

1-85 pag.

17/22.07.2024

HOTĂRÂRE

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 125/2023, pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin Decizia Civilă nr. 158/2024 a Curții de Apel Cluj

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

Examinând proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 125/2023, pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin Decizia Civilă nr. 158/2024 a Curții de Apel Cluj – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 584968/1/15.07.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 585613/451/15.07.2024 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Economice și al Direcției Juridice, prin care se propune punerea în executare a Sentinței Civile nr. 125/2023, pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin Decizia Civilă nr. 158/2024 a Curții de Apel Cluj;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 129 alin. (6) lit. b), ale art. 363 alin. (1) și ale art. 364 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 112/1995, actualizată, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, ale H.G. nr. 20/1996, republicată, privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, ale Sentinței Civile nr. 125/2023, pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin Decizia Civilă nr. 158/2024 a Curții de Apel Cluj 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 Comănescu Anna-Maria, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 6, înscrisă în C.F. individuală nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi

135295/A), cu nr. topo. 534/VI, în suprafață de 69,26 mp., în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 125/2023, pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin Decizia Civilă nr. 158/2024 a Curții de Apel Cluj.

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. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 6, înscrisă în C.F. individuală nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 135295/A), cu nr. topo. 534/VI, este de 133.934 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. 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. Avram Iancu nr. 13-15, ap. 6, nivelul Parter, înscris în C.F. nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca, cu nr. topo. 534/VI, cota indiviză 4,44%, teren atribuit 56,92 mp., conform normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20 din 17.01.1996, în vederea ducerii la îndeplinire a Sentinței Civile nr. 125/2023 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 3048/211/2022, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 158/2024 pronunțată de Curtea de Apel Cluj.

Titular contract de închiriere: COMĂNESCU ANNA-MARIA

Număr contract închiriere: 500289/31.05.1991, 23293/18.05.1999, 34359/02.02.2017.

Modul de preluare a imobilului de către Statul Român – Decretul nr. 176/1948, Hotărârea 58/1951.

	Valoare în prețuri ian.1990 (lei)	Coefficient de actualizare	Valoarea actualizată (lei) valabilă la data de 20.06.2024	Coefficient de actualizare	Valoarea actualizată (lei)
LOCUIȚA	71.318	17.564,36	1.252.655.026		
BOXA-PIVNIȚA	2.317	17.564,36	40.696.622		
MAGAZIE	2.613	17.564,36	45.895.673		
Împrejmuire	5	17.564,36	87.822		
TOTAL VALOARE	76.253	17.564,36	1.339.335.143 133.934 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 punerea în executare a Sentinței Civile nr. 125/2023, pronunțată de către
Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin
Decizia Civilă nr. 158/2024 a Curții de Apel Cluj

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15 (fostă str. Petofi Sandor nr. 1-3), ap. 6, a fost închiriat de către R.A.A.I.F.L. Cluj, numitei Balint Gizela la data de 31.05.1991, în baza contractului de închiriere nr. 500289.

Conform fișei locative imobilul închiriat avea în componență: 1 cameră cu o suprafață de 33,82 mp, 1 bucătărie cu o suprafață de 18,05 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 1,45 mp., 1 pivniță cu o suprafață de 10,50 mp. și 1 magazie cu o suprafață de 7,74 mp., rezultând o suprafață totală de 71,56 mp.

La data de 18.05.1999, autoritatea locală a încheiat, pentru același imobil, contractul de închiriere nr. 23293, având ca titular de contract pe numita Balint Gizela, iar perioada de valabilitate fiind până la data de 08.04.2004.

Prin cererea înregistrată cu nr. 38384/45/04.07.2001, numita Balint Gizela a solicitat includerea în contractul de închiriere a fiului acesteia, respectiv a numitului Comănescu Valer și a noarei, numita Comănescu Anna-Maria.

Astfel, a fost întocmit Actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 23293/18.05.1999, prin care au fost incluși în contractul de închiriere cu drepturi locative numiții Comănescu Valer și Comănescu Anna-Maria.

Prin cererea înregistrată cu nr. 18176/45/12.03.2002, numitul Comănescu Valer a solicitat, ca urmare a decesului titularului de contract, transcrierea contractului pe numele său.

Astfel, autoritatea locală a încheiat pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, ap. 6, contractul de închiriere nr. 18176/14.03.2002, având ca titular de contract pe numitul Comănescu Valer, iar cu drepturi locative soția acestuia Comănescu Anna-Maria.

La data de 26.01.2017, prin cererea înregistrată cu nr. 34359/45, numita Comănescu Anna-Maria a solicitat, ca urmare a decesului titularului de contract, transcrierea contractului pe numele său.

Astfel, autoritatea locală a încheiat cu numita Comănescu Anna-Maria contractul de închiriere nr. 34359/02.02.2017, iar conform fișei locative imobilul are în componență: 1 cameră cu o suprafață de 34,53 mp, 1 bucătărie cu o suprafață de 18,34 mp., 1 cămară de alimente cu o

suprafață de 1,43 mp., 1 pivniță cu o suprafață de 7,49 mp. și 1 magazie cu o suprafață de 7,47 mp., rezultând o suprafață totală de 69,26 mp.

Prin cererea înregistrată cu nr. 501025/45/13.10.2020, numita Comănescu Anna-Maria a solicitat cumpărarea locuinței mai sus menționată la care a fost comunicat faptul că dreptul locativ în acest imobil îl deține doar începând cu anul 2001, sens în care nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, actualizată, astfel cererea nu poate fi soluționată favorabil.

Prin Sentința Civilă nr. 125/2023 pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, instanța de judecată admite acțiunea formulată de reclamanta Comănescu Anna-Maria și obligă pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să încheie cu reclamanta un contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, ap. 6, înscris în C.F. nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca în suprafață utilă de 69,26 mp. cu cota p.i.c de 4,44% și teren atribuit de 56,92 mp.

Astfel, Tribunalul a reținut îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 6 din H.G. nr. 20/1996 pentru aprobarea normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, întrucât la data intrării în vigoare a legii exista un contract de închiriere – contract nr. 500289/31.05.1991, valabil încheiat cu numita Balint Gizella, față de care reclamanta a avut calitatea de membru de familie, fiind trecută în contract în această calitate, care ulterior i-a dat dreptul la deținerea locuinței în calitate de chiriaș și după decesul soțului reclamantei. Așadar, calitatea de chiriaș – titular actual a reclamantei rezultă tocmai din ocuparea anterioară a locuinței în temeiul relației de membru de familie cu titularul contractului de închiriere valabil încheiat la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

Împotriva Sentinței Civile nr. 125/2023 pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca au formulat apel, dar prin Decizia Civilă nr. 158/2024 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în același dosar, definitivă, instanța de judecată respinge ca nefondat apelul declarat de pârâți împotriva Sentinței Civile nr. 125 din 2.03.2023 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 3048/211/2022, pe care o menține.

În cuprinsul deciziei mai sus menționată, Curtea constată că, dacă reclamanta a fost inclusă în contractul de închiriere prin act adițional, această includere s-a făcut dat fiind că avea o legătură prevăzută de lege cu titularul de contract, iar includerea face ca aceasta să dobândească aceleași drepturi ca și titularul de contract, deci aceleași drepturi de la data pînului contract din anul 1991.

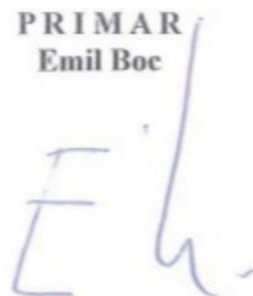
Totodată, Curtea reține faptul că, reclamanta locuia în imobil împreună cu soțul său și titulara contractului de închiriere, soacra ei, astfel că dacă locuiau în baza unui act adițional legal încheiat aveau drepturi locative în imobil rezultate din acel act adițional și din actul principal.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 11.07.2024, a luat act de Sentința Civilă nr. 125/2023, pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin Decizia Civilă nr. 158/2024 a Curții de Apel Cluj și a decis punerea în executare a acesteia, în sensul vânzării locuinței către numita Comănescu Anna-Maria, conform Procesului-verbal nr. 580518/11.07.2024.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1438 din 20.06.2024, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 6, este de 133.934 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 punerea în executare a Sentinței Civile nr. 125/2023 pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin Decizia Civilă nr. 158/2024, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, în sensul aprobării vânzării locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 6, în suprafață de 69,26 mp., la prețul de 133.934 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.

PRIMAR
Emil Boc

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Eh', written over the printed name 'Emil Boc'.

RAPORT DE SPECIALITATE

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 125/2023, pronunțată de către
Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin
Decizia Civilă nr. 158/2024 a Curții de Apel Cluj

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 584968/1/15.07.2024 al Primarului Municipiului
Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 125/2023,
pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin Decizia Civilă
nr. 158/2024 a Curții de Apel Cluj:

**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. Avram Iancu nr. 13-15 (fostă str. Petofi Sandor nr. 1-3), ap. 6, a fost închiriat de către
R.A.A.I.F.L. Cluj, numitei Balint Gizela la data de 31.05.1991, în baza contractului de închiriere
nr. 500289.

Conform fișei locative imobilul închiriat avea în componență: 1 cameră cu o suprafață de
33,82 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 18,05 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de
1,45 mp., 1 pivniță cu o suprafață de 10,50 mp. și 1 magazie cu o suprafață de 7,74 mp., rezultând
o suprafață totală de 71,56 mp.

La data de 18.05.1999, autoritatea locală a încheiat, pentru același imobil, contractul de
închiriere nr. 23293, având ca titular de contract pe numita Balint Gizela, iar perioada de
valabilitate fiind până la data de 08.04.2004.

Prin cererea înregistrată cu nr. 38384/45/04.07.2001, numita Balint Gizela a solicitat
includerea în contractul de închiriere a fiului acesteia, respectiv a numelui Comănescu Valer și a
noriei, numita Comănescu Anna-Maria.

Astfel, a fost întocmit Actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 23293/18.05.1999,
prin care au fost incluși în contractul de închiriere cu drepturi locative numiții Comănescu Valer și
Comănescu Anna-Maria.

Prin cererea înregistrată cu nr. 18176/45/12.03.2002, numitul Comănescu Valer a solicitat,
ca urmare a decesului titularului de contract, transcrierea contractului pe numele său.

Astfel, autoritatea locală a încheiat pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, ap. 6, contractul de închiriere nr. 18176/14.03.2002, având ca titular de contract pe numitul Comănescu Valer, iar cu drepturi locative soția acestuia Comănescu Anna-Maria.

La data de 26.01.2017, prin cererea înregistrată cu nr. 34359/45, numita Comănescu Anna-Maria a solicitat, ca urmare a decesului titularului de contract, transcrierea contractului pe numele său.

Astfel, autoritatea locală a încheiat cu numita Comănescu Anna-Maria contractul de închiriere nr. 34359/02.02.2017, iar conform fișei locative imobilul are în componență: 1 cameră cu o suprafață de 34,53 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 18,34 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 1,43 mp., 1 pivniță cu o suprafață de 7,49 mp. și 1 magazie cu o suprafață de 7,47 mp., rezultând o suprafață totală de 69,26 mp.

Prin cererea înregistrată cu nr. 501025/45/13.10.2020, numita Comănescu Anna-Maria a solicitat cumpărarea locuinței mai sus menționată la care a fost comunicat faptul că dreptul locativ în acest imobil îl deține doar începând cu anul 2001, sens în care nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, actualizată, astfel cererea nu poate fi soluționată favorabil.

Prin Sentința Civilă nr. 125/2023 pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, instanța de judecată admite acțiunea formulată de reclamanta Comănescu Anna-Maria și obligă pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să încheie cu reclamanta un contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, ap. 6, înscris în C.F. nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca în suprafață utilă de 69,26 mp. cu cota p.i.c de 4,44% și teren atribuit de 56,92 mp.

Astfel, Tribunalul a reținut îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 6 din H.G. nr. 20/1996 pentru aprobarea normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, întrucât la data intrării în vigoare a legii exista un contract de închiriere – contract nr. 500289/31.05.1991, valabil încheiat cu numita Balint Gizella, față de care reclamanta a avut calitatea de membru de familie, fiind trecută în contract în această calitate, care ulterior i-a dat dreptul la deținerea locuinței în calitate de chiriaș și după decesul soțului reclamantei. Așadar, calitatea de chiriaș – titular actual a reclamantei rezultă tocmai din ocuparea anterioară a locuinței în temeiul relației de membru de familie cu titularul contractului de închiriere valabil încheiat la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

Împotriva Sentinței Civile nr. 125/2023 pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca au formulat apel, dar prin Decizia Civilă nr. 158/2024 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în același dosar, definitivă, instanța de judecată respinge ca nefondat apelul declarat de pârâți împotriva Sentinței Civile nr. 125 din 2.03.2023 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosar nr. 3048/211/2022, pe care o menține.

În cuprinsul deciziei mai sus menționată, Curtea constată că, dacă reclamanta a fost inclusă în contractul de închiriere prin act adițional, această includere s-a făcut dat fiind că avea o legătură

prevăzută de lege cu titularul de contract, iar includerea face ca aceasta să dobândească aceleași drepturi ca și titularul de contract, deci aceleași drepturi de la data primului contract din anul 1991.

Totodată, Curtea reține faptul că, reclamanta locuia în imobil împreună cu soțul său și titulara contractului de închiriere, soacra ei, astfel că dacă locuiau în baza unui act adițional legal încheiat aveau drepturi locative în imobil rezultate din acel act adițional și din actul principal.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 11.07.2024 a luat act de Sentința Civilă nr. 125/2023, pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin Decizia Civilă nr. 158/2024 a Curții de Apel Cluj și a decis punerea în executare a acesteia, în sensul vânzării locuinței către numita Comănescu Anna-Maria, conform Procesului-verbal nr. 580518/11.07.2024.

Potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1438 din 20.06.2024 prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 6, este de 133.934 lei, valabil la data de 20.06.2024 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Din punct de vedere al situației juridice, imobilul mai sus menționat a fost preluat de Statul Român în baza Decretului nr. 176/1948, fiind înscris în C.F. individuală nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 135295/A), cu nr. topo. 534/VI și a fost revendicat în baza Legii nr. 501/2002, iar prin Decizia nr. 1986 a Î.C.C.J. pronunțată la data de 21.05.2020 în Dosar nr. 1056/33/2016, a fost respins recursul declarat de Arhiepiscopia Romano-Catolica Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania împotriva Sentinței Civile nr. 53/2017 pronunțată de Curtea de Apel Cluj, ca nefondat.

De asemenea, precizăm faptul că imobilul a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001, iar prin Dispozițiile nr. 3233/10.09.2003 și nr. 3257/15.09.2003 ale Primarului municipiului Cluj-Napoca cererile au fost soluționate prin respingere.

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

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

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

- **O.U.G nr. 57/2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
Art. 129 alin. (6) lit. b), potrivit căruia în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”;

Art. 363 alin. (1), potrivit 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;

- Sentința Civilă nr. 125/2023 pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022;

- Decizia Civilă nr. 158/2024 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022.

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 și ale Sentinței Civile nr. 125/2023 pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin Decizia Civilă nr. 158/2024 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 125/2023 pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin Decizia Civilă nr. 158/2024 a Curții de Apel Cluj, în sensul vânzării în favoarea doamnei Comănescu Anna-Maria, a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, parter, ap. 6, în suprafață de 69,26 mp., la prețul de 133.934 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, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

DIRECȚIA PATRIMONIUL
MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA
PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ

DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIUL ADMINISTRARE
SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

Întocmit,
Gabriela Miheș

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 1** de pe Anexa suplimentară a Ordinii de zi, respectiv punerea în executare a Sentinței Civile nr. 125/2023, pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin Decizia Civilă nr. 158/2024 a Curții de Apel Cluj, privind obligarea încheierii cu reclamanta Comănescu Anna-Maria a unui contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, ap. 6, înscris în C.F. nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca în suprafață utilă de 69,26 mp. cu cota p.i.c de 4,44% și teren atribuit de 56,92 mp.

Se învederează faptul că imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15 (fostă str. Petofi Sandor nr. 1-3), ap. 6, a fost închiriat de către R.A.A.I.F.L. Cluj, numitei Balint Gizela la data de 31.05.1991, în baza contractului de închiriere nr. 500289, locațiune reînnoită prin contractul de închiriere nr. 23293/18.05.1999, perioada de valabilitate fiind până la data de 08.04.2004.

La solicitarea titularului de contract, Balint Gizela, înregistrată cu nr. 38384/45/04.07.2001, prin actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 23293/18.05.1999 au fost introduși cu drepturi locative fiul acesteia, Comănescu Valer împreună cu soția, Comănescu Anna-Maria.

Prin cererea înregistrată cu nr. 18176/45/12.03.2002, numitul Comănescu Valer a solicitat, ca

urmare a decesului mamei sale, titulara contractului de închiriere, transcrierea contractului pe numele său, fiind încheiat contractul de închiriere nr. 18176/14.03.2002, soția acestuia, Comănescu Anna-Maria, având drepturi locative.

La data de 26.01.2017, prin cererea înregistrată cu nr. 34359/45, numita Comănescu Anna-Maria a solicitat, ca urmare a decesului soțului, titular al contractului de închiriere, transcrierea contractului pe numele acesteia, fiind încheiat contractul de închiriere nr. 34359/02.02.2017, având ca titular pe susnumita, iar componența imobilul, conform fișei locative fiind: 1 cameră cu o suprafață de 34,53 mp, 1 bucătărie cu o suprafață de 18,34 mp., 1 cămară de alimente cu o suprafață de 1,43 mp., 1 pivniță cu o suprafață de 7,49 mp. și 1 magazie cu o suprafață de 7,47 mp., rezultând o suprafață totală de 69,26 mp.

Se menționează faptul că, prin cererea înregistrată cu nr. 501025/45/13.10.2020, numita Comănescu Anna-Maria a solicitat cumpărarea locuinței mai sus amintită, la care a fost comunicat răspuns cu privire la dreptul locativ în acest imobil pe care îl deține doar începând cu anul 2001, sens în care aceasta nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, actualizată, astfel cererea nu poate fi soluționată favorabil.

Prin Sentința Civilă nr. 125/2023 pronunțată de către Tribunalul Cluj-Napoca în dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin Decizia Civilă nr. 158/2024 pronunțată de Curtea de Apel Cluj, instanța de judecată a admis acțiunea formulată de reclamanta Comănescu Anna-Maria și a obligat pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să încheie cu reclamanta un contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, ap. 6, înscris în C.F. nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca în suprafață utilă de 69,26 mp. cu cota p.i.c de 4,44% și teren atribuit de 56,92 mp.

Tribunalul a reținut îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 6 din H.G. nr. 20/1996 pentru aprobarea normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, întrucât la data intrării în vigoare a legii exista un contract de închiriere – contract nr. 500289/31.05.1991, valabil încheiat cu numita Balint Gizella, față de care reclamanta a avut calitatea de membru de familie, fiind trecută în contract în această calitate, care ulterior i-a dat dreptul la deținerea locuinței în calitate de chiriaș și după decesul soțului reclamantei. Așadar, calitatea de chiriaș – titular actual a reclamantei rezultă tocmai din ocuparea anterioară a locuinței în temeiul relației de membru de familie cu titularul contractului de închiriere valabil încheiat la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

Având în vedere cele mai sus expuse, Comisia decide cu unanimitatea celor prezenți, punerea în executare a Sentinței Civile nr. 125/2023, pronunțată de către Tribunalul Cluj în Dosar nr. 3048/211/2022, definitivă prin Decizia Civilă nr. 158/2024 a Curții de Apel Cluj, în sensul vânzării către numita Comănescu Anna-Maria a imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, ap. 6, înscris în C.F. nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca în suprafață utilă de 69,26 mp. cu cota p.i.c de

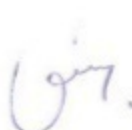
4,44% și teren atribuit de 56,92 mp., la prețul de 133.934 lei, valabil la data de 20.06.2024, conform procesului-verbal de evaluare, preț care va fi actualizat la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995.

...

**Președinte Comisie,
Dan Ștefan Tarcea**



Redactat, Gabriela Miheș



R O M Ȃ N I A
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA CIVILĂ

Dosar nr. 3048/211/2022

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 125/2023
Ședința publică din data de 02 martie 2023
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE Șoimița-Bianca Pop
Grefier Olimpia Andresi

Pe rol se află judecarea cauzei civile promovate de reclamanta COMĂNESCU ANNA MARIA în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, având ca obiect hotărâre care sa țina loc de act autentic.

Tribunalul constată că dezbaterile, susținerile și concluziile părților au avut loc în ședința publică din data de 27.01.2023, fiind consemnate pe larg în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat succesiv pronunțarea la datele de 10.02.2023, 21.02.2023 și 02.03.2023, când a hotărât astfel:

TRIBUNALUL

Deliberând asupra cauzei civile de față constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată inițial pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, la data de 15.02.2022, reclamanta Comănescu Anna-Maria în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca prin Primar și Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, a solicitat instanței obligarea pârâților să încheie cu reclamanta contract de vânzare cu privire la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15, ap. 6, jud. Cluj, imobil în suprafață de 69,26 mp și p.i.c. aferente în cotă de 4,44%, teren atribuit de 56,92 mp, compus din cameră, bucătărie, cămară de alimente, magazie și pivniță, imobil cu privire la care începând cu data de 27.06.2019 a operat prelungirea legală/tacita relocațiune a contractului de închiriere nr. 34359/02.02.2017, potrivit dispozițiilor art. 1810 C.civ. Cu obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de prezentul litigiu în caz de opunere.

Prin motivele acțiunii reclamanta a arătat în esență că în fapt contractul de închiriere al imobilului în litigiu a fost încheiat inițial cu soacra reclamantei, Balint Gizela, contractul nr. 500289/31.05.1991, în temeiul Legii nr. 114/1996 și O.U.G. nr. 40/1999, durata închirierii fiind ulterior prelungită pe o perioadă de 5 ani, în beneficiul defunctului său soț, Comănescu Valer și al reclamantei, în conformitate cu dispozițiile articolului unic al O.U.G. nr. 8/2004 privind prelungirea duratei unor contracte de închiriere.

Apoi, raportat la dispozițiile O.U.G. nr. 44/2009 a operat din nou prelungirea în baza O.U.G. nr. 43/2014 durata contractului a fost până în 27.06.2019, sens în care se poate observa clar faptul că încă din anul 1991 imobilul în litigiu a fost folosit neîntrerupt de familia defunctului său soț și ulterior de defunctul său soț împreună cu reclamanta, iar ulterior decesului acestuia, de reclamanta, în mod legal, până în prezent.

Ulterior expirării duratei contractuale, reclamanta s-a adresat cu mai multe cereri către Municipiul Cluj-Napoca cu solicitarea de prelungire a acestui contract de închiriere, solicitând totodată încheierea unui act adițional, toate cu scopul precis de a solicita și cumpărarea acestui apartament.

Prin Adresa cu nr. 501025-45/21.10.2020, pârâtul de rândul 1 i-a refuzat cererea de cumpărare, comunicându-i faptul că dreptul locativ în acest imobil îl deține doar începând cu anul 2001, sens în care nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995 actualizată, iar cererea reclamantei nu poate fi soluționată favorabil.

Conform reclamantei, în prezenta cauză, din punct de vedere juridic, condițiile de vânzare ale imobilului sunt îndeplinite, în sensul că imobilul aparține domeniului privat al pârâtului Municipiul Cluj-Napoca, drept consolidat prin respingerea definitivă a solicitării de restituire în natură, iar reclamanta este persoană îndreptățită la cumpărare, în calitatea sa de chiriaș al imobilului, având drept de preempțiune la încheierea actului de vânzare a acestui apartament.

În drept au fost invocat dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995 și art. 42 alin. 1 din Legea nr. 10/2001.

Acțiunea a fost legal timbrată cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 5.140 lei.

Pârâții Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, reprezentat prin primar au depus întâmpinare la data de 13.05.2022 prin care au invocat excepția necompetenței materiale a instanței, excepția netimbrării acțiunii, excepția lipsei calității procesuale pasive a Consiliului, iar pe fond au solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În motivare s-a arătat în esență că apartamentul nr. 6 din str. Avram Iancu nr.13-15 nu poate face obiectul Legii nr.112/1995 și al Legii nr. 10/2001, imobilul în litigiu nu poate fi vândut în temeiul actului normativ invocat motivat de faptul că acesta nu este o locuință care să fi constituit proprietatea unor persoane fizice, anterior trecerii acestuia în proprietatea statului așa cum prevede legiuitorul în textul legal mai sus invocat, ci a fost proprietatea unor persoane juridice, imobilul fiind preluat la Statul Roman de la Administrația Bunurilor Școlare.

S-a mai susținut că în raport cu prevederile Legii nr. 112/1995, reclamanta nu îndeplinește condițiile de eligibilitate în vederea vânzării locuinței, respectiv aceasta nu deținea un contract de închiriere cu privire la apartamentul nr. 6 din str. Avram Iancu nr.13-15, la data de 28 ianuarie 1996, data intrării în vigoare a legii. La momentul intrării în vigoare reclamanta nu avea încheiat un contract de închiriere pentru imobilul în litigiu, contractul de închiriere având ca obiect apartamentul nr.6 din str. Petofi nr.1-3 (azi str. Avram Iancu nr.13-15) fiind încheiat la data de 31 mai 1999 cu soacra acesteia, numita Balint Gizela, ca titulara de contract.

Totodată, s-a mai invocat faptul că reclamanta trebuia să depună o declarație notarială din care să rezulte că nu a dobândit sau înstrăinat o construcție personală după data de 1 ianuarie 1990, însă la dosarul cauzei nu există depus un asemenea înscris. Prin urmare, și sub acest aspect consideră că acțiunea reclamantului este neîntemeiată.

Pârâții au mai menționat că potrivit alin. 3 al art. 42 din Legea nr. 10/2001, deținătorul actual dobândește, în virtutea legii, obligația de a înstrăina imobilul cu destinația de locuință către chiriași, însă înstrăinarea poate fi realizată numai în conformitate cu legislația în vigoare, respectiv conform prevederilor Legii nr. 112/1995.

S-a mai precizat că imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13-15, a fost revendicat de către Arhiepiscopia Romano-Catolica de Alba Iulia în baza O.U.G nr. 94/2000 aprobată prin Legea nr. 501/2002, iar prin Sentința Civilă nr. 53/2017 a Curții de Apel Cluj pronunțată în dosarul nr. 1056/33/2016, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1986/2020 a Î.C.C.J. a fost respinsă acțiunea formulată de reclamantele Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania în

contradictoriu cu pârâta Guvernul României - Comisia specială de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România.

Reclamanta Comănescu Anna-Maria a formulat **modificare de acțiune** la data de 07.07.2022 prin care a înțeles să cheme în judecată în calitate de pârât pe Statul Român prin Ministrul Finanțelor Publice.

Prin Sentința civilă nr. 4493/08.07.2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 3048/211/2022 a fost declinată competența de soluționare în favoarea Tribunalului Cluj - Secția civilă.

Prin Încheierea de ședință din data de 22.11.2022 a fost respinsă excepția netimbrării acțiunii și excepția lipsei calității procesuale pasive a Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca.

Pârâtul Statul Roman Ministerul Finanțelor a depus întâmpinare la data de 04.01.2022 prin care a solicitat instanței să respingă cererea de chemare în judecată în contradictoriu cu Statul Roman prin Ministerul Finanțelor având în vedere că raportat la dispozițiile legale invocate de reclamantă nu are calitate procesuala pasivă.

Prin Încheierea de ședință din data de 27.01.2023 instanța a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a Statului Român.

Tribunalul a încuviințat și administrat proba cu înscrisuri.

Analizând actele și materialul probator existent la dosarul cauzei, tribunalul reține următoarele:

În fapt, prin cererea înregistrată sub nr. 501025/13.10.2020 la Municipiul Cluj-Napoca, reclamanta a solicitat, în calitate de chiriaș, în baza contractului de închiriere nr. 18176/14.03.2022, aprobarea vânzării imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15, ap. 6. Prin adresa nr. 501025/451/21.10.2020, pârâtul Municipiului Cluj-Napoca i-a comunicat reclamantei că dreptul locativ cu privire la acest imobil îl deține doar începând cu anul 2001, astfel că nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995 (f. 35, 36).

Potrivit extrasului C.F. nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca apartamentul nr. 6 din Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15 în suprafață de 69,26 mp cu p.i.e 4,44/100 se află în proprietatea pârâtului Statului Român și administrarea pârâtului Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca (f. 107).

Se constată că reclamanta ocupă locuința situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15, ap. 6, jud. Cluj încă din anul 1999, primul contract de închiriere fiind perfectat la data de 31.05.1991, cu soacra reclamantei, numita Balint Gizella (f. 73), care la data de 04.07.2001 a solicitat includerea în contractul de închiriere și a fiului său Comănescu Valer și a norei sale, reclamanta Comănescu Anna-Maria, care locuiau în fapt cu aceasta (f. 79).

Astfel, prin actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 23293/18.05.1999, deținut de soacra reclamantei, au fost incluși și soțul reclamantei și aceasta din urmă (f. 74).

După decesul numitei Balint Gizella, ocuparea locuinței a avut loc în baza contractului de închiriere nr. 18176/14.03.2002 de către soțul reclamantei Comănescu Valer în calitate de titular și de către reclamantă (f. 81-92), iar la decesul soțului reclamantei, contractul de închiriere pentru acest imobil a fost încheiat cu reclamanta, persoană îndreptățită la continuarea locațiunii conform contractului nr. 34359/02.02.2017 cu termen până la data de 27.06.2019 (f. 93-98).

Cererea de retrocedare cu privire la imobilul din Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15, formulată de Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romana Catholic din Transilvania a fost respinsă prin Sentința civilă nr. 52/2017 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosarul civil nr. 1050/33/2016, sentință rămasă definitivă prin respingerea recursului (f. 49).

Conform declarației autentice dată de reclamantă la 29.07.2021, aceasta nu deține și nu a înstrăinat niciun fel de locuință proprietate personală sau o cotă parte din suprafața utilă a unei locuințe, mai mare de 18 mp, pe teritoriul României după 01.01.1990 (f. 34 ds. tribunal).

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

Totodată, în conformitate cu art. art. 42 alin. 1 și 3 din Legea nr. 10/2001 „(1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali. (3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune.”.

Relevantă în cauză este Decizia nr. 81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție. Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept prin care s-a stabilit că:

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

Având în vedere starea de fapt descrisă mai sus, precum și decizia menționată, obligatorie, conform art. 521 alin. 3 C.pr.civ., tribunalul constată că reclamanta, în calitate de chiriaș, este îndreptățită să solicite vânzarea imobilului în litigiu în temeiul dispozițiilor art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995, contrar susținerilor părților.

Astfel, tribunalul reține îndeplinite condițiile prevăzute de art. 6 din H.G. nr. 20/1996 pentru aprobarea normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, întrucât la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 exista un contract de închiriere – contract nr. 500289/31.05.1991, valabil încheiat cu numita Balint Gizella, față de care reclamanta a avut calitatea de membru de familie, fiind trecută în contract în această calitate, care ulterior i-a dat dreptul la deținerea locuinței în calitate de chiriaș, și după decesul soțului reclamantei, potrivit celor deja expuse mai sus. Așadar, calitatea de chiriaș – titular actual a reclamantei rezultă tocmai din ocuparea anterioară a locuinței în temeiul relației de membru de familie cu titularul contractului de închiriere valabil încheiat la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

În continuare, instanța consideră nefondate apărările părților privind faptul că acest imobil nu poate fi înstrăinat întrucât nu reprezintă o locuință care să îi aparținut unor persoane fizice, având în vedere faptul că, potrivit dispozițiilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, chiriașii pot opta pentru cumpărarea apartamentelor când acestea au destinația de locuință indiferent de persoana vechiului titular al dreptului de proprietate asupra imobilul. Astfel, importantă este doar destinația de locuință a imobilului, destinație care nu poate fi negată în cauză. În acest sens este și Decizia nr. 81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept.

Totodată, instanța reține că imobilul care face obiectul prezentei cauze nu a făcut obiectul unei retrocedări, cererea formulată în cauză, în temeiul prevederilor art. 1 din O.U.G. 94/2000, fiind definitiv respinsă, așa cum s-a reținut mai înainte.

Cât privește sintagma „pot fi înstrăinate” folosită de legiuitor în dispozițiile art. 42 din Legea nr. 10/2001, tribunalul reține că legea nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate a acestuia, în caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate prevăzut de art. 489 C.civ. garantat de Constituție și art. 1 din Protocolul 1 din C.F.D.O. Cu toate acestea, tribunalul arată că refuzul vânzării nu poate fi unul arbitrar, părții trebuind să invoce aspecte care să justifice acest refuz. Or, în speță nu s-au invocat motive pertinente care să susțină caracterul legitim și proporțional al respingerii cererii reclamantei de cumpărare a locuinței.

În virtutea celor expuse, reținând îndeplinită și condiția de la art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995 prin depunerea la dosar a declarației autentice pe proprie răspundere de către

reclamantă, tribunalul apreciază că refuzul exprimat de părăți este unul lipsit de temei, motiv pentru care cererea de chemare în judecată va fi admisă cu consecința obligării părăților Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiul Cluj-Napoca să încheie cu reclamanta Comănescu Anna-Maria contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15, ap. 6, jud. Cluj înscris în C.F. nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca în suprafață utilă de 69,26 mp cu cota p.i.c. de 4,44% și teren atribuit de 56,92 mp, actual deținut de reclamantă în temeiul contractului de închiriere nr. 34359/02.02.2017.

În baza art. 453 alin. 1 C.pr.civ., față de culpa procesuală a părătului Municipiul Cluj-Napoca, instituție cu buget propriu, obligat la încheierea contractului, întrucât reclamanta pentru a-și promova și susține acțiunea a achitat suma de 5.140 lei cu titlu de taxă judiciară de timbru (f. 60 ds. judecătorec) și suma de 1.700 lei cu titlu de onorariu avocațial (f. 30 ds. tribunal, chitanța nr. 307/19.09.2021), va obliga părătul Municipiul Cluj-Napoca să plătească reclamantei suma de 6.840 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

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

Admite acțiunea formulată de reclamanta Comănescu Anna-Maria CNP _____ cu domiciliu procesual ales la Cabinet avocat Petcu Olga Vasilisia în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 7, ap. 20, jud. Cluj în contradictoriu cu părății Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiul Cluj-Napoca ambii cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 3, jud. Cluj și Statul Român prin Ministerul Finanțelor cu sediul procesual ales la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Cluj în Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, nr. 19, jud. Cluj, și în consecință:

Obligă părății Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiul Cluj-Napoca să încheie cu reclamanta Comănescu Anna-Maria contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15, ap. 6, jud. Cluj înscris în C.F. nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca în suprafață utilă de 69,26 mp cu cota p.i.c. de 4,44% și teren atribuit de 56,92 mp, actual deținut de reclamantă în temeiul contractului de închiriere nr. 34359/02.02.2017.

Obligă părătul Municipiul Cluj-Napoca să plătească reclamantei suma de 6.840 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 zile de la comunicare. Apelul și motivele de apel se depun la Tribunalul Cluj – Secția civilă.

Pronunțată, azi, data de 02.03.2023, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

**Președinte,
Șoimița-Bianca Pop**

**Grefier,
Olimpia Andresi**

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA I CIVILĂ

Dosar nr. 3048/211/2022

DECIZIE CIVILĂ NR. 158/2024
Ședința publică de la 16 Mai 2024
Completul compus din:
PREȘEDINTE: IOAN-DANIEL CHIȘ
JUDECĂTOR: ANA-SORINA SELEȘIU
GREFIER: ALINA-MARIANA MAIER

S-au luat spre examinare apelurile declarate de apelanții pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA privind și intimata reclamanta COMĂNESCU ANNA-MARIA împotriva sentinței civile nr. 125 din 2 martie 2023, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 3048/211/2022, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

La apelul nominal făcut în cauză se prezintă reprezentantul intimetei reclamante Comănescu Anna-Maria, av. Petcu Olga Vasilisia, din cadrul Baroului Cluj, cu împuternicire la dosar (f. 30), lipsă fiind celelalte părți.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

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

Cauza se află la primul termen de judecată.

Părătul apelant Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a fost citat cu mențiunea de a depune taxa judiciară de timbru în sumă de 2570 lei, sub sancțiunea anulării apelului ca netimbrat, obligație care a fost îndeplinită la data de 15.04.2024 (f. 34). Apelul declarat de Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice este scutit de la plata taxei judiciare de timbru.

A fost urmată procedura de regularizare iar la 03.04.2024 s-a depus întâmpinare din partea intimetei reclamante Comănescu Anna-Maria.

La data de 15.05.2024, intimata reclamantă Comănescu Anna-Maria a depus la dosarul cauzei practică judiciară și dovada achitării cheltuielilor de judecată în apel în cuantum de 3600 lei, reprezentând onorariul avocațial.

Procedând la verificarea competenței în conformitate cu prevederile art. 131 C.pr.civ., Curtea constată că este competentă general, material și teritorial pentru soluționarea apelului, în baza art. 96 alin. 1 pct. 2 C.pr.civ.

De asemenea, constată că ambele apeluri a fost formulate în termenul legal, motivate, comunicate.

Nefiind alte cereri de formulat sau excepții de ridicat, Curtea în temeiul dispozițiilor art.244 și 394 C.pr.civ. declară închisă faza cercetării judecătorești și acordă cuvântul pentru dezbaterea cauzei.

Reprezentanta intimetei reclamante, av. Petcu Olga Vasilisia, cu titlu preliminar arată că solicită cheltuieli doar de la apelantul pârât Municipiul local al municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește apelul declarat de pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, solicită respingerea acestuia ca neintemeiat și menținerea hotărârii atacate, întrucât nu se impune schimbare hotărârii instanței de fond, dat fiind faptul că s-a dovedit că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, dovada fiind făcută și prin modul în care a fost interpretat art. 42 din Decizia nr. 81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, decizie care s-a pronunțat la solicitarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca într-un dosar în care era parte. De asemenea, intimata îndeplinește condițiile legale pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare întrucât a locuit împreună din anul 1991 cu Balint Gizela care avea încheiat contractul de locațiune pentru apartamentul nr. 6 din imobilul situat pe str. Avram Iancu nr. 13-15. Totodată, s-a

făcut dovada că există un contract de închiriere valabil încheiat și pe numele doamnei Comănescu Anna-Maria împreună cu soțul său Comănescu Valer, drept urmare, în situația în care intimata nu ar fi avut acest drept și nu ar fi locuit în imobil, Primăria mun. Cluj-Napoca nu i-ar mai fi prelungit contractul de închiriere. Instanța de fond motivează pe larg cu privire la aspectele invocate, respectiv cu privire la probațiunea administrată care se solicită a fi avută în vedere și la judecarea apelului și să se aprecieze că sunt îndeplinite condițiile pentru ca mun. Cluj-Napoca și Consiliul local al mun. Cluj-Napoca să încheie acest contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul în cauză.

O cerere de vânzare nu putea fi formulată decât după finalizarea litigiului, urmare a soluționării notificării formulate de către Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania pentru restituirea în natură a imobilului, acțiune soluționată în anul 2016. Drept urmare, după încheierea acestui litigiu, în condițiile Legii nr. 10/2001, cu privire la faptul că imobilul a rămas în proprietatea Statului Român, atunci erau îndeplinite și condițiile cu privire la soluționarea definitivă a notificării formulate de Fundația Statusul Romano-Catolic. Referitor la critica care vizează cheltuielile de judecată, nu este incident niciun motiv pentru ca suma la care a fost obligat mun. Cluj-Napoca în cuantum de 6840 lei să fie redusă, întrucât reprezintă taxa judiciară de timbru și onorariul avocațial.

Cu privire la apelul declarat de apelantul pârât Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, această parte a fost improcesuată întrucât în cartea funciară apare Statul Român în administrarea consiliilor locale, în consecință instanța deși a avut în vedere aceste mențiuni din C.F., nu i-a pus în vedere să îndeplinească vreo obligație față de intimată, acesta formulând critici exclusiv vis-a-vis de calitatea sa procesuală, drept urmare nu se solicită cheltuieli de judecată de la acesta.

Instanța reține cauza în pronunțare.

CURTEA

Prin încheierea din data 27.01.2023 a Tribunalului Cluj pronunțată în dosarul nr. 3048/211/2022 s-a respins ca neîntemeiată excepția lipsei calității procesuale pasive a Statului Român invocată prin întâmpinare, având în vedere că din extrasul cărții funciare al imobilului a reieșit că proprietar al imobilului în litigiu este Statul Român, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Prin sentința civilă nr. 492 din 3.11.2023 a Tribunalului Cluj pronunțată în dosar nr. 1028/117/2023, s-a admis acțiunea formulată de reclamanta Comănescu Anna-Maria, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Statul Român prin Ministerul Finanțelor și, în consecință:

Au fost obligați pârâții Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să încheie cu reclamanta Comănescu Anna-Maria contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15, ap. 6, jud. Cluj înscris în C.F. nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca în suprafață utilă de 69,26 mp cu cota p.i.c. de 4,44% și teren atribuit de 56,92 mp, actual deținut de reclamantă în temeiul contractului de închiriere nr. 34359/02.02.2017.

A fost obligat pârâtul Municipiul Cluj-Napoca să plătească reclamantei suma de 6.840 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel, tribunalul a reținut că prin cererea înregistrată sub nr. 501025/13.10.2020 la Municipiul Cluj-Napoca, reclamanta a solicitat, în calitate de chirieș, în baza contractului de închiriere nr. 18176/14.03.2022, aprobarea vânzării imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15, ap. 6. Prin adresa nr. 501025/451/21.10.2020, pârâtul Municipiului Cluj-Napoca i-a comunicat reclamantei că dreptul locativ cu privire la acest imobil îl deține doar începând cu anul 2001, astfel că nu a îndeplinit condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995.

Potrivit extrasului C.F. nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca apartamentul nr. 6 din Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15 în suprafață de 69.26 mp cu p.i.c. 4,44/100 se află în proprietatea pârâtului Statului Român și administrarea pârâtului Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca.

S-a constatat că reclamanta ocupă locuința situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13 - 15, ap. 6, jud. Cluj încă din anul 1999, primul contract de închiriere fiind perfectat la data de 31.05.1991, cu soacra reclamantei, numită Balint Gizella, care la data de 04.07.2001 a solicitat includerea în contractul de închiriere și a fiului său Comănescu Valer și a norei sale, reclamanta Comănescu Anna-Maria, care locuiau în fapt cu aceasta.

Astfel, prin actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 23293/18.05.1999, deținut de soacra reclamantei, au fost incluși și soțul reclamantei și aceasta din urmă.

După decesul numitei Balint Gizella, ocuparea locuinței a avut loc în baza contractului de închiriere nr. 18176/14.03.2002 de către soțul reclamantei Comănescu Valer în calitate de titular și de către reclamantă, iar la decesul soțului reclamantei, contractul de închiriere pentru acest imobil a fost încheiat cu reclamanta, persoană îndreptățită la continuarea locațiunii conform contractului nr. 34359/02.02.2017 cu termen până la data de 27.06.2019.

Cererea de retrocedare cu privire la imobilul din Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13 - 15, formulată de Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania a fost respinsă prin sentința civilă nr. 52/2017 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosarul civil nr. 1050/33/2016, sentință rămasă definitivă prin respingerea recursului.

Conform declarației autentice dată de reclamantă la 29.07.2021, aceasta nu a deținut și nu a înstrăinat niciun fel de locuință proprietate personală sau o cotă parte din suprafața utilă a unei locuințe, mai mare de 18 mp, pe teritoriul României după 01.01.1990.

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

Totodată, în conformitate cu art. 42 alin. 1 și 3 din Legea nr. 10/2001 „(1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali. (3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune.”

Relevantă în cauză este Decizia nr. 81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept prin care s-a stabilit că:

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

Având în vedere starea de fapt descrisă mai sus, precum și decizia menționată, obligatorie, conform art. 521 alin. 3 C.pr.civ., tribunalul a constatat că reclamanta, în calitate de chiriaș, este îndreptățită să solicite vânzarea imobilului în litigiu în temeiul dispozițiilor art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995, contrar susținerilor părților.

Astfel, tribunalul a reținut indeplinite condițiile prevăzute de art. 6 din H.G. nr. 20/1996 pentru aprobarea normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, întrucât la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 exista un contract de închiriere – contract nr. 500289/31.05.1991, valabil încheiat cu numita Balint Gizella, față de care reclamanta a avut calitatea de membru de familie, fiind trecută în contract în această calitate, care ulterior i-a dat dreptul la deținerea locuinței în calitate de chiriaș, și după decesul soțului reclamantei, potrivit celor deja expuse mai sus. Așadar, calitatea de chiriaș – titular actual a reclamantei a rezultat tocmai din ocuparea anterioară a locuinței în temeiul relației de membru de familie cu titularul contractului de închiriere valabil încheiat la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

În continuare, instanța a considerat nefondate apărările părților privind faptul că acest imobil nu poate fi înstrăinat întrucât nu reprezintă o locuință care să fi aparținut unor persoane fizice, având în vedere faptul că, potrivit dispozițiilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, chiriașii pot opta pentru cumpărarea apartamentelor când acestea au destinația de locuință indiferent de persoana vechiului titular al dreptului de proprietate asupra imobilului. Astfel, importantă este doar destinația de locuință a imobilului, destinație care nu poate fi negată în cauză. În acest sens este și

Decizia nr. 81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție. Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept.

Totodată, instanța a reținut că imobilul care face obiectul prezentei cauze nu a făcut obiectul unei retrocedări, cererea formulată în cauză, în temeiul prevederilor art. 1 din O.U.G. nr. 94/2000, fiind definitiv respinsă, așa cum s-a reținut mai înainte.

Cât privește sintagma „pot fi instrăinate” folosită de legiuitor în dispozițiile art. 42 din Legea nr. 10/2001, tribunalul a reținut că legea nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate a acestuia, în caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate prevăzut de art. 489 C.civ., garantat de Constituție și art. 1 din Protocolul 1 din C.E.D.O. Cu toate acestea, tribunalul a arătat că refuzul vânzării nu poate fi unul arbitrar, părții trebuind să invoce aspecte care să justifice acest refuz. Or, în speță nu s-au invocat motive pertinente care să susțină caracterul legitim și proporțional al respingerii cererii reclamantei de cumpărare a locuinței.

În virtutea celor expuse, reținând îndeplinită și condiția de la art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995 prin depunerea la dosar a declarației autentice pe proprie răspundere de către reclamantă, tribunalul a apreciat că refuzul exprimat de părți este unul lipsit de temei, motiv pentru care cererea de chemare în judecată a fost admisă cu consecința obligării părților Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să încheie cu reclamanta Comănescu Anna-Maria contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15, ap. 6, jud. Cluj înscris în C.F. nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca în suprafață utilă de 69,26 mp cu cota p.i.c. de 4,44% și teren atribuit de 56,92 mp, actual deținut de reclamantă în temeiul contractului de închiriere nr. 34359/02.02.2017.

În baza art. 453 alin. 1 C.pr.civ., față de culpa procesuală a părâtului Municipiul Cluj-Napoca, instituție cu buget propriu, obligat la încheierea contractului, întrucât reclamanta pentru a-și promova și susține acțiunea a achitat suma de 5.140 lei cu titlu de taxă judiciară de timbru și suma de 1.700 lei cu titlu de onorariu avocațial, a obligat părâtul Municipiul Cluj-Napoca să plătească reclamantei suma de 6.840 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei hotărâri au declarat apel părțile de Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca prin Primar, iar părâtul Statul Român prin Ministerul Finanțelor, prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Cluj a declarat apel și împotriva încheierii din data de 27.01.2023 a Tribunalul Cluj.

Prin propriul apel părâtul Statul Român prin Ministerul Finanțelor, prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Cluj a solicitat admiterea apelului, modificarea în parte a încheierii și a sentinței apelate, în sensul admiterii excepției lipsei calității procesuale pasive a Statului Român prin Ministerul Finanțelor și respingerea cererii de chemare în judecată în contradictoriu cu acest părât.

În motivare s-a arătat că prin încheierea pronunțată de Tribunalul Cluj în ședința publică din data de 27.01.2023 instanța a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a părâtului Statul Român prin Ministerul Finanțelor. Prin Sentința civilă nr. 125/02.03.2023 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 3048/211/2022 instanța a admis acțiunea formulată de reclamanta Comănescu Anna-Maria în contradictoriu cu părțile Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Statul Român prin Ministerul Finanțelor și, în consecință, a obligat părțile Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să încheie cu reclamanta Comănescu Anna-Maria contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15, ap. 6, jud. Cluj înscris în C.F. nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca în suprafață utilă de 69,26 mp cu cota p.i.c. de 4,44% și teren atribuit de 56,92 mp, actual deținut de reclamantă în temeiul contractului de închiriere nr. 34359/02.02.2017.

Consideram ca hotărârile atacate sunt, în parte, netemeinice și nelegale.

Așa cum a arătat în apărările formulate, Statul Român prin Ministerul Finanțelor nu are calitate procesuală pasivă în prezenta cauză.

Astfel, potrivit Legii nr. 112/1995, Statul Român prin Ministerul Finanțelor nu are atribuții pentru vânzarea imobilelor ce fac obiectul acestei legi.

În sensul Legii nr. 112/1995, așa cum rezultă și din H.G. nr. 20/1996 pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, au atribuții comisiile locale

și județene, respectiv comisiile de sector și a municipiului București, pentru aplicarea Legii nr. 112/1995 sau unitățile specializate care vând locuințe în condițiile Legii nr. 112/1995.

În ceea ce privește Legea nr. 10/2001, art. 42 alin. (1) și (3) arată că „(1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali.

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

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, Î.C.C.J. prin Decizia nr. 81/06.11.2017 a stabilit că pe lângă dreptul de preemțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995.

Prin propriul apel părății Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca prin Primar au solicitat admiterea apelului, modificarea sentinței apelate în sensul respingerii cererii de chemare în judecată ca neintemeiată.

În motivare s-a arătat că critică temeinicia și legalitatea sentinței atacate raportat la considerentele ce urmează a fi expuse.

Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului a intrat în vigoare la data de 28 ianuarie 1996, deci înainte de data perfectării contractului de închiriere cu soacra reclamantului (numita Balint Gizela), adică 14 februarie 1996.

Instanța de fond a făcut aplicarea greșită a prevederilor art. 9 din Legea nr. 112/1995 și a dispozițiilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001.

Conform art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 „Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestora apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului”, respectiv la art.14 se statuează ca „Persoanele îndreptățite la restituirea în natura a apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri vor depune cereri în acest sens, în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii”, adică 28 ianuarie 1996.

Dispozițiile art. 42, alin. 3 din Legea nr. 10/2001 statuează că „Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.”

Dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995 trebuie aplicate în sensul c, pentru locuințele care nu se restituie foștilor proprietari deposedați de stat, chiriașul are opțiunea cumpărării acelei locuințe.

Pentru a putea beneficia de dispozițiile mai sus menționate, chiriașul trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții: să fie titularul contractului de închiriere a locuinței pe care dorește să o cumpere; să fi expirat termenul prevăzut de legea specială pentru formularea cererilor de restituire în natură de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora; locuința să nu fi fost restituită în natură fostului proprietar sau moștenitorilor acestuia.

În speța dedusă judecării, la data de 31 mai 1991, R.A.A.I.F.L. Cluj a încheiat pentru contractul de închiriere nr. 500289, având ca titular de contract pe numita Balint Gizela.

Conform fișei locative imobilul închiriat avea în componență: 1 cameră cu o suprafață de 33.82 mp, 1 bucătărie cu o suprafață de 18.05 mp, 1 cămară de alimente cu o suprafață de 1.45 mp, 1 pivniță cu o suprafață de 10.50 mp și 1 magazie cu o suprafață de 7.74 mp, rezultând o suprafață totală de 71.56 mp.

La data de 18 mai 1999, autoritatea locală a încheiat, pentru același imobil, contractul de închiriere nr. 23293 având ca titular de contract pe numita Balint Gizela, perioada de valabilitate fiind stabilită până la data de 8 aprilie 2001.

Prin cererea înregistrată cu nr. 38384/45 din 4 iulie 2001, numita Balint Gizela a solicitat includerea în contractul de închiriere a fiului acesteia, respectiv a numelui Comănescu Valer și a soției acestuia numita Comănescu Anna-Maria. Astfel, la data de 4 iulie 2001 a fost întocmit Actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 23293 din 18 mai 1999, prin care s-au inclus în contractul de închiriere cu drepturi locative numiții Comănescu Valer și Comănescu Anna-Maria.

Prin cererea înregistrată cu nr. 18176/45 din 12 martie 2002, numitul Comănescu Valer a solicitat, ca urmare a decesului titularului de contract, transcrierea contractului pe numele acestuia. Astfel, autoritatea locală a încheiat pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13 – 15, ap. 6, contractul de închiriere nr. 18176 din 14 martie 2002, având ca titular de contract pe numitul Comănescu Valer, iar cu drepturi locative pe numita Comănescu Anna-Maria, cu perioada de valabilitate până la data de 8 aprilie 2009, perioadă prelungită prin acte adiționale până la data de 27 iunie 2019.

Prin cererea înregistrată cu nr. 34359/45 din 26 ianuarie 2017, numita Comănescu Anna-Maria a solicitat, ca urmare a decesului titularului de contract, transcrierea contractului pe numele acestei. Astfel, la data de 2 februarie 2017, autoritatea locală a încheiat cu numita Comănescu Anna-Maria contractul de închiriere nr. 34359, având perioada de locațiune până la data de 27 iunie 2019, iar în prezent acționează tacita relocațiune. Prin cererea înregistrată cu nr. 501025/45 din 13 octombrie 2020, numita Comănescu Anna-Maria a solicitat cumpărarea locuinței mai sus menționate.

Prin adresa nr. 501025/451 din 21 octombrie 2020 emisă de către DPMEP, Serviciul administrare spații, terenuri, i-a comunicat reclamantei din prezenta cauza că solicitarea nu poate fi soluționată favorabil întrucât dreptul locativ în acest imobil îl deține doar începând cu anul 2001, sens în care nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995 actualizată, contrar reținerilor instanței de fond.

Contrar reținerilor instanței, reclamanta nu a îndeplinit condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, pentru a beneficia de dreptul de cumpăra imobilul apartament în discuție. Astfel, Legea nr. 112/1995 reglementează situația juridică a imobilelor cu destinația de locuințe trecute cu titlu în proprietatea statului după 6 martie 1945, stabilind măsurile reparatorii de care beneficiază foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

Potrivit art. 14 din Legea nr. 112/1995, persoanele îndreptățite la restituirea în natură a apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri, urmau a depune cereri în acest sens în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii.

Conform prevederilor art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995, chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituiau în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, puteau opta după expirarea termenului mai sus arătat, pentru cumpărarea apartamentelor cu plata integrală sau în rate a prețului.

Dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995 stipulează că „chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta...pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului”, iar prin art. 6 din Hotărârea nr. 20 din 17 ianuarie 1996, privind Normele de aplicare a Legii nr. 112/1995, se face următoarea precizare „Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respectiv la data intrării în vigoare a legii.”

Așadar, pentru dobândirea dreptului de proprietate prin cumpărare asupra imobilelor ce au făcut obiectul Legii nr. 112/1995, se impun a fi întrunite în mod cumulativ anumite condiții speciale, și anume: persoanele ce optează pentru cumpărarea imobilelor să aibă un contract de închiriere valabil încheiat, acestea să ocupe locuințele respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, iar foștii proprietari să nu fi solicitat restituirea în natură a imobilelor. Neîndeplinirea a cel puțin uneia dintre condițiile speciale, impuse prin cuprinsul textelor legale mai sus arătate, exclude dreptul persoanelor de a opta pentru cumpărarea apartamentelor ce au făcut obiectul Legii nr. 112/1995. Necesitatea îndeplinirii acestor condiții reiese cu certitudine și din cuprinsul H.G. nr. 20/1996 privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995, astfel cum au fost completate începând cu data de 04.02.1997 prin H.G. nr. 11/1997. Astfel, potrivit art. 6 din H.G. nr. 20/1996, modificată, iar ulterior republicată, dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.

În mod cronat, instanța de fond a reținut că reclamanta este îndreptățită la cumpărarea apartamentului ce face obiectul prezentului litigiu întrucât, în raportul cu prevederile Legii nr. 112/1995, reclamanta nu a îndeplinit condițiile de eligibilitate în vederea vânzării locuinței.

respectiv aceasta nu deținea un contract de închiriere cu privire la apartamentul nr. 6 din str. Avram Iancu nr. 13 - 15, la data de 28 ianuarie 1996, data intrării în vigoare a legii, aspect ce a reieșit în mod clar din înscrisurile depuse în probațiune.

Prin art. 6 din Hotărârea nr. 20 din 17 ianuarie 1996 privind normele de aplicare a Legii nr. 112/1995 s-a făcut următoarea precizare „Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.”

Coroborând prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 și a art. 6 din Hotărârea nr. 20/17.01.1996, privind normele de aplicare a Legii nr. 112/1995, contrar celor reținute de către prima instanță, s-a arătat că reclamanta nu a îndeplinit această condiție deoarece sintagma folosită de legiuitor în art. 6 a Hotărârii de Guvern cu numărul mai sus arătat, de apartament pentru care există contract de închiriere la data intrării în vigoare a legii, trebuie interpretată în sensul că acele persoane să fi avut la momentul intrării în vigoare a acestui act normativ un contract de închiriere valabil încheiat. La momentul intrării în vigoare reclamanta nu avea încheiat un contract de închiriere pentru imobilul în litigiu, contractul de închiriere având ca obiect apartamentul nr. 6 din str. Petofi nr. 1 - 3 (azi str. Avram Iancu nr. 13 - 15) fiind încheiat la data de 31 mai 1999 cu soacra acesteia, numita Balint Gizela, ca titulară de contract.

De asemenea, s-a considerat că instanța trebuia să aibă în vedere și dispozițiile art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995: „fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor-soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu”.

Potrivit an. 249 Noul C.proc.civ. sarcina probei revine reclamantei, ea fiind cea care a pornit procesul și care a solicitat cumpărarea apartamentului nr. 6 din imobilul situat în str. Avram Iancu nr. 13 - 15. S-a considerat că aceasta trebuia să facă dovada că îndeplinește și această condiție, respectiv să depună o declarație notarială din care să rezulte că nu a dobândit sau înstrăinat o construcție personală după data de 1 ianuarie 1990, însă la dosarul cauzei nu există depus un asemenea înscris. Prin urmare, și sub acest aspect s-a considerat că prezenta cale de atac este întemeiată.

De asemenea, reclamanta și-a întemeiat acțiunea și pe dispozițiile art. 42 alin. 3 din Legea 10/2001, potrivit cărora imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. 1, pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune.

În aceste context, este de necontestat faptul că în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept s-a pronunțat prin Decizia nr. 81/06.11.2017, stabilind că pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995.

Astfel, cum a rezultat din decizia amintită, prin art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, legiuitorul a extins sfera de aplicare de la chiriașii imobilelor cu destinația de locuință preluate cu titlu și la ceilalți, ale căror imobile, cu aceeași destinație, se încadrează în celelalte categorii de preluări, considerate abuzive prin art. 2 din Legea nr. 10/2001. În același timp, Curtea a reținut că sintagma „potrivit legislației în vigoare” din cuprinsul art. 42 alin. 3 a Legii nr. 10/2001 se referă în mod evident la Legea nr. 112/1995, aspect reținut în cuprinsul Deciziei nr. 81/06.11.2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție. Așadar, în aplicarea art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, și chiriașii imobilelor cu destinația de locuințe preluate de stat fără titlu pot opta pentru cumpărarea acestor locuințe, drept însoțit de obligația deținătorului de a vinde, însă acesta nu poate fi exercitat decât în condițiile prevăzute de art. 9 din Legea nr. 112/1995. Drept urmare, nu poate fi acceptată interpretarea dată de reclamanta acestei norme legale în sensul extinderii sferei persoanelor care au dreptul să dobândească proprietatea asupra locuințelor deținute cu chirie și asupra acelor care nu aveau calitatea de chiriași ai imobilelor la data apariției Legii nr. 112/1995.

În consecință, potrivit alin. 3 al art. 42 din Legea nr. 10/2001, deținătorul actual dobândește, în virtutea legii, obligația de a înstrăina imobilul cu destinația de locuință către chiriași, însă înstrăinarea poate fi realizată numai în conformitate cu legislația în vigoare, respectiv conform prevederilor Legii nr. 112/1995.

Din înscrisurile depuse în probațiune coroborate cu susținerile reclamantei a rezultat că primul contract de închiriere cu privire la imobilul apartament în discuție, s-a încheiat sub nr. 500289 din 31 mai 1991, când reclamanta locuia în imobil împreună cu soțul său și titulara contractului de închiriere, soacra ei, însă aceștia nu aveau drepturi locative în imobil. Ca atare, în mod greșit instanța de fond a dispus obligarea apelanților la încheierea cu reclamanta a unui contract de vânzare-cumpărare având ca obiect apartamentul nr. 6 situat în str. Avram Iancu nr.13 - 15.

Ca atare, s-a reiterat faptul că la data 28 ianuarie 1996, moment ce a marcat intrarea în vigoare a Legii nr. 112/1995, reclamanta nu avea drepturi locative cu privire la imobilul în discuție, aspect ce a rezultat și din susținerile acesteia din cuprinsul acțiunii.

Raportat la dispozițiile art. 476, Noul C.proc.civ. ce vizează efectul devolutiv al apelului, s-a considerat că la soluționarea prezentei căi de atac instanța de control trebuie să aibă în vedere că la data de 18 mai 1999, autoritatea locală a încheiat, pentru același imobil, contractul de închiriere nr. 23293 cu numita Balint Cizela, iar reclamanta abia la data de 4 iulie 2001, prin Actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 23293 din 18 mai 1999, a fost inclusă în contractul de închiriere cu drepturi locative împreună cu soțul acesteia Comănescu Valer, la cererea titularii de contract. Or, neîndeplinirea a cel puțin unuia dintre condițiile speciale, impuse prin cuprinsul textelor legale mai sus arătate, exclude dreptul persoanelor de a opta pentru cumpărarea apartamentelor. Contractul de închiriere a fost încheiat anterior datei la care au fost completate normele metodologice cuprinse în H.G. nr. 20/1996, în sensul menționării condițiilor cerute pentru cumpărarea imobilelor, însă această împrejurare este lipsită de relevanță, întrucât normele metodologice aveau rolul de a explicita dispozițiile Legii nr. 112/2015, iar nu de a le modifica sau completa.

Mai mult decât atât, normele metodologice cuprinse în H.G. nr. 20/1996 erau în vigoare la data de 13 octombrie 2020, când reclamanta și-a exprimat opțiunea în sensul cumpărării acestui imobil, prin cererea scrisă înregistrată cu nr. 501025-45, astfel că nu pot fi negate sau ignorate.

S-a considerat că în lipsa unei dispoziții legale care să oblige părătul Municipiul Cluj-Napoca să vândă imobilul pe care îl are în proprietate, în alte condiții decât cele prevăzute de art. 9 din Legea nr. 112/1995, coroborat cu art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, nu se poate admite limitarea dreptului acestuia de dispoziție asupra imobilelor, în condițiile în care proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular potrivit art. 44 din Constituție.

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

Totodată, s-a subliniat încă o dată faptul că doar prin cererea înregistrată cu nr. 38384/45 din 4 iulie 2001, numita Balint Gizela a solicitat includerea în contractul de închiriere a fiului acesteia, respectiv a numitului Comănescu Valer și a soției acesteia numita Comănescu Anna-Maria, motiv pentru care la data de 4 iulie 2001 a fost întocmit Actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 23293 din 18 mai 1999, prin care s-au inclus în contractul de închiriere cu drepturi locative numiții Comănescu Valer și Comănescu Anna-Maria.

Ca atare, contrar reținerilor instanței de fond, s-a arătat că reclamanta nu a îndeplinit condițiile de eligibilitate în vederea vânzării locuinței, respectiv aceasta nu deținea un contract de închiriere cu privire la apartamentul nr. 6 din str. Avram Iancu nr. 13 - 15 la data de 28 ianuarie 1996, data intrării în vigoare a legii.

Apelanții au criticat legalitatea și temeinicia hotărârii judecătorești apelate și din prisma obligării lor la plata cheltuielilor de judecată în sumă de 6.840 lei reprezentând cheltuieli de judecată.

Referitor la cheltuielile de judecată solicitate de către reclamantă, au solicitat, în principal, exonerarea de la plata acestora și, în subsidiar, reducerea cuantumului acestora din moment ce nu se poate reține culpa procesuală a părților în acest litigiu.

Conform dispozițiilor art. 451 alin. 2, Noul C.proc.civ. „instanța poate, chiar și din oficiu, să reducă motivat partea din cheltuielile de judecată reprezentând onorariul avocaților, atunci când acesta este vădit disproportionat în raport cu valoarea sau complexitatea cauzei ori cu activitatea

desfășurată de avocat, ținând seama de circumstanțele cauzei. Măsura luată de către instanță nu va avea niciun efect asupra raporturilor dintre avocat și clientul său.”

Stabilirea, în raport cu prevederile art. 451 alin. (2) din Codul de procedură civilă, a cheltuielilor cu onorariul de avocat plătit de partea care a câștigat procesul presupune o analiză a unor aspecte de fapt referitoare la complexitatea cauzei și la munca efectivă a apărătorului părții. De asemenea, presupune o raportare la valoarea obiectului pricinii și o evaluare a ponderii pe care instanța trebuie să o dea acestui criteriu în cadrul demersului de stabilire a cheltuielilor la care este obligată partea care a pierdut litigiul. În analiza sa, judecătorul trebuie să se raporteze în permanență, la circumstanțele cauzei.

În măsura în care instanța va aprecia întemeiată dispunerea obligării lor la plata cheltuielilor de judecată față de cuantumul sumei de 6.840 lei reprezentând cheltuielile de judecată, apelanții au înțeles să invoce dispozițiile Deciziei Curții Constituționale nr. 492 din 8 iunie 2006, publicată în Monitorul Oficial nr. 583 din 5 iulie 2006. Astfel, „Curtea Constituțională a reținut ca prerogativa instanței de a cenzura, cu prilejul stabilirii cheltuielilor de judecată, cuantumului onorariului avocațial convenit, prin prisma proporționalității sale cu amplitudinea și complexitatea activității depuse, este cu atât mai necesară cu cât respectivul onorariu, convertit în cheltuieli de judecată, urmează a fi suportat de partea potrivnică, dacă a căzut în pretenții, ceea ce presupune în mod necesar ca acesta să-i fie opozabil. Or, opozabilitatea sa față de partea potrivnică, care este terț în raport cu convenția de prestare a serviciilor avocațiale, este consecința însușirii sale de instanță prin hotărârea judecătorească prin al cărei efect creanța dobândește caracter cert, lichid și exigibil.” În sensul celor arătate este și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului care, investită fiind cu soluționarea pretențiilor la rambursarea cheltuielilor de judecată, în care sunt cuprinse și onorariile avocațiale, a statuat că acestea urmează a fi recuperate numai în măsura în care constituie cheltuieli necesare care au fost în mod real făcute în limita unui cuantum rezonabil.

Raportat la cuantumul cheltuielilor de judecată stabilit la valoarea de 6.840 lei, apelanții au apreciat ca acesta este nejustificat (pentru soluționarea litigiului au fost necesare două termene de judecată), în acest sens au făcut trimitere la jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului care, investită cu soluționarea pretențiilor la rambursarea cheltuielilor de judecată, a statuat că acestea urmează a fi recuperate numai în măsura în care constituie cheltuieli necesare care au fost făcute în limita unui cuantum rezonabil. Nicio dispoziție în vigoare nu înlătură prerogativa instanței de a cenzura cu prilejul stabilirii cheltuielilor de judecată cuantumului onorariului convenit între părțile contractului de asistență juridică, prin prisma proporționalității în raport cu amplitudinea și complexitatea activității depuse.

Având în vedere relația procedurală creată între partea căzută în pretenții și cea în favoarea căreia a fost pronunțată soluția în cadrul procesului civil, au invocat instanței că nu au regăsit caracterul real necesar și rezonabil al cheltuielilor de judecată. Fata de aceste aspecte, au apreciat că onorariul solicitat reprezentând serviciile prestate în vederea soluționării cererii de chemare în judecată este nejustificat arătând că există o vădită disproporție între onorariile menționate și valoarea pretenției solicitate.

Intimata Comănescu Anna-Maria a formulat întâmpinare la apelurile declarate de către pârâți, prin care a solicitat: respingerea apelului declarat de pârâți Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca prin Primar și menținerea ca temeinică și legală a hotărârii pronunțate de către instanța de fond, cu cheltuieli de judecată din partea pârâtului Municipiul Cluj-Napoca; respingerea apelului declarat de pârâtul Statul Român prin Ministerul Finanțelor ca lipsit de interes, întrucât prin sentința pronunțată nu s-au stabilit obligații în sarcina acestui pârât, fără cheltuieli de judecată de judecată cu privire la acest pârât; pentru motivele arătate pe larg în cuprinsul întâmpinării (f. 25 – 29)

Analizând actele și lucrările dosarului, din perspectiva criticilor formulate în cererile de apel și a apărărilor formulate prin întâmpinare, Curtea reține următoarele:

În ce privește apelul declarat de pârâtul Statul Român prin Ministerul Finanțelor, prin Administrația Județeană a Finanțelor Publice Cluj, în motivarea acestuia s-a arătat că Statul Român prin Ministerul Finanțelor nu are calitate procesuală pasivă în prezenta cauză. Astfel, potrivit Legii nr. 112/1995, Statul Român prin Ministerul Finanțelor nu are atribuții pentru vânzarea imobilelor ce fac obiectul acestei legi. În sensul Legii nr. 112/1995, așa cum rezultă și din H.G. nr.

20/1996 pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, au atribuții comisiile locale și județene, respectiv comisiile de sector și a municipiului București, pentru aplicarea Legii nr. 112/1995 sau unitățile specializate care vând locuințe în condițiile Legii nr. 112/1995. În ceea ce privește Legea nr. 10/2001, art. 42 alin. (1) și (3) arată că „(1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali. (3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.” În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, Î.C.C.J. prin Decizia nr. 81/06.11.2017 a stabilit că pe lângă dreptul de preemțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995.

Curtea reține că apelul nu este fondat deoarece finalitatea dorită de reclamantă prin prezenta procedură judiciară este dobândirea dreptului de proprietate asupra unui imobil cu privire la care proprietar înscris în cartea funciară este Statul Român.

Potrivit extrasului de carte funciară aflat în dosarul Judecătorei Cluj-Napoca, imobilul înscris în cartea funciară nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca are ca proprietar tabular Statul Român, înscris sub B.1.

Dobândirea în prezenta cauză și apoi înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară se va realiza împotriva persoanei înscrise în cartea funciară ca titulară aceluși drept de proprietate, respectiv împotriva Statului Român, cu respectarea principiului continuității înscrierilor în carte funciară, reglementat de art. 893 alin. 1 din Codul civil care prevede că „Înscrierea unui drept real se poate efectua numai: a) împotriva aceluși care, la data înregistrării cererii, este înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută;”, principiu reglementat în același fel și în legislația anterioară, anume în Legea nr. 7/1996.

Prin cererea de chemare în judecată reclamanta a investit instanța cu o cerere de constatare a dreptului de proprietate asupra unui apartament dintr-un imobil construcție, cerere formulată în contradictoriu, printre alții, cu proprietarul tabular al imobilelor construcției, precum și a terenului pe care sunt amplasate acestea.

În ceea ce privește cererea de constatare a dreptului de proprietate formulată în cauză, calitatea procesuală pasivă aparține acelor persoane care contestă sau ar putea să conteste în viitor dreptul de proprietate invocat de către reclamantă, printre care se poate număra proprietarul tabular al bunului care, fiind înscris în cartea funciară, se prezumă ca a deținut bunul în proprietate, reclamanta invocând același drept dobândit prin una din modalitățile prevăzute de lege.

În raportul juridic dedus judecării privind dobândirea dreptului de proprietate, calitatea procesuală pasivă o deține și titularul dreptului vizat, adică împotriva căruia radierea, îndreptarea sau corectarea înscrierii inexacte ar produce efecte, în reglementarea Noului Cod civil, calitatea procesuală pasivă fiind expres reglementată în art. 908 alin. 4 Cod civil.

Faptul că acest pârât apelant, Statul Român prin Ministerul Finanțelor, nu are atribuții în temeiul Legii nr. 112/1995 sau al Legii nr. 10/2001, în ce privește solicitarea reclamantei de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare, nu lipsește acest pârât de calitate procesuală pasivă, prin prisma celor expuse anterior.

În ce privește apelul declarat de pârâtii *Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca prin Primar*, în motivarea acestuia s-a arătat că Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului a intrat în vigoare la data de 28 ianuarie 1996, deci înainte de data perfectării contractului de închiriere cu soacra reclamantului (numita Balint Gizela), adică 14 februarie 1996.

Curtea reține că acest motiv de apel nu este fondat deoarece primul contract de închiriere a fost perfectat la data de 31.05.1991, cu soacra reclamantei, numita Balint Gizella, deci drepturile din contractul de închiriere au fost deja dobândite la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, astfel că la acel moment al intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 contractul de închiriere era valabil și drepturile din acesta erau cele reglementate de Legea nr. 112/1995.

Reclamanta ocupă locuința situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13 - 15, ap. 6, jud. Cluj încă din anul 1999, iar la data de 04.07.2001 soacra reclamantei, numita Balint Gizella, a

solicitat includerea în contractul de închiriere și a fiului său Comănescu Valer și a norei sale, reclamanta Comănescu Anna-Maria, care locuiau în fapt cu aceasta.

Prin actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 23293/18.05.1999, deținut de soacra reclamantei, au fost incluși și soțul reclamantei și aceasta din urmă.

Cum actul adițional vizează contractul de închiriere nr. 23293/18.05.1999, rezultă că fiind un act adițional, va avea regimul juridic al actului pe care îl completează, astfel că drepturile persoanei din actul adițional vor fi aceleași cu cele ale persoanei din actul principal și aceleași care sunt reglementate și de legislația de la momentul actului principal, anume și de Legea nr. 112/1995, pentru că la momentul actului principal Legea nr. 10/2001 nu era încă în vigoare.

Cum acel act principal și actul adițional dădeau dreptul persoanelor care ocupau apartamentul cu titlu de chiriași să cumpere acel apartament, rezultă că instanța de fond a făcut corect aplicarea prevederilor art. 9 din Legea nr. 112/1995 și a dispozițiilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001.

Prin cererea înregistrată cu nr. 18176/45 din 12 martie 2002, numitul Comănescu Valer a solicitat, ca urmare a decesului titularului de contract, transcrierea contractului pe numele acestuia. Autoritatea locală a încheiat pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu nr. 13 - 15, ap. 6, contractul de închiriere nr. 18176 din 14 martie 2002, având ca titular de contract pe numitul Comănescu Valer, iar cu drepturi locative pe numita Comănescu Anna-Maria, cu perioada de valabilitate până la data de 8 aprilie 2009, perioadă prelungită prin acte adiționale până la data de 27 iunie 2019.

Prin cererea înregistrată cu nr. 34359/45 din 26 ianuarie 2017, numita Comănescu Anna-Maria a solicitat, ca urmare a decesului titularului de contract, transcrierea contractului pe numele acesteia iar la data de 2 februarie 2017, autoritatea locală a încheiat cu numita Comănescu Anna-Maria contractul de închiriere nr. 34359, având perioada de locațiune până la data de 27 iunie 2019. Prin cererea înregistrată cu nr. 501025/45 din 13 octombrie 2020, numita Comănescu Anna-Maria a solicitat cumpărarea locuinței mai sus menționate.

Cum reclamanta a devenit titular de contract rezultă că sunt indeplinite condițiile legale, anume cele care prevăd că chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.

Dacă reclamanta a fost inclusă în contractul de închiriere prin actul adițional, această includere s-a făcut dat fiind că avea o legătură prevăzută de lege cu titularul de contract, iar includerea face ca aceasta să dobândească aceleași drepturi ca și titularul de contract, deci aceleași drepturi de la data primului contract din anul 1991.

Reclamanta locuia în imobil împreună cu soțul său și titulara contractului de închiriere, soacra ei, astfel că dacă locuiau în baza unui act adițional legal încheiat aveau drepturi locative în imobil rezultate din acel act adițional și din actul principal.

În ce privește dispozițiile art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995 care prevăd că „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”, Curtea constată că și această condiție este indeplinită deoarece conform declarației autentice dată de reclamantă autentificată sub nr. 3131/29-07-2021 la BNP Elena Mureșan la 29.07.2021 (fila 29 dosar tribunal), aceasta nu a deținut și nu a înstrăinat niciun fel de locuință proprietate personală sau o cotă parte din suprafața utilă a unei locuințe, mai mare de 18 mp, pe teritoriul României după 01.01.1990.

Cum reclamanta și-a întemeiat acțiunea și pe dispozițiile art. 42 alin. 3 din Legea 10/2001, potrivit cărora imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. 1, pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune, iar în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept s-a pronunțat prin Decizia nr. 81/06.11.2017, stabilind că pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995, rezultă că în mod corect prima instanță a aplicat și aceste dispoziții legale, prin prisma drepturilor stabilite mai sus că sunt deținute de reclamantă și în temeiul Legii nr. 112/1995.

Drepturile pe care le au părții apelanți trebuie corelate cu drepturile chirieșului, astfel cum rezultă din Decizia nr. 81/06.11.2017, prin urmare nu pot invoca apelanții limitarea dreptului lor de dispoziție asupra imobilelor, chiar dacă proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular potrivit art. 44 din Constituție, pentru că ar goli de conținut drepturile reclamantei care sunt reglementate de lege specială, iar legea este constituțională până la declararea ei în alt fel de către Curtea Constituțională.

Apelanții au criticat legalitatea și temeinicia hotărârii judecătorești apelate și din prisma obligării lor la plata cheltuielilor de judecată în sumă de 6.840 lei reprezentând cheltuieli de judecată.

Curtea reține că în fața instanței de fond părții s-au opus admiterii acțiunii, astfel că acțiunea fiind admisă acești părți sunt în culpă procesuală, iar cum reclamanta a fost nevoită pentru apărarea drepturilor sale să întenteze prezenta acțiune, rezultă că cei care trebuie să suporte costurile acestui demers judiciar sunt părții.

Conform dispozițiilor art. 451 alin. 2 Cod procedură civilă „instanța poate, chiar și din oficiu, să reducă motivat partea din cheltuielile de judecată reprezentând onorariul avocaților, atunci când acesta este vădit disproporționat în raport cu valoarea sau complexitatea cauzei ori cu activitatea desfășurată de avocat, ținând seama de circumstanțele cauzei. Măsura luată de către instanță nu va avea niciun efect asupra raporturilor dintre avocat și clientul său.”

Reclamanta pentru a-și promova și susține acțiunea a achitat suma de 5.140 lei cu titlu de taxă judiciară de timbru și suma de 1.700 lei cu titlu de onorariu avocațial.

Cauza a avut un termen de judecată la Judecătoria Cluj-Napoca și două termene de judecată la Tribunalul Cluj.

Obiect al cauzei îl constituie imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15, ap. 6, jud. Cluj înscris în C.F. nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca în suprafață utilă de 69,26 mp cu cota p.i.c. de 4,44% și teren atribuit de 56,92 mp.

Raportat la munca desfășurată de avocat, la complexitatea cauzei, una medie, ca și la valoarea destul de mare a imobilului, suma cordată cu titlu de cheltuieli de judecată nu se impune a fi redusă, mai ales ținând seama de faptul că doar suma de 1.700 lei o constituie onorariu avocațial, o sumă rezonabilă și raportat la taxa de timbru achitată, de 5.140 lei.

Ținând cont de aceste considerente, Curtea, în temeiul art. 480 alin. 1 C.pr.civ., va respinge ca nefondat apelul declarat de Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice împotriva încheierii f.n. din 27.01.2023 și a sentinței civile nr. 125/2.03.2023, ca și apelul declarat de Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca prin Primar împotriva sentinței civile nr. 125 din 2.03.2023 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 3048/211/2022, pe care le va menține.

În temeiul art. 453 C.pr.civ. va obliga apelantul Municipiul Cluj-Napoca prin Primar, aflat în culpă procesuală față de respingerea apelului, să plătească intimetei Comănescu Anna Maria suma de 3600 lei, cheltuieli de judecată în apel, reprezentând onorariu de avocat, potrivit chitanței de la fila 40.

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

Respinge ca nefondat apelul declarat de Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice împotriva încheierii f.n. din 27.01.2023 și a sentinței civile nr. 125/2.03.2023.

Respinge ca nefondat apelul declarat de Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca prin Primar împotriva sentinței civile nr. 125 din 2.03.2023 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 3048/211/2022, pe care o menține.

Obligă pe apelantul Municipiul Cluj-Napoca prin Primar să plătească intimetei Comănescu Anna Maria suma de 3600 lei, cheltuieli de judecată în apel.

Decizia este definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, azi, 16.05.2024.

**PREȘEDINTE
IOAN-DANIEL CHIȘ**

**JUDECĂTOR
ANA-SORINA SELEȘIU**

**GREFIER
ALINA-MARIANA MAIER**



Red IDC: Teim V.R.
6 ex. 03.06.2024
Jud. Iond. Șompuța-Bianca Pop. - Tribunalul Cluj

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 307301-C1-U10 Cluj-Napoca

Nr. cerere	41639
Ziua	27
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164715252



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:135295/A

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Avram Iancu, Nr. 13-15, Et. -, la parter, Ap. 6, Jud. Cluj

Părți comune: Terenul, fundațiile, podul, casele de scară, tabloul electric, gangul, wc-urile din curte și de la etaj, coridoarele interioare și accesele la pivniță

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 534/VI	-	69,26	444/10000		Apartamentul nr. 6, compus din: 1 cameră, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 magazie, pivniță, cu suprafața utilă de 69,26 mp, cu părțile indivize comune aferente în cotă de 4,44/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 135294.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
107698 / 18/05/2023		
Act Administrativ nr. FISA MIJLOCULUI FIX NR 160799, din 31/12/2020 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 528678/453, din 11/05/2023 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală	A1
	1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, domeniul privat, în administrarea	
	2) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI 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 Avram Iancu, Nr. 13-15, Et. -, la parter, Ap. 6, Jud. Cluj
 Părți comune: Terenul, fundațiile, podul, casele de scară, tabloul electric, gangul, wc-urile din curte și de la etaj, coridoarele interioare și accesele la pivniță

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 534/VI	-	69,26	444/10000	-	Apartamentul nr. 6, compus din: 1 cameră, 1 bucătărie, 1 cămară de alimente, 1 magazie, pivniță, cu suprafața utilă de 69,26 mp, cu părțile indivize comune aferente în cotă de 4,44/100 parte înscrise în cartea funciară colectivă 135294.

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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/02/2024, 12:34

FIȘA LOCUINȚEI

Serviciul: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

- Adresa locuinței: STR. AVRAM IANCU NR. 13-15, AP. 6
- Numarul de înregistrare a cererii de cumpărare: 501025/45/13.10.2020
- Titularul contractului de închiriere: COMĂNESCU ANNA-MARIA
- Nr. contractului de închiriere: 34359/02.02.2017; Primul contract nr. 500289/31.05.1991 a fost încheiat cu soacra titulariei, Balint Gizella.
- Informații privind situația juridică (notificări, sentințe)

ȘEF SERVICIU,
Raluca Ferezan

INSPECTOR,
Gabriela Miheș

Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

- Modul de preluare - Statul Român Hotarare 59/1957 - anexa la statutul Republicii de la Transilvania - Decret 176/1948
- Există documentație de întabulare
- Nr. C.F. din dosar juridic, din documentația de întabulare
- Nr. topo _____ cota indiviză _____ teren atribuit _____
- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr.501/2002 A fost revendicat L. 501/2002 de către p. Rep. - Catalina Dosai solutiv prin Decr. nr. 5306/2016 de respingere. Decizia a fost contestată - litigiu 1056/2016 achiziția nuvalitatei în lit. respin. Sa.
- Dacă este revendicat în baza Legii nr. 66/2004 Solu. Sol. 53/2017 & 27/11/2017 de către p. Rep. Nu este revendicat L. 66/2004
- Este întabulat în C.F. 307301 nr. C.F. colectiv 307301-C nr. C.F.individual 307301-C-U cota indiviză 4,44/100 teren atribuit 4,44/100 din 1292 mp.
- Alte situații _____
- Proprietari anteriori _____

ȘEF SERVICIU,

MIRABELA MIRON

22.02.2024

INSPECTOR,

ANCA AUTARLITA BATA

Serviciul: REVENDICĂRI, FOND FUNCİAR ȘI REGISTRU AGRICOL

- Dacă este revendicat apartamentul în baza Legii nr. 10/2001, Dosar de judec. nr. A. IANCU nr. 13
- Mod de soluționare soluț. 1880 - litigiu 3233/10.09.2003 de respingere
- de judec. nr. A. IANCU nr. 15 - A. 1277 fev. litigiu 3257/15.09.2003 de respingere

2

INSPECTOR,

2003

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

ȘEF SERVICIU,

CCSINIȘA CINDREȘ

29.02.2024

INSPECTOR,

Serviciul: CONTENCIOS

- Dacă există proces pe rol din instanțele cont. - continos multiple instanțe
- Îndeplinește condițiile juridice de vânzare Dosarul nr. 3048/2011/2022 având ca obiect obligare la vânzare. 11.03.2024 Decr. 3048/2011/2022 a fost finalizat.

ȘEF SERVICIU,

Serviciul: RATE, CHIRII, TARIFE, PREȚURI

- Dacă există debite chirie

ȘEF SERVICIU,

la 19.03.2024
la 19.06.2024

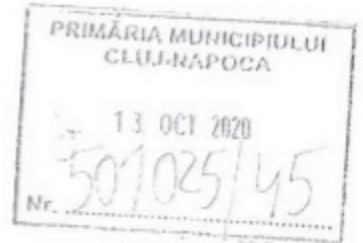
Serviciul: EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

Repartinat în vederea măsurării și evaluării

ȘEF SERVICIU,

INSPECTOR,

Către
Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Serviciul Administrarea spații terenuri



Subsemnata Comănescu Anna-Maria , cu domiciliul în Cluj-Napoca,
identificată prin CNP _____ solicit
cumpărarea apartamentului situat la adresa mai sus menționată, al cărui titular
de contract de închiriere sunt prin Contractul de închiriere cu nr. 18176 din
14.03.2002.

Totodată țin să precizez că litigiul s-a soluționat, iar revendicarea imobilului a
fost respinsă. În prima etapă Comisia Specială de Retrocedare prin Decizia nr.
5806/07.07.2016 a respins cererea de retrocedare. Această decizie a fost
atacată la Curtea de Apel Cluj, Secția III-a Contencios Administrativ și Fiscal,
constituindu-se dosarul 1056/33/2016. Prin sentința civilă nr. 53/2017 din
09.02.2017 Curtea de Apel Cluj a respins acțiunea. S-a făcut recurs la Înalta
Curte de Casație și Justiție, care la 21.05.2020 prin Documentul de soluționare
Nr. 1986/2020 a respins recursul, iar Sentința Curții de Apel Cluj a rămas
definitivă și irevocabilă.

Anexez detalii din Sentința Curții de Apel Cluj și respingerea recursului de către
Înalta Curte de Casație și Justiție a României.

Cluj-Napoca

Semnătura,

Data:

A. Procat
M. Farcas
13.10.2020

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 501025/451/21.10.2020



Către,

COMĂNESCU ANNA-MARIA
Str. Avram Iancu nr. 13-15, ap. 6
Cluj-Napoca

Stimată doamnă,

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar EMIL BOC, față de adresa dumneavoastră înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca cu nr. 501025/45 din data de 13.10.2020, prin care solicitați, în calitate de titular de contract, cumpărarea locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca str. Avram Iancu nr. 13-15, ap. 6, vă face cunoscut faptul că, dreptul locativ în acest imobil îl dețineți doar începând cu anul 2001, sens în care nu îndepliniți condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, actualizată, iar solicitarea dumneavoastră nu poate fi soluționată favorabil.

Cu stimă,

PRIMAR,
EMIL BOC

Director executiv, Iulia Ardeus

Șef serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Doina Boca

Marius Farcaș

P28

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Între subsemnații: a) R.A.S.I.F.L.
 cu sediul în str. 22 decembrie 67 Cluj-Napoca titular al dreptului de administrație privind fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locatar reprezentat prin Popescu Dan Petru împuternicit prin delegația nr. 134 din 0205.1990
 și b) Balint Gisella posesor al buletinului de identitate seria DS nr. 596459
 eliberat de miliția Cluj la data de 1984.05.03 în calitate de locatar principal,
 în baza înștiințării nr. 331 înmănată la data de 10.05.1991 de către șeful
 din e) _____ 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 _____ ani, cu începere de la 01.06.1991 până la _____
 La expirarea termenului chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului în caz de absență a chiriașului și în lipsa vreunei împuterniciri date de către acesta soțului sau altui membru major al familiei, la expirarea termenului contractul de închiriere se va încheia cu soțul rămas în locuință, iar în lipsă de soț, cu unul dintre membrii familiei cu care chiriașul a locuit.

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

4. Chiria lunară este de 303 h calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul a chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se datorează începând cu data prevăzută în contract.

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

- reținerea pe statul de plată din retribuția lunară sau, după caz, la plata chenzinei a II-a, respectiv statul de plată, a drepturilor pentru concediu de boală;
- depunerea la casieria întreprinderii care are în administrare fondul locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata după care chiriașul este de drept pus în întârziere.

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 de închiriere.
- 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 aceleia când suma a devenit exigibilă fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

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

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

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

8. Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte 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 decât 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.

Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirie mai mici decât 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 decât cea legală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare.

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

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

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

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

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

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

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

16. Prezentul contract f) care ~~este~~ ^{nu este} accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi 31.05.1981 în dublu exemplar, câte 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.

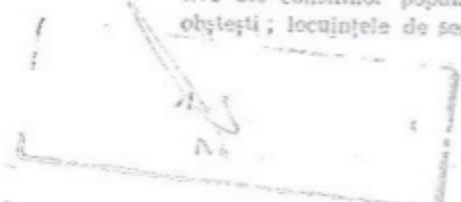
Restia A. B. C. D. E. F. G. H. I. J. K. L. M. N. O. P. Q. R. S. T. U. V. W. X. Y. Z. AA. AB. AC. AD. AE. AF. AG. AH. AI. AJ. AK. AL. AM. AN. AO. AP. AQ. AR. AS. AT. AU. AV. AW. AX. AY. AZ. BA. BB. BC. BD. BE. BF. BG. BH. BI. BJ. BK. BL. BM. BN. BO. BP. BQ. BR. BS. BT. BU. BV. BW. BX. BY. BZ. CA. CB. CC. CD. CE. CF. CG. CH. CI. CJ. CK. CL. CM. CN. CO. CP. CQ. CR. CS. CT. CU. CV. CW. CX. CY. CZ. DA. DB. DC. DD. DE. DF. DG. DH. DI. DJ. DK. DL. DM. DN. DO. DP. DQ. DR. DS. DT. DU. DV. DW. DX. DY. DZ. EA. EB. EC. ED. EE. EF. EG. EH. EI. EJ. EK. EL. EM. EN. EO. EP. EQ. ER. ES. ET. EU. EV. EW. EX. EY. EZ. FA. FB. FC. FD. FE. FF. FG. FH. FI. FJ. FK. FL. FM. FN. FO. FP. FQ. FR. FS. FT. FU. FV. FW. FX. FY. FZ. GA. GB. GC. GD. GE. GF. GG. GH. GI. GJ. GK. GL. GM. GN. GO. GP. GQ. GR. GS. GT. GU. GV. GW. GX. GY. GZ. HA. HB. HC. HD. HE. HF. HG. HH. HI. HJ. HK. HL. HM. HN. HO. HP. HQ. HR. HS. HT. HU. HV. HW. HX. HY. HZ. IA. IB. IC. ID. IE. IF. IG. IH. II. IJ. IK. IL. IM. IN. IO. IP. IQ. IR. IS. IT. IU. IV. IW. IX. IY. IZ. JA. JB. JC. JD. JE. JF. JG. JH. JI. JJ. JK. JL. JM. JN. JO. JP. JQ. JR. JS. JT. JU. JV. JW. JX. JY. JZ. KA. KB. KC. KD. KE. KF. KG. KH. KI. KJ. KK. KL. KM. KN. KO. KP. KQ. KR. KS. KT. KU. KV. KW. KX. KY. KZ. LA. LB. LC. LD. LE. LF. LG. LH. LI. LJ. LK. LL. LM. LN. LO. LP. LQ. LR. LS. LT. LU. LV. LW. LX. LY. LZ. MA. MB. MC. MD. ME. MF. MG. MH. MI. MJ. MK. ML. MM. MN. MO. MP. MQ. MR. MS. MT. MU. MV. MW. MX. MY. MZ. NA. NB. NC. ND. NE. NF. NG. NH. NI. NJ. NK. NL. NM. NN. NO. NP. NQ. NR. NS. NT. NU. NV. NW. NX. NY. NZ. OA. OB. OC. OD. OE. OF. OG. OH. OI. OJ. OK. OL. OM. ON. OO. OP. OQ. OR. OS. OT. OU. OV. OW. OX. OY. OZ. PA. PB. PC. PD. PE. PF. PG. PH. PI. PJ. PK. PL. PM. PN. PO. PP. PQ. PR. PS. PT. PU. PV. PW. PX. PY. PZ. QA. QB. QC. QD. QE. QF. QG. QH. QI. QJ. QK. QL. QM. QN. QO. QP. QQ. QR. QS. QT. QU. QV. QW. QX. QY. QZ. RA. RB. RC. RD. RE. RF. RG. RH. RI. RJ. RK. RL. RM. RN. RO. RP. RQ. RR. RS. RT. RU. RV. RW. RX. RY. RZ. SA. SB. SC. SD. SE. SF. SG. SH. SI. SJ. SK. SL. SM. SN. SO. SP. SQ. SR. SS. ST. SU. SV. SW. SX. SY. SZ. TA. TB. TC. TD. TE. TF. TG. TH. TI. TJ. TK. TL. TM. TN. TO. TP. TQ. TR. TS. TT. TU. TV. TW. TX. TY. TZ. UA. UB. UC. UD. UE. UF. UG. UH. UI. UJ. UK. UL. UM. UN. UO. UP. UQ. UR. US. UT. UY. UZ. VA. VB. VC. VD. VE. VF. VG. VH. VI. VJ. VK. VL. VM. VN. VO. VP. VQ. VR. VS. VT. VU. VV. VW. VX. VY. VZ. WA. WB. WC. WD. WE. WF. WG. WH. WI. WJ. WK. WL. WM. WN. WO. WP. WQ. WR. WS. WT. WU. WV. WW. WX. WY. WZ. XA. XB. XC. XD. XE. XF. XG. XH. XI. XJ. XK. XL. XM. XN. XO. XP. XQ. XR. XS. XT. XU. XV. XW. XX. XY. XZ. YA. YB. YC. YD. YE. YF. YG. YH. YI. YJ. YK. YL. YM. YN. YO. YP. YQ. YR. YS. YT. YU. YV. YW. YX. YY. YZ. ZA. ZB. ZC. ZD. ZE. ZF. ZG. ZH. ZI. ZJ. ZK. ZL. ZM. ZN. ZO. ZP. ZQ. ZR. ZS. ZT. ZU. ZV. ZW. ZX. ZY. ZZ.

Chiriaș,
[Signature]

NOTĂ:

f) Contractul nu se consideră perfectat decât 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 decât 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.



Anexa nr. 1 parte integrantă
din contractul de închiriere.

Inregistrat la nr. 500209
în data de 31.05.1991

F I Ş A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

municipiul (oraşul, comuna) cluj napoca
sectorul _____ strada _____ nr. _____
cul _____ scara petofi corpul _____ situată 1-3
la nivelul (etajul) a) _____ apartamentul _____
încalzirea b) _____ apă curentă c) 6
canalizare d) cu gaz instalaţiile electrice e) în loc
în loc. construite din materiale inferioare f) da
_____ nu

A

Date privind locuinţa închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii a)	Suprafaţa (mp)	În folosinţă	
			Exclusivă	Comună
0	1	2	3	4
1	camera	33.82	33.82	.00
2	bucătărie	18.05	18.05	.00
3	cam.șlin.	1.45	1.45	.00
4.	pivnița	10.80	10.80	19.50
5.	magazie zidită m	7.74	7.74	.00
		18.24		
	Suprafața curții și grădinii			

C.G. 05/1991

02-1-10 (anexa 1) A5. 12 .00

24.00

24.00

B

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

Nr. s.c.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Unitatea socială unde lucrează	Adresa unității	Retribuția lunară, pensia sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
1	balint gizele. tit.	1916 pens. 2075				

Regia Autonomă de Administrare

și PROPRIETAR

Mihail

SECTORUL 5

GHIRIȘ

[Signature]

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

2

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retributia tarifara lunara, pensia sau venitul
1	BALINT GIZELA	TITULAR	1916	445513.00	

VIZAT

Serv. Juridic-contencios

Data 12 August 1999

Semnatura _____

LOCATOR,

LOCATAR,

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

ATRIBUIRE
Nr.repartitie/cerere 331
Data 10.05.1991
Reinnoire conf. O.U.nr.40/1999

Inregistrat la
Nr. 23293
din 10.05.1999

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafetele cu destinatia de locuinta

Intre subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Viceprimar GRIGORE DEJEU legitimat cu legitimatia nr. _____ eliberata la data de _____ si BALINT GIZELA cu domiciliul in CLUJ NAPOCA str. AVRAM IANCU nr. 13-15 bl. et. sc. ap. 6 legitimat cu buletin de identitate seria BX nr. 596459 ,eliberat la data de 03.05.1984 de POL.CLUJ NAPOCA , a intervenit urmatrul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Primul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, la cu chirie locuinta din CLUJ-NAPOCA str. AVRAM IANCU nr. 13-15 bl. sc. ap. 6 judet CLUJ compusa din 1 camere in suprafata de 33.82, dependinta in suprafata de 37.74 ap., si teren 24.00 ap., folosite in exclusivitate si 0.00 folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din: 1 persoane, titular BALINT GIZELA

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

Termenul de inchiriere este de 5 ani, cu incepere de la data de 08.04.1999 pana la data de 08.04.2004 .

La expirarea termenului contractul poate fi reinnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 111370.25 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de 08.05.1999 si se achita in contul proprietarului pana la data de 10 a fiecarei luni, pentru luna in curs.

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

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

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

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

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

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

a). Proprietarul se obliga:

- sa predea chiriasului locuinta in stare normala de folosinta;

- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta, in exploatare si functionalitate a pe toata durata inchirierii locuintei;

- sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, inprejuriri, pavimente, scari exterioare) curti si gradini precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa scencorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrale si preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crenatorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie, s.a.).

b). Chiriasul sa 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 cel care au accas sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata contractului de inchiriere;
- sa comunice in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al familiei, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea la mutarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire intocnit 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 chirieasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b asa cum sunt acestea formulate;
 - impun chiriasilor sa faca asigurari de daune;
 - exonereaza proprietarului de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
 - autorizarea proprietarului sa obtina veniturii din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.
- Rezilierea contractului de inchiriere indata de termenul stabilit se face la:
- a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 60 de zile;
 - b) cererea proprietarului atunci cind:
- chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
 - chiriasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si cricaror alte bunuri aferentelor, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convetuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;

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

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

Contractul 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.

V. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PARTI

Anexa 1,2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere.
Prezentul contract s-a încheiat astăzi 22.06.1999
în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

CHIRIAS,

VICEPRIMAR
GRIGORE DEJEU

DIRECTOR ECONOMIC
LIVIA ANDREIAS

DIRECTOR,
VALEB. SUCIU

SEF SERVICIU,
SORSCHE CHIRILEAN

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
MIREL NIRON

INTOCBIT,



Anexa nr.1 parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 23293
din 18.05.1999

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA
Str.AVRAM IANCU nr.13-15 blocul scara
corpul _____ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul 6
incalzirea b) DA apa curenta c) DA canalizare d) DA
instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuinta inchiriata

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	33.82	33.82	0.00
Total		33.82	33.82	0.00
1	BUCATARIE	18.05	18.05	0.00
2	CAMARA	1.45	1.45	0.00
Total		19.50	19.50	0.00
1	PIVHITA	10.50	10.50	0.00
2	MAGAZIE	7.74	7.74	0.00
Total		18.24	18.24	0.00
1	TEREN	24.00	24.00	0.00
Total		24.00	24.00	0.00

8
 Titularul contractului de inchiriere si membrii de familie
 care locuiesc impreuna cu acesta h)

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retributia tarifara lunara, pensia sau venitul
1	BALINT GIZELA	TITULAR	1916		445513.00

VIZAT

Serv. Juridic-contencios

Data 12 August 1999

Semnatura _____

LOCATOR,

LOCATAR,

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ - NAPOCA

04. IUL. 2001

Nr. 2024/05

CĂTRE

Consiliul local

D.F.I.S.

Subsemnata BALINT GIZELA domiciliata in

Cluj-Napoca,

Vă rog să-i treceti pe contractul meu de
locuintă pe fiul meu COMĂNESCU VALER și sora mea
COMĂNESCU ANNA-MARIA, care au grijă de mine
întrucât sunt bolnavă și am pensia lunară de
numai 235.000 lei deci nu-mi pot asigura intretinerea.

Cluj-Napoca

04.07.2001

Balint

Către D.A.I.S.

mur. Cluj-Napoca

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCA
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
NR. 38384 din 04.07.2001

ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 23293 din 18.05.1999

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. GAVRIL BOITOS, pe de o parte si BALINT GIZELA cu domiciliul in Cluj Napoca , s

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.B, astfel :

- " se include in contractul de inchiriere

- COMANESCU VALER - 1942 - fiu

- COMANESCU ANNA MARIA - 1953 - nora"

Art.3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 4. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 23293 din 18.05.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

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

LOCATAR

NUMELE: BALINT
PRENUMELE: GIZELA

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADEAN

VIZAT
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
CATALINA MORAR 5. IUL. 2001

DIRECTOR D.F.I.S.
GAVRIL BOITOS

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:
MARIANA SUCIU

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA

Str.AVRAM IANCU

nr.13-15

blocul

scara

corpul _____ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul 6

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

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

A

Date privind locuinta inchiriata

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	33.82	33.82	0.00
Total		33.82	33.82	0.00
1	BUCATARIE	18.05	18.05	0.00
2	CAMARA	1.45	1.45	0.00
Total		19.50	19.50	0.00
1	PIVNITA	10.50	10.50	0.00
2	MAGAZIE	7.74	7.74	0.00
Total		18.24	18.24	0.00
1	TEREN	24.00	24.00	0.00
Total		24.00	24.00	0.00

B

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retributia tarifara lunara, pensi sau venitul
1	BALINT GIZELA	TITULAR	1916		834620.00
2	COMANESCU VALER	FIU	1942		0.00
3	COMANESCU ANNA MARIA	NORA	1953		1516060.00

VIZAT

Data: 5 IUL 2001

Semnatura: *[Signature]*



LOCATAR,

[Signature]

- 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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Către

Primăria Cluj-Napoca

- D.F.I.S. -

Subsemnatul COMĂNESCU VALER domiciliat

în Cluj-Napoca

cu B.I. seria

Prin prezenta solicit transcrierea contractului de închiriere de pe numele mamei BĂLINT GIZELLA, pe numele meu în urma decesului.

Menționez că sunt de acord cu plata chiriei majorată în continuare. Solicit includerea soției în contractul de închiriere, COMĂNESCU ANNA-MARIA domiciliată în Cluj-Napoca

Cluj-Napoca
12 mart. '02

Cu mare încredere

TRANSCRIERE
Nr.repartitie/cerere 18176
Data 12.03.2002

Inregistrat la
Nr. 18176
din 14.03.2002

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 Primar Dr.ec.SHEORGHE FUNAR legitimat cu legitimatia nr. _____ eliberata la data de _____ si COHANESCU VALER cu domiciliul in CLUJ NAPOCA str. _____ legitimat cu buletin de identitate seria _____, eliberat la data de 28.05.2001 de POL.CLUJ NAPOCA, a intervenit urmatorul contract:

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Prinul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, sa cu chirie locuinta din CLUJ-NAPOCA str. AVRAM IANCU nr. 13-15 bl. sc. ap.6 jud.CLUJ compusa din 1 camere in suprafata de 33.92, dependente in suprafata de 37.74 mp., si teren 24.00 mp., folosite in exclusivitate si 0.00 folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din: 2 persoane, titular COHANESCU VALER

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

Termenul de inchiriere este de 2 ani si 1 luna cu incepere dela 01.03.2002 pana la data de 08.04.2004.

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI DE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de 328458.00 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de 01.03.2002 si se achita in contul proprietarului pana la data de 30 a fiecarei luni, pentru luna in curs.

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

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de 01.03.2002 la sediul CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA.

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

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

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

a). Proprietarul se obliga:

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

b). Chiriasul se obliga:

- sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatiile sau inlocuirea elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna ca ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata contractului de inchiriere;
- sa comunice in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al familiei, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea la mutarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiecte 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;
 - impun chiriasilor sa faca asigurari de daune;
 - exonereaza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
 - autorizeaza proprietarul 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, instalatii 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 inceteaza in termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului, daca persoanele indreptatite prin lege nu au solicitat locuinta.

V. ALTE CLAUZE CONVENITE INTRE PARTI

Anexa 1,2 si 3 fac parte integrata din contractul de inchiriere,
Prezentul contract s-a incheiat astazi 15.03.2002
in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

PRIMAR
Dr.ec.GHEORGHE FUNAR



CHIRIAS,

DIRECTOR ECONOMIC,
OLINPIA NOIBRADEAN

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPALITATII CLUJ NAPOCA

20. MAR. 2002

Pro. 1

DIRECTOR,
LIVIA ANDREIAS

Livia Andreias

SEZUT CENTRU CONTROL
MUNICIPALITATII CLUJ NAPOCA

SEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN



INTOCMIT,

Sein H



VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
CATALINA MORAR 15.03.2002



Infoctam 15.03.2002

Anexa nr.1 parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 18176
din 14.03.2002

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA
Str.AVRAM IANCU nr.13-15 blocul scara
corpul _____ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul 6
incalzirea b) DA apa curenta c) DA canalizare d) DA
instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare f) NU

A

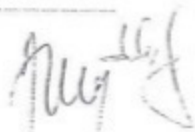
Date privind locuinta inchiriata

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	33.82	33.82	0.00
Total		33.82	33.82	0.00
1	BUCATARIE	18.05	18.05	0.00
2	CAMARA	1.45	1.45	0.00
Total		19.50	19.50	0.00
1	PIVNITA	10.50	10.50	0.00
2	MAGAZIE	7.74	7.74	0.00
Total		18.24	18.24	0.00
1	TEREN	24.00	24.00	0.00
Total		24.00	24.00	0.00

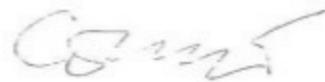
5
Titularul contractului de inchiriere si membrii de familie
care locuiesc impreuna cu acesta h)

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retributia tarifara lunara, pensia sau venitul
1	COMANESCU VALER	TITULAR	1942		0.00
2	COMANESCU ANNA MARIA	SOTIE	1953		0.00

LOCATOR,



LOCATAR,



- subsol, etaj, mansarda, alte niveluri
- centrala, sobe de gaze, alte mijloace de incalzire
- in locuinte, in cladire, in curte, in strada
- in locuinte, in cladire, in curte, in strada
- da sau nu
- da sau nu
- camera, hol, oficiu,
- se completeaza cu membrii de familie considerati ca aiara potrivit Art. 17 din Legea nr. 114/1996.
- soi, sotie, fiu, fiica, precum si parintii sotilor, intratinuti de acestia (tata, mama, soacra, socru) care locuiesc si se gospodaresc impreuna

ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 18176 din 14.03.2004

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. RAREȘ - LUCIAN NICULESCU, pe de o parte si COMANESCU VALER cu domiciliul in Cluj Napoca , str. _____ pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996, O.U. nr.40/1999 si H.G. nr.1275/2000 si O.U. nr.8/2004, a documentatiei de intabulare si a cererii 62598/15.03.2004.

Obligatia chirasului este:

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

Art.2. Obiectul actului aditional:

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

Art.3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art.4. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 18176 din 14.03.2004 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
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN
VIZAT SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

NUMELE: COMANESCU
PRENUMELE: VALER

DIRECTOR D.F.I.S.
RAREȘ - LUCIAN NICULESCU

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT:

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE
NR. 80322 din 01.06.2009

ACT ADITIONAL

Nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 18176 din 14.03.2002

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

In baza Legii nr.114/1996 republicata, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG nr. 44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentației de întabulare si a cererii nr. 80322/15.04.2009

Art.2. Obiectul actului aditional

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

- "se prelungeste durata contractului de inchiriere privind suprafata locativa cu destinatia de locuinta situata in municipiul Cluj-Napoca str.AVRAM IANCU NR.13-15 AP.6 pe o perioada de 5 ani, de la data de 19.05.2009 până la data de 19.05.2014.

Se introduc urmatoarele articole:

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

La capitolul IV se introduce clauza „ In cazul neexecutării obligatiilor, contractul se desfiinteaza de plin drept, fara punerea in intarziere a chirasului și fără intervenția instanțelor de judecată..”

Art.3. Chiria lunara este de 110,85 RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr.18176 din 14.03.2002 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

PRIMAR
SORIN APOSTU

NUMELE: COMĂNESCU
PRENUMELE: VALER

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

COMPARTIMENTUL AVIZARE
EXECUTARE CONTRACTE
Consilier juridic
FEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR
DACIA CRIȘAN

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHRILEAN

INTOCMIT,
MARIANA SUCIU

ACT ADIȚIONAL NR. 3

LA CONTRACTUL NR. 18176 din 14.03.2002

Încheiat azi 14.02.2011

I. Părțile contractante

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

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

II. Obiectul actului adițional

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

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

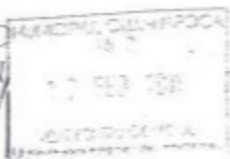
ART: 2 - Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

LOCATOR,
PRIMAR,
SORIN APOSTU

LOCATAR,
COMĂNESCU VALER

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERV. JURIDIC-CONTENCIOS
CONSILIER JURIDIC
RALUCA BEREZAN

DIRECTOR DPMEP
SILIA ARDEUS

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL: ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR.80797 din 14.03.2012

ACT ADIȚIONAL

Nr. 4 la contractul de inchiriere nr. 18176 din 14.03.2002

Art.1. Municipiul Cluj Napoca, cu sediul in str.Moșilor nr.3, reprezentat prin primar RADU MOISIN, pe de o parte și COMĂNESCU VALER, CNP , cu domiciliul in Cluj Napoca , pe de alta parte.

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

II. Obiectul actului adițional

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

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

Art. 2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

Art. 3. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de inchiriere nr. 18176 din 14.03.2002 și se încheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

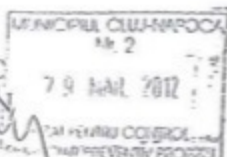
LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR,
RADU MOISIN

LOCATAR

NUMELE: COMĂNESCU
PRENUMELE: VALER

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,

DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU
RAIUGA VEREZAN

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

ACT ADITIONAL

Nr. 5 la contractul de închiriere nr. 18176 din 14.03.2002

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

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

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, HCL nr.715/2000, HCL nr. 209/2003, HCL nr. 245/2004 cererea nr.255530/18.07.2014.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. AVRAM IANCU, nr.13-15, ap. 6 jud. Cluj, având suprafața utilă de 69,26 m.p., cu structura formată din cameră, bucatărie, cămară de alimente, magazie și pivniță, conform anexei la contractul de închiriere, identificată în CF nr.307301-C1-U10 nr. top. 534/VI.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 57 m.p. de teren, aflată în indiviziune, conform anexei care face parte integrantă din prezentul contract.

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

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

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

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

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI

Pentru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de 142,94 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, care este parte integrantă din

contractul de închiriere.

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

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

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

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

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

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

a) Obligațiile locatorului:

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

b) Obligațiile locatarului:

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



așa cum sunt acestea formulate;

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

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

- la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
 - la cererea proprietarului atunci când:
 - locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferentelor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
 - dacă locatarul nu și-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz ;
 - dacă locatarul nu a respectat clauzele contractuale.
 - 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;
 - în cazul neplății cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere;
 - 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

- 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 accesunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil;
- toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil;
- să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

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

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

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

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

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

VII. ALTE CLAUZE

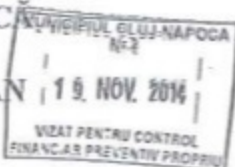
Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată acolo unde este cazul de către locator prin corelarea datelor de CF/documentația de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei. În cazul vânzării se aplică dispozițiile legilor speciale în materie.

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

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS

D.P.M.E.P.
DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERREZAN

ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU

LOCATAR

NUMELE: COMĂNESCU
PRENUMELE: VALER

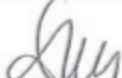
Semnătura

B

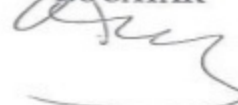
Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	COMĂNESCU VALER	TITULAR	1951	
2	COMĂNESCU ANNA MARIA	SOȚIA	1953	

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

M. Stelu
Către
Primăria Cluj-Napoca
Serviciul administrare spații Terenuri
Subsemnata Comănescu Anna-Maria
domiciliată în Cluj-Napoca,
Prin prezenta solicit transferul contor
Tului de incluziune de pe numele sotului
Comănescu Valer pe numele meu Comă
nescu Anna-Maria în urma decesului.
Cluj-Napoca
13.12.2016

45/11

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
26. IAN. 2017
Nr. 34359

65

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuințe
Nr. 34359 din 02.02.2017

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

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

COMĂNESCU ANNA MÁRIA cu domiciliul în Cluj-Napoca,)
legitimată cu C.I. seria _____, eliberat de SPCLEP Cluj-Napoca la data de 26.06.2009, CNP _____ **în calitate de LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Cod de procedură fiscală, 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.G. 310/2007, H.C.L. nr. 284/2010, H.C.L.148/2011, H.C.L nr. 225/2011, certificatul de deces seria DC nr. 468950, Dispozițiile Primarului Municipiului Cluj-Napoca nr. 3778/13.10.2016 și nr. 4287/19.12.2016 și cererea nr. 34359/26.01.2017.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1 Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. AVRAM IANCU NR. 13-15, AP. 6 jud. Cluj, având suprafața utilă de 69,26 m.p. și pic aferente în cotă de 4,44%, teren atribuit de 56,92 mp. cu o structura formată din cameră, bucătărie, cămară de alimente, magazie și pivniță conform Anexei 1 la contractul de închiriere.

Art. 2 Din terenul aferent imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 57 m.p.

Art. 3 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș, titular fiind doamna COMĂNESCU ANNA MÁRIA potrivit fișei locative, Anexa 1 la care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Art. 4 Locuința descrisă mai sus a fost predată în stare de folosință domnului COMĂNESCU VALER, iar ca urmare a decesului acestuia posesia și folosința este deținută de d-na. COMĂNESCU ANNA MÁRIA, conform procesului verbal de atestare a deținerii posesiei și folosinței imobilului situat în str. Avram Iancu nr.13-15 ap.6 în calitate de persoană îndreptățită la continuarea locațiunii domnului COMĂNESCU VALER, anexa 3 la prezentul contract.

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 LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 7 Chiria lunară aferentă locuinței închiriate prevăzută la capitolul II este de 142,94 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform Anexei 2 la contractul de închiriere.

Art. 8 Chiria se achită la sediul MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

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

Art. 9 Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală.

La data prezentului contract, nivelul majorării de întârziere este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Art. 10 LOCATORUL are obligația:

10.1 Locuința descrisă mai sus a fost predată în stare de folosință domnului COMĂNESCU VALER, iar ca urmare a decesului acestuia posesia și folosința este deținută de d-na. COMĂNESCU ANNA MÁRIA, conform procesului verbal de atestare a deținerii posesiei și folosinței imobilului situat în str. Avram Iancu nr.13-15 ap. 6 în calitate de persoană îndreptățită la continuarea locațiunii domnului COMĂNESCU VALER conform anexei 3 la prezentul contract.

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

10.3. Să asigure locatarului liniștită și 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 contractul de închiriere) precum și contravaloarea acestuia în caz de recalculare ca urmare a unor prevederi/reglementări legislative.

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

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

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

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

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

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

În cazul în care investiția locatarului realizată în imobilul ce face obiectul prezentului contract cu acordul locatorului aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/incetării perioadei contractuale, 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.

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

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

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

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

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

11.16 Locatarul are obligația, ca ori de câte ori este necesar, la solicitarea locatorului să depună acte de stare civilă privind persoanele înscrise cu drepturi locative în Anexa 1 la contractul de închiriere, precum și orice document pe care autoritatea locală sau prevederi legale în materie aplicabile la acel moment, sunt considerate necesare în vederea stabilirii cuantumului chiriei

locațiunii (acte privind veniturile pe membru de familie, etc.).

11.17 Să comunice locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare a 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 obiectele de inventar înscrise în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA ȘI NULITATEA

Art. 12 Închirierea poate înceta astfel :

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

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

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

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

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

În aceste cazuri, pentru continuarea contractului de închiriere, persoanele înscrise în fișa locativă, Anexa 1 la prezentul 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 b – Prin reziliere, în următoarele cazuri:

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

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

12.b.3 La solicitarea Asociației de locatari, în cazul în care LOCATARUL nu a achitat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.b.12 Contractul se reziliază în cazul în care locatarul nu îndeplinește oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 11 al prezentului act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

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

12.c Prin denunțare unilaterală;

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

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

13.1 Obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu

de reparație în sarcina proprietarului;

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

13.3 Impun chiriașului să facă asigurări de daune;

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

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

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

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

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

În cazul în care se recurge la procedura de evacuare, locatarul este obligat la plata contravalorii folosinței locuinței, a cheltuielilor comune către Asociația de locatari/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.

VII. LITIGII :

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

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

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

VIII. FORȚA MAJORĂ

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

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

IX: ALTE DISPOZIȚII:

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

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

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

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

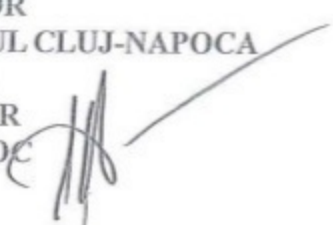
Art. 25 În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, accesoriile aferente acesteia, așa cum sunt și vor fi reglementate de prevederile legale în materie, precum și cheltuielile de judecată.

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

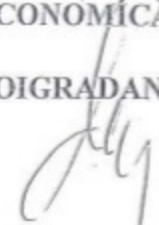
Art. 27 Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

prin
PRIMAR
EMIL BOC



DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC
LEGISLAȚIE CONTRACTE,

Handwritten signature and date: 7.02.2017

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERREZAN



ÎNTOCMIT,
MARIANA SUCIU



LOCATAR

NUMELE: COMĂNESCU
PRENUMELE: ANNA MÁRIA

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca, STR. AVRAM IANCU, NR. 13-15, AP. 6

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

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	CAMERĂ	34,53	34,53	
	TOTAL	34,53		
2	BUCĂTĂRIE	18,34	18,34	
3	CĂM.ALIM.	1,43	1,43	
	TOTAL	19,77	19,77	
4	MAGAZIE	7,47	7,47	
5	PIVNITĂ	7,49	7,49	
	TOTAL	14,96	14,96	
6	TEREN	57	57	
	TOTAL	57	57	

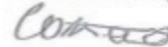
Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

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	COMĂNESCU ANNA MĂRIA	titulară	1953	678,00 lei

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, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare.

ROMANIA
 CURTEA DE APEL CLUJ
 SECȚIA A III-A CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
 Cod ECLI ECLI:RO:CAJLJ:2017:048.000053
 Dosar nr. 1056/33/2016



SENTINȚĂ CIVILĂ Nr. 53/2017
 Ședința publică de la 09 Februarie 2017
 Instanța constituită din:
 PREȘEDINTE Radu-Rareș Dușa
 Grefier Iuliu Traian Crișan

Pe rol soluționarea cererii de chemare în judecată formulată de reclamantele ARHIEPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ALBA IULIA și FUNDAȚIA STATUSUL ROMANO-CATOLIC DIN TRANSILVANIA în contradictoriu cu pârâta 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. 5806/07.07.2016 a comisiei de retrocedare.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință după care, se constată că mersul dezbaterilor au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 26 Ianuarie 2017 și ulterior a fost amânată pronunțarea la data de 02 Februarie 2017, încheieri care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

CURTEA

Prin cererea de chemare în judecată formulată de reclamantele Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia și Fundația Statusul Romano-Catolic din Transilvania în contradictoriu cu pârâta Guvernul României - Comisia Specială de Retrocedare a Unor Bunuri Imobile care au Aparținut Cultelor Religioase Din România se solicită ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună anularea în tot a Deciziei nr. 5806 din data de 07.07.2016. emisă de Guvernul României - Comisia Specială de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, comunicată pe data de 11.08.2016; precum și admiterea cererii de retrocedare înregistrată cu nr. 1060/30.01.2003 la Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobiliare care au aparținut cultelor religioase din România.

În motivarea cererii, reclamantele arată că prin cererea de retrocedare înregistrată cu nr. 1060/30.01.2003 la Comisia Specială De Retrocedare a unor bunuri imobiliare care au aparținut cultelor religioase din România subscrisa Arhiepiscopia Romano - Catolică Alba Iulia în numele și pentru Consiliul Arhiepiscopiei Romano-Catolice de Alba Iulia a revendicat în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 94/2000 aprobat prin Legea 501/2002 imobilele situate în Mun. Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15 jud. Cluj, înscris în cartea funciară nr. 1433 a localității Cluj, nr. top. 535, 534 și în cărțile funciare nr. 1450, 34560 și nr. 34561 ale localității Cluj-Napoca. Opțiunea era pentru restituirea în natură a imobilului sau măsuri compensatorii în situația în care restituirea în natură nu este posibilă.

În susținerea cererii au depus la dosarul de revendicare un set de înscrisuri constând în: copia certificată a cărții funciare nr. 1450 a localității Cluj; copia certificată a cărții funciare nr. 1443 a localității Cluj; extrasul cărții funciare colective nr. 34560 a localității Cluj-Napoca; copia certificată a cărții funciare colective nr. 34561 a localității Cluj; plan topografic; adresa nr. 47832/452/28.07.2003 a Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca; adresa nr. 180073/49/452/15.02.2006 a Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca; Adresele nr. 1950/2003-2005 din 20.09.2005. emisă de către Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia; 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. 5806 din 07.07.2016 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. 94/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a respins cererea de retrocedare nr. 1061/30.01.2003 formulată de subscrisa. 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 subscrisi, 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. 5806/07.07.2016 a concluzionat că, subscrisa a solicitat bunuri care au fost preluate de către Statul Român de la o persoană juridică distinctă de cultul religios doar potrivit înscrisurilor de carte funciară fără a se raporta și la celelalte acte depuse în probațiune la dosarul cauzei, respectiv la realitatea istorică a acestei instituții.

Învederează faptul că prevederile unor norme juridice din coroborarea cărora rezultă că, Comisia Specială de Retrocedare avea obligația să analizeze dacă imobilul revendicat a aparținut sau nu cultului religios de la care s-a preluat în mod abuziv chiar și în situația în care nu este identitate între solicitant și titularul de carte funciară.

Chiar și în situația în care titularul de carte funciară Fondul de Studii Administra 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 vă prezentăm 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 ecleziastică, conducerea instituției era 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 - Mănăstur și tipografia liceală romano - catolică din Cluj; fondul de stipendii; fond religios; fondul Orfanotrofiului Terezian din Sibiu; fondul de leafă al învățătorilor primari; fondul de pensie al învățătorilor primari.

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

Prin același act s-a statuat că: „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 că: „Consiliului de Administrație al Statusului Romano - Catolic reprezentate de Prea

Sfințitul Episcop romano - catolic Carol Gustav Majlath ca președinte al Statusului Romano - Catholic, 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 Catholic de rit latin de Alba-Iulia.

Prin acest acord se statuează că:

Art.I. Instituția cunoscută sub numele de „Statusul Romano - Catholicus Transylvaniensis” 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 1932.1 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 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 Orfelinatuului Terezian; f) fondul de pensii ale funcționarilor; g) fondul de pensii ale profesorilor; h) fondul asigurarilor.

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-Catholic din Republica Populară Română. Pe cale de consecință Statusul Romano - Catholic avea în regimul comunist regimul 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 Juris 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 Arhiepiscopiei 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-Catholic din Ardeal sau Statusul Romano-Catholic 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 Catholică 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/I. 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 Arhiepiscopiei 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-Catolic din Transilvania. Argumentele care stau la baza revendicării bunurilor imobile supuse judecății de către Arhiepiscopia Romano-Catolică Alba Iulia:

Un prim argument care a stat la baza revendicării patrimoniului fondurilor administrate de Ordinariul Catolic 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 afectare 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 fundație, donație etc. în favoarea fondurilor respective ... ". Acordul precizează în continuare că: „Aceste drepturi sunt de drept reprezentate prin Ordinariul de Alba-Iulia" și ca fondurile „nu pot fi nici înstrăinate, nici grevate decât în conformitate cu dispozițiile dreptului comun al Regatului României și cu prescripțiile Dreptului Canonic." Din textele de lege citate mai sus rezultă ca cel care avea drept de dispoziție asupra fondurilor, era însuși ordinariul, 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 afectare, potrivit căreia existența patrimoniului nu era legat 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, afectarea 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 eclesiastice, 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 eclesiastice, 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 ordinariului (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 înscriserii 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 ac.est context în conformitate cu art.555 din Codul civil și art. 17 din Declarația Universală a Drepturilor Omului socotim 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 a 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 hiris praescripto sive ex speciali competentis Superioris ecclesiastici concessionem data per formale decretum ad finem religiosum vel caritativum. Biserica Catolică și Scaunul Apostolic sunt persoane juridice conform ordinelor 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 întregă 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 - Catholică Alba Iulia, pentru a se conforma cerințelor legale, a reînființat Statusul Romano- Catholic 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-Catholic 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.

Practica judiciară prin care s-a recunoscut calitatea de succesori, implicit dreptul de revendicare a subscrierilor reclamante 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-Catholic 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-Catholică 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 Catholic de rit latin Alba Iulia

Hotărârea CEDO din 25.09.2012 pronunțată în dosarul nr. 33003/2003 privind cauza Arhiepiscopia Romano - Catholică 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 Arhiepiscopiei Romano - Catolice de Alba Iulia în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 94/2000 aprobat prin Legea 501/2002 imobilele situate în Mun. Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 13-15 Jud. Cluj, evidențiate sub nr. top. 534 și 534 în c.f. 1443, 1450, 34560, 34561 a loc. Cluj-Napoca proprietatea Fondului de Studii Administrat de Ordinariatul catholic de rit latin de Alba Iulia. Prin Decizia nr. 5806/07.07.2016 a Guvernului României - Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobiliare care au aparținut cultelor religioase din România s-a respins cererea de revendicare motivat de faptul că nu este identitate între solicitant și titularul dreptului de proprietate din cartea funciară.

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

Prin cererea de retrocedare nr.1060/30.01.2003 depusă la Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România s-a solicitat de către Arhiepiscopia Romano Catholică Alba Iulia pentru Consiliul Arhiepiscopiei Romano Catolice de Alba Iulia restituirea imobilului compus din două corpuri de clădire cu 14 apartamente și cu teren aferent de 1863 m.p. situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Avrăm Iancu nr.13-15, jud.Cluj înscris în CF 1443 Cluj cu nr.top 521.

Prin decizia 5806 din 7.07.2016 a Comisiei Speciale de Retrocedare s-a respins cererea de retrocedare nr. 1060/30.01.2003 depusă de către Arhiepiscopia Romano-Catholică Alba Iulia pentru Consiliul Arhiepiscopiei Romano-Catolice de Alba Iulia întrucât imobilul solicitat nu a fost proprietatea Consiliului Arhiepiscopiei Romano-Catolice Alba Iulia ci a Fondului de Studii.

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

Fundația Statusul Romano Catholic din Transilvania a fost înființată prin încheierea civilă nr.5348 din 25.11.2005 a Judecătorei Cluj-Napoca. Arhiepiscopia considerând această fundație că este continuatoarea instituției care purta numele de Statusul Romano Catholic din Transilvania.

Curtea consideră că deși Biserica Romano Catholică a arătat că potrivit acordului privind interpretarea art.9 din Concordatul de la 10 mai 1927, instituția Statusul Romano Catholic din

Transilvania s-a transformat în Consiliul a Diecezei Catolice de Rit Latin din Alba Iulia 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 Arhiepiscopiei.

Curtea consideră că este 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 Arhiepiscopiei 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 Arhiepiscopiei prin Arhiepiscopia Romano-Catolică de Alba Iulia.

Potrivit cărților funciare imobilul din Avram Iancu nr.13-15 se compune din 2 corpuri de clădire cu suprafața de 1282 mp și este înscris sub nr.top. 534 din CF colectivă 34580 Cluj și CF individuală 34561 Cluj.

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 imobil a fost preluat în baza Decretelor 176/1948, 266/1948/, 45/1949 fiind întabulate 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 insesizabile.

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 Arhiepiscopiei 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, astfel că în conformitate cu Legea 213/1998 s-a constituit dreptul de proprietate publică a putut transmite administrarea la o altă instituție publică.

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.

În ceea ce privește art.4 alin.4 din OUG 94/2000 s-a reținut că actul normativ de preluare nu recunoaște proprietatea Statusului sau a Consiliului Diecezei Romano-Catolice iar caracterul de bun ecleziastic a fost modificat prin afectarea bunului imobil Universității Babeș-Bolyai.

Prin urmare, Curtea în baza prev.art.18 din Legea 554/2004 va respinge ca nefondată 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.

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

Respinge excepția lipsei calității procesuale active.

Respinge acțiunea 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 GUVERNUL ROMÂNIEI - 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.

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

Pronunțată în ședință publică din data de 9 februarie 2017.

JUDECĂTOR
RADU RAREȘ DUȘA

GREFIER
IULIU TRAIAN CRIȘAN

Red.RRD/AC
5 ex. - 27.02.2017



Pentru conformitate
cu originalul.
Grefier,