

1-97 pag.

15/22.07.2024

HOTĂRÂRE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B, în favoarea doamnei Farkas Veronica

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

Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B, în favoarea doamnei Farkas Veronica – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 584965/1/15.07.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 585628/451/15.07.2024 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Economice și al Direcției Juridice, prin care se propune vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B, în favoarea doamnei Farkas Veronica;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 129 alin. (6) lit. b), ale art. 363 alin. (1) și ale art. 364 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 112/1995, actualizată, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, ale H.G. nr. 20/1996, republicată, privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ținând cont de Procesul-verbal nr. 580518/11.07.2024 al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă vânzarea către doamna Farkas Veronica, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B, înscrisă în C.F. individuală nr. 301121-CI-UI Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 127054), cu nr. topo. 9452/2/IV, în suprafață de 53,20 mp.

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

(2) Prețul de vânzare a locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B, înscrisă în C.F. individuală nr. 301121-C1-U1 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 127054), cu nr. topo. 9452/2/IV, este de 136.990 lei, valabil la data de 20.06.2024, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 3. (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta declarația notarială din care să rezulte că, atât titularul cât și membrii familiei sale, nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

(2) În cazul nedeunerii acestui document, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

Art. 4. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Economică și Direcția Juridică.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

PROCES-VERBAL

încheiat azi 20.06.2024

PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI ȘI ANEXELOR AFERENTE

situat în Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, ap. 4, corp B, nivelul Parter, înscris în C.F. nr. 301121-C1-U1 Cluj-Napoca, cu nr. topo. 9452/2/IV, cota indiviză 30,19%, teren atribuit 67 mp., conform normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20 din 17.01.1996.

Titular contract de închiriere: FARKAS VERONICA.

Număr contract închiriere: 24404/17.05.1982; 33205/22.06.1999; 349706/24.10.2013.

Modul de preluare a imobilului de către Statul Român – Decret nr.176/1948 la Statul Român – Ministerul Învățământului public – preluat la Sfatul Popular al Orașului Cluj în baza Deciziei 45260/1955.

	Valoare în prețuri ian.1990 (lei)	Coeficient de actualizare	Valoarea actualizată (lei) valabilă la data de 20.06.2024	Coeficient de actualizare	Valoarea actualizată (lei)
--	---	------------------------------	--	------------------------------	-------------------------------

LOCUIȚA	77.993	17.564,36	1.369.897.129 136.990 RON		
---------	--------	-----------	------------------------------	--	--

- PREȘEDINTE DAN ȘTEFAN TARCEA - viceprimar
- MEMBRI:
 - Rațiu Radu Florin - consilier local
 - Covaliu Bogdan-Florin - consilier local
 - Răcz Levente-Zsolt - consilier local
 - Cristian Adriana - consilier local
 - Ciubăncan Anca Florinela - consilier local

Director, Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății

Director, Direcția Economică

Șef serviciu, Serviciul Juridic, Legislație, Contracte

Șef serviciu, Serviciul Administrare spații, terenuri

Șef serviciu, Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru

Steliana Turdean

REFERAT DE APROBARE
privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, în favoarea doamnei Farkas Veronica

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4 (identificat inițial în contractul de închiriere ca fiind ap. 3), format din 2 camere și 1 bucătărie, a fost închiriat de către G.I.G.C.L. Cuj numitului Neamțu Iosif la data de 17.05.1982, conform contractului de închiriere nr. 24404, având calitatea de titular de contract, iar cu drepturi locative numiții Neamțu Borbala, în calitate de soție, Neamțu Elena Foka, Neamțu Ecaterina-Vandana, Neamțu Veronica și Balasz Borbala, în calitate de fiice și Dioszegi Maria, în calitate de soacră.

Pentru același imobil autoritatea locală a încheiat, la data de 22.06.1999, contractul de închiriere nr. 33205, iar prin actul adițional nr. 1 la acest contract, a fost modificată atât suprafața imobilului cât și componența acestuia.

Astfel, imobilul are în componență: 2 camere cu o suprafață totală de 41,20 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 8,82 mp. și 1 baie cu o suprafață de 3,18 mp., rezultând o suprafață totală de 53,20 mp.

Urmare a decesului titularului de contract, prin cererea înregistrată cu nr. 349706/45 din data de 24.10.2013, soția acestuia, numita Neamțu Borbala a solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele său.

Astfel, autoritatea locală a încheiat contractul de închiriere nr. 349706 din data de 24.10.2013, având ca titular de contract pe numita Neamțu Borbala, iar cu drepturi locative numiții Neamțu Ecaterina-Vandana, Neamțu Veronica și Balasz Borbala, în calitate de fiice, Neamțu Iosif-Alexandru, în calitate de fiu și Neamțu Enrico-Belo, în calitate de nepot.

Prin cererea înregistrată cu nr. 420066/45/15.09.2017, urmare a decesului numitei Neamțu Borbala, fiica acesteia, Farkas Veronica (fostă Neamțu), a solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele ei.

Astfel, la data de 18.12.2017, a fost încheiat actul adițional nr. 2 la contractul de închiriere nr. 349706/24.10.2013, conform căruia titulară de contract de închiriere este Farkas Veronica, iar cu drepturi locative Neamțu Ecaterina-Vandana, în calitate de soră, Neamțu Iosif-Alexandru, în calitate de frate și Neamțu Enrico-Belo, în calitate de nepot.

Prin actul adițional nr. 3 la contractul de închiriere nr. 349706/24.10.2013 a fost introdus cu drepturi locative și soțul titularului de contract, numitul Farkas Gabriel.

Prin cererea înregistrată cu nr. 23919/45/10.01.2023, numita Farkas Veronica, în calitate de titular de contract de închiriere, a solicitat cumpărarea locuinței deținută în baza contractului de închiriere nr. 349706/24.10.2013, modificat prin acte adiționale.

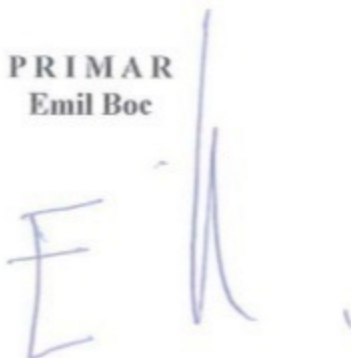
Astfel, precizăm faptul că potrivit contractului de închiriere locuința este situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 84-86, parter, corp B, ap. 4, identificată în cartea funciară ca fiind situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 11.07.2024, constatând îndeplinirea condițiilor de vânzare, a aprobat vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B, înscrisă în C.F. individuală nr. 301121-C1-U1 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 127054), cu nr. topo 9452/2/IV, în suprafață de 53,20 mp. în favoarea doamnei Farkas Veronica, conform Procesului-verbal nr. 580518/11.07.2024.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1437/20.06.2024, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B, înscrisă în C.F. individuală nr. 301121-C1-U1 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 127054), cu nr. topo 9452/2/IV, este de 136.990 lei, valabil la data de 20.06.2024 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind vânzarea în favoarea doamnei Farkas Veronica a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B, înscrisă în C.F. individuală nr. 301121-C1-U1 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 127054), cu nr. topo 9452/2/IV, în suprafață de 53,20 mp., la prețul de 136.990 lei, valabil la data de 20.06.2024, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, sub condiția depunerii la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare a unei declarații notariale din care să rezulte că, atât titularul cât și membrii familiei sale, nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca,
str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B, în favoarea doamnei Farkas Veronica

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 584965/1/15.07.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B, în favoarea doamnei Farkas Veronica:

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

Din perspectivă tehnică arătăm faptul că, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4 (identificat inițial în contractul de închiriere ca fiind ap. 3), format din 2 camere și 1 bucătărie, a fost închiriat de către G.I.G.C.L. Cluj numitului Neamțu Iosif la data de 17.05.1982, conform contractului de închiriere nr. 24404, având calitatea de titular de contract, iar cu drepturi locative numiții Neamțu Borbala, în calitate de soție, Neamțu Elena-Foka, Neamțu Ecaterina-Vandana, Neamțu Veronica și Balasz Borbala, în calitate de fiice și Dioszegi Maria, în calitate de soacră.

Pentru același imobil autoritatea locală a încheiat la data de 22.06.1999, contractul de închiriere nr. 33205, iar prin actul adițional nr. 1 la acest contract, a fost modificată atât suprafața imobilului cât și componența acestuia.

Astfel, imobilul are în componență: 2 camere cu o suprafața totală de 41,20 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 8,82 mp. și 1 baie cu o suprafață de 3,18 mp., rezultând o suprafață totală de 53,20 mp.

Urmare a decesului titularului de contract, prin cererea înregistrată cu nr. 349706/45 din data de 24.10.2013, soția acestuia, numita Neamțu Borbala a solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele său.

Astfel, autoritatea locală a încheiat contractul de închiriere nr. 349706 din data de 24.10.2013, având ca titular de contract pe numita Neamțu Borbala, iar cu drepturi locative numiții Neamțu Ecaterina-Vandana, Neamțu Veronica și Balasz Borbala, în calitate de fiice, Neamțu Iosif-Alexandru, în calitate de fiu și Neamțu Enrico-Belo, în calitate de nepot.

Prin cererea înregistrată cu nr. 420066/45/15.09.2017, urmare a decesului numitei Neamțu Borbala, fiica acesteia, Farkas Veronica (fostă Neamțu), a solicitat transcrierea contractului de închiriere pe numele ei.

Astfel, la data de 18.12.2017, a fost încheiat actul adițional nr. 2 la contractul de închiriere nr. 349706/24.10.2013, conform căruia titulară de contract de închiriere este Farkas Veronica, iar cu drepturi locative Neamțu Ecaterina-Vandana, în calitate de soră, Neamțu Iosif-Alexandru, în calitate de frate și Neamțu Enrico-Belo, în calitate de nepot.

Prin actul adițional nr. 3 la contractul de închiriere nr. 349706/24.10.2013 a fost introdus cu drepturi locative și soțul titularii de contract, numitul Farkas Gabriel.

Prin cererea înregistrată cu nr. 23919/45/10.01.2023, numita Farkas Veronica, în calitate de titular de contract de închiriere, a solicitat cumpărarea locuinței deținută în baza contractului de închiriere nr. 349706/24.10.2013, modificat prin acte adiționale.

Astfel, precizăm faptul că potrivit contractului de închiriere locuința este situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 84-86, parter, corp B, ap. 4, identificată în cartea funciară ca fiind situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B.

Executivul local a efectuat demersuri privind verificarea situației juridice, respectiv evaluarea imobilului în conformitate cu dispozițiile legale în materie.

Astfel, imobilul mai sus menționat a fost preluat de Statul Român în baza Decretului nr. 176/1948 și este înscris în C.F. individuală nr. 301121-C1-U1 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 127054), cu nr. topo. 9452/2/IV, fiind revendicat în baza Legii nr. 501/2002, iar prin Decizia nr. 2666 a Î.C.C.J. pronunțată la data de 18.06.2020 în Dosar nr. 1143/33/2016, a fost respins recursul declarat de Arhiepiscopia Romano-Catolica Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania împotriva Sentinței Civile nr. 145/2017 pronunțată de Curtea de Apel Cluj, ca nefondat, întrucât acestea nu au dovedit dreptul de proprietate al cultului asupra bunului imobil, motiv pentru care nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 1 din O.U.G. nr. 94/2000, care arată că doar imobilele care au aparținut cultelor religioase din România, deci aflate în proprietatea acestora și au fost preluate în mod abuziv, se retrocedează foștilor proprietari.

Imobilul mai sus menționat nu a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 112/1995 sau a Legii nr. 66/2004, iar la acest moment locuința nu face obiectul niciunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 11.07.2024, raportat la cele mai sus arătate, constatând îndeplinirea condițiilor de vânzare, a aprobat vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B, înscrisă în C.F. individuală nr. 301121-C1-U1 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 127054), cu nr. topo 9452/2/IV, în suprafață de 53,20 mp. în favoarea doamnei Farkas Veronica, conform Procesului-verbal nr. 580518/11.07.2024.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1437/20.06.2024, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B, înscrisă în C.F. individuală nr. 301121-C1-U1 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 127054), cu nr. topo 9452/2/IV, este de 136.990 lei, valabil la data de 20.06.2024 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătoarea va prezenta declarația notarială din care să rezulte că, atât titularul cât și membrii familiei sale, nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu, conform prevederilor art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995, actualizată, potrivit căroră „Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu”.

În cazul nedepunerii acestui document, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

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

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

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

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

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

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

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

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

Din perspectivă economică proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile pentru aprobare.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129 alin. (6) lit. b), art. 363 alin. (1) și art. 364 alin. (3) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 112/1995, actualizată, ale H.G. nr. 20/1996, republicată,

proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind vânzarea în favoarea doamnei Farkas Veronica a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B, înscrisă în C.F. individuală nr. 301121-C1-U1 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 127054), cu nr. topo 9452/2/IV, în suprafață de 53,20 mp., la prețul de 136.990 lei, valabil la data de 20.06.2024, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, sub condiția depunerii la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare a unei declarații notariale din care să rezulte că, atât titularul cât și membrii familiei sale, nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

DIRECȚIA PATRIMONIUL
MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA
PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUS



DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS

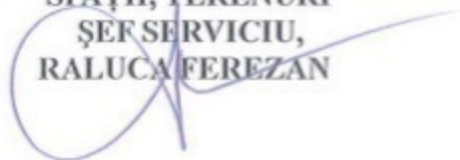


15.07.2024

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL ADMINISTRARE
SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN



Întocmit,
Gabriela Miheș



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ MIXTĂ DE SPECIALITATE
PENTRU EVALUAREA ȘI VÂNZAREA LOCUINȚELOR
DIN FONDUL LOCATIV DE STAT
NR. 580518/11.07.2024

Extras din Procesul-verbal

al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din
fondul locativ de stat, desfășurată on-line, din data de 11.07.2024, ora 12,00

Sunt prezenți: Dan Ștefan Tarcea, Rațiu Radu Florin, Bogdan-Florin Covaliu, Racz Levente-Zsolt, Adriana Cristian, Iulia-Ionela Ardeuș, Ioan Bogdan-(înlocuitor Director, Direcția Economică), Ionela Alina Nițulescu-(înlocuitor Șef serviciu, Serviciul Juridic, legislație, contracte), Raluca Bogdana Ferezan, Mihaela Miron.

Se prezintă cadrul legal prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, de Decretul-Lege nr. 61/1990, actualizat, de Legea nr. 85/1992, republicată și actualizată, de Legea nr. 244/2011, precum și clarificările transmise de Direcția Juridică cu privire la modul de preluare, transcrierile de contracte de închiriere, diferențele de suprafață/descriere, respectiv schimburile de locuințe, conform actului intern nr. 311883/302/25.03.2022 conex cu 428791/2022, raportat la Decizia Î.C.C.J. nr. 81/2017.

Se ia în discuție **punctul 2** de pe Anexa suplimentară a Ordinii de zi, respectiv **solicitarea de cumpărare a doamnei Farkas Veronica**, privind imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B.

Se precizează faptul că potrivit contractului de închiriere locuința este situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 84-86, parter, corp B, ap. 4, identificată în cartea funciară ca fiind situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Horea nr. 82, 84, 86, parter, ap. 4, corp B.

Raportat la materialul prezentat și la vizele/pozițiile departamentelor de specialitate, precum și la punctul de vedere al Direcției Juridice cu privire la eligibilitatea vânzării în baza Legii nr. 112/1995 a locuinței, exprimat prin nota internă nr. 493175/02.07.2024, Comisia soluționează cererea de cumpărare, sens în care decide cu unanimitatea celor prezenți vânzarea imobilului conform înscrierilor din C.F. individuală nr. 301121-C1-U1 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 127054), cu nr. topo 9452/2/IV, cu suprafața utilă de 53,20 mp., la prețul de 136.990 lei, valabil la data de 20.06.2024, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

Președinte Comisie,
Dan Ștefan Tarcea

Redactat, Gabriela Miheș





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 301121-C1-U1 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 127054 Cluj - Napoca

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Horea, Nr. 82, 84, 86, Et. parter, Ap. 4, Jud. Cluj, corp B

Părți comune: terenul, fundațiile, fațadele, podul, racordurile de apă, canal, gaz, electricitate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 9452/2/IV	-	53,2			compus din: 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, suprafața utilă: 53,20 mp, părțile indivize comune 30,19/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă nr. 127053

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3056 / 18/02/1997		
Act nr. 0 (documentație tehnică anexată):		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN, în administrarea operativă a		
2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ - NAPOCA		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 127054 Cluj - Napoca)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Horea, Nr. 82, 84, 86, Et. parter, Ap. 4, Jud. Cluj, corp B

Părți comune: terenul, fundațiile, fațadele, podul, racordurile de apă, canal, gaz, electricitate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 9452/2/IV	-	53,2	-	-	compus din: 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie, suprafața utilă: 53,20 mp, părțile indivize comune 30,19/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă nr. 127053

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, 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,

16/02/2023, 12:22

FIȘA LOCUINȚEI

Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

- Adresa locuinței: STR. HOREA NR. 84-86, AP. 4, CORP B
- Numarul de inregistrare a cererii de cumpărare: 23919/45/10.01.2023
- Titularul contractului de inchiriere: FARKAS VERONICA
- Nr. contractului de inchiriere: 349706/24.10.2013, Primul contract de inchiriere nr. 24404/17.05.1982 a fost încheiat cu numitul Neamțu Iosif, tatăl solicitantei
- Informații privind situația juridică (notificări, sentințe) _____

ȘEF SERVICIU,

Raluca- Bogdana Ferezan
Digitally signed by Raluca-Bogdana Ferezan
 Date: 2023.01.26 09:58:31 +02'00'

CONSILIER,

BOCA DOBNA-MARIANA
Digitally signed by BOCA DOBNA-MARIANA
 Date: 2023.01.25 09:14:13 +02'00'

Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

- Modul de preluare - Statul Român Decret 176/1948 la Statul Român - Ministerul Învățământului public
- Preluat la Sfatul Popular al Orașului Cluj în baza Deciziei 45260/1955
- Există documentație de întabulare _____ **DA**
- Nr. C.F. din dosar juridic, din documentația de întabulare 5696
- Nr. topo 9452 cota indiviză _____ teren atribuit _____
- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr.501/2002 A fost revendicat de Arhiepiscopia Romano-Catolică în baza OUG 94/2000 aprobată prin L 501/2002, dosar solutionat prin decizia 5870/28.07.2016 de respingere - contestata în instanța dosar 1143/33/2016 - prin Sentința 145/2017 și Decizia 2666/2020 ICCJ se respinge acțiunea
- Dacă este revendicat în baza Legii nr. 66/2004 _____
 Nu este revendicat prin OUG 83/1999 aprobată prin L 66/2004 _____

- Este întabulat în C.F. 301121-C1-U1 nr. C.F. colectiv 301121-C1 nr. C.F.individual 301121-C1-U1
 nr. topo 9452/2/IV cota indiviză 30,19% teren atribuit _____ conform p.i.c.

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

- Alte situații _____

- Proprietari anteriori _____

ȘEF SERVICIU,

Mihaela- Dorina Miron
Digitally signed by Mihaela-Dorina Miron
 Date: 2023.03.16 14:21:19 +02'00'

INSPECTOR,

NISTOR MARIA-SILVIA
Digitally signed by NISTOR MARIA-SILVIA
 Date: 2023.03.03 12:11:54 +02'00'

Serviciul: REVENDICĂRI, FOND FUNCİAR ȘI REGISTRU AGRICOL

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

*304.1
 a. noie revindicată în baza
 23.05.2024
 H*

INSPECTOR,

GIURGIU LILIANA
Digitally signed by GIURGIU LILIANA
 Date: 2023.03.16 11:24:39 +02'00'

- Dacă este revendicat în baza legilor fondului funciar, Dosar _____ **nu este revendicat**
- Mod de soluționare _____

ȘEF SERVICIU,

Cosmina Candrea
Semnat digital de Cosmina Candrea
 Date: 2023.03.16 15:48:45 +02'00'

INSPECTOR,

POP ALEXANDRA-DIANA
Digitally signed by POP ALEXANDRA-DIANA
 Date: 2023.03.16 15:48:45 +02'00'

Serviciul: CONTENCIOS

- Dacă există proces pe rol Din evidentele serviciului contencios nu rezulta existenta vreunui proces pe rol avand ca obiect acest imobil, inasa este cerut in compensare in dos. 1526/117/2020 - in termen de recurs.
- Îndeplinește condițiile juridice de vânzare Sentința civila nr. 708/2022 a fost comunicata în 27.12.2023.

ȘEF SERVICIU

POP ADINA- ECATERINA
POP ADINA-ECATERINA
 2023.04.07 11:37:48
 +03'00'

*303. nu exista proces pe rol.
 22.05.2024 Lij*

Serviciul: RATE, CHIRII, TARIFE, PREȚURI

- Dacă există debite chirie _____ In evidentele serviciului se inregistreaza suma de 140,84 lei, reprezentand chiria aferenta lunii martie 2023, in suma de 135,42 lei si 5,42 lei majorari de intarziere.

ȘEF SERVICIU,

POP DACIANA-PARASCHIVA
Digitally signed by POP DACIANA-PARASCHIVA
 Date: 2023.04.07 12:29:45 +02'00'

*0
 11.03.2024 Lij
 0
 24.05.2024 Lij*

INSPECTOR,

Aprobat vânzarea prin H.C.L. nr. _____ din _____

DUPLICAT



DECLARAȚIE

Subsemnații FARKAS GABRIEL, CNP

cetățean român, domiciliat în Sat.

Jud Cluj, identificat cu Carte de

Identitate, seria _____ emisă de SPCJEP CLUJ, la data de 24.06.2016, cu valabilitate până
la 26.02.2026 și FARKAS VERONICA, CNP _____ cetățean român, domiciliată în
Mun. Cluj-Napoca, _____, Jud. Cluj, identificată cu Carte de Identitate, seria

emisă de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 22.04.2015, valabilă până la data de
01.07.2025, pe propria răspundere și cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal cu privire la
declarațiile nesincere, declarăm următoarele:-----

- nu ocupăm și nu am ocupat abuziv un imobil aflat în proprietatea Statului Român/în
administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca/Municipiului Cluj-Napoca, ori în
proprietatea Municipiului Cluj-Napoca;-----

- nu deținem, nu am deținut și nu am înstrăinat o locuință proprietate personală sau o cotă parte
din suprafața utilă a unei locuințe, mai mare de 18 m.p., pe teritoriul României, după 01.01.1990 ;----

- nu deținem, nu am deținut și nu am înstrăinat o suprafață de teren constructibil intravilan pe
teritoriul României, după 01.01.1990 ;-----

- nu am deținut, nu deținem și nu am înstrăinat o casă de vacanță, proprietate personală, pe
teritoriul României după 01.01.1990 ;-----

- nu am beneficiat de sprijinul Statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe ;-----

- nu deținem, în calitate de chiriași, o altă locuință din fondul locativ de stat, nerevendicată în baza
legilor speciale.-----

Dăm prezenta declarație spre a servi la cumpărarea unei locuințe sociale și oriunde trebuința
o va cere. -----

Notarul public instrumentator al actului adus la cunoștința părților semnatare ale prezentului
înscriș, faptul că este operator de date cu caracter personal, în temeiul Regulamentului (UE)
2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 (Regulamentul general
privind protecția datelor-RGPD) și ale Legilor notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995
republicată. De asemenea, pentru informarea detaliată, subsemnații declarăm că am citit precizările
din cererea de autentificare a actelor.-----

Tehnoredactată la Biroul Notarului Public FEURDEAN CRISTIAN OCTAVIAN într-un
singur exemplar original aflat la arhiva biroului notarial, astăzi data autentificării. -----

FARKAS GABRIEL (S.S.)

FARKAS VERONICA (S.S.)

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
FEURDEAN CRISTIAN OCTAVIAN
Sediul: Cluj-Napoca, Str. Tipografiei nr. 13, Ap.5
Județul: Cluj
Tel./Fax: 0264 433 055, mobil: 0724 097 668
email: cristianoctavian_feurdean@yahoo.com
Nr. O.D.P. atribuit de către A.N.S.P.D.C.P. 2922



Licență de funcționare 94/163/02.08.2013

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 469
anul 2024 luna MAI ziua 20

În fața mea **FEURDEAN CRISTIAN OCTAVIAN**, notarul public la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **FARKAS GABRIEL**, CNP _____, cetățean român, domiciliat în _____ Jud Cluj, identificat cu Carte de Identitate, seria _____ emisă de SPCJEP CLUJ, la data de 24.06.2016, cu valabilitate până la 26.02.2026,
2. **FARKAS VERONICA**, CNP _____, cetățean român, domiciliată în Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificată cu Carte de Identitate, seria _____ emisă de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 22.04.2015, valabilă până la data de 01.07.2025

//

care, după ce au citit actul, au declarat că cele înscrise în act exprimă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de fond și formă cerute de lege ;
În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36 / 1995, republicată;
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 60 lei+ 19%TVA, cu BF nr: 22/20.05.2024.

NOTAR PUBLIC
FEURDEAN CRISTIAN OCTAVIAN
(s.s.)

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2 (două) exemplare de **FEURDEAN CRISTIAN OCTAVIAN**, notarul public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul în conformitate de art.225 al. (6) din Secțiunea 3 din Ordinul nr. 1759/C. – cod conformitate 516911447C1710502020052024LDP.



NOTAR PUBLIC
FEURDEAN CRISTIAN OCTAVIAN

Cerere Către Primăria Cluj-Napoca

Subsemnata Farkas Veronica domiciliata
in Cluj-Napoca

Prin prezenta soliciț revenerica la Cererea de
cumparare a imobilului situat pe str HORER
84 - ap.4 cu numărul de înregistrare 385103/4,

Farkas Veronica



10/01/23



D. Pașcuț

R. Miș

11.01.2023.

înregistrat la nr. 1014778AC

din 1982

1014778AC

1982
CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Între subsemnații a) Imp. Stat. de Prop. Stat. în N. al Imp. Stat.

cu sediul în b) Imp. Stat. de Prop. Stat. în N. al Imp. Stat.

titular al dreptului de adminis-

trare privind fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locatar, reprezentat prin c) Imp. Stat. de Prop. Stat. în N. al Imp. Stat.

imputernicit prin delegația nr. 120 din 1982

și d) Imp. Stat. de Prop. Stat. în N. al Imp. Stat. posesor al buletinului de identitate seria 120 nr. 120

elibert de milita Imp. Stat. de Prop. Stat. în N. al Imp. Stat. la data de 1982 în calitate de locatar principal,

în baza înștiințării nr. 120 înminată la data de 1982 de către Imp. Stat. de Prop. Stat. în N. al Imp. Stat.

din e) Imp. Stat. de Prop. Stat. în N. al Imp. Stat. a intervenit următorul contract de închiriere :

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

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

3. Termenul de închiriere este de 10 ani, cu începere de la 1982 până la 1992.

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

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

4. Chiria lunară este de lei 127 calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul al chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se datorează începând cu data prevăzută în contract.

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

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

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

NOTA

a) Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat.

b) Localitatea, strada și numărul.

c) Numele și prenumele persoanei împuternicite prin delegație

d) Numele și prenumele titularului contractului (chiriașului).

e) Contractul de închiriere în fișă la data intrării în vigoare a Legii nr. 5/1973

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proprietar,
L.S.

Chiriaș,
L.S.

NOTA

f) Contractul nu se consideră perfectat decît dacă este completat și semnat, inclusiv cele două fișe, procesul-verbal de predare-primire a locuinței și obligațiile prevăzute în anexa nr. 3.

g) Sînt accesorii la contractul de muncă contractele încheiate pentru: locuințele construite din fondurile de investiții centralizate și nominalizate prin plan pe noile obiective mai importante, în conformitate cu dispozițiile art. 11 din Legea nr. 5/1973; locuințele aflate în administrarea directă a unităților socialiste de stat, altele decît întreprinderile specializate subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare; locuințele din proprietatea organiz. cooper. și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 55 și 56 din Legea nr. 5/1973.

B

Titularul contractului de inchiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu aceștia 2)

Nr. curent	Numele și prenumele	Cățara pe care o are membrul de familie în raport cu titlul contractului de închiriere 3)	Țara naționalității	Unitatea profesională unde lucrează	Adresa unității	Retribuția, pensia, pensia sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
1	Neamăn Sorin - Simion	1958	T. R. D.	1791		
2	Neamăn Dorina - Simion	1950	Comuna			
3	Neamăn Mihaela - Sorin	1970				
4	Neamăn Sorin - Simion	1970				
5	Neamăn Simona - Sorin	1980				
6	Palars Dorina - Sorin	1970				
7	Brădăreț Maria - Sorin	1980	Presă			104

Proprietar,

[Signature]

Chirias

[Signature]

- 1) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri.
- 2) Centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire.
- 3) În locuință, în clădire, în curte, în stradă.
- 4) Idem.
- 5) Da sau nu.
- 6) Da sau nu.
- 7) Cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, W.C., debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron etc.
- 8) Se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art. 15 din Legea nr. 5/1973
- 9) Soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților întreținuți de aceștia (tată, mamă, soacra, șocră).

10001 jud. Cluj
I. O. Stăncu

[Signature]
[Signature]

REINNOIAT
Nr. renartitiei/cerere
Data . . .

Inregistrat la
Nr. 33 AR
din 21.06.1995

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafetele cu destinatia de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Viceprimar GRIGORE DEJEU legitimat cu legitimația nr. _____ eliberata la data de _____ si NEANU IOUF cu domiciliul in CLUJ-NAPOCA str. Hoera nr. 84-86 si. at. sc. ap. 3 legitimat cu buletin de identitate seria GY nr. 818813 eliberat la data de 16.11.97 de Pol. Cluj. a intervenit urmatoorul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Prisul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chiria locuinta din CLUJ-NAPOCA str. Hoera nr. 84-86 si. sc. ap. 3 judet CLUJ compusa din 2 camere in suprafata de 47,15 mp. in scara de 18/35 no., si teren ... mp., folosite in exclusivitate si ... folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa comasa, din 7 persoane, titular NEANU IOUF locuinta descrisa la capitolul I. se preda in stare de folosinta cu instalatiile si inventarul preavazut in procesul verbal de predare-primire incheiat intre subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract. Terasenul de inchiriere este de 5 ani, cu incepere de la data de 01.01.99 pana la data de 01.01.2004. La expirarea termenului contractul poate fi reinnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 4.361 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de 01.01.99 si se achita in contul proprietarului pana la data de 10 a fiecarei luni, pentru luna in curs.

La data incheierii prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului cu anticipatie suma de 10 lei, reprezentand chiria aferenta locuintei pe o perioada de 2 luni.

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de 01.01.99 la sediul

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

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

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

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

a). Proprietarul se obliga:

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

b). Chiriasul se obliga:

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

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
 - prevede responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b) asa cum sunt acestea formulate;
 - iapun chiriasilor sa faca asigurari de daune;
 - exonerarea proprietarului de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
 - autorizarea proprietarului sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.
- Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face la:
- a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 60 de zile;
 - b) cererea proprietarului atunci cand:
 - chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
 - chiriasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalati precum si oricaror alte bunuri aferentele, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convetuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;
 - c) la cererea asociatiei de proprietari, atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.

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

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

V. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PARTI

Anexa 1, 2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 16.09.1999
în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR.

VICEPRINAR,
GRIGORE DEJEU

[Handwritten signature]

CHIRIAS,
[Handwritten signature]

DIRECTOR ECONOMIC,
LIVIA ANDREIAS

[Handwritten signature]
14.10.99

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
MIREL MIRON

DIRECTOR,
VALER SUCIU
5.10.99

ȘEF SERVICIU,
LILACHE CHRILEAN

[Handwritten signature]
22.09.99

INTOCNIT,

[Handwritten signature]

VIZAT
Data 27 Septembrie 1999
Semnatu. *[Handwritten signature]*

[Handwritten signature]

Anexa nr.1 parte integranta
 din contractul de inchiriere
 inregistrat la nr. 33201
 din 29.06.1959

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN :

municipiu) Cluj, Napoca
 strada Hortia nr. 34-46
 blocul _____ scara _____ corpul _____ situata la nivelul
 (etajul) a) _____ apartamentul 3
 incalzirea b) cu gaz apa caldenta c) 10 lca
 canalizare d) _____ instalatie electrica c) 10 lca
 construite din materiale inferioare f) da

Date privind locuinta inchiriată

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata ap	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1.	cameta	21,36	21,36	
2.	cameta	19,79	19,79	
		<u>41,15</u>		
3.	bucatarie	12,35	12,35	
		<u>12,35</u>		
Suprafata curti si gradini				

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere 1)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retribu-tiatarifara lunara, pen-sia sau venitul
0.	1.	2.	3.	4.	5.
1.	NEAMTU IOSEF	TITULAR	1951		
2.	NEAMTU BOSALIA	SOTIE	1950		
3.	NEAMTU ELENA FOKA	FUCA	1974		
4.	BALAZS BOSALIA	FUCA	1970		
5.	NEAMTU ECATERINA VANONIA	FUCA	1976		
6.	NEAMTU VERONICA	FUCA	1980		
7.	DIOSEG MARIA	SORABLA	1990		

LOCATOR,

[Signature]

LOCATAR,

[Signature]

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

INTOCMIT
HIDON A.

[Signature]

VIZAT	
Soru. Inrijic. contencios	
Data	24 Septembrie 1999
Semnatura	<i>[Signature]</i>

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCA
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
NR. 13978 din 14.05.2002

ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 33205 din 22.06.1999

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar Dr.ec.GHEORGHE FUNAR , si director economic OLIMPIA MOIGRADEAN si director D.F.I.S. LIVIA ANDREIAS, pe de o parte si NEAMTU IOSIF cu domiciliul in Cluj Napoca , si CORP."B", AP.4 pe de alta parte.

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

Art.2. Obiectul actului aditional:

In baza prezentului act aditional se modifica urmatoarele date:

- din fisa suprafetei locative pct. A, astfel :

- "din camera de 21,36 mp. in 21,40 mp.

- din camera de 19,79 mp. in 19,80 mp.

- din bucatarie de 12,35 mp. in 8,82 mp."

- "se include baie de 3,18 mp. si teren de 67,00 mp."

- din fisa suprafetei locative pct. B, astfel:

- "se radiaza fiica NEAMTU ELENA JOCA (mutata la sot in str. Patriciu Barbu nr.2, ap.4)."

Art. 3. Cap.II, alin.1 "chiria lunara este de 106.234 lei.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 33205 din 22.06.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

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

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADEAN

VIZAT
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
CATALINA MORAR

DIRECTOR D.F.I.S.
LIVIA ANDREIAS

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:
FLORICA MARINCUS

LOCATAR

NUMELE: NEAMTU
PRENUMELE: IOSIF

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
SERVICIUL:LOCATIV,SINTEZA SPATII
NR. 51261 din 29.09.2004

ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 33205 din 22.06.1999

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar EMIL BOC , si director economic OLIMPIA MOIGRADAN si director D.F.I.S. STEFANIA GABRIELA FERENCZ, pe de o parte si NEAMTU IOSIF cu domiciliul in Cluj Napoca , pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000 si O.U. nr.8/2004 a documentației de întabulare si a cererii

Obligatia chirasului este:

- achitarea cheltuielilor comune, in cazul neplatii cheltuielilor trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de inchiriere, pe calca instantelor de judecata.

- respectarea normelor PSI, O.G. nr. 60/1997, art. 1-9.

Art.2. Obiectul actului aditional:

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

In baza prezentului act aditional se modifica urmatoarele date:

Art.3 Cap.V "chiria lunara este de 176.032 lei.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 33205 din 22.06.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCA
PRIMAR
EMIL BOC

NUMELE: NEAMTU
PRENUMELE: IOSIF
B.I.seria _____ nr. _____ / 1

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

30.11.2008
DIRECTOR D.F.I.S.
STEFANIA GABRIELA FERENCZ

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:
FLORICA MARINGUS

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCA
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
NR. 86669 din 08.01.2004

ACT ADITIONAL

Nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 33205 din 22.06.1999

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

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

Art.2. Obiectul actului aditional:

In baza prezentului act aditional se modifica urmatoarele date:

- din fisa suprafetei locative pct.A, astfel :

- " din camera de 21,04 mp. in 21,40 mp."

- " se includ NEAMTU IOSIF ALEXANDRU - fiu -1988, NEAMTU ERNICO BELO - nepot- 1996"

Art.3. Cap.V Chiria lunara este de 148.421 lei.

Art.4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

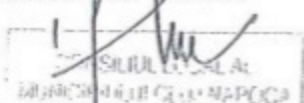
Art.5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 33205 din 22.06.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCA
PRIMAR

Dr.ec.GHEORGHE FUNAR


CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT PENTRU
SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
VASILE PETRU GHERMAN

DIRECTOR D.F.I.S.
LIVIA ANDREIAS

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:
FLORICA MARINCUS

NUMELE: NEAMTU

PRENUMELE: IOSIF

B.I.seria nr. 1 1 1 1 1 1

F T S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA

Str.HOREA

nr.84-86 blocul COR.B scara

corpul _____ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul 4

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

instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare f)

A

Date privind locuinta inchiriată

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	21.40	21.40	0.00
2	CAMERA	19.80	19.80	0.00
Total		41.20	41.20	0.00
1	BUCATARIE	8.82	8.82	0.00
2	BAIE	3.18	3.18	0.00
Total		12.00	12.00	0.00
1	TEREN	67.00	67.00	0.00
Total		67.00	67.00	0.00
1		0.00	0.00	0.00
2		0.00	0.00	0.00
3		0.00	0.00	0.00
Total		0.00	0.00	0.00

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

Mr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Unitatea unde lucreaza	Retribut tarifar lunara, pen sau venit
			anul nasterii	
1	NEAMTU IOSIF	TITULAR	1951	0.
2	NEAMTU BORBALA	SOTIE	1950	0.
3	NEAMTU ECATERINA VANDANA	FIICA	1976	0.
4	NEAMTU VERONICA	FIICA	1980	0.
5	BALAZS BORBALA	FIICA	1970	0.
6	DIOSZEGI MARIA	SOACRA	1920	989474.
7	NEAMTU IOSIF ALEXANDRU	FIU	1988	0.
8	NEAMTU ERNICO BELO	NEPOT	1996	0

LOCATOR,

[Signature]

LOCATAR,

[Signature: Iosif]

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATI
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE
NR. 119254 din 17.06.2009

ACT ADITIONAL

Nr. 3 la contractul de inchiriere nr. 33205 din 22.06.1999

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str.Moșilor nr.3, reprezentat prin primar SORIN APOSTU, și director economic OLIMPIA MOIGRĂDAN pe de o parte și NEAMȚU IOSIF, CNP _____ pe de alta parte,

În baza Legii nr.114/1996 republicată, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, O.U.G. nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentației de întabulare și a cererii nr. 119254/45/10.06.2009

Art. 2. Obiectul actului adițional

- se modifică lit.d din capitolul I din contractul de închiriere, care va avea următorul cuprins:

„ se prelungeste durata contractului de închiriere privind suprafața locativă cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, STR. HOREA NR. 84-86, AP. 4, pe o perioadă de 5 ani, de la data de 19.05.2009 până la data de 19.05.2014

Se introduc următoarele articole:

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

La capitolul IV se introduce clauza „ In cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează deplin drept, fără punerea în întârziere a chiriei și fără intervenția instanțelor de judecată”

Art. 3 Chiria lunară este de 144,76 RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

Art. 5. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de inchiriere nr. 33205 din 22.06.1999 și se încheie în 2 exemplare din care 1 exemplar la locator și 1 exemplar la locatar.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR,
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

COMPARTIMENTUL AVIZARE
EXECUTARE CONTRACTE,
Consilier juridic
FEREZAN RAUȚA BOGDANA

DIRECTOR,
DACIA CRISAN

ȘEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,
FLORICA MARINCUS

LOCATAR

NUMELE: NEAMȚU
PRENUMELE: IOSIF

25 JUN 2009

23.06.2009

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

24. OCT. 2013

Nr.

549/06/13

SUBSEMNAȚUL/A NEAMȚU RORBALA CU DOMICILIUL
STABIL ÎN JUDEȚUL CLUJ-NAPOCA LOCALITATEA CLUJ
STR. AP 4
IDENTIFICAT PRIN CI / BI SERIA CNP 2.50080612.0651
TELEFON., FORMULEZ PREZENTA

CERERE,

7 PRIVIND TRANSCRIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE AFERENT LOCUINTEI
SITUATE ÎN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STR. HOREA, NR. 84-86,
AP 4, ÎN URMA DECESULUI / DIVORTULUI TITULARULUI. DECESULUI

PREZENTEI ANEXEX ÎN COPIE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- BULETIN/CARTE DE IDENTITATE ÎN COPIE,
- CERTIFICAT DE CĂSĂTORIE ÎN COPIE,
- CERTIFICAT DE DECES ÎN COPIE,
- SENTINȚĂ DE DIVORȚ DEFINITIVĂ ȘI IREVOCABILĂ
INVESTITĂ CU FORMULĂ EXECUTORIE, ÎN COPIE
- DECLARAȚIE NOTARIALĂ CONFORM H.C.L. NR. 363/27.09.2012

DATA

24.10.2013

SEMNAȚURA

*Radu Gomboc
Măști + Neamțu
24.10.2013*

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA
CERTIFICAT DE DECES

CERTIFICAT DE DÉCÈS / DEATH CERTIFICATE

Seria
 Série/Series No./No.

DATE PRIVIND DECEDATUL
 Données concernant le décédé/
 Data concerning the deceased

Cod Numeric Personal

Numéro personnel/Personal number 5 A A L L Z Z N N N N N C

Numele de familie Nom/Surname	NEAMȚU			
Prenumele Prénom/First name	IOSIF			
Sexul Sexe/Sex	MASCULIN	Data nașterii Anul /Année/Year	Luna /Mois/Month	Ziua /Jour/Day
Locul nașterii Lieu de naissance/ Place of birth			ianuarie	09
Județul /Département/County	CLUJ			
Județul /Département/County	CLUJ			
Date decesului Date du décès/Date of death	Locul decesului Lieu du décès/Place of death			
A / A Y : L / M M Z / J D	Localitatea /Localité/Place		Județul /Département/County	
	CLUJ-NAPOCA		CLUJ	

DATE PRIVIND PĂRINȚII / Données concernant les parents / Data concerning the parents

TATAȚ Père/Father	Numele de familie Nom/Surname	NEAMȚU
	Prenumele Prénom/First name	IOSIF
MAMA Mère/Mother	Numele de familie Nom/Surname	VASKAR
	Prenumele Prénom/First name	ECATERINA

Act de deces nr. 654 din 26 februarie 2012
 Acte de décès no./ Death document no. (ziua, luna, anul / jour, mois, année / day, month, year)
 înregistrat la CLUJ-NAPOCA CLUJ
 enregistré à (Localitatea/Ambasada/Consulatul) (Județul /Département/County)
 (Localité/Ambassade/Consulat/Place/Embassy/Consulate)

Mențiuni
 Mentions/ Mentions



Semnătură
 Signature/Signature

ELIZABETA LEANA
 de stare civilă

Eliberat de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
 Délivré par/Issued by

Data
 Date/Date A A A A L L Z Z

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință

Nr. 349706/24.10.2013

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA în calitate de proprietar, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin PRIMAR EMIL BOC și NEAMȚU BORBALA, C.N.P. _____, cu domiciliul în Cluj-Napoca, _____ legitimată cu C.I. seria _____, eliberat de Municipiul Cluj-Napoca la data de 23.09.2011, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

Temei : Codul civil, Codul fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.U.G. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. nr. 310/2007, Referatul nr. 378373/451/12.11.2013, cererea nr. 349706/45/24.10.2013 completată cu adresa nr. 396765/45/25.11.2013, Certificatul de deces Seria DS nr. 647600/13.11.2008 și Certificatul de deces Seria DZ, nr. 415303/26.12.2012.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1. Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Cluj-Napoca, Str. HOREA nr. 84-86, corp. B, ap. 4, jud. Cluj, compusă din 2 camere cu suprafață utilă de 41,20 mp., dependințe folosite în exclusivitate 12,00 mp, teren 67,00 mp, identificat în C.F. ind. nr. 127054, nr. topo. 9452/2/IV, potrivit anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 5 persoane, titulară fiind d-na NEAMȚU BORBALA, potrivit anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract.

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

2. Termenul de închiriere este de cu începere de la data 24.10.2013 până la data de 19.05.2014.

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

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Chiria lunara aferenta locuintei inchiriate este de 144,76 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Fișa de calcul a chiriei face obiectul anexei 2, care este parte integrantă din

contractul de închiriere.

Chiria se datorează începând cu data 25.02.2012 și se achită la sediul MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA. până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

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

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

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

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

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

a) Proprietarul se obligă:

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

antena colectivă, telefonie, s.a.).

b) Chiriașul se obligă:

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



IV. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care :

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

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

a) cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;

b) cererea proprietarului atunci când:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței,clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferentelor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- chiriașul nu și-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz ;

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

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

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

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

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

Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;
- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar al locatorului

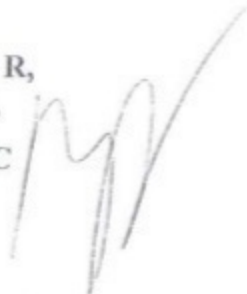
Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI

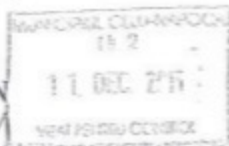
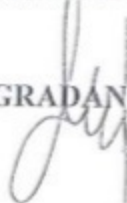
Anexele 1, 2 și 3 fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 25.11.2013 în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare.

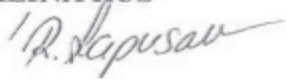
LOCATOR,
PRIMAR,
EMIL BOC



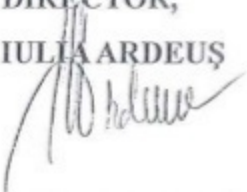
DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS



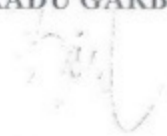
D.P.M.E.P.
DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ



SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUȚA FEREZAN



ÎNTOCMIT,
RADU GÂRBOVAN



LOCATAR,

NEAMȚU BORBALA
DATA 16.12.2013
SEMNĂTURA *Neamtu Borbala*

1

FIȘA
SUPRAFEȚEI LOCATIVE

Str. HOREA NR. 84-86, situat la nivelul etaj a) **PARTER**, CORP B, AP. 4.

încălzire b) **DA**, apă curentă c) **DA**, canalizare d) **DA**, instalație electrică, e) **DA**, construite
din materiale inferioare f) **NU**

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	cameră	21,40	21,40	
2	cameră	19,80	19,80	
	Total	41,20	41,20	
3	bucătărie	8,82	8,82	
4	baie	3,18	3,18	
	Total	12,00	12,00	
5	teren	67	67	

B

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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	NEAMȚU BORBALA	i) titular	1950	
2	NEAMȚU ECATERINA VANDANA	fiică	1976	
3	NEAMȚU VERONICA	fiică	1980	
4	BALAZS BORBALA	fiică	1970	
5	NEAMȚU IOSIF ALEXANDRU	fiu	1988	
6.	NEAMȚU ENRICO-BELO	nepot	1996	

LOCATOR,


LOCATAR,



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

1.
L. Bărbănuș
V. Bărbănuș
18.09.2017 Cerere



Subsemnata FARKAS VERONICA gasta NEAMTU VERONICA din contractul de inchiriere cu NR: 349706/24.10.2013
Va rog sa-ti aprobat prescimbarea Titularului din contractul mai sus mentionat. La care anexez urmatoarele acte

- Contractul de inchiriere original
- Certificat deces Titular actual
- Declarati notariala
- Copii XEROX buletin
- Dovada platii chiriei
- Certificat casatorie
- Certificat nastere

Semnatura

NR. CONTACT

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA
CERTIFICAT DE DECES
 CERTIFICAT DE DÉCÈS/DEATH CERTIFICATE

DATE PRIVIND DECEDATUL
 Données concernant le décédé/
 Data concerning the deceased

Cod Numeric Personal

Numéro personnel/Personal number S A A L L Z Z N N N N I

Numele de familie Nom/Surname		NEAMȚU		
Prenumele Prénom/First name		BORBALA		
Sexul Sexe/Sex	FEMININ	Data nașterii	Anul/Année/Year	Luna/Mois/Month
				august
				06
Locul nașterii Lieu de naissance/ Place of birth		Județul/Département/County		
		CLUJ		
Domiciliul Domicile/Domicile		Județul/Département/County		
		CLUJ		
Data decesului Date du décès/Data of death		Locul decesului Lieu du décès/Place of death		
A/YY	L/MM	Z/JJ	Localitatea/Localité/Place	
			Județul/Département/County	
			CLUJ-NAPOCA	
			CLUJ	

DATE PRIVIND PĂRINȚII

/ Données concernant les parents/ Data concerning the parents

TATĂL Père/Father	Numele de familie Nom/Surname	DIOSEGI
	Prenumele Prénom/First name	LUDOVIC
MAMA Mère/Mother	Numele de familie Nom/Surname	BALAZS
	Prenumele Prénom/First name	BORBALA

Act de deces nr. 3201 din 03 septembrie 2017
 Acte de décès no./ Death document no. (ziua, luna, anul/jour, mois, année/day, month, year)
 înregistrat la CLUJ-NAPOCA CLUJ
 enregistré et (Localitatea/Ambasada/Consulatul) (Județul/Département/County)
 enregistré et (Localité/Ambassade/Consulat/Place/Embassy/Consulate)

Mențiuni
 Mentions/ Mentions

L.S.

Semnătura
 Signature/Signature

Eliberat de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA Data
 Délivré par/Issued by Date/Date

ACT ADIȚIONAL

Nr. 1 la contractul de închiriere nr. 349706 din 24.10.2013

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

NEAMȚU BORBALA, CNP _____ cu domiciliul în Cluj-Napoca,

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

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, HCL nr. 715/2000, HCL nr. 2009/2003, HCL nr. 245/2004, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.U.G. nr. 44/2009, O.G. nr. 43/2014, cererea nr. 234870/45/02.07.2014, completată cu adresele nr. 260647/45/23.07.2014 și nr. 329311/45/18.09.2014.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie parte din locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. HOREA nr. 84-86, corp B, ap. 4, jud. Cluj, având suprafața utilă de 53,20 m.p., cu structura formată din 2 camere, 1 bucătărie și 1 baie, conform Anexei 1 la contractul de închiriere, din imobilul identificat în CF nr. 301121-C1-U1, top. cad. nr. 9452/2/IV.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 67 m.p. de teren, aflată în indiviziune, care face parte integrantă din prezentul contract, Anexa 1.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 6 persoane, conform Anexei 1, care face parte integrantă din contract.

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

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

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

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI

Pentru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de 144,76 lei,

calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, Anexa 2, care este parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0,5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

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

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

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

a) Obligațiile locatorului:

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

b) Obligațiile locatarului:

- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;

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

VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chirișilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap.V, pct.b așa cum sunt acestea formulate;

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

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

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

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

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

Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;

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

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

- contractul de închiriere încetează la pierderea calității de proprietar al locatorului.
- contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat transmiterea beneficiului locațiunii.

VII. ALTE CLAUZE

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

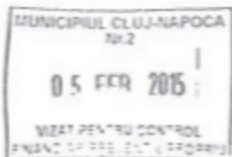
Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

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

LOCATAR,

**NUMELE : NEAMȚU
PRENUMELE : BORBALA**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN**



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

Alina Rus
**D.P.M.E.P.
DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ**

Iulia Ardeuș
**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERREZAN**

Raluca Ferrezan
**ÎNTOCMIT,
RADU GÂRBOVAN**

Radu Garbovan

Anexa nr. 1 este parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat sub nr. 349706 din 24.10.2013

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca

Str. HOREA nr. 84-86, situat la nivelul etaj a) corp B, ap. 4.

încălzire b) DA, apă curentă c) DA, canalizare d) DA, instalație electrică, e) DA, construite din materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	cameră	21,40	21,40	0,00
2	cameră	19,80	19,80	0,00
	Total	41,20	41,20	0,00
3	bucătărie	8,82	8,82	0,00
4	baie	3,18	3,18	0,00
	Total	12,00	12,00	
5	teren	67	67	

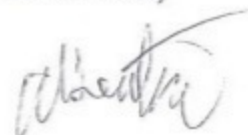
Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	NEAMȚU BORBALA	titulară	1950	
2	NEAMȚU ECATERINA-VANDANA	fiică	1976	
3	NEAMȚU VERONICA	fiică	1980	
4	BALAZS BORBALA	fiică	1970	
5	NEAMȚU IOSIF-ALEXANDRU	fiu	1988	
6	NEAMȚU ENRICO-BELO	nepot	1996	

LOCATOR,



LOCATAR,



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

ACT ADIȚIONAL NR. 2
la Contractul de închiriere nr. 349706 din 24.10.2013

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

FARKAS VERONICA, cu domiciliul în Cluj-Napoca, CNP

în calitate de LOCATAR, convin de comun acord ca prin prezentul act adițional se modifică titularul contractului de închiriere în urma decesului fostei titulară Neamțu Borbala și se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale conform Anexei 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Cod de procedură civilă, Cod de procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U.G nr. 40/1999 actualizată, H.G. 1275/2000 actualizată, Legea nr. 241/2001, H.C.L nr. 245/2004, O.U.G. nr. 44/2009, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, O.G. nr. 43/2014, H.C.L. nr. 649/2016, Certificat de deces Seria D.10, nr. 1966111/03.09.2017 eliberat de Primăria municipiului Cluj-Napoca, Declarație pentru desemnare titular contract dată de Neamțu Ecaterina-Vandana, autentificată sub nr. 2807/08.09.2017 de Notarul public Repede Dragoș-Adrian, Declarație pentru desemnare titular contract dată de Neamțu Iosif-Alexandru și Neamțu Ernico-Belo autentificată sub nr. 2830/12.09.2017 de Notarul public Repede Dragoș-Adrian, Declarație de renunțare la dreptul locativ dată de Borbala Belcianu, fostă Balazs, autentificată la data de 10.10.2017 de Notarul public Julian Kostick în Londra, Anglia, tradusă în limba română de traducătorul autorizat Sălișteanu Monica-Bianca la data de 14.11.2017, traducere legalizată sub nr. 4802/15.11.2017 de Notarul public Buteanu Andra-Ioana, cererea nr. 420066/15.09.2017, completată cu scriptele anexate adresei nr. 525223/16.11.2017.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1 Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, **Str. Horea nr. 84-86, corp "B", ap. 4**, jud. Cluj, având suprafața utilă de 53,20 m.p. și p.i.c. aferente în cotă de 30,19/100, cu structura formată din : 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, conform Anexei 1 la contractul de închiriere, identificat în C.F. nr. 301121-C1-U1, topo. nr. 9452/2/IV și teren atribuit de 67 mp.

Art.2 Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de - m.p. de teren, aflată în indiviziune, conform Anexei 1 care face parte integranta din prezentul contract.

Art.3 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 3 persoane, titular fiind FARKAS VERONICA, potrivit Anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art.4 Locuința descrisă mai sus a fost predată în stare de folosință cu instalațiile și inventarul de DA NEAMȚU BORBALA, iar ca urmare a decesului acesteia posesia și folosința este deținută de FARKAS VERONICA, conform procesului verbal de atestare a deținerii posesiei și folosinței

Rhovan

imobilului situat în str. Horea nr. 84-86, corp B, ap. 4, în calitate de persoană îndreptățită la continuarea locațiunii, conform Anexei 3 la prezentul act adițional.

III. TERMENUL:

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

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

IV. CHIRIA AFERENTA LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.7 Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 135,42 lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform Anexei 2 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

Art.9 Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală. La data prezentului act adițional, nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Art. 10. LOCATORUL are obligația:

10.1. Locuința descrisă mai sus se află în posesia locatarului în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire, potrivit Anexei 3, care face parte integrantă din prezentul act adițional.

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

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

Art.11 LOCATARUL are obligația:

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

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

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

obiectele și dotările aferente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.16 Locatarul are obligația, ca ori de câte ori este necesar, la solicitatea locatorului să deponă acte de stare civilă privind persoanele înscrise cu drepturi locative în Anexa 1 la prezentul act adițional,

R. Brucan

parte integrantă din contractul de închiriere, precum și orice document pe care autoritatea locală sau prevederi legale în materie aplicabile la acel moment, sunt considerate necesare în vederea stabilirii cuantumului chiriei locațiunii (acte privind veniturile pe membru de familie, etc.).

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

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

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA

Art. 12 Închirierea poate înceta astfel :

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

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

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

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

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

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

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

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

12 b – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

12.b.1 În cazul în care LOCATARUL refuză luarea bunului dat în locațiune, în primire.

12.b.2 Dacă LOCATARUL nu a achitat către locatar chiria pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutiv, sau dacă nu a achitat cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutive, către Asociația de locatari/furnizorii de servicii sau utilități după caz.

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

12.b.4 La solicitarea Asociației de locatari, în cazul în care LOCATARUL nu a achitat obligațiile

ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutiv.

12.b.5 În cazul în care LOCATARUL nu respectă obligațiile ce îi revin privind folosirea normală a imobilului ce face obiectul contractului de închiriere, cu prudență și diligență, îi schimbă destinația, îi modifică structura sau forma fără acordul locatorului, îi produce stricăciuni ori săvârșește alte abuzuri de folosință.

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

12.b.6 În cazul în care LOCATARUL a pricinuit însemnate stricăciuni clădirii, locuinței, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente sau a înstrăinat fără drept părți aferente acestora.

12.b.7 În cazul în care nu respectă normele P.S.I., așa cum acestea sunt reglementate prin dispozițiile legale în materie și este răspunzător de pagubele pricinuite de incendiu în condițiile prevederilor Codului civil.

12.b.8 În cazul în care LOCATARUL încheie o sublocațiune parțială sau totală având ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere, ori cedează parțial sau total folosința acestuia.

12.b.9 În cazul în care LOCATARUL cedează parțial sau total dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

12.b.10 În cazul în care LOCATARUL schimbă destinația imobilului ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

12.b.11 În cazul în care LOCATARUL sau membrii familiei sale, au un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței.

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

12.b.13 Contractul se reziliază în cazul în care locatarul nu îndeplinește oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 11 al prezentului contract de închiriere.

12.b.14 Contractul de închiriere se reziliază în cazul în care locatarul nu comunică proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net al familiei.

12.b.15 În cazul în care locatarul nu acceptă chiria recalculată ca urmare a unor prevederi / reglementări legislative.

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

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

12.b.18 În toate cazurile de reziliere, aceasta va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

R. Nicu

12.c Prin denunțare unilaterală;

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

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

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

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

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

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

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

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

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

VIII.LITIGII :

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

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

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

VIII. FORȚA MAJORĂ

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

Art. 20 Răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forța majoră, conform

dispozițiilor Codului civil.

IX: ALTE DISPOZIȚII:

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

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

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

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

Art. 25 Locuința nu poate face obiectul vânzării-cumpărării numai după caz, ulterior soluționării dosarului privind revendicarea imobilului.

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

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

LOCATOR,

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

prin
**PRIMAR
EMIL BOC**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRĂDAN**

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

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

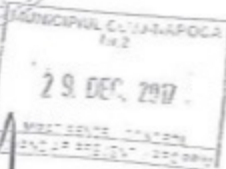
**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN**

**ÎNTOCMIT,
RADU GĂRBOVAN**

LOCATAR,

NUMELE : FARKAS

PRENUMELE : VERONICA



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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	FARKAS VERONICA	titular	1980	1240 lei
2	NEAMȚU ECATERINA-VANDANA	soră	1976	Fără venituri
3	NEAMȚU IOSIF-ALEXANDRU	frate	1988	Fără venituri
4	NEAMȚU ENRICO-BELO	nepot	1996	Fără venituri

LOCATOR,



LOCATAR,



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

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca

Str. HOREA nr. 84-86, situat la nivelul etaj a) corp B₁ ap. 4.

încălzire b) DA, apă curentă c) DA, canalizare d) DA, instalație electrică, e) DA, construite din
materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	cameră	21,40	21,40	0,00
2	cameră	19,80	19,80	0,00
	Total	41,20	41,20	0,00
3	bucătărie	8,82	8,82	0,00
4	baie	3,18	3,18	0,00
	Total	12,00	12,00	0,00



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
15. APR. 2024
Nr. 45393

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

Subsemnatul (a) FARKAS VERONICA reprezentant al

cu domiciliul stabil în
juv. ul. CLUJ - N localitatea CLUJ strada.....

, telefon..... e-mail.....

identificat prin C.I./B.I., seria.....CNP:.....completez dosarul

pentru CLIMPARARE IMOBIL ADRESA MENTIONATA MAI SUS depus cu numărul
de înregistrare 23919/45

Cu următoarele acte: DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

- ADEVERINȚA DE VENIT
- COPIE XEROX ACTE DE IDENTITATE
- ACTE ÎNCLUDEREA SOTULUI ÎN CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

la Mis
Fetele

A depus actele în vederea includerii în contract de închiriere
a sotului -> actele originale și cererea -> la Mis

Data 11/03/24

Semnătura.....

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Timp estimativ de completare: 10 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legilor în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu

ACT ADIȚIONAL

Nr. 3 la contractul de închiriere 349706 din 24.10.2013

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, identificat prin C.U.I. 4305857, IBAN RO22TREZ21621A300530XXXX, reprezentat prin PRIMAR EMIL BOC în calitate de LOCATOR și FARKAS VERONICA C.N.P. _____ cu domiciliul în : _____ Cod Poștal _____ Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat/ă cu CI seria _____ eliberat de SPCLEP Cluj-Napoca la data 22.04.2015 , în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Cod de procedură civilă, Cod de procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U.G nr. 40/1999 actualizată, H.G. 1275/2000 actualizată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 241/2001, O.U.G. nr. 44/2009, H.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, H.C.L. nr. 649/2016, H.C.L. nr. 1064/2018, cererea nr. 323702/17.02.2022, adresa nr. 415393/15.04.2024, adresa nr. 451138/07.05.2024 .

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale, așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale anterioare, se include în contractul de închiriere numitul Farkas Gabriel, conform Certificatului de căsătorie seria CG nr. 990707/19.04.2015 și se reglementează termenul de locațiune, astfel:

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1 Primul, în calitate de locator, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, în cu chirie locuința situată la adresa HOREA, NR. 84-86, CORP B, ET. PARTER, AP. 4, CLUJ-NAPOCA, CLUJ, compusă din CAMERA - 21.40, CAMERA - 19.80, BUCATARIE - 8.82, BAIE - 3.18, cu suprafața utilă de 53.20 m.p., pic 30.19, conform Anexei 1 la prezentul act adițional, identificat în C.F. nr. 301121-C1-U1, topo nr. 9452/2/IV și teren aferent în suprafața de 67 mp.

Art.2 Din terenul curte aferent imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 0 m.p.

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



Art.4 Locuința descrisă mai sus a fost predată în stare de folosință domnului Neamțu Iosif, cu instalațiile și inventarul imobilului prevăzut în Procesul verbal de predare-primire din data de 17.05.1982, anexă la contractul de închiriere nr. 24404/17.05.1982, ulterior transmisă doamnei Neamțu Borbala, iar de la data decesului acesteia, posesia și folosința este deținută de doamna Farkas Veronica, conform procesului verbal de atestare a deținerii posesiei și folosinței imobilului, Anexa 3 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Art.5 Termenul de închiriere este până la momentul la care printr-un act normativ va fi reglementat termenul respectiv condițiile de locațiune/cuantiun folosință imobil .

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

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.7 Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 135.42 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform Anexei 2, la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul închiriere.

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

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

Art.9 Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală. La data prezentului act adițional, nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.10 LOCATORUL are obligația:

10.1. Să predea cu proces verbal de predare-primire locuința (în care vor fi incluse instalațiile și inventarul locuinței) prevăzută la art.1. Locuința descrisă mai sus a fost predată în stare de folosință domnului Neamțu Iosif, cu instalațiile și inventarul imobilului prevăzut în Procesul verbal de predare-primire din data de 17.05.1982, anexă la contractul de închiriere nr. 24404/17.05.1982, ulterior transmisă doamnei Neamțu Borbala, iar de la data decesului acesteia, posesia și folosința este deținută de doamna Farkas Veronica, conform procesului verbal de atestare a deținerii posesiei și folosinței imobilului, Anexa 3 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

Art.11 LOCATARUL are obligația:

11.1 Să ia în primire bunul dat în locațiune. Locuința descrisă mai sus a fost predată în stare de folosință domnului Neamțu Iosif, cu instalațiile și inventarul imobilului prevăzut în Procesul verbal de predare-primire din data de 17.05.1982, anexă la contractul de închiriere nr. 24404/17.05.1982, ulterior transmisă doamnei Neamțu Borbala, iar de la data decesului acesteia, posesia și folosința este deținută de doamna Farkas Veronica, conform procesului verbal de atestare a deținerii posesiei și folosinței imobilului, Anexa 3 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

11.2 Să întrebuințeze cu prudență și diligență apartamentul ce face obiectul prezentului act adițional parte integrantă din contractul de închiriere, numai pentru destinația de locuință.

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

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

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

11.6 Să achite chiria stabilită prin fișa de calcul (Anexa 2 la prezentul act adițional) precum și contravaloarea acesteia în caz de recalculare ca urmare a unor prevederi / reglementări legislative.

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

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

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

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

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

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

În cazul în care investiția locatarului realizată în imobilul ce face obiectul prezentului act adițional cu acordul



locatarului aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatarului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesării imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil.

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

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

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

11.15 Să nu cedeze locațiunea/dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului act adițional, parte integrantă din contractul închiriere, atât parțial cât și total, sub sancțiunea rezilierii contractului.

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

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

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

11.19 Pe toată perioada derulării contractului de închiriere titularul contractului și persoanele înscrise cu drept locativ trebuie să îndeplinească criteriile de eligibilitate prevăzute la data atribuirii locuinței precum și prevederile legale incidente, sub sancțiunea neprelungirii/denunțării/rezilierii contractului de închiriere.

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

11.21 Să achite chiria lunară stabilită prin prezentul contract și în condițiile acestuia.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA

Art.12 Închirierea poate înceta astfel:

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

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

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

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

12.a.2 Contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către

titularul contractului sau de la data înregistrării decesului acestuia, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat transmiterea beneficiului locațiunii.

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

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

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

12 b Prin reziliere, în următoarele cazuri:

12.b.1 În cazul în care LOCATARUL refuză luarea bunului dat în locațiune, în primire;

12.b.2 Dacă LOCATARUL nu a achitat către locatar chiria pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutiv, sau dacă nu a achitat cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutive, către Asociația de locatari/furnizorii de servicii sau utilități după caz.

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

12.b.4 La solicitarea Asociației de locatari, în cazul în care LOCATARUL nu a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni consecutiv.

12.b.5 În cazul în care LOCATARUL nu respectă obligațiile ce îi revin privind folosirea normală a imobilului ce face obiectul contractului de închiriere, cu prudență și diligență, îi schimbă destinația, îi modifică structura sau forma fără acordul locatarului, îi produce stricăciuni ori săvârșește alte abuzuri de folosință.

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

12.b.6 În cazul în care LOCATARUL a pricinuit însemnate stricăciuni clădirii, locuinței, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente sau a înstrăinat fără drept părți aferente acestora.

12.b.7 În cazul în care nu respectă normele P.S.I., așa cum acestea sunt reglementate prin dispozițiile legale în materie și este răspunzător de pagubele pricinuite de incendiu în condițiile prevederilor Codului civil.

12.b.8 În cazul în care LOCATARUL încheie o sublocațiune parțială sau totală având ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului act adițional, ori cedează parțial sau total folosința acestuia.

12.b.9 În cazul în care LOCATARUL cedează parțial sau total dreptul de folosință a locuinței ce face obiectul prezentului act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

12.b.10 În cazul în care LOCATARUL schimbă destinația imobilului ce face obiectul prezentului act adițional.

12.b.11 În cazul în care LOCATARUL sau membrii familiei sale au un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței.

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



12.b.13 Contractul se reziliază în cazul în care locatarul nu îndeplinește oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 11 al prezentului contract de închiriere.

12.b.14 Contractul de închiriere se reziliază în cazul în care locatarul nu comunică proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net al familiei.

12.b.15 În cazul în care locatarul nu acceptă chiria recalculată ca urmare a unor prevederi/reglementări legislative.

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

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

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

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

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

12.c Prin denunțare unilaterală:

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

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

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

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

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

Art.14 În cazul încetării contractului (rezilierii) în una din cauzele prevăzute mai sus, LOCATARUL are obligația de a preda locuința în starea în care a primit-o prin proces-verbal de predare-primire. În caz contrar,

LOCATORUL are dreptul de a solicita despăgubiri/daune echivalente cu pagubele produse.

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

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

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

VII. LITIGII

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

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

Art.18 Dispozițiile prezentului act adițional parte integrantă din contractul de încheiere se completează cu dispozițiile legale în materia locuințelor, a Codului civil, Codului de procedură civilă, Codului fiscal, Codului de procedură fiscală precum și cu orice reglementări aplicabile prezentei locațiuni.

VIII. FORȚA MAJORĂ

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

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

IX. ALTE DISPOZIȚII

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

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

Art.23 Suprafața ce face obiectul prezentului act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere va fi modificată acolo unde este cazul de către locator prin corelarea datelor de CF/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei.

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



prevederile legale în materie, precum și cheltuielile de judecată.

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

Art.26 Anexele 1, 2, 3 și Procesul-verbal din data de 17.05.1982, fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Art.27 Locatarul a luat la cunoștință de faptul că autoritatea locală este operator de date cu caracter personal și își exprimă acordul cu privire la prelucrarea și arhivarea datelor cu caracter personal în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului.

Art.28 Prezentul act adițional, parte integrantă la contractul închiriere s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIN
PRIMAR
EMIL BOG

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

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

D.P.M.E.P.,
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIAN ARDEUS

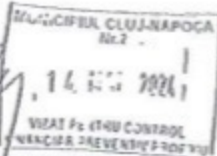
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERIZAN

ÎNTOCMIT,
RAMONA MIS

LOCATAR,
NUME: FARKAS
PRENUME: VERONICA
SEMNATURA

16.05.24

DATA



Anexa nr. 1 la actul adițional nr. 3 / 07.05.2024, parte integrantă
din contractul de închiriere
349706 / 24.10.2013

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca, HOREA, nr. 84-86, corp B, et. PARTER, ap. 4, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

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

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	Camera	21.40	21.40	0
2	Camera	19.80	19.80	0
	Total	41.20	41.20	0
3	Bucatarie	8.82	8.82	0
4	Baie	3.18	3.18	0
	Total	12.00	12.00	0
Suprafata totala locuinta - 53.20				
Suprafata teren curte aferent -				

B

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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere h)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	FARKAS VERONICA	TITULAR	1980	1836.00
2	FARKAS GABRIEL	SOȚ	1981	3150.00
3	NEAMȚU ECATERINA-VANDANA	SORĂ	1976	0.00
4	NEAMȚU IOSIF-ALEXANDRU	FRATE	1988	0.00
5	NEAMȚU ERNICO-BELO	NEPOT	1996	1880.00

LOCATOR,



LOCATAR,



- a) subsol, etaj, mansardă, alte niveouri
- b) centrala, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire
- c) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă
- d) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă
- e) da sau nu
- f) da sau nu
- g) CAMERA - 21.40, CAMERA - 19.80, BUCATARIE - 8.82, BAIE - 3.18
- h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare.

DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE
NR. 493175/07.02.2024

02.07.2024

C. Pădur
0402/2024 Ca

OPINIE JURIDICĂ

CĂTRE
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII TERENURI

Ca urmare a notei interne nr. 493175/2024 prin care ne solicitați o notă de opinie privind eligibilitatea vânzării în baza Legii 112/1995 a imobilului ap.4 situat în clădirea corp B de pe str.Horea nr.82-86, vă comunicăm următoarele:

Decretul nr.176/1948 nu reprezintă în sine un impediment la vânzare, acesta fiind actul de preluare al imobilului, în baza căruia Statul a devenit proprietar asupra imobilului în speță.

Având în vedere documentele furnizate de dvs. și:

Ținând cont de hotărârile judecătorești pronunțate în dos.nr.1143/33/2016 și Decizia ÎCCJ (RIL) 21/2023, **imobilul nu intră sub incidența OUG nr.94/2000**, proprietar tabular fiind anterior preluării, Fondul de Studii, Fondul de Burse și Fondul de Pensie al Profesorilor (administrat de Ordinul Catolic de Rit Latin Alba Iulia).

Luând în considerare prevederile art. 1 alin.1, art.2 alin.1 și art.42 alin.1 și alin.3 din Legea nr.10/2001 care reglementează sfera sa de aplicare și posibilitatea înstrăinării către chiriași, potrivit legislației în vigoare, a imobilelor cu destinația de locuințe care nu au fost restituite persoanelor îndreptățite, prevederile art.42.1 lit.B din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.10/2001 aprobate prin HG nr.250/2007 referitoare la art.42 din Legea nr.10/2001, prin care se explicitează ce se înțelege prin sintagma „potrivit legislației în vigoare”, precum și statuările ÎCCJ din considerentele Deciziei nr.81/2017 privind pronunțarea unei hotărâri prealabile în interpretarea și aplicarea disp. art.43 alin.3 din Legea nr.10/2001, opinăm că, **în ceea ce privește imobilul, acesta îndeplinește condițiile de eligibilitate, astfel că, dacă și restul condițiilor prevăzute de lege sunt îndeplinite, este posibilă vânzarea apartamentului în temeiul Legii 10/2001 și a Legii 112/1996.**

Prezentul punct de vedere are rol consultativ și nu are forță obligatorie.

ȘEF SERVICIU,
ROXANA LĂPUȘAN

DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS

Consilier juridic,
Elena Mureșan

Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2017:048.000145
ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
Dosar nr. 1143/33/2016



SENTINȚA CIVILĂ NR. 145/2017
Ședința publică de la 05 Aprilie 2017
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE Delia Marusciac
Grefier Daniela Chirilă

Pe rol soluționarea acțiunii în contencios administrativ formulată de reclamantele ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ALBA IULIA și FUNDAȚIA STATUSUL ROMANO-CATOLIC DIN TRANSILVANIA în contradictoriu cu pârâtul GUVERNUL ROMÂNIEI - COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE A UNOR BUNURI IMOBILE CARE AU APARTINUT CULTELOR RELIGIOASE DIN ROMÂNIA, având ca obiect - anulare act administrativ Anularea Deciziei nr. 5870/28.07.2016 retrocedarea în natură a imobilelor.

Prin Serviciul Registratură, la data de 31.03.2017 reclamantele au depus la dosarul cauzei concluzii scrise.

De asemenea la data de 03.04.2017 pârătele au transmis la dosar, prin fax, concluzii scrise, fiind depuse și în exemplar lizibil la data de 05.04.2017.

Mersul dezbaterilor, susținerile și concluziile părților au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 22.03.2017, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

CURTEA:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată la data de 27.09.2016, reclamantele ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ALBA IULIA și FUNDAȚIA STATUSUL ROMANO-CATOLIC DIN TRANSILVANIA în contradictoriu cu pârâtul GUVERNUL ROMÂNIEI - COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE A UNOR BUNURI IMOBILE CARE AU APARTINUT CULTELOR RELIGIOASE DIN ROMÂNIA, a solicitat instanței anularea în tot a Deciziei nr. 5870 din data de 28.07.2016 emisă de pârât precum și admiterea cererii de retrocedare înregistrată cu nr. 686086/23.01.2003 la Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobiliare care au aparținut cultelor religioase din România.

În motivarea cererii, reclamantele au arătată că prin cererea de retrocedare înregistrată cu nr. 686086/23.01.2006 la Comisia Specială De Retrocedare a unor bunuri imobiliare care au aparținut cultelor religioase din România subscrisa Arhiepiscopia Romano - Catholică Alba Iulia în numele și pentru Consiliul Arhidiecezei Romano-Catolice de Alba Iulia a revendicat în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 94/2000 aprobat prin Legea nr. 501/2002 imobilele situate în Mun. Cluj-Napoca, str. Ferdinand, nr. 117-119, în prezent str. Horea, nr. 84-86, jud. Cluj, înscris în cartea funciară nr. 56196 Cluj-Napoca, nr. top. 9451 și nr. 9452. Opțiunea era pentru restituirea în natură a imobilului sau măsuri compensatorii în situația în care restituirea în natură nu este posibilă.

În susținerea cererii, reclamantele au depus la dosarul de revendicare un set de înscrisuri constând în: copia certificată a cărți funciare nr. 56196 a localității Cluj; adresa nr. 250/2006 emisă de către Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia la 14.07.2006; copia Acordului privitor la interpretarea art. IX din Concordatul de la 10 mai 1927 încheiat între Sf. Scaun și Guvernul Român, încheiat în data de 30 mai 1932; copia Sentinței civile nr. 1515/01.08.2001 pronunțată de Judecătoria Miercurea-Ciuc în dosarul nr. 2179/2001; actele de înființare ale Fundației Statusul Romano-Catolic din Transilvania.

Prin Decizia nr. 5870 din 28.07.2016 a Comisiei Speciale De Retrocedare a unor bunuri imobiliare care au aparținut cultelor religioase din România, în temeiul art. 1 alin. (1) al art.3 alin (6) din OUG nr. 94/200, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a respins cererea de retrocedare nr. 1061/30.01.2003 formulată. În acest sens comisia a reținut că nu este identitate între cel care revendică imobilul și titularul dreptului de proprietate din cartea funciară, întrucât imobilul

solicitat nu a constituit proprietatea Consiliului Arhidiecezei Romano - Catolice de Alba Iulia ci a Fondului de Studii Administrat de Ordinariul Catolic de rit latin de Alba Iulia .

Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor în mod neîntemeiat a respins cererea de retrocedare fără a analiza dacă bunul imobil revendicat a aparținut sau nu subscrisei, deși s-au depus înscrisuri doveditoare din care se putea stabili dreptul de proprietate a Bisericii Romano-Catolice prin centrul de cult asupra bunurilor revendicate.

Faptic, comisia investită cu soluționarea cererii de revendicare conform constatării menționate în Decizia nr. 5870 din 28.07.2016 a concluzionat că s-au solicitat bunuri care au fost preluate de către Statul Român de la o persoană juridică distinctă de cultul religios doar potrivit înscrisurilor de carte funciara, fără a se raporta și la celelalte acte depuse în probațiune la dosarul cauzei, respectiv la realitatea istorică a acestei instituții.

Chiar și în situația în care titularul de carte funciara, respectiv Fondul de Studii Administrat de Ordinariul Catolic de rit latin de Alba Iulia este o persoană juridică distinctă de revendicatorul Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia, imobilul în cauză a aparținut, până la preluare, de cultul religios care îl revendică, respectiv de Episcopia Romano-Catolică Alba Iulia, care a fost ridicată la rang de Arhiepiscopie, motiv pentru care este întemeiată revendicarea acesteia în temeiul art. 1 din OUG nr. 94/2000. Acest articol enunță voința reală a legiuitorului de a repara abuzurile regimului totalitar, în sensul retrocedării imobilelor care au fost preluate de la cultele religioase din România, indiferent de entitatea bisericească de la care s-a preluat.

Pentru a se înțelege caracterul fondurilor administrate de către cultul romano-catolic, în mod special a Fondului de Studii Administrat de Ordinariul Catolic de rit latin Alba-Iulia, reclamanta a prezentat un scurt istoric al acestora: Statusul Romano - Catolic (începând cu anul 1932 Consiliul Diecezei Romano-Catolice) este o instituție autonomă a Diecezei Romano - Catolice Alba Iulia care a luat ființă în secolul al XVI. Această instituție era compusă din persoane clericale și ne-clericale și avea menirea să administreze școlile confesionale romano-catolice și averea celezastică, conducerea instituției fiind asigurată de către episcop.

Prima recunoaștere a Statusului Romano - Catolic, ca și instituție autonomă a bisericii romano - catolice, s-a făcut prin diploma Principelui Gh. Rakoczy II, cu ocazia Dietei din 15 martie 1653, când s-a adoptat codul cunoscut sub numele de „Approbata Constitutiones”.

Reorganizarea Statusului diecezan romano - catolic a fost fixat prin procesul verbal al adunării generale din 9-15 februarie 1868, care a stabilit în parte că: „Averile comune ale Statusului diecezan episcopesc romano - catolic din Ardeal sunt următoarele: fondul de studii cuprinzând și domeniul din Cluj - Mănăstir și tipografia liceală romano - catolică din Cluj; fondul de stipendii; fond religios; fondul Orfanotrofiului Terezian din Sibiu; fondul de leasă al învățătorilor primari; fondul de pensie al învățătorilor primari.

In afară de acesta toate averile sau fondurile bisericești, școlare sau fundamentale care de acum înainte ar ajunge sub dispoziția Statusului.”

Prin același act s-a statuat: „Consiliul suprem bisericesc exercitează drepturile adunării Statusului în numele și încredințarea ei și potrivit acestor statute.”

În perioada interbelică prin scriptul ministerial nr. 28038/1924 Ministerul Cultelor recunoaște: „Consiliului de Administrație al Statusului Romano - Catolic reprezentate de Prea Sfințitul Episcop romano - catolic Carol Gustav Majlath ca președinte al Statusului Romano - Catolic, poate sta în instanță în orice chestiuni judecătorești.”

Prin decretul-lege din 1 martie 1940, România ratifică acordul privitor la interpretarea art. IX din Concordatul de la 10 mai 1927 dintre Sfântul Scaun și Guvernul României, precum și Statutele Consiliului diecezei Catolic de rit latin de Alba-Iulia.

Prin acest acord se statuează că:

Art. I. Instituția cunoscută sub numele de „Statusul Romano - Catholicus Transylvanicus” se transformă prin acest acord într-un organ al Diecezei de rit latin de Alba - Iulia va lua denumirea de „Consiliu al Diecezei Catolice de rit latin de Alba - Iulia”.

Acel Consiliu îndeplinește sarcinile prevăzute de Canoanele 1520 și 1521 din Codex Juris Canonici.

Deciziunile acelu Consiliu nu sunt valabile și executorii decât cu aprobarea Ordinariului.

De asemenea se statuează potrivit art. V că: *Toate bunurile ce se găseau la data de 1 ianuarie 1932 în posesiunea și sub administrare acelu Status Romano - Catholicus Transylvaniensis sunt bunuri cu caracter ecleziastic și vor fi întrebuințate conform destinații unii lor inițiale, numai pe teritoriul actual al Diecezei Catolice de rit latin de Alba Iulia.*

Dreptul de proprietate este și rămâne garantat, în conformitate cu *literalele de fundațiune, donațiune etc. în favoarea fondurilor respective, astfel după cum urmează: a) fondul de Religione; b) fondul de Studii; c) fondul de Burse; d) fondul școalelor primare; e) fondul Orfelinatlui Terezian; f) fondul de pensii ale funcționarilor; g) fondul de pensii ale profesorilor; h) fondul asigurărilor.*

Aceste fonduri sunt de drept reprezentate de Ordinariul de Alba Iulia. Aceste drepturi nu pot fi nici înstrăinate, nici grevate decât în conformitate cu dispozițiile dreptului comun ale Regatului României și cu prescripțiunile Dreptului Canonic."

Prin decretul Prezidiului Marii Adunări Naționale nr. 151 din 19 iulie 1948 concordatul și acordurile ulterioare încheierii sale sunt abrogate dar, la 31 martie 1951 în baza art.7 și 18 al decretului nr. 177 al Cultelor religioase Prezidiul Marii Adunări Naționale prin Decretul nr. 83/1951 a aprobat regulamentul de funcționare și organizare al Statusului Romano-Catolic din Republica Populară Română. Pe cale de consecință Statusul Romano - Catholic avea, în regimul comunist, statutul unei persoane juridice cu caracter ecleziastic, recunoscut prin decret al Prezidiului Marii Adunări Naționale, funcționând în baza principiului autonomiei cultelor religioase statuat în art.7 din Decret - Lege 177/1948. El se guverna potrivit dispozițiilor din cartea V-a „Bunuri materiale ale bisericii” din Codex Iuris Canonici, având încuviințarea Ministerului Cultelor, potrivit art. 18 din Decretul - Lege 177/ 1948. Pe de altă parte consideră că aceste acorduri sunt încă în vigoare, decretul de abrogare adoptat de Ministrul cultelor în 1948 fiind caduc, deoarece era contrar dreptului internațional public în materie de tratate.

Prin sentința civilă nr. 1515/01.08.2001 a Judecătorei Miercurea Ciuc pronunțată în dosarul nr. 2179/2001 s-a constatat că: *„Persoana juridică Consiliul Arhidiecezei Romano-Catolice Alba Iulia, cu sediul în Miercurea Ciuc, str. Petofi nr. 57, jud. Harghita este identică cu persoana juridică având denumirea de Consiliu al Diecezei catolice de rit latin de Alba - Iulia, care s-a înființat prin Acordul încheiat la 30.05.1932 între Sfântul Scaun și Guvernul Român, cu privire la interpretarea art. IX din Concordatul de la 10. 05.1927, prin transformarea instituției cunoscute sub numele de Status Romano Catholicus Transylvaniensis sau de Statusul Romano-Catolic din Ardeal sau Statusul Romano-Catolic Cluj, ca fiind una și aceeași persoană juridică îi revin atribuțiile, drepturile și obligațiile în virtutea continuității de drept."*

Prin încheierea civilă nr. 5348 din 25 noiembrie 2005 a Judecătorei Cluj-Napoca, Fundația Statusul Romano - Catholic din Transilvania/Erdelyi Romai Katolikus Status având ca unic fondator Arhiepiscopia Romano-Catolică din Alba Iulia a dobândit personalitate juridică potrivit legislației actuale în vigoare ca fiind: *„Această fundație este succesorul de drept în baza Sentinței Civile nr. 1515/1. aug. 2001 a Judecătorei Miercurea Ciuc, jud. Harghita al instituției care purta numele de „Status Romano Catholicus Transylvaniensis, adică Statusul Romano Catholic din Transilvania-cu fonduri recunoscute prin art. V. din acordul încheiat la 30 Mai 1939 între Sfântul Scaun și Guvernul Român privind interpretarea art. IX din Concordatul de la 10 mai 1927, care și-a încetat activitatea în anul 1948. Apoi și-a schimbat numele în Statusul Romano Catholic din R.P.R. aprobat prin Decretul nr. 83 din 31 martie 1951 al Prezidiului Marii Adunări Naționale a Republicii Populare Române prin care s-a aprobat regulamentul de funcționare a Statusului, înregistrat la Ministerul Cultelor sub. Nr. 7879/1951, în fine în Status - Consiliul Arhidiecezei Catolice de rit latin din Alba Iulia"*.

Fundația „Statusul Romano-Catolic din Transilvania/Erdelyi Romai Katolikus Status este persoană juridică română fără scop lucrativ, apolitic, nonguvernamental și non - profit înființat în temeiul O.G. nr. 26/2000, în vederea desfășurării de acțiuni pentru ocrotirea și promovarea bunurilor imobile, mobile materiale și morale aparținătoare Statusului Romano Catholic din Transilvania. Argumentele care stau la baza revendicării bunurilor imobile supuse judecării de către Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia:

Un prim argument care a stat la baza revendicării patrimoniului fondurilor administrate de Ordinariul Catholic de rit Latin Alba Iulia prin instituțiile subordonate acesteia de către

Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia constă în caracterul indubitabil de bun ecleziastic al Bisericii universale Romano - Catolice, până la data naționalizării, al bunurilor imobile revendicate prin cererea de retrocedare nr. 1060/30.01.2003, conform canonului 1257 din Codul de drept canonic al Bisericii Romano-Catolice .

Fondurile pe care erau evidențiate imobilele revendicate nu erau fundații cu personalitate juridică de sine stătătoare, erau fonduri de bunuri care au constituit un patrimoniu de afectatiune sau scop, devenind o universalitate juridică aparținând propriei destinații. În acest sens sunt și prevederile art. V din Acordul privitor la interpretarea art. IX din Concordatul de la 10 Mai 1927, între Sf. Scaun și Guvernul Român, conform căruia *„Dreptul de proprietate este și rămâne garantat, în conformitate cu literele de fundațiune, donațiune etc. în favoarea fondurilor respective ... ”*. Acordul precizează în continuare că: *„Aceste drepturi sunt de drept reprezentate prin Ordinarul de Alba-Iulia”* și ca fondurile *„nu pot fi nici înstrăinate, nici grevate decât în conformitate cu dispozițiunile dreptului comun al Regatului României și cu prescripțiunile Dreptului Canonic.”*

Din textele de lege citate mai sus rezultă, susține reclamanta, ca cel care avea drept de dispoziție asupra fondurilor, era însuși ordinarul, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, iar dreptul de dispoziție presupune și proprietatea asupra fondurilor.

Este foarte important de înțeles corect noțiunea de patrimoniu de afectatiune, potrivit căreia existența patrimoniului nu era legată de apartenența lui la o persoană, ci a aparținut scopului pentru care a fost constituit. Potrivit acestei teorii, ideea că numai persoana (persoanele juridice) pot avea patrimoniu nu este riguros exactă, deoarece patrimoniul există ori de câte ori anumite bunuri sunt afectate unui anumit scop.

Aceasta înseamnă că una și aceeași persoană - în situația concretă al Statusului Romano-Catolic - Biserica Romano-Catolică - cultul religios-catolic - poate avea mai multe patrimonii speciale. Existența fiecărui patrimoniu este dependentă de scopul, afectatiunea, pe care persoana respectivă a dat-o unei anumite mase din bunurile sale. În esență deci, în cadrul Bisericii Romano-Catolice, s-au creat aceste fonduri, cărora le erau destinate patrimonii distincte pentru realizarea scopurilor precise (fondul de studii, fondul de burse, de religie, de pensii, etc).

Prin urmare, înțelegerea corectă a existenței fondurilor presupune ideea că Biserica Romano-Catolică, ca persoană juridică, avea posibilitatea de a crea aceste fonduri ecleziastice, afectate unui anumit scop, ele aparținând însă tot cultului religios catolic.

Prin urmare, și în conformitate cu canoanele 1254 -1258 din C.D.C Biserica Romano-Catolică, ca persoană juridică precum și alte persoane juridice din cadrul ei (Arhiepiscopia, episcopiile, parohiile, etc.) pot avea un patrimoniu general, și mai multe patrimonii, afectate unui anumit scop, cum erau și fondurile administrate de Statusul Romano Catolic.

Acordul privitor la interpretarea art. IX din Concordatul de la 10 Mai 1927, între Sf. Scaun și Guvernul Român, publicat în anul 1932, a stabilit că toate bunurile aparținând Statusului Romano-Catolic să fie redenumite „Consiliu al Diocezei Catolice de rit latin de Alba-Iulia” iar bunurile lui sunt bunuri ecleziastice, supuse regimului juridic din dreptul canonic și rămân în proprietatea fondurilor. În acest context, și în conformitate cu prevederile canonului 1273 coroborate cu can. 1276, obligația de administrare a bunurilor îi revine Ordinariului, în cazul nostru arhiepiscopului. În atare situație, dreptul de a revendica un bun naționalizat din proprietatea fondului îi revine arhiepiscopului diecezan.

Legea pentru regimul cultelor din 1928 a statuat că administrarea patrimoniilor și fundațiilor cultelor se fac de organele lor competente, sub supravegherea autorităților bisericești superioare, conform dreptului canonic. Această calitate de administrator poate fi dobândită și de grupurile de persoane sau de bunuri care corespund misiunii bisericii, denumirea de biserică indicând nu numai Biserica Universală sau Sfântul Scaun Apostolic, ci și toate celelalte persoane juridice oficiale existente în biserică. Totodată, sarcina ordinarului (episcopul diocezei) este de a supraveghea administrarea tuturor bunurilor care aparțin persoanelor juridice subordonate acestuia.

Decretul nr. 177/1948 pentru regimul general al cultelor religioase a consacrat libertatea de organizare și funcționare a cultelor, după norme proprii, canoane și tradiții, având dreptul de a organiza așezăminte și asociațiuni. (Art. 6 și 7). Recunoașterea acestor asociațiuni înființate în scopuri religioase, ca persoane juridice, urma să aibă loc prin încuviințarea Guvernului, prin

Ministerul Cultelor (art. 18). O astfel de recunoaștere oficială s-a produs în privința Statusului Romano-Catolic în administrarea cărora se afla fondul de studii, prin Decretul nr. 83/1951, prin care s-a aprobat Regulamentul de organizare și funcționare a acestei instituții din cadrul Bisericii Romano-Catolice.

Autonomia față de Statul Român a cultelor religioase ca și organizare, potrivit statutelor proprii, este consacrată și în art. 29 din actuala Constituție, ceea ce duce la concluzia că reglementările cuprinse în Codul dreptului canonic, în privința regimului juridic al bunurilor ecleziastice, ca și a posibilității acordate unor grupuri de bunuri de a se constitui în persoane juridice, își produc pe deplin efectele și trebuie recunoscute ca fiind norme ce guvernează organizarea și funcționarea Bisericii Romano-Catolice.

Naționalizarea bunurilor imobiliare de la Fondul de Studii Administrat de Ordinariul catolic de rit latin de Alba Iulia de către Statul Român s-a făcut în mod abuziv în baza Decretului 176/1948 conform înscrisului din c.f. 1908 Cluj poziția B+4. Transcrierea dreptului de proprietate pe Statul Român nu se poate considera un act legitim, Statul nu a dobândit în mod legitim bunul imobil. În acest context, în conformitate cu art.555 din Codul civil și art. 17 din Declarația Universală a Drepturilor Omului susține reclamanta că se impune principiul „*nimeni nu poate fi privat în mod arbitrar de proprietatea sa.*”

Un alt argument foarte important derivă din prevederile Codului de drept canonic al Bisericii Romano - Catolice din 1917 în vigoare la data naționalizării: „*Can. 100. - § 1. Catholica Ecclesia et Apostolica Sedes moralis personae rationem habent ex ipsa ordinatione divina; ceterae inferiores personae morales in Ecclesia eam sortiuntur sive ex ipso iure praescripto sive ex speciali competentis Superioris ecclesiastici concessione data per formale decretum ad finem religiosum vel caritativum-Biserica Catolică și Scaunul Apostolic sunt persoane juridice conform ordinilor divine; celelalte persoane juridice subordonate ale Bisericii dobândesc acest caracter potrivit regulilor juridice sau autorizării autorității bisericești supraordonate printr-un decret formal, în scop religios sau caritativ.Can 1499. Biserica poate dobândi bunuri temporale în toate modurile juste conform dreptului natural sau dreptului pozitiv, așa cum alții pot dobândi.*”

Proprietatea bunurilor, sub autoritatea supremă a Scaunului Apostolic, revine acelor persoane juridice, care au dobândit bunurile în mod legitim. Can 1501.

În cazul încetării unei persoane juridice bisericești, bunurile acestuia se transmit în proprietatea persoanei juridice bisericești supraordonate, respectând, dacă este cazul, voința fondatorilor și donatorilor; drepturile dobândite respectiv regulile particulare care au guvernat funcționarea persoanei juridice încetate.”

Coroborate prevederile canoanelor mai sus citate, rezultă în mod evident că, la încetarea unei persoane juridice bisericești, bunurile acestuia se transmit în proprietatea persoanei juridice bisericești supraordonate, respectând, dacă este cazul, voința fondatorilor și donatorilor. În atare situație se subînțelege că dreptul de revendicare asupra unui bun care nu este utilizat conform destinației, îi revine persoanei juridice subordonate.

Codul de drept canonic al Bisericii Romano - Catolice (în vigoare), recunoscută prin H.G. nr. 1218/2008, dispune cu privire la bunurile ecleziastice după cum urmează: *Can. 1255 Biserica întreagă și Scaunul Apostolic, Bisericile particulare și orice alte persoană juridică, fie publică, fie privată, sunt subiecte capabile de a dobândi, de a poseda, de a administra și de a înstrăina bunuri materiale, conform dreptului; Can. 1256. Can. 1257. Can. 1258.*

Arhiepiscopia Romano - Catolică Alba Iulia, pentru a se conforma cerințelor legale, a reînființat Statusul Romano- Catolic din Transilvania în anul 2005 sub forma unei fundații, în baza OG. 26/2000 privind asociațiile și fundațiile. Actul constitutiv și Statutul Fundației prevede că fundația este continuatorul Statusului Romano-Catolic istoric a Consiliului Arhiepiscopiei Catolice de rit latin din Alba Iulia, în mod implicit și a fondurilor care au aparținut de acesta, iar activitatea fundației are un caracter religios cu scopul principal de a sprijini învățământul confesional.

Reclamantele au invocat, în susținerea poziției procesuale practică judiciară prin care s-a recunoscut calitatea de succesori, implicit dreptul de revendicare al reclamantelor asupra bunurilor care au constituit proprietatea fondurilor menționate în Decretul Lege privind ratificarea acordului încheiat între Sfântul Scaun și Guvernul României în anii 1927 și 1940:

-Sentința Civilă nr. 4279/2007 a Judecătorei Cluj-Napoca pronunțată în dosarul nr. 3252/211/2007, definitivă și irevocabilă. Prin această sentință s-a reținut că, Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania este succesoare în drepturi a Fondului de Studii;

-Sentința Civilă nr. 548/2015 a Judecătorei Luduș pronunțată în dosarul nr. 378/251/2009, definitivă și irevocabilă. Prin această sentință s-a reținut că, Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia are calitate procesuală activă de a formula acțiune cu privire la bunurile care au constituit proprietatea Fondului de religie, studii și burse administrat de Ordinariatul Catolic de rit latin Alba Iulia

-Hotărârea CEDO din 25.09.2012 pronunțată în dosarul nr. 33003/2003 privind cauza Arhiepiscopia Romano - Catolică Alba Iulia împotriva României. La punctul 86 din Hotărârea CEDO Curtea reține că O.U.G. nr. 13/1998, în vigoare în prezent, se înscrie în șirul obligațiilor asumate anterior de Statul Român față de Sfântul Scaun prin tratatele internaționale, respectiv prin acordul încheiat între Sfântul Scaun și Guvernul României în anii 1927 și 1940.

În concluzie, arată că arhiepiscopia a revendicat în numele Consiliului Arhidiecezei Romano - Catolice de Alba Iulia în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 94/2000 aprobat prin Legea nr. 501/2002 imobilele situate în Mun. Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 17 jud. Cluj, înscris în cartea funciară nr. 1908 a localității Cluj, nr. top. 536/1 și în cărțile funciare nr. 122685 și nr. 12686 ale localității Cluj-Napoca proprietatea Fondului de Studii Administrat de Ordinariatul catolic de rit latin de Alba Iulia. Prin Decizia nr. 5804/07.07.2016 a Guvernului României - Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobiliare care au aparținut cultelor religioase din România s-a respins cererea de revendicare motivată de faptul că nu este identitate între solicitant și titularul dreptului de proprietate din cartea funciară.

Reclamanțele consideră că prin argumentele mai sus enumerate este dovedită identitatea dintre solicitant și titularul dreptului de proprietate din cartea funciară, pe cale de consecință, se impune retrocedarea către Fundația Statusul Romano Catolic din Transilvania, ca succesor în drepturi a Consiliului Diecezei Romano - Catolice de Alba Iulia, a imobilului în cauză având în vedere că: • imobilul a constituit până la naționalizare parte integrantă a averii ecleziastice, fiind proprietatea tabulară a unui fond administrat de către Consiliul Diecezei Romano - Catolice de Alba Iulia. • s-a statuat prin art.V. din Decretul - Lege pentru ratificarea acordului privind interpretarea art. IX din Concordatul de la 10 mai 1927 dintre Sf. Scaun și Guvernul României că, toate bunurile se găseau la data de 1 ianuarie 1932 în posesiunea și administrarea instituției Status Romano - Catholicus Transylvaniensis sunt bunuri cu caracter ecleziastic, dreptul de proprietate fiind garantat în favoarea fondurilor respective (printre care și fondul de burse) care sunt reprezentate de Ordinariatul Catolic de rit latin de Alba Iulia. • prin Sentința Civilă nr. 1515/01.08.2001 a Judecătorei Miercurea Ciuc pronunțată în dosarul nr. 2179/2001 s-a constatat că: „Persoana juridică Consiliul Arhidiecezei Romano-Catolice Alba Iulia, cu sediul în Miercurea Ciuc, str. Petofi nr. 57, jud. Harghita este identică cu persoana juridică având denumirea de Consiliul al Diecezei catolice de rit latin de Alba - Iulia, care s-a înființat prin Acordul încheiat la 30.05.1932 între Sfântul Scaun și Guvernul Român, privitor la interpretarea art. IX din Concordatul de la 10. 05.1927, prin transformarea instituției cunoscute sub numele de Status Romano Catholicus Transylvaniensis sau de Statusul Romano-Catolic din Ardeal sau Statusul Romano Catolic Cluj, ca fiind una și aceeași persoană juridică îi revin atribuțiile, drepturile și obligațiile în virtutea continuității de drept.” • prin încheierea civilă nr. 5348/CC/2005 Pronunțată de Judecătoria Cluj -Napoca în dos. Nr. 1852/2005 s-a dispus înscrierea Fundației Statusul Romano catolic din Transilvania în registrul persoanelor juridice ale Judecătorei Cluj Napoca privind asociațiile și fundațiile fără scop patrimonial, iar prin actele de constituire ale fundației s-a statuat că: „Această fundație este succesorul de drept în baza Sentinței Civile nr. 1515/I. aug. 2001 a Judecătorei Miercurea Ciuc, jud. Harghita al instituției care purta numele de „Status Romano Catholicus Transylvaniensis, adică Statusul Romano Catolic din Transilvania -cu fonduri recunoscute prin art. V. Din acordul încheiat la 30 Mai 1932 între Sfântul Scaun și Guvernul Român privind interpretarea art. IX din Concordatul de la 10 mai 1927, care si-a încetat activitatea în anul 1948. Apoi și schimbat numele în Statusul Romano Catolic din R.P.R. aprobat prin Decretul nr. 83 din 31 martie 1951 al Prezidiului Marii Adunări Naționale a Republicii Populare Române prin care s-a aprobat regulamentul de funcționare a Statusului, înregistrat la

Ministerul Cultelor sub. Nr. 7879/1951, în fine în Status - Consilius Arhidiecezei Catolice de rit latin din Alba Iulia". • trecerea imobilului în proprietatea statului s-a efectuat în mod abuziv.

În drept, s-au invocat prevederile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, OUG nr. 13/1998, OUG nr. 83/1999, Legea nr. 501/2002, Hotărârea nr. 1164/2002, Legea 66/2004, Hotărârea CEDO din 25 septembrie 2012 pronunțată în dosarul 33003/2003.

Pârâta COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE a formulat întâmpinare prin care a invocat excepția lipsei calității procesuale active a Arhiepiscopiei Romano-Catolice Alba Iulia și a Fundației Statusul Romano-Catolic din Transilvania, iar pe fondul cauzei, a solicitat respingerea contestației ca neintemeiată (f.97, vol.I).

Ca o chestiune prealabilă, pârâta solicită ca instanța de judecată să pună în vedere reclamantelor, având în vedere personalitatea juridică distinctă a fiecăreia, să clarifice la care dintre acestea se referă termenul „subscrisa” din contestație.

De asemenea, în prima parte a acțiunii reclamantele susțin că bunurile sunt revendicate de Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia, în calitate de continuator în drepturi al fondurilor (pag. 4), pentru ca, în finalul acțiunii, să afirme că Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia a revendicați bunurile în numele Consiliului Arhidiecezei Romano-Catolice de Alba Iulia și că se solicită retrocedarea bunurilor către Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania (pag. 11).

Referitor la susținerile reclamantelor din cuprinsul cererii de chemare în judecată, pârâta învederează că O.U.G. nr. 94/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare este cadrul normativ care reglementează restituirea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, iar în aplicarea prevederilor acestui act normativ, prin Hotărârea Guvernului nr. 1164/17.10.2002, cu modificările și completările ulterioare, au fost aprobate Normele metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România.

În conformitate cu art. 1 alin. (1) din O.U.G. nr. 94/2000, imobilele care au aparținut cultelor religioase din România și au fost preluate în mod abuziv, cu sau fără titlu, de statul român, de organizațiile cooperatiste sau de orice alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, altele decât lăcașele de cult, aflate în proprietatea statului, a unei persoane juridice de drept public sau în patrimoniul unei persoane juridice din cele prevăzute la art. 2, se retrocedează foștilor proprietari.

Acesta a fost cadrul normativ în vigoare la data emiterii Deciziei nr. 5804/07.07.2016.

În temeiul acestor acte normative, prin cererea de retrocedare nr. 686086/23.01.2006, Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia a solicitat pentru Consiliul Arhidiecezei Romano-Catolice de Alba Iulia, restituirea imobilului situat în mun. Cluj-Napoca, str. Horea, nr. 84-86 (fostă str. Regele Ferdinand nr. 117-119), jud. Cluj, compus din 2 case și curte în suprafață de 1911,6 mp. înscris în C.F. nr. 5696 Cluj, nr.top. 9451 și 9452.

Prin Decizia nr. 5870/28.07.2016, Comisia specială de retrocedare a respins cererea de retrocedare formulată de către Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia pentru Consiliul Arhidiecezei Romano-Catolice de Alba Iulia, întrucât imobilul solicitat nu a fost proprietatea Consiliului Arhidiecezei Romano-Catolice de Alba Iulia.

Pentru soluționarea excepției lipsei calității procesuale active a celor două reclamante, dar și în susținerea pe fond a legalității deciziei contestate pârâta a subliniat următoarele:

1. Cererea de retrocedare nr. 686086/23.01.2006 a fost depusă de Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia (denumită în continuare Arhiepiscopia) pentru Consiliul Arhidiecezei Romano-Catolice de Alba Iulia (denumit în continuare Consiliul Arhidiecezei); calitatea de solicitant (titular) în cadrul procedurii administrative instituite de O.U.G. nr. 94/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aparține Consiliului Arhidiecezei, iar nu persoanei juridice prin intermediul căreia a fost depusă cererea de retrocedare, respectiv Arhiepiscopiei.

2. Nici Consiliul Arhidiecezei și nici Arhiepiscopia nu au fost proprietarii bunurilor solicitate prin cererea de retrocedare, ci „Fondul de Studii administrat de Ordinariul Catolic de rit latin de Alba Iulia”, astfel cum rezultă din cartea funciară nr. 14 a localității Baci, județul Cluj.

3. O.U.G. nr. 94/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevede la art. 1 posibilitatea restituirii bunurilor imobile care au aparținut cultelor religioase, iar nu restituirea bunurilor cu caracter ecleziastic. Astfel, în procedura administrativă de restituire trebuie dovedit dreptul de proprietate al solicitantului asupra bunurilor a căror restituire o dorește. Caracterul ecleziastic al unui bun nu conduce automat la concluzia că dreptul de proprietate asupra respectivului bun aparține bisericii.

4. Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania (denumită în continuare Fundația) reprezintă o persoană juridică română de drept privat, înființată în temeiul O.G. nr. 26/2000. Aceasta nu are caracter de cult religios în accepțiunea O.U.G. nr. 94/2000 și nu este persoană îndreptățită la restituire, indiferent de fondatorii acesteia, de obiectul său de activitate sau de persoana juridică pe care o succede.

5. Fundația, chiar în calitate de succesoare în drepturi a Consiliului Arhidiecezei, nu poate dobândi un drept de proprietate care nu s-a aflat în patrimoniul antecesorului său, deoarece *nemo dat quod non habet*.

Având în vedere cele invocate mai sus, pârâta consideră că cele două reclamante nu au calitate procesuală activă în prezenta cauză, motiv pentru care solicită admiterea excepției invocate.

Pe fond, pârâta a prezentat pe larg situația juridică, organizarea și funcționarea în timp a reclamantelor, concluzionând că bunurile solicitate prin cererea de retrocedare nu au fost în proprietatea Consiliului Arhidiecezei Romano-Catolice de Alba Iulia, ci în proprietatea diferitelor fonduri prevăzute expres la V alin. 2 din Acordul din 30 mai 1932.

Prin încheierea civilă nr. 5348/25.11.2005, Judecătoria Cluj-Napoca a încuviințat, în condițiile Legii nr. 246/2005 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, dobândirea personalității de către Fundația „Statusul Romano-Catolic din Transilvania”, în conformitate cu Actul constitutiv și Statutul acesteia, autentificate sub nr. 2218 și 2217 din 23.11.2005 de către B.N.P. Adina Rodica Enăchescu.

În conformitate cu Actul constitutiv și Statutul Fundației, aceasta este succesorul de drept în baza Sentinței civile nr. 1515/01.08.2001 a Judecătoriei Miercurea Ciuc al instituției care purta numele de „Statusul Romano-Catolic din Transilvania” - cu fonduri recunoscute prin art. V din acordul încheiat la 30.05.1932.

Având în vedere cele de mai sus, pârâta susține că Fundația înființată în anul 2005 reprezintă o persoană juridică română de drept civil și a fost înființată în temeiul O.G. nr. 26/2000, ulterior formulării cererii de retrocedare nr. 1056/30.01.2003.

Această fundație nu se încadrează în noțiunea de cult religios recunoscut în România și nu poate solicita și dobândi drepturi imobiliare în temeiul O.U.G. nr. 94/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, Statusul Romano-Catolic din Transilvania și succesorii în drepturi ai acestuia nu au avut calitatea de proprietari ai bunurilor care fac obiectul cererii de retrocedare nr. 1056/30.01.2003, iar Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania nu se încadrează în noțiunea de cult religios recunoscut în România, în sensul dispozițiilor art. 1 din O.U.G. nr. 94/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin hotărâri judecătorești pronunțate atât în perioada interbelică, cât și după depunerea cererii de retrocedare, se statuează faptul că Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia nu a avut un drept de proprietate asupra bunurilor aparținând diverselor fonduri care erau entități juridice distincte enumerate la art. V din Acord.

Pentru motivele arătate mai sus, pârâta solicită admiterea excepției lipsei calității procesuale active a reclamantelor, iar pe fondul cauzei respingerea contestației și menținerea ca temeinică și legală a Deciziei nr. 5804/07.07.2016 emisă de către Comisia specială de retrocedare.

Pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA au formulat cerere de intervenție, solicitând admiterea, în principiu, a cererii de intervenție și pe fond, respingerea acțiunii reclamantelor.

În motivarea cererii au arătat că, în fapt, prin Decizia nr. 5870/28.07.2016 emisă de către Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din

România, privire la soluționarea dosarului aferent cererii de retrocedare nr. 686086/23.01.2006, depusă de către Arhiepiscopia Romano-Catolica Alba Iulia, a fost respinsă cererea acesteia prin care se solicita restituirea imobilului situat în mun. Cluj-Napoca, str. Horea, nr. 84-86 (fosta str. Regele Ferdinand nr. 117-119), jud. Cluj, compus din 2 case și curte în suprafață de 1911,6 mp. înscris în C.F. nr. 5696 Cluj, nr.top. 9451 și 9452. În motivarea deciziei de respingere, Comisia Speciala de Retrocedare arată imobilul revendicat nu a fost în proprietatea Consiliului Arhidiecezei Romano-catolice Alba Iulia.

Consideră ca Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca au un interes actual și legitim de a participa la proces, întrucât o eventuală soluție de admitere a acțiunii reclamantei va avea efecte în privința dreptului de proprietate al municipalității asupra imobilului litigios.

Astfel, imobilul în litigiu, înscris inițial în CF 5696, cu nr.top. 9451, 9452 transcris ulterior în CF 24513 Cluj, situat actualmente în str. Horea, nr. 84-86 jud. Cluj, a fost preluat în proprietatea Statului Roman, de la Fondul de Burse, Studii, Pensie.

În imobilul menționat mai sus, consiliul local are în administrare 3 apartamente în Corpul A și 4 apartamente în Corp B, precum, și teren și curte.

Astfel, imobilul a fost preluat de întreprinderea de Locuințe și Localuri Cluj de la Universitatea Bolyai în baza Deciziei nr. 45260/1955 a Comitetului executiv a Sfatului Popular al Orașului Cluj.

- Imobilele cu nr. topo 9451, 9452 au fost comasate cu imobilele vecine, fiind transcrise în C.F. nr. 24513 Cluj, în baza dosarului de carte funciară nr. 7163-7165/1975, a planului de comasare și redistribuire de numere topografice.

La acest moment, în urma acestei redistribuiri pe terenul cu nr. topografice inițiale 9451, 9452 astăzi se regăsesc:

- Blocul din str. Horea 84-86 corp A - care reprezintă un corp vechi de clădire, căruia i s-a atribuit nr. topografic nou după comasare și redistribuire 9451.

Acest bloc cu suprafața de 276 mp a fost împărțit în 11 apartamente și transcris în C.F. colectivă nr. 127049 Cluj și C.F. individual 127050 Cluj în favoarea Statului român și administrarea operativă a Consiliului local Cluj-Napoca.

În prezent sunt înscrise și în C.F. electronic 261694, 261694-CL

În acest corp de clădire Consiliul Local are în administrare ap. nr. 1 și 9, pentru care sunt încheiate contracte de închiriere și ap. nr. 10, spațiu la subsol, liber de contract.

Apartamentele nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - locuințe au fost vândute în baza Legii nr. 112/1995, astfel - ap. nr. 2 prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 31468/1996, ap. nr. 3 prin contractul nr. 31942/1996, ap. nr. 4 prin contractul nr. 35786/1997, ap. nr. 5 prin contractul nr. 35613/1997, ap. nr. 6 prin contractul nr. 36491/1998, ap. nr. 7 prin contractul nr. 35461/1997, ap. nr. 8 prin contractul nr. 31703/1996.

Apartamentul nr. 11 - spațiu cu altă destinație decât cea de locuință a fost vândut în baza legii nr. 550/2002 prin contractul 181/26.10.2006.

- Blocul din str. Horea 84-86 corp B - corp vechi de clădire, căruia i s-a atribuit nr. topografic nou după comasare și redistribuire 9452/2.

Acest corp de clădire a fost apartamentat și transcris în C.F. nr. 127053, 127054 Cluj (C.F. electronic 301121, 301121-C1), drept casă cu 5 apartamente și suprafață construită de 221 mp în favoarea Statului român și administrarea operativă a Consiliului local Cluj-Napoca.

În acest imobil Consiliul local are în administrare ap. nr. 1, 2, 3, 4 pentru care sunt încheiate contracte de închiriere și ap. nr. 5 din imobil a fost vândut în baza Legii nr. 112/1995 prin contractul nr. 35242/04.08.1997.

- Bloc nou din str. Horea nr. 80-82, căruia i s-a atribuit nr. topo nou, 9453, un bloc nou edificat parțial pe parcela cu nr. topografic vechi 9452, după demolarea unei construcții de la stradă, după cum rezultă din comparația planului de carte funciara ediția 1940 cu planul de comasare și redistribuire.

- Bloc nou din str. Horea nr. 90A, căruia i s-a atribuit nr. topo nou, 9477, un bloc nou edificat parțial pe parcelele cu nr. topografic vechi, 9451, 9452, după demolarea unei construcții

vechi de pe nr. topo 9452, după cum rezultă din comparația planului de carte funciara ediția 1940 cu planul de comasare și redistribuire.

- Teren curte aferent imobilelor din str. Horea im 74-90, căruia i s-a atribuit nr. topo nou 9449/1, 9449/3, teren de 4862 mp și s-a reinscris în C.F. nr. 24513 Cluj în favoarea Statului român și administrarea Ștatului popular al orașului Cluj. Terenul curte se suprapune parțial peste parcelele cu nr. topo. vechi 9451, 9452.

În prezent, terenul curte se identifică cu nr. topo 9449/1/1/L 9449/3/1/1 de Având în vedere dispozițiile art. 36 din Legea nr. 18/1991 și art. 121 din Legea nr. 215/2001 și considerentele menționate mai sus, solicită admiterea cererii de intervenție, ca fiind întemeiată.

În susținerea solicitării de respingere a acțiunii reclamantei, intervenienții au invocat că din înscrierea de carte funciara rezultă ca imobilul în litigiu a fost în proprietatea Fundațiunii de Studii, care ulterior și-a schimbat denumirea în Fondul de Studii administrat de Ordinariatul Catolic de rit latin de Alba Iulia.

În primul rând, intervenienții au invocat excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei, motivat de faptul ca aceasta nu a fost nicicând proprietara imobilului litigios.

Pe fondul cauzei arată că, prin Concordatul încheiat între Statul Roman și Sfântul Scaun în 1927 au fost reglementate relațiile juridice dintre puterea laică și religia catolică. Concordatul a fost ratificat și publicat în M.O. nr. 62/1940 care, în art. V prevedea expres ca bunurile găsite la data de 01.01.1932 în posesiunea și sub administrarea „Statusului Romano Catholicus Transylvanensis” nu sunt bunuri caracter ecleziastic și vor fi întrebuințate conform destinațiilor inițiale, iar dreptul proprietate este și ramân în favoarea fondurilor respective: Fondul de religione, Fondul de Studii Fondul de Burse, Fondul Scoalelor primare...etc. Aceste fonduri au fost instituite de către împărăteasa Măria Tereza și au fost, atât inițial cât și ulterior, bunuri ale domeniului public al statului, atât în lumina dreptului austriac, cât și potrivit dreptului roman.

Fondurile de studii etc. vor fi reprezentate de Ordinariatul de Alba Iulia, neputând înstrăinate sau grevate decât în conformitate cu dispozițiunile dreptului comun al Regatul României și cu prescripțiunile dreptului canonic.

Reclamanta nu a dovedit ca ar fi devenit succesoarea Fondului de Studii sau ca avea un drept de proprietate dobândit asupra patrimoniului acestor fonduri, în fapt fondurile fiind instituite pentru folosul public, astfel încât bunurile acestora dobândind profilul de bunuri publice.

Schimbarea denumirii proprietarului de CF s-a făcut fără a exista un act apt pentru transmiterea dreptului de proprietate întrucât bunul a aparținut Fondurilor menționate, nefiind proprietate ecleziastică, ci reprezentând bun public în proprietatea Statului Roman (fiind doar dat în administrare).

Pornind de la prevederile Acordului privitor la interpretarea art. IX din Concordatul din 1927 se poate constata ca instituția cunoscută sub numele de Statusul Romano-Catholicus Transylvanensis s-a transformat prin Acordul amintit în organ al Diecezei Catolice de Rit Latin de Alba Iulia luând denumirea de „Consiliu al Diecezei Catolice de Rit Latin de Alba Iulia”.

Dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu este și rămâne însă garantat în favoarea următoarelor fonduri: Fondul de Studii, Fondul de Burse, Fondul de Pensii al profesorilor.

Rezulta fără echivoc în opinia intervenienților, că dreptul de proprietate a fost al diferitelor fonduri și nu al Statusului Romano-Catolic din Transilvania. Ordinariul (episcopul) de Alba Iulia avea ca drept recunoscut numai un drept de administrare a diferitelor fonduri.

Așadar, atât Arhiepiscopia Romano-Catolică de Alba Iulia, cât și Statu Romano-Catolic nu au avut niciodată vreun drept de proprietate asupra bunurilor care au aparținut dintotdeauna fondurilor, astfel cum în mod corect a motivat și Comisia Specială de Retrocedare în motivarea respingerii cererii de retrocedare.

Fondurile, au fost o creație de stat caracter public de interes general, astfel ca doar statul poate dispune de proprietatea lor. Prin urmare rezulta ca, dreptul de proprietate asupra bunurilor, a aparținut diferitele fonduri create de stat, statusul a fost doar posesorul și avea recunoscut numai un drept de administrare.

Prin sentința civilă nr. 1564/1924 a Înaltei Curți de Casație și Justiție s-a stabilit că Statusul Catolic nu este proprietarul averii fundationale ci este un simplu administrator.

Prin Sentința nr. 51/1932 a Tribunalului Cluj s-a reținut ca Statusul Romano-Catolic n-a avut și n-a putut avea nici sub guvernarea ungurească nici un fel de personalitate juridică nici de drept public, nici de drept privat, și nu a avut capacitatea să reprezinte Fundația de Studii decât ca administrator.

În ceea ce privește Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania înființată în temeiul O.G. nr. 26/2000 de Arhiepiscopia Romano-Catolică de Alba Iulia aceasta în nici un caz nu poate invoca vreun drept de proprietate. Arhiepiscopia Romano-Catolică de Alba Iulia este o instituție cu personalitate juridică a Bisericii Catolice, organizație a cultului catolic a cărei autonomie este și a fost garantată prin Constituții începând din anul 1923, 1938, 1948 și 1991.

În alta ordine de idei, intervenții au arătat că au existat procese pe rolul instanței judecătorești având ca obiect constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare pentru apartamentele nr. 2, 3, 7, 9, 10, 11 și 12 înstrăinate în baza Legii nr. 112/1995, litigii finalizate prin respingerea acțiunilor înainte de Arhiepiscopia Romano-Catolică, iar prin hotărârile judecătorești pronunțate instanța de judecată respinge acțiunile înaintate către reclamanta Arhiepiscopia Romano-Catolică, având în vedere că nu face dovada calității de succesori în drepturi a proprietarului de carte funciară.

La data de 20.03.2017, pârâta COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE a depus un punct de vedere cu privire la cerere de intervenție accesorie formulată de către Mun. Cluj-Napoca și Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca prin care a solicitat admiterea în principiu a cererii de intervenție și pe fond respingerea acțiunii reclamantelor (f.160, vol.II).

În susținerea poziției procesuale a arătat că Mun. Cluj-Napoca și Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca justifică interes în prezenta cauză pentru formularea cererii de intervenție în conformitate cu art. 61 corob. cu art. 33 teza I C.pr.civ.

Pe fondul cauzei a arătat că își menține argumentația invocată în întâmpinare și notele de ședință depuse la dosar.

La data de 20.03.2017, pârâta COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE a depus un punct de vedere cu privire la cerere de intervenție accesorie formulată de către Mun. Cluj-Napoca și Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca prin care a solicitat admiterea în principiu a cererii de intervenție și pe fond respingerea acțiunii reclamantelor (f.170, vol.II).

În susținerea poziției procesuale a arătat că Mun. Cluj-Napoca și Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca justifică interes în prezenta cauză pentru formularea cererii de intervenție în conformitate cu art. 61 corob. cu art. 33 teza I C.pr.civ.

Pe fondul cauzei a arătat că își menține argumentația invocată în întâmpinare și notele de ședință depuse la dosar.

La data de 31.03.2017, reclamantele ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ALBA IULIA și FUNDAȚIA STATUSUL ROMANO-CATOLIC DIN TRANSILVANIA au depus note de ședință prin care au prezentat pe larg cadru legislativ prin care este dovedită identitatea dintre solicitant și titularul dreptului de proprietate din cartea funciară, impunându-se retrocedarea către Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania, ca succesori în drepturi a Consiliul Diecezei Romano-Catolice de Alba Iulia (f.178, vol.II).

La data de 03.04.2017 intervenientul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin PRIMAR a depus concluzii scrise prin care a solicitat admiterea pe fond a cererii de intervenție și respingerea acțiunii reclamantelor, în principal pe cale de excepție și, în subsidiar, ca fiind nefondată (f.182, vol.II).

La data de 04.04.2017 reclamanta ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ALBA IULIA - PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SF.MIHAI a depus concluzii pe fond prin care a solicitat admiterea acțiunii astfel cum a fost formulată (f.181, vol.II).

Analizând actele și lucrările dosarului, Curtea reține următoarele:

Asupra excepției lipsei calității procesuale active și asupra fondului cauzei, Curtea de Apel va reține următoarele:

Prin cererea de retrocedare nr. 686086/23.01.2006 depusă la Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România s-a solicitat, de către Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia pentru Consiliul Arhidiecezei Romano-Catolice de Alba Iulia, restituirea imobilului situat în mun. Cluj-Napoca, str. Horea, nr. 84-86

(fostă str. Regele Ferdinand nr. 117-119), jud. Cluj, compus din 2 case și curte în suprafață de 1911,6 mp. înscris în C.F. nr. 5696 Cluj, nr.top. 9451 și 9452.

Prin Decizia nr. 5870/28.07.2016, Comisia specială de retrocedare a respins cererea de retrocedare formulată de către Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia pentru Consiliul Arhidiecezei Romano-Catolice de Alba Iulia, întrucât imobilul solicitat nu a fost proprietatea Consiliului Arhidiecezei Romano-Catolice de Alba Iulia.

În privința excepției lipsei calității procesuale active Curtea observă că Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia a formulat cererea de retrocedare pentru Consiliul Arhidiecezei Romano-Catolice de Alba Iulia și că acest Consiliu al Diecezei Catolice de Rit de Alba Iulia actualmente este Arhidieceză ca urmare a ridicării în grad a Episcopiei Romano-Catolice de Alba Iulia la nivel de Arhiepiscopie în anul 1991.

Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania a fost înființată prin încheierea civilă nr.5348 din 25.11.2005 a Judecătoarei Cluj-Napoca, arhiepiscopia considerând această fundație ca fiind continuatoarea instituției care purta numele de Statusul Romano-Catolic din Transilvania.

Curtea reține că, deși Biserica Romano-Catolică a arătat că, potrivit acordului privind interpretarea art.9 din Concordatul de la 10 mai 1927, instituția Statusul Romano-Catolic din Transilvania s-a transformat în Consiliul a Diecezei Catolice de Rit Latin din Alba Iulia, și s-a dorit reînființarea a acestui Status ca o fundație, persoană juridică română pe care a considerat-o că urmează să administreze fondurile ce aparțin Consiliului Arhidiecezei, rămâne la latitudinea Arhiepiscopiei de a înființa persoane juridice private în conformitate cu dreptul intern și Codul de drept canonic, prin aceasta urmărindu-se transmiterea calității de la Consiliul Arhidiecezei la Fundația Statusul Romano-Catolic pentru care Arhiepiscopia a formulat cerere de retrocedare.

În aceste condiții, Curtea va respinge excepția lipsei calității procesuale active deoarece decizia ce face obiectul acțiunii a fost emisă către Consiliul Arhidiecezei prin Arhiepiscopia Romano-Catolică de Alba Iulia, ceințele art. 36 c.pr.civ. fiind îndeplinite.

Potrivit cărților funciare, imobilului situat în mun. Cluj-Napoca, str. A.Iancu, nr. 17, jud. Cluj, este compus din 3 corpuri de clădire cu 12 apartamente și teren aferent în suprafață de 882 mp. și este înscris în C.F. nr. 1908 Cluj, nr.top. 362/2 și în cărțile funciare nr. 122685 și nr. 12686 ale localității Cluj-Napoca, nr. top. 536/1.(f.15-21, vol. I)

Direcția Patrimoniu Municipiului și Evidenția proprietății Cluj-Napoca a arătat că această construcție a fost împărțită în 14 apartamente dintre care 11 apartamente cu destinația de locuință iar 3 apartamente cu altă destinație decât cea de locuință și sunt în proprietatea statului și în administrarea Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca.

Inițial imobilul a fost înscris în CF 1450 Cluj fiind proprietatea Fondului de Studii. Aceste imobile a fost preluat în baza Decretelor 176/1948, 266/1948/, 45/1949 fiind intabulate în favoarea Statului Român cu titlu de drept lege.

Reclamantele arată că imobilul a fost în proprietatea unei persoane juridice cu caracter ecleziastic creată de Biserica Romano-Catolică și că potrivit art.1257 din Codul canonic al Bisericii Romano-Catolice toate bunurile materiale ce aparțin Bisericii universale, Scaunului Apostolic și altor persoane juridice publice în biserică sunt bunuri ecleziastice, astfel încât proprietatea se transmite în cazul încetării unei persoane juridice bisericești, către persoana juridică bisericească supraordonată.

Potrivit art.V alin.2 din Acordul privind interpretarea art.IX din Concordatul de la 10 mai 1927 între Sfântul Scaun și Guvernul Român, denunțat prin Decretul 151/1948, Ordinariatul Catolic de Rit Latin de Alba Iulia avea în administrare bunurile următoarelor fonduri între care se includeau și fondurile de pensii ale funcționarilor și ale profesorilor, iar dreptul de proprietate conform art.V alin.2 din Acord,s-a stabilit că este și rămâne garantat în favoarea fondurilor respective.

Potrivit art. XIII din Concordat există o distincție de tratament juridic între fondurile care se bucură deja de personalitate juridică și restul patrimoniului cultului religios respectiv.

Prin sentința 51/1932 a Tribunalului Cluj s-au arătat documentele istorice care atestă faptul că bunurile care constituie această fundație sunt bunuri publice înființate de principii Transilvaniei în considerarea interesului general al statului și conferirea caracterului ecleziastic al bunului nu îl transferă pe acesta din proprietatea publică în proprietatea reclamanților deoarece dreptul de

administrare nu poate constitui baza juridică a uzucapiunii, iar bunurile proprietate publică a statului sunt conform Constituției inalienabile, imprescriptibile și inesizabile.

Pe de altă parte, înscrierea în cartea funciară deși are efect constitutiv de proprietate nu dovedește dreptul de proprietate al Arhiepiscopiei Romano Catolice de Alba Iulia al Consiliului Arhidiecezei sau al persoanei juridice de drept privat înființate după efectuarea cererii de retrocedare în baza OUG 94/2000 sub denumirea de Statusul Romano-Catolic din Transilvania.

Chiar și în privința dreptului de administrare, Curtea reține că în conformitate cu legislația din vigoare, statul român este îndreptățit să acorde sau nu administrarea bunurilor aflate în proprietate publică, în conformitate cu Legea 213/1998.

Înființarea unor noi persoane juridice cu denumirea unor persoane juridice istorice, desființate în urma decretelor mai sus amintite, nu semnifică că reclamantele au calitatea de continuatoare în drepturi ale proprietarilor tabulari, iar Codul canonic romano-catolic nu poate, prin sintagmele canonice, să declare un bun public drept proprietate a unui cult.

Ca atare, Curtea va aprecia că fondurile de pensii au constituit fonduri publice aflate în proprietatea Statului Român și că actele depuse nu sunt în măsură să dovedească dreptul de proprietate al cultului, **motiv pentru care nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art.1 din OUG 94/2000, care arată că doar imobilele care au aparținut cultelor religioase din România, deci aflate în proprietatea acestora și au fost preluate în mod abuziv, se retrocedează foștilor proprietari.**

Ori, din moment ce nu s-a dovedit înființarea acestor fonduri de către Episcopia Romano Catolică de Alba Iulia direct sau prin persoanele sale juridice rezultă că fondurile respective au fost înființate de stat, astfel că preluarea acestor fonduri din administrarea Episcopiei Romano Catolice nu poate fi considerată ca abuzivă și nu este în măsură să legitimeze solicitarea de retrocedare a bunului revendicat.

Prin urmare, Curtea în baza prev.art.18 din Legea 554/2004 **va respinge ca nefundată acțiunea formulată de Arhiepiscopia Romano Catolică Alba Iulia și de Fundația Statusul Romano Catolic din Transilvania, considerând că în mod întemeiat Comisia Specială de Retrocedare a constatat că nu au calitatea de persoane îndreptățite la retrocedare întrucât nu au dovedit dreptul de proprietate al cultului asupra bunului imobil.**

În temeiul art. 61 și urm. c.pr.civ., având în vedere soluția ce se va da cererii principale se va admite cererea de intervenție accesorie.

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

— Respinge excepția lipsei calității procesuale active, invocată de pârâta **COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE A UNOR BUNURI IMOBILE CARE AU APARTINUT CULTELOR RELIGIOASE DIN ROMÂNIA**, cu sediul în București, Calea Floreasca nr. 202, sector 1.

Admite cererea de intervenție formulată de **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** și **CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA**, ambii reprezentați prin **PRIMAR**, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr.1-3.

Respinge acțiunea formulată de reclamantele **ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ALBA IULIA** cu sediul în Alba Iulia, str.Mihai Viteazul, nr.21, jud.Alba și **FUNDAȚIA STATUSUL ROMANO-CATOLIC DIN TRANSILVANIA** cu sediul procesual ales în Cluj-Napoca, str.Iuliu Maniu, nr.5, jud.Cluj în contradictoriu cu pârâta **GVERNUL ROMÂNIEI - COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE A UNOR BUNURI IMOBILE CARE AU APARTINUT CULTELOR RELIGIOASE DIN ROMÂNIA**.

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

Recursul se va depune, sub sancțiunea nulității, la Curtea de Apel Cluj.

Pronunțată în ședința publică din 05.04.2017.

PREȘEDINTE,
DELIA MARUSCIAC

GREFIER,
DANIELA CHIRILĂ

Pentru conformitate
cu originalul.
Grefier.



ROMÂNIA
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

DECIZIA nr. 2666

Dosar nr. 1143/33/2016

Ședința publică de la 18 iunie 2020

Președinte:	Claudia Marcela Canacheu	- judecător
	Decebal Constantin Vlad	- judecător
	Liliana Vișan	- judecător
	Felicia Laura Nae	- magistrat-asistent

S-au luat în examinare recursurile declarate de Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia, Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania, Municipiul Cluj-Napoca prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca prin Primar împotriva sentinței civile nr. 145/2017 din 05 aprilie 2017 pronunțate de Curtea de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal.

La apelul nominal, în ședința publică, se prezintă recurenții-intervenienți Municipiul Cluj-Napoca prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca prin Primar, prin consilier juridic Zagura Aurel, lipsind atât recurențele-reclamante Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania, cât și intimata-pârâtă Comisia Specială de Retrocedare.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Magistratul – asistent prezintă referatul cauzei și arată că s-a solicitat judecarea cauzei în lipsă, recursurile au fost declarate în termen și sunt scutite de plata taxei judiciare de timbru. De asemenea, arată că avocatul recurenței-reclamante Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania a depus un înscris cu datele electronice de contact, precum și o cerere de amânare pentru imposibilitate de deplasare.

Reprezentantul recurenților-intervenienți arată că și la termenul anterior a fost formulată o cerere de amânare.

Înalta Curte respinge cererea de amânare formulată de avocat Kapeza Mikolt Krisztina, având în vedere faptul că, pe de o parte, aceasta nu este motivată și nici nu s-a făcut dovada imposibilității de deplasare invocate, iar pe

de altă parte, pentru faptul că la termenul anterior de judecată, din data de 12 martie 2020, același avocat a mai formulat o cerere de amânare, care a fost încuviințată.

Nemaifiind cereri de formulat, Înalta Curte constată cauza în stare de judecată și acordă cuvântul părții prezente pe cererile de recurs, cu privire la cererea de recurs a intervenienților solicitând a se pune concluzii inclusiv din perspectiva faptului că partea în favoarea căreia aceștia au intervenit nu a formulat cale de atac.

Reprezentantul recurenților-intervenienți învederează faptul că recursul intervenienților este neavenit și nu îl mai susține, având în vedere că partea în favoarea căreia aceștia au intervenit nu a formulat cale de atac.

În ceea ce privește recursul formulat de către recurente-reclamante solicită respingerea acestuia, ca nefondat, învederând faptul că pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție sunt înregistrate în recurs un număr de 5 dosare similare, care au ca obiect imobile din Municipiul Cluj-Napoca, solicitate de către Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia. De asemenea, precizează că în 4 dosare, respectiv nr.1054/33/2016, nr.1055/33/2016, nr.1050/33/2016 și nr.1023/33/2016 au fost pronunțate decizii prin care s-au respins recursurile.

În concluzie, solicită respingerea recursului reclamantelor, având în vedere că în mod corect au apreciat Comisia Specială de Retrocedare și prima instanță că imobilul în cauză a fost proprietatea fondurilor evidențiate în cartea funciară, entitățile Bisericii Catolice având doar un drept de administrare.

În conformitate cu dispozițiile art.494 din Codul de procedură civilă coroborate cu dispozițiile art.394 din Codul de procedură civilă, Înalta Curte declară închise dezbaterile și reține cauza spre soluționare.

ÎNALTA CURTE

Asupra recursurilor de față;

Din examinarea lucrărilor din dosar, constată următoarele:

I. Circumstanțele cauzei

1. Cadrul procesual

Prin acțiunea înregistrată la data de 27.09.2016 pe rolul Curții de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal, reclamantele Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania au solicitat, în contradictoriu cu pârâtul Guvernul României - Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, anularea Deciziei nr. 5870 din data de

28.07.2016 emise de pârât, precum și admiterea cererii de retrocedare înregistrate sub nr. 686086/23.01.2006 la Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobiliare care au aparținut cultelor religioase din România.

Pârâta Comisia Specială de Retrocedare a formulat întâmpinare, prin care a invocat excepția lipsei calității procesuale active a Arhiepiscopiei Romano-Catolice Alba Iulia și a Fundației Statusul Romano-Catolic din Transilvania.

De asemenea, tot prin întâmpinare, au invocat excepția lipsei calității procesuale active a reclamantelor și intervenienții Municipiul Cluj Napoca prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca prin Primar.

2. Soluția instanței de fond

Prin sentința civilă nr. 145/2017 din 05 aprilie 2017, Curtea de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal a respins excepția lipsei calității procesuale active, invocată de pârâta Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România; a admis cererea de intervenție formulată de Municipiul Cluj-Napoca prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca prin Primar; a respins acțiunea formulată de reclamantele Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania, în contradictoriu cu pârâatul Guvernul României – Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România.

3. Cererile de recurs

Împotriva sentinței civile nr. 145/2017 din 05 aprilie 2017 pronunțate de Curtea de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal au declarat recurs reclamantele Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania și intervenienții Municipiul Cluj Napoca prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca prin Primar.

3.1. Prin recursul întemeiat pe motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 8 din Codul de procedură civilă, reclamantele Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania solicită admiterea recursului, casarea sentinței recurate și trimiterea cauzei spre rejdecare.

În motivarea recursului arată că în mod greșit instanța a făcut referire la o sentință cu nr. 51/1932 a Tribunalului Cluj, prin care s-ar fi reținut că bunurile ce constituie fondul ar fi bunuri publice ale statului, conferite cu caracter ecleziastic de către principii Transilvaniei, în condițiile în care hotărârea judecătorească trebuie să se întemeieze pe dispoziții de drept material și nu pe hotărâri judecătorești.

Recurente-reclamante arată că în 1940, între Sfântul Scaun și Guvernul României a intervenit Acordul privitor la interpretarea art. IX din Concordatul de la 10 mai 1927 între Sfântul Scaun și Guvernul României, act normativ cu valoare de lege, publicat în Monitorul Oficial din 9 martie 1940.

Precizează că acest acord prevedea în art. V că „*Toate bunurile ce se găseau la data de 1 ianuarie 1932 în posesiunea și sub administrarea aceluia Status Romano-Catholicus Transylvanlensis sunt bunuri cu caracter ecleziastic și vor fi întrebuințate conform destinațiunii lor inițiale, numai pe teritoriul actual al Diecezei Catolice de rit latin de Alba-Iulia*”.

Mai arată că dreptul de proprietate este și rămâne garantat, în conformitate cu literele de fundațiune, donațiune, etc. în favoarea fondurilor respective, astfel după cum urmează: a) fondul de Religiiune; b) fondul de Studii; c) fondul de Burse; d) fondul Școalelor primare; e) fondul Orfelinatului Terezian; f) fondul de pensii ale funcționarilor; g) fondul de pensii ale profesorilor; h) fondul asigurărilor.

Susține că aceste fonduri sunt de drept reprezentate de Ordinariul de Alba Iulia și că aceste drepturi nu pot fi nici înstrăinate și nici grevate decât conform dispozițiilor dreptului comun al Regatului României și cu prescripțiunile dreptului canonic. Astfel, can. 1257 CIC (Codex Iuris Canonici) definește bunul ecleziastic ca fiind bunul ce aparține Bisericii Universale, și prin urmare, odată recunoscut caracterul ecleziastic al bunurilor, ele nu pot aparține decât unui cult religios, în speță cultului catolic.

Precizează că acordul invocat a fost pus în aplicare, potrivit art. VIII, bunurile fiind înscrise în cartea funciară în această formă, astfel că indiferent ce a statuat o hotărâre judecătorească din 1932, regimul juridic al acestor bunuri a fost stabilit printr-un act normativ cu valoare de lege, ulterior acelei hotărâri, respectiv prin Acordul din 1940, așa încât orice dispoziție sau hotărâre anterioară trebuie considerate caduce.

Mai arată că se face confuzie între activitatea de utilitate publică desfășurată de aceste fonduri și caracterul lor de fonduri publice, întrucât împrejurarea că acestea au desfășurat activități ce țin de utilitatea publică nu le transformă în mod automat în fonduri publice de stat.

Consideră că în abordarea cererii de retrocedare se impune raportarea la situația existentă în momentul naționalizării, când imobilul a fost în proprietatea unei persoane juridice cu caracter ecleziastic, create de Biserica Romano-Catolică, de la care a fost preluat în mod abuziv, sens în care invocă can. 116 CIC (Codex Iuris Canonici) și 120 CIC (Codex Iuris Canonici).

3.2. Prin recursul întemeiat pe motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 8 din Codul de procedură civilă, intervenienții Municipiul Cluj Napoca prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca prin Primar solicită admiterea recursului, casarea sentinței recurate și admiterea în întregime a cererii de intervenție, în sensul respingerii acțiunii ca urmare a admiterii excepției lipsei calității procesuale active a reclamantelor.

4. Apărările intimată-pârâte Comisia Specială de Retrocedare

Intimata-pârâtă Comisia Specială de Retrocedare a formulat întâmpinare, prin care solicită respingerea recursului ca nefondat și menținerea sentinței recurate ca temeinică și legală.

În esență, intimata-pârâtă susține că cererea de retrocedare nr. 686086/23.01.2006 a fost depusă de Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia pentru Statusul Romano-Catolic din Transilvania, motiv pentru care calitatea de solicitant în cadrul procedurii administrative aparține Statusului Romano-Catolic din Transilvania, iar pe de altă parte, arată că nici Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și nici Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania nu au fost proprietarii bunurilor solicitate prin cererea de retrocedare, ci Fondul de Studii, astfel cum rezultă din cartea funciară nr. 5696 a localității Cluj, jud. Cluj.

Mai arată că O.U.G. nr. 94/2000 prevede posibilitatea restituirii bunurilor imobile care au aparținut cultelor religioase, iar nu restituirea bunurilor cu caracter ecleziastic.

II. Soluția instanței de recurs

2.1. Analizând actele și lucrările dosarului, sentința recurată în raport cu motivul de casare invocat de Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania, Înalta Curte constată că recursul este nefondat.

Argumentele de fapt și de drept relevante

Reclamantele Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania au investit instanța de contencios administrativ cu o acțiune prin care au solicitat, în contradictoriu cu pârâtul Guvernul României - Comisia Specială de Retrocedare, anularea Deciziei nr. 5870 din data de 28.07.2016 emise de pârât, precum și admiterea cererii de retrocedare înregistrate sub nr. 686086/23.01.2006 la Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobiliare care au aparținut cultelor religioase din România.

Soluția instanței de fond este împărtășită și de instanța de control judiciar, întrucât reflectă interpretarea și aplicarea corectă a normelor de drept material incidente în cauză.

Înalta Curte reține următoarele:

Circumscrise motivului de casare prevăzut de art. 488 alin.(1) pct.8 Cod procedură civilă, criticile recurentelor-reclamante vizează aplicarea greșită a dispozițiilor art. 1 din OUG nr.94/2000, din perspectiva calității de persoană îndreptățită la retrocedare, instanța de fond ignorând caracterul juridic al imobilului în litigiu, de bun cu caracter ecleziastic aflat în proprietatea unei persoane juridice create de Biserica Romano-Catolică, de la care a fost preluat în mod abuziv.

Înalta Curte reține că potrivit art.1 alin.(1) din OUG nr.94/2000: *„Imobilele care au aparținut cultelor religioase din România și au fost preluate în mod abuziv, cu sau fără titlu, de statul român, de organizațiile cooperatiste sau de orice alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, altele decât lăcașele de cult, aflate în proprietatea statului, a unei persoane juridice de drept public sau în patrimoniul unei persoane juridice din cele prevăzute la art. 2, se retrocedază foștilor proprietari, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență.”*

De asemenea, conform alin. (8) al aceluiași articol: *„Prin centru de cult se înțelege instituția, cu sediul în România, care coordonează toate unitățile locale ale unui cult religios. Prin centru eparhial se înțelege instituția care are jurisdicție asupra unui număr de unități locale de cult situate într-o anumită zonă geografică a țării”, iar potrivit art.4 din același act normativ: „1) Cererile de retrocedare se depun, prin centrul eparhial sau, după caz, centrul de cult, la Comisia specială de retrocedare.*

(2) Pentru fiecare imobil solicitantul va pune la dispoziție Comisiei speciale de retrocedare, în vederea stabilirii dreptului de proprietate asupra imobilelor, actele sau orice alte dovezi necesare pentru stabilirea calității de fost proprietar, în condițiile ce se vor stabili prin regulamentul prevăzut la art. 3 alin. (3).

(3) Pentru stabilirea dreptului de proprietate solicitantul poate depune începuturi de dovadă scrisă, declarații de martori autentificate, expertize extrajudiciare, precum și orice acte care, coroborate, întemeiază prezumția existenței dreptului de proprietate al acestuia asupra imobilului, la data preluării abuzive.

(4) În absența unor probe contrare, existența și, după caz, întinderea dreptului de proprietate, se prezumă a fi cea recunoscută în actul normativ sau

de autoritate prin care s-a dispus măsura preluării abuzive sau s-a pus în executare măsura preluării abuzive.

(5) În aplicarea prevederilor alin. (4) și în absența unor probe contrare, persoana individualizată în actul normativ sau de autoritate prin care s-a dispus sau, după caz, s-a pus în executare măsura preluării abuzive este presupusă că deține imobilul sub nume de proprietar”.

În speță, prin cererea de retrocedare nr.686086/23.01.2006, depusă la Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, s-a solicitat de către Arhiepiscopia Romano Catolică Alba Iulia, pentru Statusul Romano - Catolic din Transilvania, restituirea imobilului evidențiat în CF nr. 5696 localitatea Cluj, nr. top. 9451 și 9452.

Prin decizia nr. 5870 din 28 iulie 2016 a Comisiei Speciale de Retrocedare s-a respins cererea de retrocedare nr. 686086 din 23.01.2006, întrucât imobilul solicitat nu a fost proprietatea Statusul Romano - Catolic din Transilvania, ci a Fondului de studii, a Fondului de Burse și a Fondului de pensie ale profesorilor, administrate de Ordinariul Catolic de rit latin de Alba Iulia.

Acesta fiind contextul factual al cauzei, Înalta Curte constată că potrivit art. 32 alin.(1) din Decretul-lege nr.115/1938: *„dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei”.*

Or, în cauză, dreptul de proprietate asupra imobilului a cărui retrocedare se solicită a fost înscris în cartea funciară în favoarea Fondului de Studii Ardelean Catolic, administrat de Ordinariul Catolic de Rit Latin din Alba Iulia și ulterior, în favoarea Fondului de Studii, aflat în administrarea aceleiași entități.

Sușinerile recurentelor-reclamante în sensul că imobilului în litigiu, fiind în proprietatea unei persoane juridice cu caracter ecleziastic îi sunt aplicabile regulile dreptului canonic, au fost în mod corect respinse de judecătorul fondului, întrucât Acordul privitor la interpretarea art. IX din Concordatul de la 10 mai 1927 dintre Sfântul Scaun și Guvernul Român, de care se prevalează recurentele-reclamante, reglementează numai un drept de administrare în favoarea Ordinariului Catolic de Rit Latin de Alba Iulia, dreptul de proprietate rămânând garantat în favoarea fondurilor respective, printre care și Fondul de Studii, art. VIII din Acord dispunând în sensul că *„se va proceda la rectificarea inscripțiilor privitoare la proprietatea bunurilor indicate în prezentul acord în cărțile funciare”.*

Această împrejurare este dovedită chiar de înscrierea operată în Cartea Funciară prin rectificarea mențiunii inițiale în baza deciziei Ministerului Justiției nr. 94109 din 16.07.1940. în sensul rectificării numelui proprietarului din Fundațiunea de Studii a Statusului romano-catolic din Transilvania în acela de Fondul de Studii, Fondul de Burse și Fondul de pensie al profesorilor, administrate de Ordinariul Catolic de Rit Latin de Alba Iulia (pozițiile 4, 5, 6 din Foaia de proprietate a Cărții funciare nr. 5696 Cluj, fila 16 verso vol. I dosar fond).

Rezultă astfel, cu evidență, că dreptul de proprietate asupra imobilelor în litigiu a aparținut Fondului de Studii, Ordinariul de Alba Iulia având recunoscut doar un drept de administrare în privința acestora, drept ce nu poate constitui temei pentru o cerere de retrocedare.

În ceea ce privește Fundația Statusul Romano - Catolic din Transilvania, Înalta Curte constată că urmare a Adunării generale din 1873 a avut loc o reorganizare a Statusului romano-catolic, în baza unui nou regulament, aprobat prin adresa Ministerului Cultelor nr. 1008 din 16 iunie 1873, prin care a fost aprobată preluarea, spre administrare, a bunurilor și a afacerilor aparținătoare Comisiei Catolice. Ulterior, o altă modificare a regulamentului de administrare al Statusului, din 1915, aduce noi precizări în ceea ce privește dreptul de administrare asupra bunurilor, în sensul că acesta — *„îngrijește, guvernează și administrează (...) fondurile sale și fundațiunile aflătoare în administrarea sa, prin Consiliul Dirigent, în temeiul dreptului său de autonomie, cu respectarea drepturilor episcopale privitoare la întreaga avere diecezană și cu menținerea intactă a drepturilor de suprem patronat și supremă inspecțiune ale Majestății Sale”*.

La data de 6 decembrie 1926 Curtea de Apel Cluj - Secția a II-a a recunoscut personalitatea juridică a Statusului, în baza recunoașterii anterioare de către statul ungar, precum și a Adresei nr. 28038/1924 a Ministerului Cultelor și Artelor din România.

Prin adoptarea Legii pentru regimul general al cultelor nr. 54/1928, s-a prevăzut la art. 11 că *„organizațiile cultelor istorice, create și reprezentate în conformitate cu sistemul lor de organizare și prevăzute în statute (comunitățile, parohiile, protopopiatele, mănăstirile, capitulele, episcopiile, arhiepiscopiile, mitropoliile etc.) sunt persoane juridice.”*, iar la art. 51 s-a prevăzut că *„toate cultele sunt datorare a-și pune în concordanță statutele lor de organizare cu dispozițiunile legii de față, în termen de 1 an de la publicarea regulamentului ei de aplicare înaintându-le Ministerului Cultelor spre aprobare și confirmare prin decret regal, dat în baza unui jurnal al Consiliului de miniștri. Aprobarea*

are drept scop a constata că în statute nu sunt dispozițiuni contrare legii. Modificările ulterioare în statutele de organizare se vor face cu aceeași procedură”.

Prin Acordul încheiat la 30 mai 1932, privitor la interpretarea art. IX din Concordatul de la 10 mai 1927, între Sfântul Scaun și Guvernul României, Statusul s-a transformat în Consiliu al Eparhiei Catolice de rit latin din Alba Iulia, al cărei ordinariu urma să aibă drept de administrare a averilor ce-i reveneau. Averile aveau caracter bisericesc, iar dreptul de proprietate rămânea garantat. Mitropolitului catolic de la București i s-a conferit dreptul de control și supraveghere asupra bunurilor, dar același drept îl avea și Statul român, în condițiile prevăzute de Concordat.

Prin Decretul nr. 151 din 19 iulie 1948, pentru denunțarea Concordatului încheiat între România și Sf. Scaun la 10 mai 1927 și ratificat prin Legea din 12 iunie 1929, emis de Ministerul Cultelor (publicat în M. Of nr. 164 din 19 iulie 1948) s-a prevăzut în articolul unic: „(1) Concordatul încheiat între România și Sf. Scaun la 10 mai 1927, precum și acordurile și convențiunile ulterioare, intervenite în aplicațiunea aceluși concordat, se denunță pe data publicării prezentei legi. (2) Pe aceeași dată încetează aplicațiunea concordatului, acordurilor și convențiunilor ulterioare. (3) Legea din 12 iunie 1929, pentru ratificarea concordatului, precum și legile de ratificare a convențiunilor sau acordurilor ulterioare, se abrogă”.

Astfel, Statusul și-a încetat activitatea în anul 1948, apoi și-a schimbat numele în „Statusul Romano-Catolic al R.P.R., aprobat prin Decretul nr. 83/1951 al Prezidiului Marii Adunări Generale a R.P.R., prin care s-a aprobat Regulamentul de funcționare al Statusului, înregistrat la Ministerul Cultelor sub nr. 7879/1951.

După unirea Ardealului cu România, în 1918, și până la momentul încheierii Acordului de la Roma, fondurile catolice ardelene au fost administrate de către Statusul catolic, în cuprinsul Concordatului (art. XIII) aceste fonduri fiind numite Fondul General Catolic de Religie și Fondul General Catolic de Instrucție, cu personalitate juridică, nefiind operate modificări în ceea ce privește starea patrimonială.

Prin Acordul de la Roma, din 10 mai 1927, Statusul Romano-Catolic s-a transformat în Consiliu al Diecezei Catolice de rit latin de Alba-Iulia, urmând ca acesta să îndeplinească sarcinile prevăzute de Canoanele 1520 și 1521 din Codex Juris Canonici (art. I alin.1 și 2), toate drepturile patrimoniale ce se găseau în administrarea Statusului, urmând a fi administrate și reprezentate de Ordinariul Catolic de rit latin de Alba-Iulia (art. II alin. 1, art. V alin. 3), în

conformitate cu scopurile indicate de Actele, Decretele și Litererele de fundațiune (art. III alin. 1), bunurile ce se găseau la 1 ianuarie 1932 în posesia și administrarea Statusului având caracter ecleziastic (art. V alin. 1).

Potrivit aceluiași Acord, Statul Român păstra dreptul de control și supraveghere, prevăzut de dreptul comun al Regatului României (art. IV alin. 1), iar în ceea ce privește dreptul de proprietate asupra bunurilor, acesta era garantat în favoarea fondurilor respective: a) fondul de religione; b) fondul de studii; c) fondul de burse; d) fondul școlilor primare; e) fondul Orfelinatului Terezian; f) fondul de pensii al funcționarilor; g) fondul de pensii al profesorilor; h) fondul asigurărilor.

Și, nu în ultimul rând, potrivit art. VIII al aceluiași acord, s-a stabilit că se va proceda la rectificarea (din oficiu și fără plata vreunei taxe de timbru) a cărților funciare, cu privire la proprietarul bunurilor – diferitele fonduri precitate – adăugându-se mențiunea: „*Administrat de Ordinariul Catolic de rit latin de Alba-Iulia*”.

Prin urmare, Înalta Curte reține că împrejurarea că pentru bunurile aparținând fondului au fost făcute o serie de acte de dispoziție, în numele fondului de către entități aparținând cultului romano-catolic nu reprezintă o dovadă a dreptului de proprietate asupra bunurilor fondurilor, în condițiile în care, prin prisma considerentelor de mai sus, dreptul de proprietate asupra bunurilor aparținând fondurilor (deși aflate în posesia și sub administrarea Statusului Romano-Catholicus Transylvaniensis), este și rămâne garantat în favoarea fondurilor respective – art. V alin. (2) din Acordul de la Roma.

Această concluzie este în deplin acord cu hotărârea Înaltei Curți de Casație și Justiție – Decizia nr. 1564/30.09.1924 pronunțată în dosarul nr. 1015/924, prin care s-a stabilit, cu putere de lucru judecat, că: „*Statul Romano - Catholic nu are drept de proprietate asupra averii fundaționale căci dreptul de administrare nu constituie drept de proprietate nici nu poate servi ca bază de uzucapiune (...)*” și „*(...) că Statusul Romano - Catholic nu a avut posesiune ci numai delegație pentru administrarea averii și realizarea scopului fundațiunei*”.

Chiar dacă alin. (3) al articolului V din Acord dispune că drepturile asupra fondurilor sunt de drept reprezentate prin Ordinariul de Alba Iulia, nu schimbă cu nimic natura juridică a bunurilor, despre care se precizează că sunt bunuri cu caracter ecleziastic – alin. (1) al art. V din Acord.

Tocmai acest caracter ecleziastic al bunurilor aparținând fondurilor atrage incidența normelor dreptului canonic, care se completează cu cele ale dreptului

român și nicidecum o eventuală proprietate a acestora, revendicată de către recurente.

Pe de altă parte, dispozițiile Acordului referitoare la dreptul conferit Ordinariatului Diecezei catolice de rit latin de Alba Iulia sunt neechivoce, art. VIII alin. (5) stabilind expres mențiunea „*administrat de Ordinariul Catolic de rit latin de Alba-Iulia*”, astfel că nu se poate susține, cu suficient temei, existența unui drept de proprietate asupra bunurilor, inscripțiunile privitoare la proprietatea bunurilor se va face prin indicarea respectivelor fonduri – alin. (1) și (5) din Acord.

În aceste condiții, proprietatea cultului romano-catolic, mai exact a Diecezei romano-catolice de rit latin de Alba-Iulia asupra bunurilor aparținând fondurilor nu poate fi susținută, în raport cu argumentele precedente, și, cu atât mai puțin acestea ar putea fi revendicate de un simplu organ al Diecezei – Statusul, sau continuatorul personalității sale juridice.

Pentru considerentele expuse, în temeiul art. 496 din Codul de procedură civilă raportat la art. 20 din Legea nr. 554/2004, Înalta Curte va respinge, ca nefondat, recursul declarat de Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania împotriva sentinței civile nr. 145/2017 din 05 aprilie 2017 pronunțate de Curtea de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal.

2.2. *Cu privire la recursul declarat de intervenții Municipiul Cluj Napoca prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca prin Primar*, Înalta Curte constată că acesta este neavenit.

Astfel, potrivit art. 67 alin. (4) din Codul de procedură civilă: „*Calea de atac exercitată de intervenientul accesoriu se socotește neavenită dacă partea pentru care a intervenit nu a exercitat calea de atac, a renunțat la calea de atac exercitată ori aceasta a fost anulată, perimată sau respinsă fără a fi cercetată în fond*”.

În fața instanței de fond, Municipiul Cluj Napoca prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca prin Primar au depus o cerere de intervenție accesorie în interesul părții Comisia Specială de Retrocedare, admisă în principiu prin încheierea din data de 22 martie 2017.

Având în vedere că părata Comisia Specială de Retrocedare nu a exercitat calea de atac împotriva sentinței civile nr. 145/2017 din 05 aprilie 2017 pronunțate de Curtea de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal, Înalta Curte constată că în privința recursului intervenienților Municipiul Cluj Napoca prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca prin

Primar devin aplicabile dispozițiile art. 67 alin. (4) din Codul de procedură, calea de atac formulată de aceștia fiind neavenită.

Prin urmare, în temeiul art. 496 din Codul de procedură civilă raportat la art. 67 alin. (4) din Codul de procedură civilă, Înalta Curte va respinge, ca neavenit, recursul declarat de Municipiul Cluj Napoca prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca prin Primar, împotriva sentinței civile nr. 145/2017 din 05 aprilie 2017 pronunțate de Curtea de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal.

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

Respinge, ca nefondat, recursul declarat de Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania împotriva sentinței civile nr. 145/2017 din 05 aprilie 2017 pronunțate de Curtea de Apel Cluj – Secția a III-a contencios administrativ și fiscal.

Respinge, ca neavenit, recursul declarat de Municipiul Cluj Napoca prin Primar și Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca prin Primar, împotriva aceleiași sentințe.

Definitivă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 18 iunie 2020.

Judecător,

C.M.Canacheu

Judecător,

D.C.Vlad

Judecător,

L.Vișan

Magistrat-asistent,

F.L.Nae

Red. FLN/2 ex/18.09.2020

Judecător-fond – Delia Maruscic

ROUMANIE

ROMÂNIA

ROMANIA

CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE
SERIA

IDENTITY
CARD



CNP

Nume/Nom/Last name

FARKAS

Prenume/Prenom/First name

VERONICA

Cetăţenie/Nationalitate/Nationality

Română / ROU

Lec naştere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.CJ Mun.Cluj-Napoca

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.CJ Mun.Cluj-Napoca



Sex/Sexe/Sex

F

Emis de/Deţinut permis/Issued by
SPCLEP Cluj-Napoca

Valabilitate/Validitate/Validity
22.04.15-01.07.2025