut ca reclamanții îndeplinesc condițiile enunțate de legiuitor în art. 27 alin.(2³) din Legea nr. 18/1991, astfel:

Deși aparent textul de lege nu este lămuritor sub aspectul sferei sale de aplicare, aceasta reiese din motivarea amendamentului la Legea nr.105/2019 prin care s-a modificat textul de lege în sensul că sintagma terenuri aferente locuinței a fost extinsă la terenuri aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și a curții și grădinii din jurul acestora, din cererea de reexaminare a proiectului de lege devenit Legea nr.87/2020 (prin care s-a introdus sintagma inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995), formulată de președintele României și din expunerea de motive a Legii nr.231/2018 prin care s-a completat lit.a) a textului de lege în sensul că deținătorii sau moștenitorii (în loc de solicitanții) figurează cu casa de locuit (...).

Astfel din lectura acestora, reiese că prin introducerea acestui articol de lege se reglementează constituirea dreptului de proprietate pentru terenurile aferente locuințelor în zonele necooperativizate în vederea eliminării diferenței de tratament juridic dintre terenurile din zone cooperativizate și cele din zone necooperativizate. Prin norma propusă s-a avut în vedere faptul că în localitățile din zonele care nu au fost cooperativizate în perioada regimului comunist, evidențele nu mai reflectă situația corectă a proprietății asupra terenurilor din aceste localități, creând mari greutăți deținătorilor actuali în dovedirea proprietății, precum susțin autorii amendamentului la Legea nr. 105/2019.

Or, Municipiul Cluj-Napoca a fost zonă cooperativizată, fiind de notorietate că la nivelul acestuia au existat trei C.A.P. -uri. În opinia apelantei, acest text de lege este aplicabil doar zonelor necooperativizate, adică în acele localități unde fostele C.A.P.- uri nu au preluat niciodată terenurile, cum este de exemplu orașul Huedin sau Beliș.

În continuare, raportându-se la afirmația instanței potrivit căreia suprafața de teren revendicată este aferenta casei de locuit, anexelor gospodărești, curții și grădinii, fapt ce rezulta din extrasele CF, precizează ca parcelele sunt declarate separat ca și corpuri de proprietate distincte, chiar dacă figurează la aceeași adresa poștala.

În ceea ce privește prima condiție, respectiv „dacă deținătorii sau moștenitorii acestora figurează cu casa de locuit în registrele agricole sau registrele cadastrale și în evidențele fiscale”, din verificările efectuate reiese ca reclamantii Hajdu Zoltan-Zsolt, Adalinean Tudor-Alexandru și Bałog Robert-Levente nu figurează înscrisi în Registrele agricole cu casa de locuit situată la adresa str. Fierului, nr. 44, ap. 4, ap. 1 și ap. 3, Mun. Cluj-Napoca și nici nu s-a depus o dovada în acest sens.

De observat este că instanța de judecată a dispus admiterea cererii de chemare în judecată fără să fi analizat condițiile exprese prevăzute de lit. a a art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991, potrivit căreia deținătorii sau moștenitorii trebuie să figureze cu casa de locuit în registrele agricole sau registrele cadastrale și în evidențele fiscale. Prima instanță s-a rezumat doar a reține că reclamantii au făcut dovada faptului că apar în evidențele fiscale, însă nu a analizat condiția registrului agricol și a celui cadastral.

În cadrul adresei nr. 634978/1/28.12.2020, Autoritatea Națională Pentru Restituirea Proprietăților face precizarea că în ceea ce privește anul de referință pentru înregistrările în registrele agricole sau registrele cadastrale și în evidențele fiscale, legiuitorul nu a prevăzut un anumit an sau perioada de timp, motiv pentru care “conform principiului specialia generalibus derogant trebuie recurs la norma generală care în acest caz este art. 11 alin. 3 din Legea nr. 18/1991”. Conform art. 11 alin. (3) “stabilirea dreptului de proprietate se face la cerere, pe baza situației terenurilor deținute de cooperativa agricolă de producție la 1 ianuarie 1990, înscrisă în sistemul de evidență a cadastrului funciar general sau a registrului agricol, corectată cu înstrăinările legal efectuate de către cooperativa până la data intrării în vigoare a legii”, altfel spus, anul de referință este anul intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991.

Totodată, reclamantii nu au făcut nici dovada faptului că ar figura în registrele cadastrale. Arată instanței de control judiciar faptul că registrele cadastrale nu reprezintă echivalentul întăbulării în calitate de proprietar în cartea funciară dovedită cu cartea funciară, acestea fiind două documente distincte. Consideră că ne aflăm în prezența a două noțiuni total diferite, cea de “registru cadastral” și cea de “carte funciara”. Astfel, opinează că legiuitorul a avut în vedere la apariția Legii nr. 18/1991, prevederile Legii nr. 93/1933 (abrogată în anul 2000), ceea ce rezultă din art. 11 din Legea nr. 18/1991 în care se prevede că dovada dreptului de proprietate se face cu “actele de proprietate, cartea funciara, cadastru, cererile de înscriere în cooperativa, registrul agricol de la data intrării în cooperativa, evidențele cooperativei sau, în lipsa acestora, din orice alte probe, inclusiv declarații de martori”. Observă că legiuitorul enumeră atât cartea funciara, cât și cadastrul (registru cadastral), ultimul având aceeași forță juridică ca cea a registrului agricol.

Conform art. 23 din Legea nr. 93/1933, registrul cadastral cuprinde “a) Numărul topografic al parcelelor și indicarea părții de hotar în care se află; b) Ramura de cultura potrivit indicațiilor de la art. 10, clasa și îmbunătățirile aflate pe bunurile imobiliare; c) Suprafața parcelelor în hectare și mp; d) Venitul net cadastrale) Numele și pronumele posesorilor, eventual porecla și domiciliul acestora.”, iar conform art. 24 un exemplar “împreună cu planul cadastral și cu indicatorul topografic și alfabetic al posesorilor va fi predat judecătorei pentru redactarea foilor de carte funduara.

Asimilarea cărții funciare cu registrul cadastral este greșită. Consideră că ne aflăm în prezența a două noțiuni total diferite, cea de “registru cadastral” și cea de “carte funciara”. Astfel, legiuitorul a avut în vedere la apariția Legii nr. 18/1991, prevederile Legii nr. 93/1933 (abrogată în anul 2000), dovada fiind art. 11 din Legea nr. 18/1991 în care se prevede că dovada dreptului de proprietate se face cu “actele de proprietate, cartea funciara, cadastru, cererile de înscriere în cooperativa, registrul agricol de la data intrării în cooperativa, evidențele cooperativei sau, în lipsa acestora, din orice alte probe, inclusiv declarații de martori”. Cu alte cuvinte, legiuitorul enumeră atât cartea funciara, cât și cadastrul (registru cadastral), ultimul având aceeași forță juridică ca cea a registrului agricol.

Conform dispozițiilor art. 5 alin. (4) din OG nr. 28/2008 privind registrul agricol, “la orașe, municipii și sectoare ale municipiului București se înscriu în registrul agricol numai gospodăriile care dețin terenuri agricole și silvice, precum și acelea care dețin animale pe raza

lor administrativ-teritorială”. Având în vedere ca legiuitorul a impus în mod explicit condiția înscrierii în registrul agricol, iar cum nu toate terenurile sunt/au fost pasibile de înregistrare în acest registru, rezulta excluderea de la aplicarea legii a terenurilor care nu pot fi înscrise în registru.

În același timp, Legea nr. 112/1995 împreună cu normele sale de aplicare prevăd posibilitatea cumpărării apartamentelor în discuție împreună cu terenul aferent, astfel ca acestea nu pot fi dobândite în același timp cu titlu gratuit prin Legea 87/2020. Ori dacă, chiar și terenurile aferente pot fi dobândite doar prin cumpărare, cu atât mai mult terenurile care depășesc aceasta suprafață și care sunt în proprietatea Statului roman conform art. 26 alin. 3, pentru rațiuni similare, vor putea fi dobândite tot prin cumpărare. În acest sens, Decizia nr. 3/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție a stabilit că în aplicarea și interpretarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. 3 din Legea nr. 112/1995 coroborate cu art. 37 din normele metodologice de aplicare a legii, proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite în caz de refuz obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Consideră că odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției, dobândirea terenului nu poate fi făcută decât prin vânzare, la fel ca în situația construcției, altfel ne putem regăsi în situația în care va fi afectat dreptul de proprietate privată a statului și a unităților administrativ teritoriale, în condițiile în care acestea au fost la rândul lor beneficiare ale unor reconstituiri ale dreptului de proprietate. Ori, unitățile administrativ-teritoriale au beneficiat de constituirea dreptului de proprietate chiar în baza aceleiași legi nr. 18/1991, care la art. 36 alin. 1 prevede că: ”(1) Terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor, la data prezentei legi, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26.” astfel că din punctul de vedere al apelantei, aceste terenuri nu constituie obiect al art. 27 alin. 2 indice 3.

Totodată, conform art. 27 alin. (2A3) din Legea nr. 18/1991, legiuitorul face referire expresă la 4 categorii de terenuri, respectiv: a) suprafețele de teren aferente casei de locuit; b) suprafețele de teren aferente anexelor gospodărești; c) curtea din jurul casei de locuit și din jurul anexelor gospodărești și d) grădina din jurul casei de locuit și din jurul anexelor gospodărești. Împrejurarea ca parcela topografică revendicată ar fi aferentă imobilului deținut de reclamant nu poate constitui temei de împroprietărire cu titlu gratuit a unui subiect de drepturi, peste limitele legii, având în vedere ca cele două parcele sunt declarate separat ca și corpuri de proprietate distincte, după cum se poate observa din CF-urile anexate.

Având în vedere ca reclamantii nu au depus documente din care să rezulte modalitatea de dobândire a imobilelor-construcții și întrucât imobilele au fost dobândite în anii 2007, 2016, respectiv 2020, ne aflăm nici în situația proprietarilor inițiali deposedați de către stat în perioada colectivizării sau a moștenitorilor acestora (două imobile fiind dobândite prin contracte de vânzare-cumpărare în 2016 și 2020), nici a cumpărătorilor inițiali ai clădirii vândute în temeiul Legii nr. 112/1995, de unde deduce apelanta că reclamantii sunt proprietari subsecvenți ai imobilului situat în Mun. Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44, ap. 1, 3 și 4; în condițiile în care legiuitorul îi menționează în textul legislativ doar pe ”cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare”, consideră că legiuitorul a avut în vedere doar cumpărătorii inițiali ai imobilelor în baza aceluși act normativ, nu și pe subdobânditorii succesivi. În acest sens, este și punctul de vedere al Autorității Naționale Pentru Restituirea Proprietăților, înregistrat la instituția apelantă sub nr. 634978/1/28.12.2020.

Petenții încearcă să își întrească proprietatea cu o suprafață de teren aflată în proprietatea Statului Roman și situată în vecinătatea proprietății lor. După cum se poate observa din cererea de chemare în judecată, precum și din CF-urile anexate, terenul revendicat este înscris în CF nr. 327113, iar imobilul deținut de petenți este înscris în CF nr. 282228.

Mai observă și faptul că reclamanții nu au calitate de deținători ai terenului obiect al prezentei cauze, la nivelul Serviciului administrare spații, terenuri, neregăsindu-se niciun contract de închiriere având ca obiect terenul curte aferent imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Fierului nr. 44.

În concluzie, consideră că o dată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției, dobândirea terenului nu poate fi făcută decât prin vânzare, la fel ca în situația construcției, altfel ne putem regăsi în situația în care va fi afectat dreptul de proprietate privată a statului și a unităților administrativ teritoriale, în condițiile în care acestea au fost la rândul lor beneficiare ale unor reconstituiri ale dreptului de proprietate.

În drept: dispozițiile legale din cadrul apelului.

În probațiune: înscrisuri.

Anexează: deciziile din cadrul dosarelor nr. 12685/211/2021a2 și nr. 22463/211/2020a1.

Prin întâmpinarea la apelurile declarate în cauză, formulată la data de 19.07.2022, intimații reclamanți solicită următoarele:

- Fata de apelul formulat de către Instituția Prefectului Cluj - Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor solicită instanței a respinge apelul ca nefondat și să mențină în întregime dispozițiile sentinței atacate.

- Fata de apelul declarat de către Municipiul Cluj Napoca - Comisia locala pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor solicită instanței a respinge acest apel în principal ca lipsit de interes, ca inadmisibil iar în subsidiar ca nefondat.

- Cu privire la suspendarea judecării prezentei cauze solicită respingerea ca inadmisibilă a cererii de apel împotriva Încheierii prin care instanța de fond a respins cererea de suspendare, prin raportare la dispozițiile art. 414 Cod procedura civilă.

- Solicită obligarea apelantelor la plata cheltuielilor de judecată.

Fata de apelul declarat de către Municipiul Cluj Napoca - Comisia locala pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor invocă excepția lipsei de interes. În condițiile în care sentința nu conține nici o dispoziție referitoare la aceasta instituție promovarea prezentei cai de atac nu își găsește justificare - în concordanță cu dispozițiile art. 33 din Codul de procedura civilă

De asemenea față de apelul declarat de către municipalitate invocă excepția inadmisibilității acestuia prin raportare la dispozițiile art. 444 - 445 Cod procedura civilă.

Astfel dispozitivul sentinței apelate nu are în vedere și aceasta instituție, motiv pentru care în speța se poate discuta cel mult despre o completare de dispozitiv formulată în temeiul art. 444. În condițiile în care nu s-a exercitat aceasta procedură în termenul legal, apelul declarat de către municipalitate este inadmisibil.

Cu privire la apelul declarat de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor

Apelul declarat de aceasta instituție este unul nefondat.

Aceasta instituție este în eroare cu privire la atribuțiile pe care le are conform legii și de asemenea este în eroare cu privire la petitele pe care le-am formulat și cu care reclamanții au înțeles să investească instanța și este în eroare și cu privire la calitatea sa procesuală - aceea de pârâtă.

Astfel articolul 27 aliniatul 2³ din Legea 18/1991 a fondului funciar astfel cum a fost modificată prin Legea 87/2020, prevede expres faptul că cererea se adresează "comisiei județene" prin urmare aceasta instituție este cea în competența căreia legiuitorul a înțeles să instituie obligația de soluționare a cererii și respectiv de emitere a titlului de proprietate.

Din aceasta perspectivă au înțeles să se judece în contradictoriu numai cu aceasta instituție pentru a obține o hotărâre judecătorească prin care să fie obligată această instituție la a emite titlul de proprietate!

Acțiunea din prezentul dosar a fost determinată de refuzul acestei instituții de a-și îndeplini obligația instituită de legiuitor în sarcina sa.

În acest context consideră că alegațiile cuprinse în apelului declarat Împotriva sentinței nu se pot constitui în critici temeinice și fondate, de natura să atragă admiterea apelului și schimbarea în tot a acestei sentințe.

Concluzionând, pentru argumentele prezentate mai sus solicită a fi respins apelul ca nefondat și să fie menținute în întregime dispozițiile sentinței atacate, față de apelul formulat de către Instituția Prefectului Cluj - Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor iar față de apelul declarat de către Municipiul Cluj Napoca - Comisia locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor solicită instanței să respingă și acest apel în principal ca lipsit de interes, ca inadmisibil iar în subsidiar ca nefondat. Solicită obligarea la plata cheltuielilor de judecată.

În probațiune: orice probe a căror necesitate ar reieși din dezbateri.

La data de 30.08.2022 apelanta Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 de pe lângă Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a reformulat, în contradictoriu cu intimații reclamantii, cererea de sesizare a Curții Constituționale cu privire la neconstituționalitatea art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991, astfel cum acesta a fost introdus prin Legea nr. 231/2018 și mai apoi completat treptat prin Legea nr. 105/2019, Legea nr. 237/2020, Legea nr. 87/2020 și Legea nr. 263/2022, toate aceste dispoziții fiind în opinia sa neconstituționale deoarece încalcă prevederile art. 136 și art. 44 din Constituția României, a art. 1 alin. (3) și alin. (5) din Constituție cu privire la principiul securității juridice, în componenta sa privind calitatea legii și principiul legalității, prin nesocotirea normelor de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cuprinse în art. 6 alin. (1), art. 8 alin. (4), art. 13 lit. a) și art. 36 alin. (1) din Legea nr. 24/2000, fiind totodată încălcată obligația corelării noilor dispoziții normative cu cele aflate în vigoare și care sunt strâns legate de obiectul legii noi.

La data de 01.09.2022 apelanta Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 de pe lângă Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a înregistrat la dosar răspuns la întâmpinarea formulată de intimații reclamantii prin care arată următoarele:

A. Excepția lipsei de interes invocată în baza art. 33 Cod procedură civilă:

Se impune respingerea acestei excepții ca neîntemeiată. Comisia locală de fond funciar Cluj-Napoca are interes pentru promovarea căii de atac a apelului având în vedere mai multe considerente:

1. Atribuțiile legale care le revin comisiilor locale prevăzute de art. 5 din HG nr. 890/2005: "Comisiile comunale, orașenești sau municipale au următoarele atribuții principale:

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

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

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

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

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

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

g) întocmesc situații cu titlurile de proprietate eliberate în condițiile art. 27 alin. (2)A2 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în cazurile în care proprietarii renunță la titlul de proprietate pentru intrarea în legalitate și înaintează comisiei județene propuneri de revocare a acestor titluri;

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

Din acest text legal rezultă faptul că activitatea Comisiei județe este ulterioară și subsecventă îndeplinirii activității Comisiei locale. Doar după primirea documentației necesare va proceda Comisia județeană la validarea anexei înaintate de Comisia locală și la emiterea titlului de proprietate.

Astfel fiind, cele dispuse prin Sentința civilă nr. 567/2022 impun implicit obligații și în sarcina Comisiei locale de fond funciar Cluj-Napoca, motiv pentru care justifică interes și calitate procesuală activă pentru formularea prezentei căi de atac.

Tocmai văzând acest aspect, Judecătoria Cluj-Napoca a considerat că fără prezența ei în proces cauza nu poate fi judecată și astfel, în baza art. 78 Cod procedură civilă a dispus introducerea în cauză, astfel că, în calitate de parte, au tot dreptul și interesul în formularea prezentei căi de atac.

În caz contrar, consideră că s-ar impune respingerea cererii de chemare în judecată ca inadmisibilă în lipsa unui petit expres de obligare la întocmirea documentației necesare și la punerea în posesie cu privire la terenul în cauză, ceea ce nu s-a întâmplat din moment ce au fost introduși în cauză, astfel că au devenit părți cu drepturi depline.

2. Conform cărții funciare nr. 327113 Cluj-Napoca, imobilul în discuție se află în proprietatea Statului Român și în administrarea operativă a Sfatului Popular al orașului Cluj, iar conform art. 36 alin. 1 prevede că: "(1) Terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor, la data prezentei legi, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26." astfel că dreptul de proprietate asupra terenului aparține municipiului Cluj-Napoca.

A veni și a reproșa la ora actuală în cadrul excepției lipsei de interes faptul că nu există în dispozitiv nicio obligație în sarcina comisiei locale, reprezintă în opinia apelantei, o exercitare cu rea-credință a drepturilor procedurale, mai ales că tocmai reclamantii nu au formulat în mod expres un petit față de Comisia locală de fond funciar Cluj-Napoca privind obligarea acesteia la adoptarea unei conduite, dorind astfel să ne evite în ciuda dispozițiilor art. 5 din HG 890/2005 mai sus citate.

Potrivit art. 12, alin. (1) NCPC, drepturile procesuale trebuie exercitate cu buna credință, potrivit scopurilor în vederea căruia au fost recunoscute de lege și fără a se încălca drepturile procesuale ale altei părți.

Dispozițiile de mai sus se corelează cu cele ale art. 57 din Constituția României, potrivit căruia cetățenii români, cetățenii străini și apatrizii trebuie să-și exercite drepturile și libertățile constituționale cu buna-credință, fără să încalce drepturile și libertățile celorlalți.

B. Excepția inadmisibilității apelului în baza art. 444-445 Cod procedură civilă:

Prin această excepție reclamantii consideră că Sentința civilă nr. 567/2022 ar fi fost susceptibilă de o cerere de completare a dispozitivului în conformitate cu art. 444 Cod procedură civilă.

Acest raționament este eronat din moment ce completarea unei hotărâri judecătorești poate fi solicitată doar în cazul în care instanța de judecată a omis să se pronunțe asupra unui capăt de cerere, ori niciun petit nu a fost formulat împotriva instituției apelante, astfel că remediul procedural prevăzut de art. 444 nu este aplicabil prezentei spețe.

C. Inadmisibilitatea atacării cu apel a încheierii de ședință prin care s-a dispus respingerea cererii de suspendare:

Din moment ce art. 414 Cod procedură civilă nu prevede vreo cale de atac separată pentru cazul în care instanța de judecată respinge cererea de suspendare a cauzei, consideră că

este legală și temeinică promovarea căii de atac a apelului, întrucât încheierea de ședință din data de 17.01.2022 face parte integrantă din Sentința civilă nr. 567/2022.

Solicită instanței să dispună suspendarea prezentei cauzei până la soluționarea excepției de neconstituționalitate admisă în cadrul prezentului dosar, cerere pe care o formulează atât ca o critică la adresa deciziei instanței de fond cât și ca o reiterare a cererii inițiale.

Totodată, a solicitat și suspendarea cauzei având în vedere excepția de neconstituționalitate invocată legat de prevederile art. 27 alin. 2 ind. 3, astfel cum acest text legal a fost modificat de Legea nr. 263/2022.

În ceea ce privește apelul formulat de Comisia județeană Cluj, sunt de acord în ceea ce privește incoerența legislativă, observând și faptul că imobilul din str. Fierului nr. 44 identificat cu nr. topografic 9146 a fost preluat în favoarea Statului Român, în administrarea și folosința Sfatului Popular al orașului Cluj în baza Decretului nr. 92/1950 pentru naționalizarea unor imobile și a deciziei nr. 3086/7 sept. 1959 așa cum rezultă din adresa nr. 10676/ 1 oct. 1959 a întreprinderii de locuințe și localuri Cluj Intabulată prin dosar nr.5965/1959 Tribunalul Cluj - Secția de Carte Funciară, precum și din adresa nr. 12876/1955 a întreprinderii de locuințe și localuri Cluj Intabulată prin dosar nr.4964/1955 Tribunalul Cluj - Secția de Carte Funciară.

Tocmai având în vedere aceste aspecte, consideră că se impune suspendarea prezentei cauze până la soluționarea excepțiilor de neconstituționalitate.

Alăturat transmite din dosarul de preluare a imobilului din str. Fierului nr.44: adresa nr. 10676/ 1 oct. 1959, adresa nr. 12876/1955, deciziunea nr.3085/7 sept. 1959, încheierea nr.5965/1959, încheierea nr.4964/1955.

Consideră în același timp faptul că argumentele cu privire la cheltuielile de judecată sunt neîntemeiate având în vedere și atribuțiile Comisiei județene prevăzute de art. 6 din HG nr. 890/2005.

Față de modificările introduse textului legal prin Legea nr. 263/2022, consideră că reclamanților le revine sarcina de a dovedi condițiile impuse de textul legal, printre care apare și aceea ca construcția să fie edificată anterior datei de 1 ianuarie 1990.

La termenul de judecată din data de 03.10.2022 instanța a pus în discuție cererea de sesizare a Curții Constituționale și de asemenea și cererea de suspendare a cauzei, a reținut cauza în vederea pronunțării asupra acestor cereri, a amânat pronunțarea având nevoie de timp pentru a delibera, iar prin Încheierea civilă din data de 10.10.2022 Tribunalul a admis cererea de sesizare a Curții Constituționale formulată de apelanta – pârâtă Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 de pe lângă Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, și în consecință: A dispus sesizarea Curții Constituționale în vederea soluționării excepției de neconstituționalitate invocată de apelanta – pârâtă Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 de pe lângă Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, prin înscrisul depus la data de 30.08.2022, cu privire la dispozițiile art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991, astfel cum acesta a fost introdus prin Legea nr. 231/2018 și apoi completat prin Legea nr. 105/2019, Legea nr. 237/2020, Legea nr. 87/2020 și Legea nr. 263/2022. S-a dispus comunicarea către Curtea Constituțională a încheierii de ședință, a cererii formulate de către apelanta-pârâtă, prin care se invocă excepția de neconstituționalitate împreună cu datele necesare pentru îndeplinirea procedurii de citare. **S-a respins cererea de suspendare a cauzei, ca neîntemeiată, sens în care a stabilit termen de judecată în continuare pentru data de 28.11.2022.**

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

I.Apelul declarat de pârâta Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj este nefondat pentru considerentele ce urmează să fie expuse:

Apelanta critică legalitatea sentinței civile care formează obiectul controlului judiciar arătând, după citarea pe larg a unor norme legale din Legea nr. 18/1991, Legea nr. 87/2020, Legea nr. 112/1995 și Legea nr. 10/2001, că *modificările aduse legilor fondului funciar de*

Legea nr. 87/2020 sunt în contradicție cu reglementările Legii nr. 10/2001, a căror prevederi au un caracter de complinire în raport cu actele normative reparatorii speciale anterioare – Legea nr. 112/1995 -, iar până la această dată nu există norme de aplicare care să specifice modalitatea de punere în aplicare a modificărilor aduse Legii nr. 18/1991.

Referitor la critica vizând o posibilă contradicție între prevederile legilor reparatorii se impune constatarea în sensul că instanța judecătorească nu este competentă să se pronunțe cu privire la chestiunea existenței sau inexistenței unor contradicții între diverse reglementări legale. Instanței îi revine sarcina de a interpreta și de a aplica dispozițiile legale invocate drept temei al cererii deduse judecării.

Critica privitoare la inexistența unor norme de aplicare a Legii nr. 87/2020 nu poate fi primită, deoarece, pe de o parte, nu i se poate imputa reclamantilor promovarea cererii în condițiile în care nu au fost adoptate normele de aplicare, iar pe de altă parte, Legea nr. 87/2020 nu ridică dificultăți de interpretare și de aplicare.

În altă ordine de idei, deși Legea nr. 87/2020 nu impune un termen pentru soluționarea cererii de constituire a dreptului de proprietate privată aceasta nu semnifică faptul că, în cazul unei pasivități prelungite a autorităților, persoana care se consideră îndreptățită nu se poate adresa instanțelor judecătorești. După expirarea unui termen rezonabil de la depunerea cererii și a tuturor actelor doveditoare, persoana care se consideră îndreptățită are posibilitatea de a se adresa instanțelor judecătorești în vederea obținerii recunoașterii dreptului de proprietate pe cale judiciară.

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

Tribunalul constată de asemenea că, deși procedează la o amplă analiză a normelor legale cuprinse în legile menționate, apelanta nu formulează veritabile critici față de soluția pronunțată de către prima instanță asupra fondului cererii de chemare în judecată.

Motivul de apel prin care se critică soluția de obligarea a apelantei părâte la plata cheltuielilor de judecată are același caracter nefondat.

Reclamanții au declanșat prezentul demers judiciar ca urmare a nesoluționării cererii înregistrate la data de 12 octombrie 2020 sub nr. 25985 la Instituția Prefectului Județului Cluj (f. 12 dosar judecătore).

Prin Adresa nr. 25985/IV/I/13.01.2021 (f. 13) apelanta a înștiințat reclamanții cu privire la faptul că cererea formulată în temeiul Legii nr. 87/2020 a fost redirecționată Comisiei locale de fond funciar Cluj-Napoca. Prin Adresa nr. 554946/304/11.11.2020 (f. 15), Primăria Municipiului Cluj-Napoca, Serviciul Revendicări, Fond funciar și Registrul agricol, a comunicat reclamanților că cererea va fi soluționată după elaborarea Normelor Metodologice care să reglementeze modalitatea de punere în aplicare a articolului 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare.

În consecință, față de nesoluționarea cererii, instanța a fost investită cu judecarea pe fond a cererii de chemare, cu analizarea îndreptățirii reclamanților la constituirea dreptului de proprietate cu privire la imobilul teren în litigiu. Constatarea se impune deoarece nicio dispoziție legală nu limitează dreptul celui care se consideră îndreptățit de a se adresa instanței competente, ci, dimpotrivă, Constituția prevede în cuprinsul art. 21 alin. 2 că *nicio lege nu poate îngredi exercitarea dreptului oricărei persoane de a se adresa justiției pentru apărarea intereselor sale legitime.*

Apelanta solicită instanței să țină cont de faptul că între comisia județeană și comisia locală nu există un raport de subordonare pentru a dispune de pârghiile legale prin care să determine comisiile locale să-și îndeplinească atribuțiile ce le revin. Rolul comisiei județene de îndrumare și control asupra Comisiilor locale în contextul prevederilor art 6 ale HG 890/2005

are ca scop conformarea comisiilor cu prevederile legale în domeniu, și nicidecum un scop sancționator, de constrângere la îndeplinirea atribuțiilor ce revin comisiilor locale. Contrar susținerilor apelantei, în opinia instanței de control judiciar, atribuțiile de coordonare și control, nu se reduc la verificarea conformării comisiei locale cu prevederile legale aplicabile procedurii de constituire a dreptului de proprietate.

În același timp, așa cum rezultă din cele ce preced, intimații reclamânți au fost obligați să sesizeze instanța de judecată pentru valorificarea drepturilor conferite de Legea nr. 87/2020, astfel încât, prima instanță a reținut corect culpa procesuală a apelantei pârâte în înțelesul art. 453 C.pr.civ. Este de remarcat și faptul că reclamânții au solicitat cheltuieli de judecată doar de la Comisia Județeană Cluj.

Față de considerentele expuse, Tribunalul apreciază că sunt nefondate în întregime criticile apelantei și nu se impune examinarea celorlalte argumente invocate în sprijinul motivelor de apel.

II. Apelul declarat Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 de pe lângă Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca Cluj-Napoca este nefondat pentru motivele ce urmează să fie expuse succint:

Apelanta arată că intimații reclamânți nu au formulat în mod expres un petit față de Comisia locală de fond funciar Cluj-Napoca privind obligarea acesteia la adoptarea unei conduite, dar constată cu just temei că, au mizat probabil *pe obligațiile legale ale acesteia cu privire la întocmirea documentației necesare și la punerea în posesie a terenurilor obiect al Legii nr. 18/1991*. Este de asemenea corectă susținerea apelantei potrivit căreia justifică interes și calitate procesuală activă pentru formularea prezentei căi de atac. Tribunalul constată că instanța a dat eficiență în mod corect dispozițiilor art. 78 alin. 2 C.pr.civ., iar Comisia locală Cluj-Napoca a dobândit calitatea de intervenientă în primă instanță.

În continuare apelanta susține că sentința civilă pronunțată este netemeinică întrucât, contrar reținerilor primei instanțe, nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991.

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

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

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

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

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

Instanța de control judiciar constată de asemenea că scopul adoptării textului nu a fost cel indicat de către apelantă. În realitate, așa cum rezultă din cuprinsul cererii de reexaminare asupra proiectului de modificare a Legii nr. 18/1991, formulată de Președintele României

anterior adoptării în conformitate cu dispozițiile art. 77 alineatul (2) din Constituția României, republicată:

„...cu referire la art. 27 alin. (2³) partea introductivă din Legea fondului funciar nr. 18/1991, se prevede: „În cazul terenurilor aferente locuinței, care nu au fost cooperativizate, deținătorii sau moștenitorii acestora inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, pot solicita, la cerere, comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile prezentei legi, astfel: (...)”. Apreciem însă că sintagma „terenuri aferente locuinței” nu acoperă situația suprafețelor de teren pe care se află anexele gospodărești sau terenurile reprezentate de curtea și grădina din jurul locuinței. Din această perspectivă considerăm că norma este incompletă, motiv pentru care se impune reanalizarea intervenției legislative menționate din cuprinsul articolului unic pct. 2 din legea transmisă la promulgare.

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

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

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

Apelanta mai arată că instanța a dispus admiterea cererii de chemare în judecată fără să fi analizat condițiile exprese prevăzute de art. 27 alin. 2 ind. 3 din Legea nr. 18/1991, potrivit cărora deținătorii sau moștenitorii trebuie să figureze cu casa de locuit în registrele agricole sau registrele cadastrale și în evidențele fiscale. Contrar susținerilor apelantei instanța a procedat la analiza condițiilor impuse de actul normativ arătat și cu respectarea dispozițiilor acestuia a constatat că sunt îndeplinite condițiile pentru admiterea cererii de chemare în judecată.

S-a reținut astfel că „În ceea ce privește calitatea titularilor cererii de reconstituire... reclamanții figurează în calitate de proprietari ai apartamentelor nr. 1, 2 și 3 din condominiul situat în Cluj-Napoca, str. Fierului, nr. 44, astfel cum rezultă din cuprinsul extrasului de Carte funciară nr. 282228-C1. Mai mult, reclamanții sunt coproprietari ai imobilului teren asupra căruia este amplasată construcția identificată în cele ce preced, conform extrasului de Carte funciară nr. 282228. Relevant este și faptul că reclamanții figurează în registrele fiscale drept proprietari ai construcției, aspect dovedit prin certificatele de atestare fiscală anexate la filele 82-84. În ceea ce privește contractul de închiriere invocat de către intervenientă prin

întâmpinare, acesta a încetat la data la de 20 septembrie 2021, astfel cum s-a învederat instanței prin adresa comunicată la data de 19 noiembrie 2021 (fila 80). Prin urmare, contractul de închiriere nr. 484595/24.10.2017 nu constituie un impediment în admiterea cererii reclamanților cât timp acesta nu mai produce efecte începând cu data de 20 septembrie 2021”.

În opinia apelantei nu se poate asimila cartea funciară cu registrul cadastral, făcând o confuzie între cele două. În acest sens apelanta face trimitere la dispozițiile art. 11 din Legea nr. 18/1991 care prevede că dovada dreptului de proprietate se face cu „actele de proprietate, **cartea funciară, cadastru**, cererile de înscriere în cooperativa, **registru agricol** de la data intrării în cooperativă, evidențele cooperativei sau, în lipsa acestora, din orice alte probe, inclusiv declarații de martori”.

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

Sușinerile apelantei ignoră de asemenea scopul adoptării textului legal anterior menționat. Astfel, apelanta susține că Legea nr. 112/1995 împreună cu normele sale de aplicare prevăd posibilitatea cumpărării apartamentelor în discuție cu terenul aferent, astfel că acestea nu pot fi dobândite în același timp cu titlu gratuit prin Legea nr. 87/2020. Apelanta face de asemenea trimitere la statuările cuprinse în Decizia nr. 3/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Tribunalul constată că prin aceste susțineri, pe de o parte, este ignorat scopul adoptării art. 27 alin. 2³, așa cum rezultă din cele ce preced, iar pe de altă parte, conținutul articolului este eronat interpretat.

În ceea ce privește trimiterile apelantei la statuările cuprinse în Decizia nr. 3 din 30 ianuarie 2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, *privind interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, în sensul stabilirii dacă dobânditorul construcției pe temeiul Legii nr. 112/1995 are un drept de creanță la perfectarea unui contract de vânzare-cumpărare, prin care să dobândească și dreptul de proprietate asupra terenului aferent construcției*, Tribunalul constată că ulterior a fost adoptată Legea nr. 87/2020, iar expunerea de motive a fost analizată în cuprinsul prezentelor considerente, cu toate consecințele juridice care decurg din această constatare.

Mai susține apelanta că legile fondului funciar reglementează doar situații anterioare anului 1990 și nu prevăd noi moduri de dobândire a dreptului de proprietate, momentul la care trebuie să ne raportăm este cel mai târziu 1 ianuarie 1991 și faptul că, dobândirea dreptului de proprietate cu privire la terenurile care intră sub incidența textului arătat trebuie să fie făcută cu titlul oneros. Tribunalul constată că prin aceste susțineri, pe de o parte, este ignorat scopul adoptării art. 27 alin. 2³, așa cum rezultă din cele expuse, iar pe de altă parte, conținutul articolului este eronat interpretat.

Tribunalul constată, în limitele investirii sale, că apelul este în întregime nefondat și nu se impune examinarea celorlalte argumente expuse în sprijinul motivelor de apel, față de statuările anterioare. Este de remarcat faptul că situația de fapt reținută de către prima instanță în baza vastului probator al cauzei nu a fost criticată. Motivul de apel vizând soluția de respingere a cereri de suspendare nu va fi analizat deoarece instanța de apel a fost investită cu o cerere de suspendare a judecării apelului, cerere respinsă prin Încheierea ședinței publice din data de 10.10.2022, pentru motivele expuse în cuprinsul acestei încheieri.

În consecință, în temeiul art. 480 alin. 1 C.pr.civ., urmează să fie respins ca nefondat apelul declarat de pârâtele **Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 de pe lângă Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca și Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj** împotriva Sentinței civile nr. 567

din data de 08 februarie 2022, pronunțată în dosarul nr. 5923/211/2021 al Judecătoria Cluj-Napoca, care va fi menținută în întregime.

În baza dispozițiilor art. 482 raportat la art. 453 C.pr.civ., vor fi obligate în solidar apelantele, căror culpă procesuală este dovedită, să achite în favoarea intimaților Hajdu Zoltan-Zsolt, Adalinean Tudor-Alexandru și Balog Robert-Levente câte 600 lei cheltuieli de judecată în apel, reprezentând onorariu avocațial conform înscrisurilor doveditoare depuse la dosarul cauzei (f. 91-93). Tribunalul apreciază că sumele solicitate cu titlul arătat au un caracter rezonabil atât față de criteriile prevăzute de art. 451 alin. 2 C.pr.civ., cât și față de jurisprudența C.E.D.O. în materia cheltuielilor de judecată.

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

Respinge ca nefondate apelurile declarate de pârâtele **Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 de pe lângă Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, Str. Moșilor nr. 1-3, în jud. Cluj, și Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj, cu sediul în Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989 nr. 58, jud. Cluj, împotriva Sentinței civile nr. 567 din data de 08 februarie 2022, pronunțată în dosarul nr. 5923/211/2021 al Judecătoria Cluj-Napoca, pe care o menține în întregime.**

Obligă apelantele în solidar să achite în favoarea intimaților Hajdu Zoltan-Zsolt, Adalinean Tudor-Alexandru și Balog Robert-Levente câte 600 lei cheltuieli de judecată în apel.

Definitivă.

Pronunțată azi 05 ianuarie 2023 prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

**Președinte,
Șoimița-Bianca Pop**

**Judecător,
Emese Luca**

**Grefier,
Olimpia Andresi**

O.A. 06 ianuarie 2023
E.L./G.P./7 ex./27.02.2023
Judecător fond: Ioana Valeria Amuscăliței- Judecătoria Cluj-Napoca



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

400094 Cluj-Napoca, Bulevardul 21 Decembrie 1989 nr. 58
telefon: +40-264-503300, +40-264-594888, fax: +40-264-591637

Nr. 2399/IV/16.03.2023

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
**Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de
proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca**



**COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE
PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CLUJ**, cu sediul în jud. Cluj, Mun.
Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 58, Cod Poștal 400094, reprezentată legal
prin dna. Irina Munteanu - Președinte, prin prezenta vă aducem la cunoștință faptul că
prin Sentința civilă nr. 567/08.02.2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar
nr. 5923/211/2021, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3/A/2023 pronunțată de
Tribunalul Cluj în același dosar, subscrisa este obligată să emită titlu de proprietate, în
favoarea reclamanților Hajdu Zoltan Zsolt, Adalinean Tudor Alexandru și Balog
Robert Levente, potrivit cotelor părți astfel cum sunt înscrise în CF nr. 28228 Cluj-
Napoca (reclamantul Hajdu Zoltan Zsolt-31/140, 8 reclamantul Adalinean Tudor-
Alexandru-55/140 și reclamantul Balog Robert-Levente-54/140), cu privire la imobilul
teren înscris în CF nr. 327133 Cluj-Napoca, nr. top. 9146/2, în suprafață totală de 242
mp.

Având în vedere atribuțiile care vă revin potrivit art. 5 și art. 36 din
Regulamentul adoptat prin H.G. nr. 890/2005, cu modificările și completările
ulterioare, vă solicităm întocmirea, cu celeritate, și înaintarea către Comisia județeană
pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj, a
documentației necesare emiterii titlului de proprietate conform dispozitivului hotărârii
judecătorești menționate mai sus.

Cu deosebită considerație,

**PREȘEDINTE
IRINA MUNTEANU**



**SUBPREFECT
Răzvan Iulian CIORTEA**

Secretar general: Grigore Frențiu
Șef Serviciu: Roxana Oana Tanco
Întocmit/ 2 ex A.B. *hota*



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 327113 Cluj-Napoca

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 71846 |
| Ziua | 03 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2023 |

Cod verificare
100130737227



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7424

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Fierului, Nr. 44, Jud. Cluj

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | Top: 9146/2 | 242 | Teren-curte |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|-----------|
| 4964 / 29/12/1955 Act nr. 12876, din 29/12/1955 emis de a Intreprinderii de Locuinte si Localuri Cluj bazat pe Decret 92/1950, completata cu cererea 7984/13.08.1958; | |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) STATUL ROMAN ,, in folosinta Sfatului Popular al orasului Cluj | A1 |
| 5965 / 02/10/1959 Act nr. Decret 92/1950 privitor la nationalizarea unor imobile si a Deciziei 3086, din 07/09/1959 emis de Comitetul executiv al Sfatului Popular al orasului Cluj; | |
| B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept nationalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN ,, iar dreptul de administrare operativa a Sfatului Popular al orasului Cluj | 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 |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Top: 9146/2 | 242 | Teren-curte |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curti constructii | DA | 242 | - | - | 9146/2 | |

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

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

Data și ora generării,

03/04/2023, 14:58