

7/11.10.2024

1-61 pag.

HOTĂRÂRE

privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă și a Încheierii civile din data de 23 noiembrie 2022 a Curții de Apel Cluj, definitivă

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

Examinând proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă și a Încheierii civile din data de 23 noiembrie 2022 a Curții de Apel Cluj, definitivă;

Reținând Referatul de aprobare nr. 735118/1/03.10.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 735267/451/03.10.2024 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Economice și al Direcției Juridice, prin care se propune punerea în executare a Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă și a Încheierii civile din data de 23 noiembrie 2022 a Curții de Apel Cluj, definitivă;

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 Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă, ale Încheierii civile din data de 23 noiembrie 2022 a Curții de Apel Cluj, definitivă, ale Deciziei Civile nr. 305 din data de 16 februarie 2023 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, definitivă, Declarația notarială autenticată sub nr. 1800/18.08.2023 de către notarul public Revesz Ana-Damiana și ținând cont de Procesul-verbal nr. 718405/451/25.09.2024 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 numita Bâldean Irina, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, Parter, ap. 3,

înscrisă în C.F. individuală nr. 355184-C1-U3 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 355184-C1-U3, în suprafață de 41,60 mp. și atribuirea în proprietate a terenului aferent construcției în suprafață de 72,89 mp., respectiv 55,89 mp. parte din C.F. nr. 355184 Cluj-Napoca și 17 mp. înscrisi în C.F. nr. 356505 Cluj-Napoca, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă și a Încheierii civile din data de 23 noiembrie 2022 a Curții de Apel Cluj, definitivă.

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

(2) Prețul de vânzare a locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, Parter, ap. 3, înscrisă în C.F. individuală nr. 355184-C1-U3 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 355184-C1-U3, este de 58.698 lei, valabil la data de 20.09.2024, 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 20.09.2024

PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI ȘI ANEXELOR AFERENTE

situat în Cluj-Napoca, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, Et. Parter, ap. 3, în vederea punerii în executare a Deciziei Civile nr. 278/A/2022 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă, conform normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20 din 17.01.1996.

Titular contract de închiriere Băldean Irina.

Număr contract închiriere nr. 33088/22.06.1994; 27423/12.06.2000;

Modul de preluare a imobilului de către Statul Român – H.C.M. nr. 8/1960.

	Valoare în prețuri ian.1990 (lei)	Coefficient de actualizare valabil la data de 20.09.2024	Valoarea actualizată (lei) valabilă la data de 20.09.2024	Coefficient de actualizare	Valoarea actualizată (lei)
LOCUIŢA	33.083	17.533,88	580.073.352		
Împrejmuire	394	17.533,88	6.908.349		
TOTAL VALOARE	33.477	17.533,88	586.981.701 58.698 RON		

1. PREȘEDINTE DAN ȘTEFAN TARCEA - viceprimar
2. 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 Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă și a Încheierii civile din data de 23 noiembrie 2022 a Curții de Apel Cluj, definitivă

Pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18, R.A.A.I.F.L. Cluj a încheiat contractul de închiriere nr. 33088/22.06.1994, având ca și titular de contract pe numitul Racolța-Bâldean Gavril, iar cu drepturi locative pe numita Racolța-Bâldean Irina, în calitate de soție.

Conform fișei suprafeței locative, imobilul avea în componență, o cameră, în suprafață de 8,78 mp. și o bucătărie în suprafață de 15,08 mp., rezultând o suprafață totală de 23,86 mp.

La data de 25.11.1994, a fost aprobată extinderea suprafeței locative cu încă o cameră, în suprafață de 38,88 mp., astfel că suprafața totală închiriată conform contractului de închiriere nr. 33068/25.11.1994 a fost de 62,74 mp.

Ca urmare a desfacerii prin divorț a căsătoriei, conform Sentinței Civile nr. 1502/1996 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 13647/1995, definitivă, prin care a fost dispusă partajarea folosinței locuinței comune a soților, a fost încheiat cu numita Bâldean Irina un contract de închiriere, iar conform fișei suprafeței locative, imobilul avea în componență, o cameră și o bucătărie, cu suprafața totală de 53,96 mp.

Deoarece imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 18A a fost re compartimentat, la data de 12.06.2000 contractul de închiriere nr. 27423 a fost reinnoit și a fost întocmită o nouă fișă a spațiului locativ, conform căreia nr. apartamentului este 3, având în componență următoarele: 1 cameră cu o suprafață de 38,93 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de 15,39 mp. și 1 wc. cu o suprafață de 2,62 mp., rezultând o suprafață totală de 56,94 mp.

Urmare a căsătoriei titularii de contract de închiriere, prin act adițional, numele acesteia a fost modificat în Șerdean-Bâldean Irina, respectiv a fost acordat drept locativ soțului acesteia Șerdean-Bâldean Adrian.

Prin cererea de chemare în judecată ce a făcut obiectul Dosarului nr. 1043/117/2021, reclamantii Șerdean-Bâldean Irina și Șerdean-Bâldean Adrian au solicitat obligarea părților Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice la întabularea în C.F. și la vânzarea în favoarea acestora a apartamentului nr. 3 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, cu o suprafață utilă de 56,94 mp., compus din 1 cameră în suprafață de 38,93 mp., 1 bucătărie în suprafață de 15,39 mp., 1 wc. în suprafață de 2,62 mp și atribuirea în proprietate a terenului aferent.

Autoritatea locală a învederat instanței de judecată toate aspectele cu privire la situația imobilului mai sus menționat precum și informațiile cu privire la înscrierea acestuia în C.F., iar prin Sentința Civilă nr. 843/2021 pronunțată de Tribunalul Cluj-Napoca în Dosar nr. 1043/117/2021, instanța de judecată ia act de renunțare la judecata petitului I din cererea de chemare în judecată privind obligarea părților la întabularea în C.F. a imobilului și respinge cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Șerdean-Bâldean Irina în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Statul Român, ca fiind neîntemeiată.

Împotriva Sentinței Civile nr. 843/2021 pronunțată de Tribunalul Cluj-Napoca în Dosar nr. 1043/117/2021, reclamantii Șerdean-Bâldean Irina și Șerdean-Bâldean Adrian, au declarat apel.

Astfel, prin Decizia Civilă nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă, instanța de judecată admite apelul declarat de reclamanti, împotriva Sentinței Civile nr. 843/2021 pronunțată de Tribunalul Cluj-Napoca în Dosar nr. 1043/117/2021, pe care o schimbă în parte și obligă pârâții la vânzarea în favoarea reclamantilor a apartamentului nr. 3, cu suprafața utilă de 56,94 mp., compus din cameră în suprafață de 38,93 mp., 1 bucătărie în suprafață de 15,39 mp., 1 wc. în suprafață de 2,62 mp. și atribuirea în proprietate a terenului aferent în suprafață de 114,54 mp. în baza contractului de închiriere nr. 27423/16.06.2000, modificat și completat prin acte adiționale și a menținut dispoziția din sentința apelată referitoare la constatarea renunțării la judecarea petitului I, de către reclamanti.

Prin Încheierea civilă din 23 noiembrie 2022 a Curții de Apel Cluj, definitivă, a fost îndreptată eroarea materială strecurată în cuprinsul considerentelor și în dispozitivul Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, în sensul că terenul aferent apartamentului nr. 3 din str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A are suprafața de 72,89 mp. și nu de 114,5 mp., cum din eroare a fost consemnat.

Având în vedere faptul că bucătăria aferentă apartamentului nr. 3 din imobilul mai sus amintit, situată în afara locuinței, reprezentând corp distinct, a fost demolată în cadrul unor lucrări de igienizare a terenului curte aferent imobilului situat pe str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, în vederea punerii în executare a hotărârilor judecătorești, au fost efectuate demersuri privind reglementarea situației de carte funciară a imobilului mai sus amintit, fiind întocmite și însușite de către Consiliul local, documentații cadastrale, concretizate prin înscrierea acestora în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, rezultând următoarele cărți funciare: C.F. nr. 355184 Cluj-Napoca, privind terenul de sub imobilul-construcție C1, identificat cu nr. cad. 355184, în suprafață de 242 mp.; C.F. individuală nr. 355184-C1-U3 Cluj-Napoca, aferentă ap. 3, compus din 1 cameră și 1 baie, cu suprafața utilă de 41,60 mp. și C.F. nr. 356505 Cluj-Napoca, privind terenul aferent bucătăriei demolate, în suprafață de 17 mp., identificat cu nr. cad. 356505.

Cu privire la reclamantii Șerdean-Bâldean Irina și Șerdean-Bâldean Adrian, precizez faptul că prin Sentința civilă nr. 1305 din data de 13.03.2023, pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 14140/211/2022, definitivă și Încheierea din data de 19 aprilie 2023 a Judecătoriei Cluj-Napoca, definitivă, instanța a admis acțiunea civilă formulată de către reclamanta Șerdean-Bâldean Irina în contradictoriu cu pârâții Șerdean-Bâldean Adrian și Municipiul Cluj-Napoca, a dispus desfacerea căsătoriei numiților Șerdean-Bâldean Irina și Șerdean-Bâldean Adrian, reluarea de către reclamantă a numelui purtat anterior căsătoriei, respectiv acela de "Bâldean" și a atribuit reclamantei beneficiul contractului de închiriere, având ca obiect locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, ap. 3.

Ulterior, fostul soț al susnumitei, domnul Șerdean-Bâldean Adrian a depus Declarația notarială autenticată sub nr. 1800/18.08.2023, de către notarul public Revesz Ana-Damiana, potrivit căreia „renunță la dreptul dobândit în baza Deciziei Civile nr. 278/A/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1043/117/2021, rămasă definitivă și irevocabilă, în sensul încheierii contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, ap. 3, jud. Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 306149 Cluj-Napoca, nr. topo. 619”, precum și faptul că „este de acord ca fosta soție, Șerdean-Bâldean Irina, cu numele preluat în urma divorțului de Bâldean, conform Sentinței civile nr. 1305/2023 emisă în Dosarul nr. 14140/211/2022 de Judecătoria Cluj-Napoca, să dobândească imobilul ca bun propriu, conform art. 340 Noul Cod Civil.”

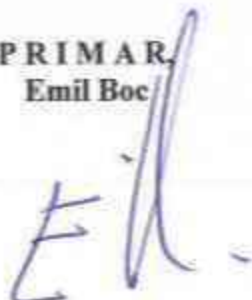
Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 25.09.2024, a luat act de întreaga situație expusă și a decis înaintarea spre aprobarea deliberativului local a punerii în executare a Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă și a Încheierii civile din data de 23 noiembrie 2022 a Curții de Apel Cluj, definitivă, în sensul vânzării în favoarea doamnei Bâldean Irina (fostă Șerdean-Bâldean Irina), a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, ap. 3, în suprafață de 41,60 mp., compus din 1 cameră cu suprafața de 39 mp. și 1 baie cu suprafața de 2,60 mp., identificat cu nr. cadastral 355184-C1-U3 în C.F. nr. 355184-C1-U3 Cluj-Napoca și atribuirea în proprietate a terenului aferent construcției, în suprafață de 72,89 mp., respectiv 55,89 mp. sub unitatea locativă, potrivit C.F. nr. 355184 Cluj-Napoca și 17 mp. aferenți bucătăriei, potrivit C.F. nr. 356505 Cluj-Napoca, conform Procesului-verbal nr. 718405/451/25.09.2024.

Cu privire la preț, potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1439 din 20.09.2024, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, ap. 3, este de 58.698 lei, valabil la data de 20.09.2024 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 Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă și a Încheierii civile din data de 23 noiembrie 2022 a Curții de Apel Cluj, definitivă, în sensul aprobării vânzării în favoarea doamnei Băldean Irina (fostă Șerdean-Băldean Irina), a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, ap. 3, în suprafață de 41,60 mp., compus din 1 cameră cu suprafață de 39 mp. și 1 baie cu suprafață de 2,60 mp., identificat cu nr. cadastral 355184-C1-U3, în C.F. nr. 355184-C1-U3 Cluj-Napoca, la prețul de 58.698 lei, valabil la data de 20.09.2024, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și atribuirea în proprietate a terenului aferent construcției în suprafață de 72,89 mp., respectiv 55,89 mp. sub unitatea locativă, parte din C.F. nr. 355184 Cluj-Napoca și 17 mp. aferenți bucătăriei, înscrisi în C.F. nr. 356505 Cluj-Napoca.

PRIMAR
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de
Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă și a
Încheierii civile din data de 23 noiembrie 2022 a Curții de Apel Cluj, definitivă

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 735118/1/03.10.2024 al Primarului Municipiului
Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 278/A/2022,
pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă și a Încheierii civile din
data de 23 noiembrie 2022 a Curții de Apel Cluj, definitivă:

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

Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății arată faptul că, pentru imobilul situat
în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18, R.A.A.I.F.L. Cluj a încheiat contractul
de închiriere nr. 33088/22.06.1994, având ca și titular de contract pe numitul Racoțța Băldean Gavril,
iar cu drepturi locative pe numita Racoțța Băldean Irina, în calitate de soție.

Conform fișei suprafeței locative, imobilul avea în componență, o cameră, în suprafață de
8,78 mp. și o bucătărie, în suprafață de 15,08 mp., rezultând o suprafață totală de 23,86 mp.

La data de 25.11.1994, a fost aprobată extinderea suprafeței locative cu încă o cameră, în
suprafață de 38,88 mp., astfel că suprafața totală închiriată conform contractului de închiriere
nr. 33068/25.11.1994 a fost de 62,74 mp.

Ca urmare a desfacerii prin divorț a căsătoriei, urmare a Sentinței Civile nr. 1502/1996
pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 13647/1995, definitivă, prin care a fost
dispusă partajarea folosinței locuinței comune a soților, a fost încheiat cu numita Băldean Irina un
contract de închiriere, iar conform fișei suprafeței locative, imobilul avea în componență, o cameră și
o bucătărie, cu suprafața totală de 53,96 mp.

Deoarece imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A a fost
recompartimentat, la data de 12.06.2000, contractul de închiriere nr. 27423/26.05.1999 a fost reînnoit
și a fost întocmită o nouă fișă a spațiului locativ, conform căreia nr. apartamentului este 3, având în
componență următoarele: 1 cameră cu o suprafață de 38,93 mp., 1 bucătărie cu o suprafață de
15,39 mp. și 1 wc. cu o suprafață de 2,62 mp., rezultând o suprafață totală de 56,94 mp.

Urmare a căsătoriei titularii de contract de închiriere, prin act adițional, numele acesteia a fost modificat în Șerdean-Bâldean Irina, respectiv a fost acordat drept locativ soțului acesteia Șerdean-Bâldean Adrian.

Datorită faptului că imobilul se afla într-o stare avansată de degradare cât și faptului că lucrările nu se puteau efectua cu chiriașii în imobil, prin Hotărârea nr. 823/21.11.2019, a fost aprobată atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Taberei nr. 4B, ap. 5, în favoarea doamnei Șerdean-Bâldean Irina și familiei acesteia până la efectuarea lucrărilor de reabilitare a apartamentului nr. 3 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, obiect al contractului de închiriere nr. 27423/12.06.2000.

Astfel, începând cu data de 13.02.2020, efectele contractului de închiriere nr. 27423/12.06.2000, au fost suspendate până la efectuarea lucrărilor de reabilitare a apartamentului.

Prin cererea de chemare în judecată ce a făcut obiectul Dosarului nr. 1043/117/2021, reclamantii Șerdean-Bâldean Irina și Șerdean-Bâldean Adrian au solicitat obligarea părților Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice la întabularea în C.F. și la vânzarea în favoarea acestora a apartamentului nr. 3 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, cu o suprafață utilă de 56,94 mp., compus din 1 cameră în suprafață de 38,93 mp., 1 bucătărie în suprafață de 15,39 mp., 1 wc. în suprafață de 2,62 mp. și atribuirea în proprietate a terenului aferent.

Autoritatea locală a învederat instanței de judecată toate aspectele cu privire la situația imobilului mai sus menționat precum și informațiile cu privire la înscrierea acestuia în C.F.

Prin Sentința Civilă nr. 843/2021 pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, instanța de judecată a luat act de renunțarea la judecata petitului I al acțiunii, privind obligarea părților la întabularea în C.F. a imobilului și a respins cererea de chemare în judecată formulată de reclamantii, ca fiind neîntemeiată.

Împotriva Sentinței Civile nr. 843/2021 pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, reclamantii Șerdean-Bâldean Irina și Șerdean-Bâldean Adrian, au declarat apel.

Astfel, prin Decizia Civilă nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă, instanța de judecată a admis apelul declarat de apelanți, împotriva Sentinței Civile nr. 843/2021 pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, pe care a schimbat-o în parte, în sensul obligării părților la vânzarea în favoarea reclamantilor a apartamentului nr. 3, din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, cu suprafața utilă de 56,94 mp., compus din 1 cameră în suprafață de 38,93 mp., 1 bucătărie în suprafață de 15,39 mp., 1 wc. în suprafață de 2,62 mp. și atribuirea în proprietate a terenului aferent în suprafață de 114,54 mp. în baza contractului de închiriere nr. 27423/16.06.2000, modificat și completat prin acte adiționale și a menținut dispoziția din sentința apelată referitoare la constatarea renunțării la judecarea petitului I, de către reclamantii.

Prin Încheierea civilă din 23 noiembrie 2022 a Curții de Apel Cluj, definitivă, a fost îndreptată eroarea materială strecurată în cuprinsul considerentelor și în dispozitivul Deciziei Civile

nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, în sensul că terenul aferent apartamentului nr. 3 din str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A are suprafața de 72,89 mp. și nu de 114,5 mp., cum din eroare a fost consemnat.

Împotriva Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, a fost declarat recurs de către pârâțul Statul Român, prin Ministerul Finanțelor.

Astfel, prin Decizia Civilă nr. 305/2023 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, definitivă, au fost respinse excepțiile inadmisibilității recursului și lipsei calității procesuale active, invocate de intimații-reclamanți Șerdean Bâldean Irina și Șerdean Bâldean Adrian și a respins, ca nefondat, recursul declarat de pârâțul Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, împotriva Deciziei nr. 278/A/2022 din 22 iunie 2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj.

Precizăm faptul că, prin actului intern nr. 733273/443/04.10.2022, Direcția Tehnică - Serviciul reparații imobile, a comunicat faptul că urmare a unor lucrări de igienizare a terenului curte aferent imobilului situat pe str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, respectiv desfacerea/ demolarea parțială a anexelor degradate din curte, parțial prăbușite, bucătăria aferentă apartamentului nr. 3, a fost demolată.

În vederea punerii în executare a hotărârilor judecătorești, au fost efectuate demersuri privind reglementarea situației de carte funciară a imobilului mai sus amintit, fiind întocmite și însușite de către Consiliul local, documentații cadastrale organizate în patru etape, după cum urmează:

- Documentație de actualizare date cadastrale aferentă construcției conform situației existente, aprobată prin HCL nr. 55/12.02.2024;

- Documentație de apartamentare și operare a acesteia în Cartea Funciară, rezultând înființarea cărții funciare individuale a apartamentului nr. 3, compus din 1 cameră și 1 baie, aprobată prin HCL nr. 450/28.05.2024;

- Documentație de primă înscriere teren curte, aprobată prin HCL nr. 449/28.05.2024;

- Documentație de dezmembrare a terenului aferent bucătăriei, aprobată prin HCL nr. 578/29.08.2024.

Aceste lucrări cadastrale au fost concretizate prin înscrierea acestora în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, rezultând următoarele cărți funciare:

- C.F. nr. 355184 Cluj-Napoca, privind terenul de sub imobilul-construcție C1, identificat cu nr. cad. 355184, în suprafață de 242 mp., situat pe str. M. Kogălniceanu nr. 18A;

- C.F. nr. 355184-C1 Cluj-Napoca, privind apartamentarea imobilului-construcție C1, identificat cu nr. cad. 355184-C1, format din 3 apartamente, respectiv C.F. individuală nr. 355184-C1-U3 Cluj-Napoca, aferentă ap. 3, compus din 1 cameră și 1 baie, cu suprafața utilă de 41,60 mp.;

- C.F. nr. 356505 Cluj-Napoca, privind terenul aferent bucătăriei demolate, în suprafață de 17 mp., identificat cu nr. cad. 356505;

- C.F. nr. 356506 Cluj-Napoca, privind terenul curte în suprafață de 374 mp., identificat cu nr. cad. 356506.

Cu privire la reclamantii Șerdean-Bâldean Irina și Șerdean-Bâldean Adrian, precizăm faptul că prin Sentința civilă nr. 1305 din data de 13.03.2023, pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 14140/211/2022, definitivă și Încheierea din data de 19 aprilie 2023 a Judecătoriei Cluj-Napoca, definitivă, instanța a admis acțiunea civilă formulată de către reclamanta Șerdean-Bâldean Irina în contradictoriu cu pârâții Șerdean-Bâldean Adrian și Municipiul Cluj-Napoca, a dispus desfacerea căsătoriei numiților Șerdean-Bâldean Irina și Șerdean-Bâldean Adrian, reluarea de către reclamantă a numelui purtat anterior căsătoriei, respectiv acela de "Bâldean" și a atribuit reclamantei beneficiul contractului de închiriere, având ca obiect locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, ap. 3.

Ulterior, fostul soț al susnumitei, domnul Șerdean-Bâldean Adrian a depus Declarația notarială autenticată sub nr. 1800/18.08.2023, de către notarul public Revesz Ana-Damiana, potrivit căreia „renunță la dreptul dobândit în baza Deciziei Civile nr. 278/A/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1043/117/2021, rămasă definitivă și irevocabilă, în sensul încheierii contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, ap. 3, jud. Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 306149 Cluj-Napoca, nr. topo. 619”, precum și faptul că „este de acord ca fosta soție, Șerdean-Bâldean Irina, cu numele preluat în urma divorțului de Bâldean, conform Sentinței civile nr. 1305/2023 emisă în Dosarul nr. 14140/211/2022 de Judecătoria Cluj-Napoca, să dobândească imobilul ca bun propriu, conform art. 340 Noul Cod Civil.”

Astfel, conform schiței funcționale întocmită ca urmare a evaluării imobilului mai sus menționat, acesta are în componență: 1 cameră în suprafață de 39 mp. și 1 baie în suprafață de 2,60 mp., rezultând o suprafață totală de 41,60 mp.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 25.09.2024, a luat act de întreaga situație expusă și a decis înaintarea spre aprobarea deliberativului local a punerii în executare a Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă și a Încheierii civile din data de 23 noiembrie 2022 a Curții de Apel Cluj, definitivă, în sensul vânzării în favoarea doamnei Bâldean Irina (fostă Șerdean-Bâldean Irina), a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, ap. 3, în suprafață de 41,60 mp., compus din 1 cameră cu suprafața de 39 mp. și 1 baie cu suprafața de 2,60 mp., identificat cu nr. cadastral 355184-C1-U3 în C.F. nr. 355184-C1-U3 Cluj-Napoca și atribuirea în proprietate a terenului aferent construcției, în suprafață de 72,89 mp., respectiv 55,89 mp. sub unitatea locativă, potrivit C.F. nr. 355184 Cluj-Napoca și 17 mp. aferenți bucătăriei, potrivit C.F. nr. 356505 Cluj-Napoca, conform Procesului-verbal nr. 718405/451/25.09.2024.

Cu privire la preț, potrivit procesului-verbal de evaluare nr. 1439 din 20.09.2024, prețul de vânzare a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, ap. 3, este de

58.698 lei, valabil la data de 20.09.2024 și care va fi actualizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

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

Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

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

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

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

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

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

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

- **Decizia Civilă nr. 278/A/2022**, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă;

- **Încheierea civilă din data de 23 noiembrie 2022**, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă;

- **Decizia Civilă nr. 305/2023**, pronunțată de către Înalta Curte de Casație și Justiție în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă;

- **Declarația notarială autentificată sub nr. 1800/18.08.2023**, de către notarul public Revesz Ana-Damiana.

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, ale Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă, ale Încheierii civile din data de 23 noiembrie 2022 a Curții de Apel Cluj, definitivă, ale Deciziei Civile nr. 305 din data de 16 februarie 2023 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, definitivă, la Declarația notarială autentificată sub nr. 1800/18.08.2023 de către notarul public Revesz Ana-Damiana, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.


Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă și a Încheierii civile din data de 23 noiembrie 2022 a Curții de Apel Cluj, definitivă, în sensul vânzării în favoarea doamnei Bâldean Irina (fostă Șerdean-Bâldean Irina), a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, ap. 3, în suprafață de 41,60 mp., compus din 1 cameră cu suprafața de 39 mp. și 1 baie cu suprafața de 2,60 mp., identificat cu nr. cadastral 355184-C1-U3, în C.F. nr. 355184-C1-U3 Cluj-Napoca, la prețul de 58.698 lei, valabil la data de 20.09.2024, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, actualizată, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și atribuirea în proprietate a terenului aferent construcției în suprafață de 72,89 mp., respectiv 55,89 mp. parte din C.F. nr. 355184 Cluj-Napoca și 17 mp. înscrisi în C.F. nr. 356505 Cluj-Napoca, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL
MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA
PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUS**



**DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA AURELIA RUS**



08.10.2024 - 

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN**

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



**Întocmit,
Gabriela Miheș**



Proces-verbal

al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, desfășurată on-line, din data de 25.09.2024, ora 12,00 privind punerea în executare a Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă

Sunt prezenți: Dan Ștefan Tarcea, Rațiu Radu Florin, Iulia-Ionela Ardeuș, Olimpia Moigrădan, Lucia Roxana Lăpușan, Raluca Bogdana Ferezan, Mihaela Miron, Steliana Turdean.

Se prezintă hotărârile judecătorești, respectiv: Decizia Civilă nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă, Încheierea din data de 23.11.2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, Decizia nr. 305/2023 a Î.C.C.J., definitivă, pronunțată în Dosar nr. 1043/117/2021 și solicitarea numiților Șerdean Bâldean Irina și Șerdean Bâldean Adrian, înregistrată sub nr. 787273/45/07.10.2022, privind punerea în executare voluntară a Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă, prin care instanța de judecată admite apelul declarat de reclamantii Șerdean Bâldean Irina și Șerdean Bâldean Adrian împotriva Sentinței Civile nr. 843/15.12.2021 a Tribunalului Cluj pronunțată în Dosar nr. 1043/117/2021, pe care o schimbă în parte și obligă părțile Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice la vânzarea în favoarea reclamantilor a apartamentului nr. 3, cu suprafața utilă de 56,94 mp., compus din cameră în suprafață de 38,93 mp., 1 bucătărie în suprafață de 15,39 mp., 1 wc. în suprafață de 2,62 mp. și atribuirea în proprietate a terenului aferent în suprafață de 114,54 mp., în baza Contractului de închiriere nr. 27423/16.06.2000, modificat și completat prin acte adiționale.

Se prezintă situația imobilului, în sensul că bucătăria, care era un corp distinct nu mai există, respectiv faptul că problematica terenului cuprins în dispozitivul hotărârii a fost îndreptată prin Încheierea din data de 23.11.2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă, în sensul că terenul aferent apartamentului nr. 3 din str. M. Kogălniceanu nr. 18A are suprafața de 72,89 mp., nu de 114,5 mp. cum din eroare a fost consemnat.

Se învederează faptul că, prin Sentința civilă nr. 1305/2023 din data de 13.03.2023, pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în Dosarul de divorț nr. 14140/211/2022, definitivă, instanța a admis acțiunea civilă formulată de către reclamanta Șerdean-Bâldean Irina în contradictoriu cu părții Șerdean-Bâldean Adrian și Municipiul Cluj-Napoca, a dispus desfacerea căsătoriei numiților Șerdean-

Băldean Irina și Șerdean-Băldean Adrian, reluarea de către reclamantă a numelui purtat anterior căsătoriei, respectiv acela de "Băldean" și a atribuit reclamantei beneficiul contractului de închiriere, având ca obiect locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, ap. 3.

Este menționat faptul că, ambii soți, Șerdean-Băldean Irina și Șerdean-Băldean Adrian, au fost reclamanți în Dosarul nr. 1043/117/2021, însă fostul soț al susnumitei a depus Declarația notarială autentificată sub nr. 1800/18.08.2023, la notarul public Revesz Ana-Damiana, potrivit căreia „renunță la dreptul dobândit în baza Deciziei Civile nr. 278/A/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 1043/117/2021, rămasă definitivă și irevocabilă, în sensul încheierii contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, ap. 3, jud. Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 306149 Cluj-Napoca, nr. topo. 619”, precum și faptul că „este de acord ca fosta soție, Șerdean-Băldean Irina, cu numele preluat în urma divorțului de Băldean, conform Sentinței civile nr. 1305/2023 emisă în Dosarul nr. 14140/211/2022 de Judecătoria Cluj-Napoca, să dobândească imobilul ca bun propriu, conform art. 340 Noul Cod Civil.”

Se prezintă faptul că, au fost efectuate demersuri privind reglementarea situației de carte funciară a imobilului mai sus amintit, fiind întocmite și însușite de către Consiliul local, documentații cadastrale organizate în patru etape, după cum urmează:

- Documentație de actualizare date cadastrale aferentă construcției conform situației existente, aprobată prin HCL nr. 55/12.02.2024;
- Documentație de apartamentare și operare a acesteia în Cartea Funciară, rezultând înființarea cărții funciare individuale a apartamentului nr. 3, compus din 1 cameră și 1 baie, aprobată prin HCL nr. 450/28.05.2024;
- Documentație de primă înscriere teren curte, aprobată prin HCL nr. 449/28.05.2024;
- Documentație de dezmembrare a terenului aferent bucătăriei, aprobată prin HCL nr. 578/29.08.2024.

Aceste lucrări cadastrale au fost concretizate în următoarele cărți funciare:

- CF nr. 355184 Cluj-Napoca, privind terenul de sub imobilul-construcție C1, identificat cu nr. cad. 355184, în suprafață de 242 mp., situat pe str. M. Kogălniceanu nr. 18A, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca;
- CF nr. 355184-C1, privind apartamentarea imobilului-construcție C1, identificat cu nr. cad. 355184-C1, format din 3 apartamente, respectiv CF nr. 355184-C1-U3, aferentă ap. 3, compus din 1 cameră și 1 baie, cu suprafața utilă de 41,60 mp., în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca;
- CF nr. 356505 Cluj-Napoca, privind terenul aferent bucătăriei demolate, în suprafață de 17 mp., identificat cu nr. cad. 356505, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca;
- CF nr. 356506 Cluj-Napoca, privind terenul curte în suprafață de 374 mp., identificat cu nr. cad. 356506, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

Astfel, Comisia cu unanimitatea celor prezenți, decide înaintarea spre aprobarea deliberativului local a punerii în executare a Deciziei Civile nr. 278/A/2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în

Dosar nr. 1043/117/2021, definitivă, în sensul vânzării în favoarea doamnei Băldean Irina (fostă Șerdean-Băldean Irina), a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, ap. 3, în suprafață de 41,60 mp., compus din 1 cameră cu suprafața de 39 mp. și 1 baie cu suprafața de 2,60 mp., identificat cu nr. cadastral 355184-C1-U3, în CF nr. 355184-C1-U3, la prețul de 58.698 lei, valabil la data de 20.09.2024, conform Procesului-verbal de evaluare nr. 1439/20.09.2024 și atribuirea în proprietate a terenului aferent construcției, în suprafață de 72,89 mp., respectiv 55,89 mp. sub unitatea locativă, potrivit CF nr. 355184 Cluj-Napoca și 17 mp. aferenți bucătăriei, potrivit CF nr. 356505 Cluj-Napoca.

Dan Ștefan Tarcea



Rățiu Radu Florin



Iulia-Ionela Ardeus



Olimpia Moigrădan



Lucia Roxana Lăpușan



Raluca Bogdana Ferezan



Mihaela Miron



Steliana Turdean





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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355184-C1-U3 Cluj-Napoca

Nr. cerere	136659
Ziua	02
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
10017019839



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Mihail Kogălniceanu, Nr. 18A, Et. Parter, Ap. 3, Jud. Cluj

Părți comune: Terenul, fundațiile, fațadele, acoperișul, podul, accesul la pod, WC-ul, conductele principale de apă, canalizare, gaz metan, electricitate, telecomunicații, până la intrarea în apartamente.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	355184-C1-U3	55,4	41,6	23.10/100	56/242	Ap. 3 situat la parter, compus din: 1 cameră și 1 baie, cu suprafața utilă de 41,6 mp, având cota p.i.c. de 23.10/100. Teren în proprietate în cotă de 56/242.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
136659 / 02/07/2024		
Act Administrativ nr. 450, din 28/05/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere, din 01/07/2024 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Act Administrativ nr. 131764, din 25/06/2024 emis de BCPI Cluj-Napoca; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Declaratie, din 01/07/2024 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Foaia colectiva + relevee, din 25/06/2024 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN;		
B1	Se infinteaza cartea funciara 355184-C1-U3 a unitatii individuale cu numarul cadastral 355184-C1-U3/Cluj-Napoca, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 355184-C1 inscrisa in cartea funciara 355184-C1;	A1
Act Administrativ nr. 55, din 12/02/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 295672, din 26/02/2024 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie, din 04/03/2024 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Declaratie, din 04/03/2024 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI .

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355184 Cluj-Napoca

Nr. cerere	46256
Ziua	04
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare
100164928860



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Mihail Kogălniceanu, Nr. 18A, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	355184	242	Teren împrejmuit; Imobilul este împrejmuit pe toate laturile, fiind delimitat de zidurile construcției.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	355184-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Mihail Kogălniceanu, Nr. 18A, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construite la sol:241.6 mp; S. construita desfasurata:241.6 mp; Construcție de locuințe cu regim de înălțime Parter, edificată în anul 1801, având suprafața construită la sol de 241.6 mp și suprafața construită desfășurată de 241.6 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
46256 / 04/03/2024 Act Administrativ nr. 55, din 12/02/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 295672, din 26/02/2024 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Declaratie, din 04/03/2024 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie, din 04/03/2024 emis de PJA CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL prin ing. NECULA DRAGOS STEFAN;	
B1	A1, A1.1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA , CIF:4305857, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

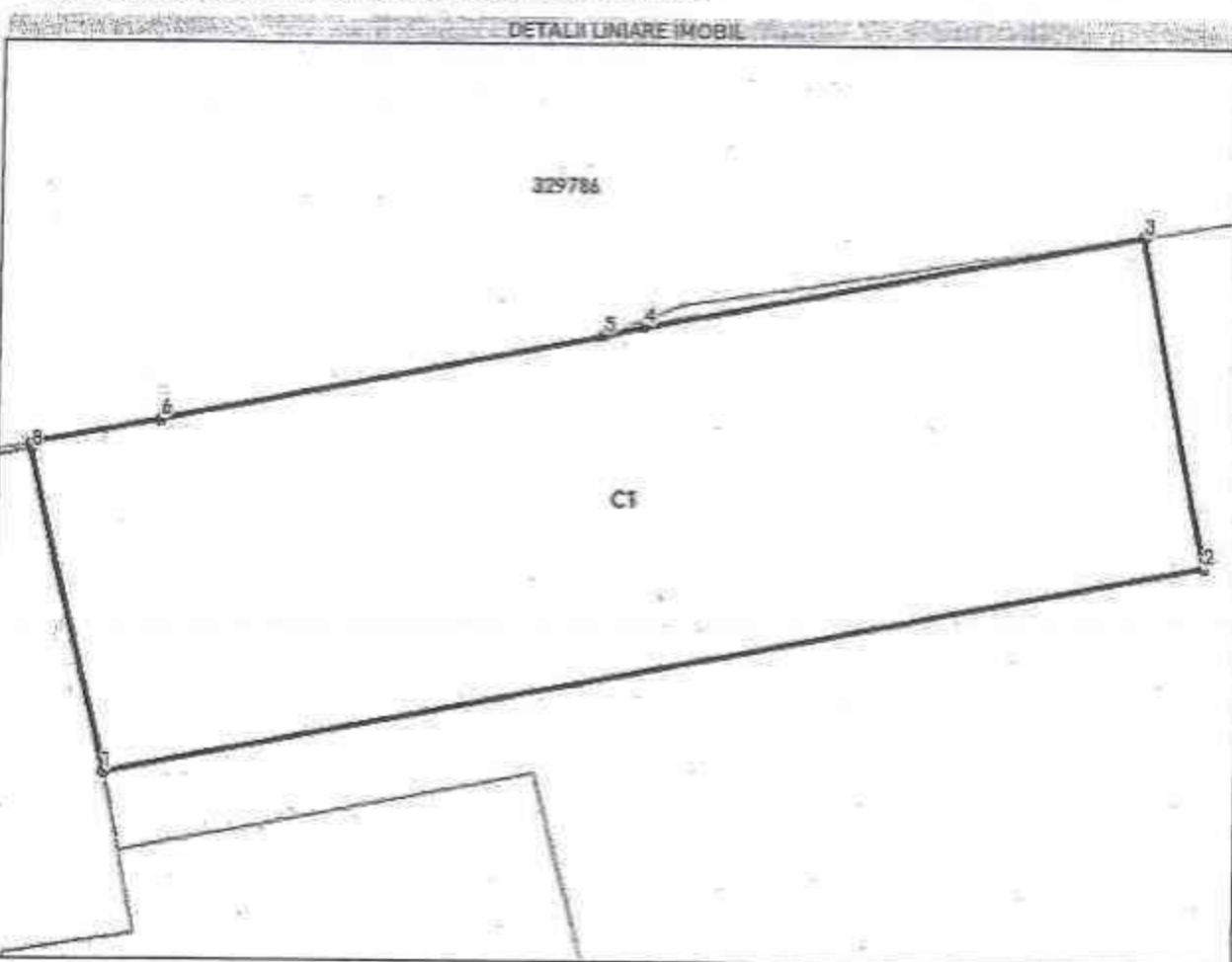
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
355184	242	Imobilul este împrejmuit pe toate laturile, fiind delimitat de zidurile construcției.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	242	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	355184-C1	construcții de locuințe	241,6	Cu acte	S. construită la sol: 241,6 mp; S. construită desfășurată: 241,6 mp; Construcție de locuințe cu regim de înălțime Parter, edificată în anul 1801, având suprafața construită la sol de 241,6 mp și suprafața construită desfășurată de 241,6 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	28,579
2	3	8,381

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	12.95
4	5	1.053
5	6	11.493
6	7	3.349
7	8	0.153
8	1	8.257

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,

19-03-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

CRISTINA MEDA GALGAU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

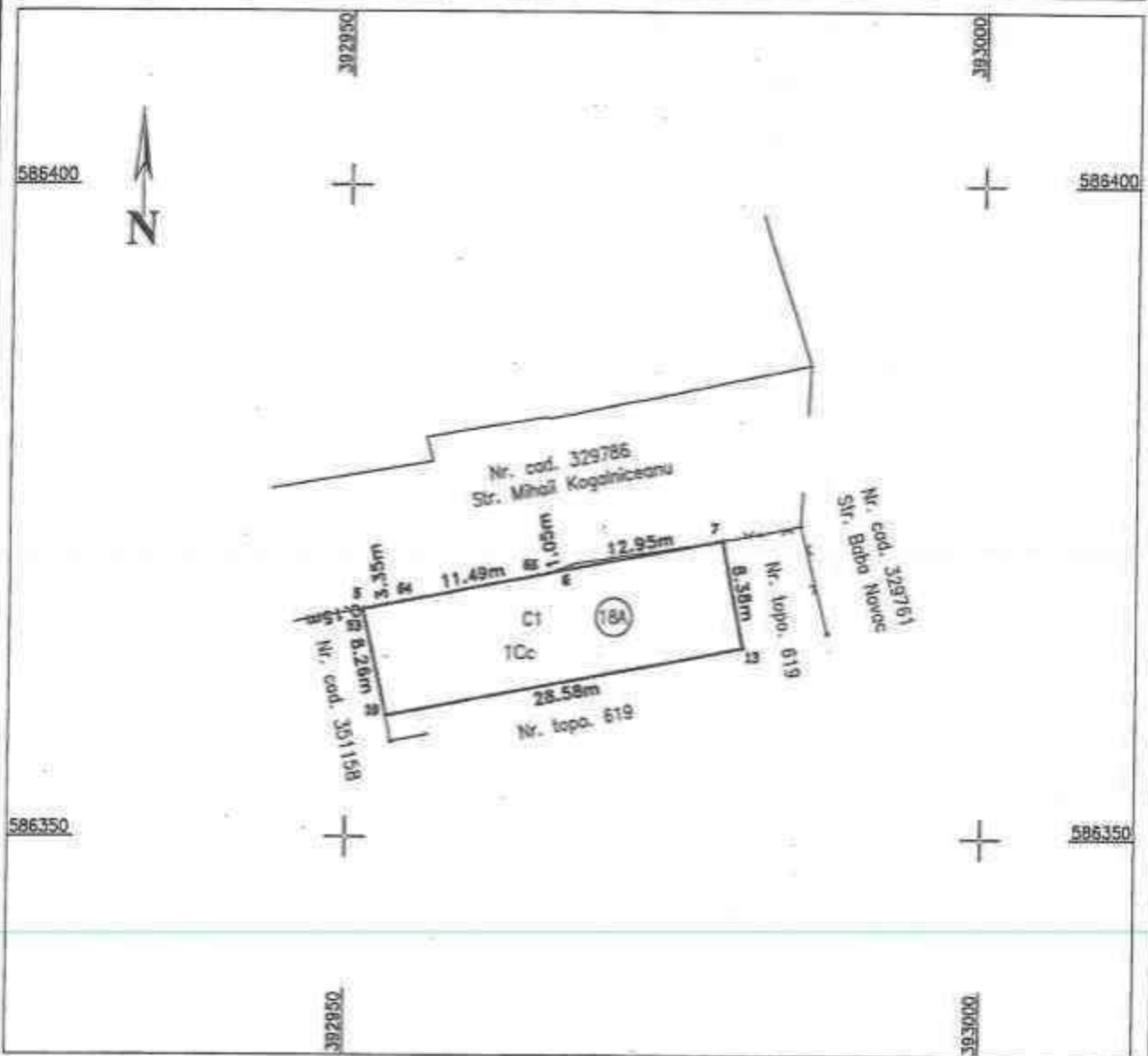
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

0

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
355184	242	Mun. Cluj-Napoca, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 18A, jud. Cluj

Cartea Funciara nr.	UAT	CLUJ-NAPOCA
---------------------	-----	-------------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categori de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
1	CURTI-CONSTR	242	Imobilul este imprejnit pe toate laturile, fiind delimitat de zidurile constructiei.
Total		242	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol [mp]	Mentii
C1	CL	241,6	Constructie de locuinte cu regim de inaltime Parter, edificata in anul 1901, avand suprafata construita la sol de 241,6 mp si suprafata construita desfasurata de 241,6 mp.
Total		241,6	

Dragos-Stefan Necula Dragos-Stefan Necula ANCP: D; RO-B-F; 1454 Suprafata totala masurata a imobilului = 242 mp.
2024.01.30 11:20:51 +0200 Suprafata din sol = 242 mp.

Executant: SC CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL
Aut. clasa I, seria RO-B-3, nr. 2241,
prin Ing. NECULA DRAGOS STEFAN
Aut. categ. D, seria RO-B-F, nr. 1454,
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei
cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren.
Data: IANUARI 2024

Inspector,
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
anularea comandii cadastrale.
Gheorghe Comea
Data: _____



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

Nr. cerere	188301
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare:
100176409463



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 356505 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Mihail Kogălniceanu, Nr. 18A, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	356505	17	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu calcan între punctele 12-1, cu gard de metal între punctele 1-12.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
188301 / 12/09/2024 Act Administrativ nr. 578, din 29/08/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 578, din 29/08/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1625, din 10/09/2024 emis de SC ACADASTRU ONLINE CONSULT SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 10/09/2024 emis de SC ACADASTRU ONLINE CONSULT SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 02/08/2024 emis de SC ACADASTRU ONLINE CONSULT SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 02/08/2024 emis de SC ACADASTRU ONLINE CONSULT SRL; Act Administrativ nr. 0404476, din 08/05/2007 emis de AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 02/08/2024 emis de SC ACADASTRU ONLINE CONSULT SRL; Act Administrativ nr. 181990, din 05/09/2024 emis de OCPI CLUJ; Act Administrativ nr. 181990, din 05/09/2024 emis de OCPI CLUJ; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 02/08/2024 emis de SC ACADASTRU ONLINE CONSULT SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 10/09/2024 emis de SC ACADASTRU ONLINE CONSULT SRL; Act Administrativ nr. 0404476, din 08/05/2007 emis de AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 02/08/2024 emis de SC ACADASTRU ONLINE CONSULT SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 02/08/2024 emis de SC ACADASTRU ONLINE CONSULT SRL; Act Administrativ nr. 181990, din 05/09/2024 emis de OCPI CLUJ; Act Administrativ nr. 181990, din 05/09/2024 emis de OCPI CLUJ;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 356505 a imobilului cu numarul cadastral 356505 / UAT Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 356090 inscris in cartea funciara 356090;
Act Administrativ nr. 449, din 28/05/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. fn, din 30/04/2024 emis de SC ACADASTRU ONLINE CONSULT SRL; Act Administrativ nr. 541565, din 19/06/2024 emis de DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE CLUJ-NAPOCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. fn, din 07/05/2024 emis de SC ACADASTRU ONLINE CONSULT SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. fn, din 07/05/2024 emis de SC ACADASTRU ONLINE CONSULT SRL; Act Administrativ nr. 0404476, din 08/05/2007 emis de AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA; Act Administrativ nr. 542159/453, din 20/06/2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. fn, din 30/04/2024 emis de SC ACADASTRU ONLINE CONSULT SRL;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA , CIF:4305857, domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 356090/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 135687 din 01/07/2024;	

C. Partea III. SARCINI .

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

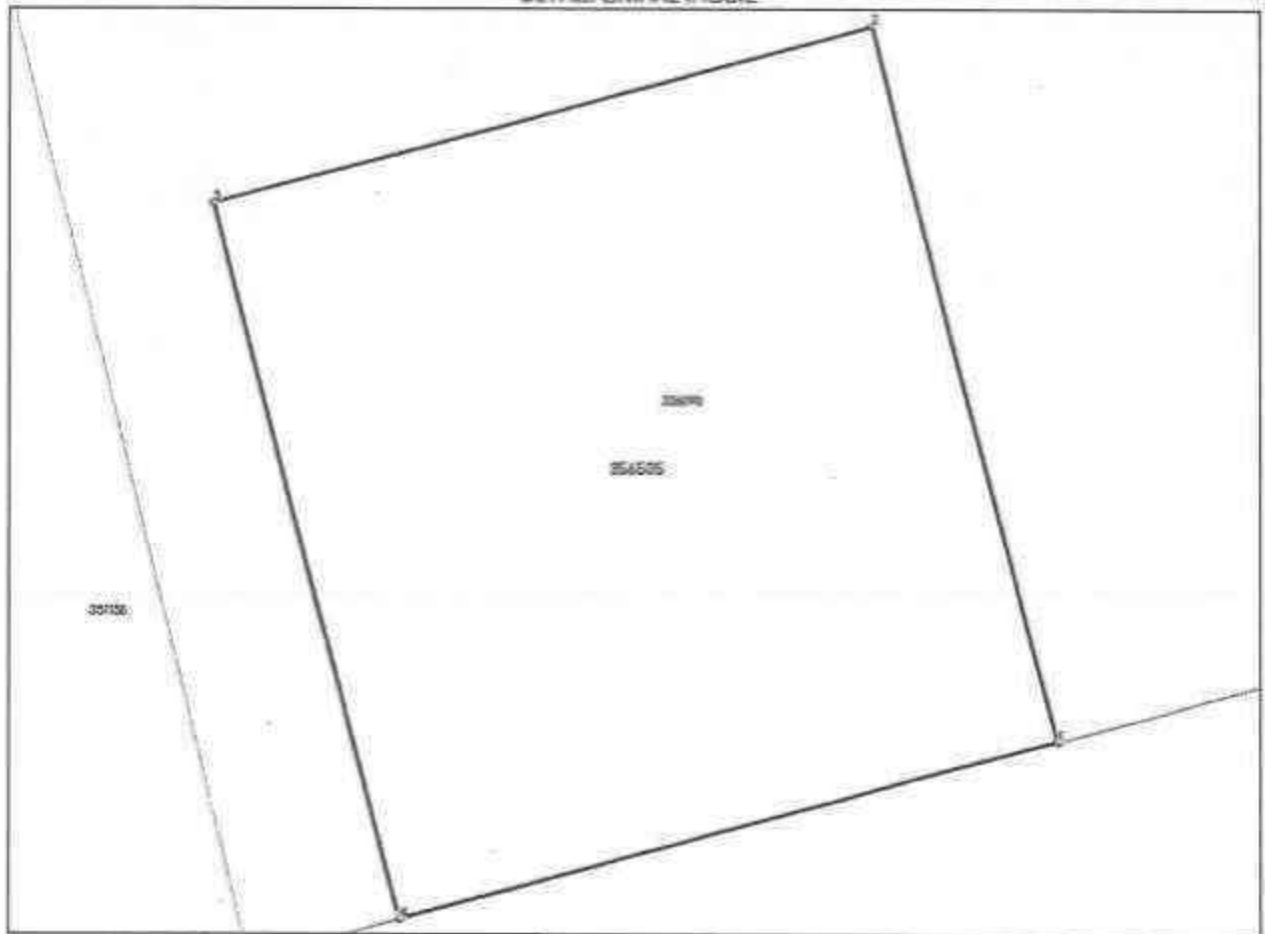
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
356505	17	Teren împrejmuit cu calcan între punctele 12-1, cu gard de metal între punctele 1-12.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	17	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.25
2	3	4.019
3	4	4.251
4	1	4.02

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

17-09-2024

Data eliberării,

17/09/2024

Asistent Registrator,

MANUELA DIANA ALMASAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența regulamentului
U.E. nr. 679/2016
Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2021:001.000843
Dosar nr. 1043/117/2021

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 843/2021
Ședința publică de la 15 Decembrie 2021
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE Florina Sanda Bolchiș
Grefier Olimpia Andresi

Pe rol se află judecarea cauzei civile promovată de reclamant ȘERDEAN BĂLDEAN IRINA ȘI ȘERDEAN BĂLDEAN ADRIAN în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, având ca obiect legea 10/2001.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reprezentanta reclamantilor, av. Clejan Lenuța Margareta, cu împuternicire avocațială la fila 13 dosar, lipsă fiind restul părților.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei, după care,

Reprezentanta reclamantilor învederează instanței că a renunțat la petitul nr. 1 din cererea de chemare în judecată formulată în contradictoriu cu Statul Român prin Ministerul Finanțelor.

Tribunalul reține că la data de 08.12.2021, reclamantii au depus la dosar cerere de renunțare la petitul nr. 1 din cererea de chemare în judecată formulată în contradictoriu cu Statul Român prin Ministerul Finanțelor, cerere care a fost comunicată cu pârâtul (f. 180-181).

Tribunalul acordă cuvântul asupra probelor.

Reprezentanta reclamantilor arată că solicită în probațiune doar proba cu înscrisurile depuse la dosar.

Tribunalul încuviințează proba cu înscrisurile.

Reprezentanta reclamantilor depune la dosar dovada cheltuielilor de judecată (f. 182) și arată că nu mai are alte cereri de formulat.

Nefiind alte cereri de formulat sau probe de administrat, în temeiul art. 244 alin. 1 C.pr.civ., instanța declară închisă cercetarea judecătorească și acordă cuvântul pe fond, în temeiul art.392 Cod de procedură civilă.

Reprezentanta reclamantilor solicită admiterea acțiunii, astfel cum a fost formulată și precizată, cu cheltuieli de judecată. Apreciază că nu mai există acum nici un impediment pentru care această cerere de vânzare să fie refuzată, mai ales că acum s-a dispus și intabularea. S-a dovedit existența contractului, lipsa revendicării, lipsa debitelor restante, reclamantii sunt persoane îndreptățite.

Tribunalul, apreciind că au fost lămurite toate împrejurările de fapt și temeiurile de drept ale cauzei, în temeiul art. 394 alin. 1 Cod proc. civ., declară închise dezbaterile și reține cauza în pronunțare.

TRIBUNALUL

Asupra cauzei de față constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată, înregistrată la data de 08.03.2021, sub dosar nr. 1043/117/2021, având obiect, Legea nr. 10/2001, reclamanta SERDEAN BĂLDEAN IRINA și ȘERDEAN BĂLDEAN ADRIAN în contradictoriu cu pârâții :MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, STATUL ROMÂN prin Ministerul Finanțelor Publice București, prin care au solicitat prin sentința civilă care se va pronunța să se dispună: obligarea pârâților la întabularea în cartea funciară a imobilului ap. nr. 3 (în documentație) și nr. 2 în cartea de identitate situat în Cluj Napoca str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A jud. Cluj, cu suprafață utilă de 56,94 mp; obligarea pârâților la vânzarea în favoarea lor a imobilului ap. nr.3 situat în Cluj Napoca str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A jud. Cluj, cu suprafață utilă de 56,94 mp, compus din 1 camera în suprafață de 38.93 mp, 1 bucătărie în suprafață de 15.39 mp , 1 wc în suprafață de 2,62 mp și atribuirea în proprietate a terenului aferent (114,54 mp) - imobil deținut potrivit contractului de închiriere nr. 27423/16.06.2000, modificat și completat prin acte adiționale; obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată pentru următoarele motive:

Arată că Serdean Baldean Irina, în calitate de chiriașă, a perfectat la data de 12.06.2000 un contract de închiriere pentru suprafețe cu destinație de locuință cu locatorul Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca având ca obiect ap. nr.3 situat în Cluj Napoca str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A jud. Cluj.

Ulterior, contractul de închiriere a fost completat și modificat prin acte adiționale, prin care a fost introdus în fișa locativă și soțul ei căsătoria având loc mult mai târziu, respectiv la data de 2 iunie 2018.

De asemenea a fost prelungită și durata contractului, după cum urmează:

- prin actul adițional nr. 1/2004 durata contractului a fost prelungită până la data de 08.04.2009;
- prin actul adițional nr. 2/2009 durata a fost din prelungită până în data de 19.05.2014,
- prin actul adițional nr. 3/2011 și nr. 4/2012 au fost modificate alte clauze contractuale
- prin actul adițional nr. 5/2015 termenul de închiriere a fost stabilit până la data de 27 iunie 2019.

Ulterior împlinirii acestui termen, cel din 27 iunie 2019 a operat tacita relocațiune, așa cum rezultă chiar din corespondența purtată de subsemnatul cu pârâțul Consiliul Local al Municipiului Cluj Napoca, sens în care el, a folosit în continuare spațiul cu destinație de locuință și a continuat să achite în continuare chirie, conform contractului modificat și completat prin actele adiționale amintite.

Precizează faptul că imobilul ap. nr. 3 are o suprafață de 56.94 mp, fiind compus din 1 camera, 1 bucătărie, 1 bwc, iar în fișa locativă a imobilului în prezent figurează și soțul ei.

Subliniază faptul că în calitate de chiriaș al ap. nr. 3 mai sus identificat ea a formulat mai multe cereri de cumpărare a ap. nr. 3, de-a lungul timpului, cereri care nu au fost soluționate favorabil.

În unul din răspunsuri pârâta Municipiul Cluj Napoca, la cererea de cumpărare înregistrată de el a menționat faptul că s-a respins cererea de retrocedare a acestui imobil în favoarea foștilor proprietari, însă această soluție a fost contestată și formează obiectul judecății în dosarul nr. 1163/33/2016 al ÎCCEJ.

Independent de acest motiv, s-a arătat că, cadrul legal al înstrăinării locuințelor din imobilul mai sus identificat este dat de Legea nr. 112/1995 iar în opinia pârâtului art. 9 din acest act normativ și art. 6 din HG nr. 20/1996 dau dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc doar chiriașilor care aveau contract de închiriere valabil și ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.

În concret, s-a apreciat că atâta timp cât ea a încheiat contractul de închiriere în anul 2000, ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, mai exact ulterior datei de 28.01.1996, nu îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a solicita și obține cumpărarea ap. nr. 3.

Au mai solicitat a se constata îndreptățirea legală a lor reclamanta de a opta pentru cumpărarea ap. nr.3 deținut cu titlu de închiriere, precum și inexistența oricărui impedimente la vânzare.

În concret, au arătat faptul că dosarul nr., 1163/33/2016 a fost soluționat la data de 19.09.2019 de ÎCCJ în sensul respingerii recursului revendicatorilor, astfel încât ap. 2 cu destinație de locuință nu a fost restituit în favoarea foștilor proprietari, rămânând în proprietatea autorității.

Art. 9 din Legea nr. 112/1995 prevede „Chiriașii titulari de contract și apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului”, iar în baza art. 14 din același act normativ “Persoanele îndreptățite la restituirea în natură a apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri vor depune cereri în acest sens, în termen de 6 luni de la intrarea în vigoarea legii”.

Art. 42 alin. 1-3 din Legea nr. 10/2001 prevede: “Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali. Imobilele cu altă destinație decât cea de locuință, prevăzute la alin. (1), se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare. Deținătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi au drept de preempțiune. Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune...”

În considerarea dispozițiilor legale vă solicit respectuos să constatați faptul că sunt îndeplinite condițiile legale pentru obligarea părților la vânzare, raportat cel puțin la următoarele:

Arată că ei au calitatea de chiriași cu privire la ap. nr.3 în documentație și nr.2 în C.I. mai sus identificat și-au manifestat opțiunea și dorința de cumpărare a ap. nr. 3, ap. nr. 3 nu a fost restituit foștilor proprietari ap. nr. 3 se află în administrarea autorității publice.

Sintagma „pot fi înstrăinate”, se impune a fi înțeleasă în sensul de prerogativă a vânzării și nicidecum o opțiune, vânzarea fiind obligatorie în situația în care cumpărătorul își manifestă opțiunea de cumpărare devin relevante statuările exprimate de Înalta Curte de Casație și Decizia 81/06 noiembrie 2017, când Completul pentru, în speță Justiția prin dezlegarea unor chestiuni de drept, a admis sesizarea formulată de Tribunalul Cluj Secția civilă privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și în consecință, 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 completări ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuință, drept prevăzut de art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare”.

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

Prin Decizia nr. 1056/A/21.06.2019 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 24787/211/2017 s-a reținut: „din textele de lege enunțate rezultă cu claritate, neechivoc că legiuitorul a avut în vedere imobilele cu destinație de locuințe, nerestituite foștilor proprietari, aflate în administrarea unei persoane juridice de drept public, instituind pentru aceasta categorie a imobilelor beneficiul dreptului de preempțiune în privința chiriașilor care își manifestă opțiunea pentru cumpărarea locuințelor.

Or, acest demers al legiuitorului nu poate fi interpretat decât în sensul instituirii unor norme de protecție specială prin care statul a urmărit realizarea unui interes general de ordin social-economic care vizează transferul dreptului de proprietate asupra categoriilor de imobile (locuințe care nu au fost revendicate de foștii proprietari în baza reglementărilor speciale instituite prin Legea nr. 10/2001, sau, în cazul în care au fost revendicate nu au fost restituite, așa cum se întâmplă în prezența speței) în principal către chiriași, ca o măsură de protecție a acestora. De aceea, administratorii acestor categorii de imobile cu destinație de locuințe trebuie să respecte modul cum Statul Român a conceput imperatiivele interesului general și să procedeze la vânzarea lor către chiriași, potrivit legislației în vigoare astfel cum se instituie de altfel și prin dispozițiile art. 42 al. 3 din Legea 10/2001.

Astfel, în considerarea acestui raționament judiciar, intimații nu pot aprecia fără o bază rezonabilă că vânzarea locuințelor prevăzute de art.42 alin 3 din Legea nr. 10/2001 constituie doar o formalitate, opțiune pe care o înțelege să o exercite sau nu, după cum dorește fiindcă o atare conduită ar fi în dezacord total cu interesul general urmărit de legiuitor prin textul de lege anterior evocat și ar da naștere unei conduite arbitrare, cu consecința discriminării unor chiriași în raport cu alții.

Pentru toate aceste considerente, apreciază că nu există nici un impediment la vânzare, refuzul la vânzare fiind unul abuziv.

Suplimentar arăt faptul că, în prezent, imobilul se află în stare de degradare, proprietarul actual nerealizând lucrările necesare, astfel încât Serviciul Tehnic Reparații Imobile din cadrul Primăriei Municipiului Cluj - Napoca a solicitat luarea unor măsuri urgente pentru mutarea lor din imobil, acesta fiind într-o stare avansată de degradare și nu prezintă siguranță în exploatare.

Ca urmare a stării imobilului s-a hotărât atribuirea în favoarea lor a unei locuințe de necesitate, deși ei, au formulat cereri de cumpărare a ap. nr. 3, iar odată cu vânzarea efectuarea reparațiilor incumbă lor. (nemaifiind necesară nici atribuirea unei locuințe de necesitate).

În considerarea celor mai sus arătate, apreciază că se impune soluționarea favorabilă a cererii lor de cumpărare, în contextul dispozițiilor legale redată și a stării de fapt mai sus descrise.

În drept, a invocat: Legea 112/1995, Legea 10/2001.

La data de 3 iunie 2021, pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin Primar și Municipiul Cluj-Napoca, reprezentat prin Primar, au depus întâmpinare, în temeiul art. 205 și urm. C.pr.civ., prin care au solicitat, respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neintemeiată, pentru următoarele considerente:

În motivarea acțiunii, reclamanta arată faptul că la data de 12.06.2000 în calitate de chiriașă, a încheiat un contract de închiriere cu locatorul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, având ca obiect ap. nr. 3 situat în jud. Cluj; contract de închiriere completat prin acte adiționale, cu privire la durata contractului (ultimul din data de 27.06.2019), în prezent, operând tacita relocațiune.

În concret, reclamanta solicită instanței cumpărarea acestui imobil pe care îl deține de o perioadă îndelungată de timp și pentru care a achitat cheltuielile aferente. A făcut demersuri în vederea cumpărării imobilului, dar nu a obținut cumpărarea locuinței. Mai arată reclamanta

faptul că s-a respins cererea de retrocedare a acestui imobil în favoarea foștilor proprietari, acțiune care a format obiectul dosarului nr. 1163/33/2016 al ÎCCJ.

În drept, au invocat prevederile Legii nr. 112/1995 (art. 9, respectiv art. 6 din HG nr. 20/1998), ale Legii nr. 10/2001 (art. 42 alin.1-3) și Decizia ICCJ nr. 81/06.11.2017.

Sub aspect de ordin procedural, în temeiul art. 248 C.pr.civ., invocă:

Excepția inadmisibilității petiției 1 al acțiunii deduse judecării, întrucât, în conformitate cu disp. art. 194 lit. d) C.pr.civ. reclamanții nu indică temeiul de drept în baza căruia își întemeiază pretenția.

Excepția prematurității acțiunii, raportat la următoarele argumente:

Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare cuprinde reglementări privitoare la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară (cererea de înscriere în cartea funciară trebuie să urmeze procedura cadastral judiciară, respectiv împotriva încheierii de carte funciară se poate formula cerere de reexaminare la registratorul șef și numai împotriva încheierii acestuia se poate formula plângere), neputând fi astfel urmată procedura de drept comun.

Astfel, în vederea justei soluționări a cauzei pendinte, învedereăm instanței următoarele aspecte referitoare de întregul imobil dedus judecării:

Imobilul din municipiul Cluj-Napoca, str. M.Kogălniceanu nr. 18A, fostă str. Farkas nr. 18, este înscris în C.h. nr. 306149 Cluj-Napoca (Nr.C.F.vechi: 1438 Cluj-Napoca), cu nr.top. 619, în favoarea Colegiului Reformat din Cluj.

În prezent, imobilul se află în administrarea instituției lor, dar nu dețin documentele translativ necesare întabulării dreptului de proprietate și/sau de administrare al acestuia, motiv pentru care nu au fost efectuate operațiuni de publicitate imobiliară, respectiv vreo documentație de dezmembrare și apartamentare a imobilului; pentru reglementarea situației de carte funciară, serviciul de specialitate - Serviciul evidență patrimoniu și cadastru a depus la Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj, cererea nr. 619998 conex 552429/453/13.12.2019, pentru întabularea imobilului în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, cu titlu de drept lege, în temeiul Decretului nr. 176/1948, a H.C.M. nr. 8/1960, a O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, raportat la O.U.G. nr. 94/2000, republicată, privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România (a se vedea Decizia civilă nr. 5864/20166 a Guvernului României de respingerea cererii de revendicare înaintată de Eparhia Reformată din Ardeal, respectiv Sentința civilă nr. 17/2017 a Curții de Apel Cluj, rămasă definitivă prin Decizia nr. 4113/2019 a ÎCCJ). Această solicitare a fost respinsă de BCPI Cluj prin Încheierea de carte funciară nr. 247788/2019 c.f.

Împotriva Încheierii de respingere nr. 247788/2019 c.f. s-a depus cerere de reexaminare nr. 71773/453/06.02.2020, ce a fost soluționată tot printr-o respingere prin Încheierea de respingere a reexaminării nr. 50500/2020 C.F.

Împotriva Încheierii de respingere de reexaminare nr. 50500/14.02.2020 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj, în vederea admiterii întabulării dreptului de proprietate a Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, a imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Kogălniceanu nr. 18A, înscris în CF 306149 Cluj-Napoca (nr. CF vechi 1438 Cluj-Napoca), cu nr. topo. 619, cu drept de lege în temeiul Decretului nr. 176/1948, a HCM nr. 8/1980 și a OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ raportat la OUG nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri care au aparținut cultelor religioase din România, respectiv al Fișelor mijloacelor fixe și ale Contractelor de închiriere aflate în derulare, învederează instanței faptul că autoritatea publică locală a formulat plângere care, formează obiectul dosarului nr. 6538/211/2010 aflat pe rolul Judecătorei Cluj-Napoca.

Raportat la situația mai sus prezentată, a solicitat instanței, în temeiul art. 413 pct. 1 C.pr.civ., suspendarea prezentului dosar până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 6538/211/2010 al Judecătorei Cluj-Napoca.

Pe fondul cauzei, în fapt, arată următoarele:

Imobilul din municipiul Cluj-Napoca, str. M.Kogălniceanu nr. 18A, fostă str. Farkas nr. 18, este înscris în C.F. nr. 306149 Cluj-Napoca (Nr.C.F.vechi: 1438 Cluj-Napoca), cu nr.top. 619, în favoarea Colegiului Reformat din Cluj.

Pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18, R.A.A.L.F.L. Cluj a încheiat contractul de închiriere nr. 33088/22.06.1994, având ca și titular de contract pe numitul Racolța Bâldean Gavril, iar cu drepturi locative pe numita Racolța Bâldean Irina. Conform fișei suprafeței locative, imobilul avea în componență, o cameră, în suprafață de 8,78 mp. și o bucătărie, în suprafață de 15,08 mp., rezultând o suprafață totală de 23,86 mp.

La data de 25.11.1994, ca urmare a decesului numitei Dobra Susana, s-a aprobat extinderea suprafeței locative cu încă o cameră, în suprafață de 38,88 mp., astfel că suprafața totală închiriată conform contractului de închiriere nr. 33068/25.11.1994 era de 62,74 mp.

Ca urmare a desfacerii prin divorț a căsătoriei, conform Sentinței Civile nr. 1502/1996 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 13647/1995, definitivă, prin care s-a dispus partajarea folosinței locuinței comune a soților situată în municipiul Cluj-Napoca, str. M.Kogălniceanu nr. 18, ap. 2, și atribuirea reclamantei Racolța Bâldean Irina a camerei în suprafață de 41,42 mp. și cu acces la dependențele comune, a fost încheiat contractul de închiriere nr. 33352/10.10.1996. Conform fișei suprafeței locative, imobilul avea în componență, o cameră, în suprafața de 38,88 mp. și o bucătărie în folosință comună, în suprafață de 15,08 mp.

Autoritatea locală a încheiat la data de 26.05.1999 pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 18A, cu numita Bâldean Irina contractul de închiriere nr. 27423, iar conform fișei suprafeței locative, acesta avea în componență o cameră, în suprafață de 38,88 mp. și o bucătărie, în suprafață de 15,08 mp., rezultând o suprafață totală de 53,96 mp.

Deoarece imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 18A a fost recompartimentat, la data de 12.06.2000 contractul de închiriere nr. 27423 a fost reînnoit și a fost întocmită o nouă fișă a spațiului locativ, conform căreia nr. apartamentului era 3, iar acesta avea în componență următoarele: 1 cameră, cu o suprafață de 38,93 mp., 1 bucătărie, cu o suprafață de 15,39 mp. și 1 wc., cu o suprafață de 2,62 mp., rezultând o suprafață totală de 56,94 mp.

Conform contractului de închiriere mai sus menționat, perioada de locațiune era până la data de 08.04.2004, perioadă ce a fost prelungită prin acte adiționale până la data de 27.06.2019.

Ca urmare a cererii înregistrată cu nr. 317497/45/03.07.2018, la data de 02.08.2018, a fost încheiat actul adițional nr. 9 la contractul de închiriere nr. 27423/12.06.2000, conform căruia numele titularului de contract este Șerdean-Bâldean Irina și totodată a fost introdus cu drepturi locative și numitul Șerdean-Bâldean Adrian, având calitatea de soț.

Datorită faptului că imobilul se află într-o stare avansată de degradare cât și faptul că lucrările nu se pot efectua cu chirie în imobil, prin Hotărârea nr. 823/21.11.2019, s-a aprobat atribuirea locuinței de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Taberei nr. 4B, ap. 5, în favoarea doamnei Șerdean-Bâldean Irina și familiei acesteia până la efectuarea lucrărilor de reabilitare a apartamentului nr. 3 din mobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, I obiect al Contractului de închiriere nr. 27423/12.06.2000.

Astfel, începând cu data de 13.04.2020, a încetat temporar contractul de închiriere nr. 27423/12.06.2000, până la efectuarea lucrărilor de reabilitare a apartamentului și totodată a

fost întocmit contractul de închiriere nr. 66912/13.02.2020, având ca obiect locuința de necesitate situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Taberei nr. 4B, ap. 5, iar ca titular de contract pe numita Serdean-Bâldean Irina.

Precizează faptul că reclamanta Serdean-Bâldean Irina nu a formulat către autoritatea locală nicio cerere privind solicitarea de cumpărare, în baza Legii nr. 112/1995, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, ap. 3.

Totodată au făcut cunoscut faptul că raportat la modul de preluare a imobilului mai sus menționat, acesta nu se circumscrie prevederilor legale, fiind preluat la Statul Român în baza Decretului nr. 176/1948, a H.C.M. nr. 8/1960 H.C.M.

De asemenea au învederat faptul că din contractul de închiriere valabil la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, lipsește WC-ul, iar prin Sentința Civilă nr. 1502/1996 pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 13647/1995, definitivă, s-a dispus partajarea folosinței locuinței comune a soților situată în municipiul Cluj-Napoca, str. M.Kogălniceanu nr. 18, ap. 2, și atribuirea reclamantei Racoțfa Bâldean Irina a camerei în suprafață de 41,42 mp. și cu acces la dependențele comune.

În drept, au invocat:

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

Conform prevederilor art. 4 din HG nr. 11/1997 „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”.

Raportat la art. 42 alin. 1-3 din Legea nr. 10/2001 „Imobilele care în urma procedurilor prevăzute de cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali. Imobilele cu altă destinație decât cea de locuință, prevăzute la alin.(1) se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare. Deținătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi au drept de preemțiune. Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.

De altfel, față de sintagma „pot fi înstrăinate folosită de legiuitor în dispozițiile art. 42 din Legea nr. 10/2001, legea nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate a acestuia, întrucât în caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate prevăzut de art. 553 alin.(1), art. 555 alin. (1) Cod civil și de art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

În cazul în care ar exista o derogare de la principiul libertății contractuale, aceasta ar fi fost prevăzută expres de către legiuitor, având în vedere că este vorba de o restrângere a drepturilor subiecțiilor de drept. În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat că ingerința statului în exercițiul drepturilor cu caracter patrimonial trebuie să fie prevăzută de lege, să urmărească o cauză de utilitate publică, să fie conformă normelor de drept intern și să respecte un raport de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul vizat (Hotărârea nr. 21.02.1986, pronunțată în Cauza James și alții împotriva Regatului Unit al Marii Britanii și Irlandei de Nord).Nu în ultimul rând de afirmația reclamantilor în sensul că

„ În speță devin relevante statuările exprimate de Înalta Curte de Casație și Justiție prin Decizia 81/06 noiembrie 2017...”, referitoare la interpretarea și aplicarea 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, aprăoim că:

- la o lectură atentă a considerentelor Deciziei nr.81/2017 se poate observa că acestea nu fac referire la; eligibilitatea locuințelor de a fi sau nu supuse vânzării. Prin Decizia

nr.81/2017 - sunt tranșate aspecte referitoare la dreptul de preempțiune al chiriașului, nu se analizează calitatea de chiriaș a titularului de contract sau ce condiții ar trebuie să îndeplinească titularul pentru a avea această calitate;

- în contextul punctului 54 al Deciziei nr.81/2017 se afirmă faptul că "proprietarul nu este obligat să vândă", adică acesta își păstrează dreptul de opțiune conferit de art.42 alin.3 din Legea nr.10/2001 singura lui obligație fiind de a permite preemtorului (chiriașului) să cumpere cu preferință. În ceea ce privește termenul de exercitare a dreptului de preempțiune, în teza a doua a punctului 55 din Decizie, se reține faptul că legiuitorul supune dreptul de preempțiune prevederilor dreptului comun, respectiv Codului civil. Prin urmare, dreptul de preempțiune va putea fi exercitat, conform art.1732 alin.4 din Codul civil într-un termen de 30 de zile, neaplicându-se termenul de 90 de zile prevăzut de art.17 din Legea nr.10/2001;

- în vederea stabilirii prețului de vânzare a locuințelor se vor aplica prevederile legale reglementate de Decretul-lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, Hotărârea nr.20/1996 privind aplicarea Legii nr.112/1995 și orice alte acte normative în vigoare la momentul vânzării, a căror prevederi au legătură cu stabilirea prețului pentru astfel de locuințe.

- respectarea dreptului de preempțiune reprezintă o etapă din cadrul procedurii de vânzare a locuințelor, respectiv o obligație legală a vânzătorului prin care se îngrădește libertatea acestuia de a-și alege persoana cumpărătorului.

Ori, din probele de la dosar rezultă că reclamanta a încheiat contractul de închiriere ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, respectiv a fost încheiat contractul de închiriere nr. 27423/26.05.1599.

Referitor la cheltuielile de judecată, au solicitat respingerea acestora, întrucât nu sunt în culpă procesuală.

În subsidiar, în situația în care instanța va aprecia o eventuală culpă a lor, înțeleg să invoce dispozițiile Deciziei Curții Constituționale nr. 492 din 08.06.2006, publicată în Monitorul oficial nr. 583 din 5.07.2006.

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 quantum rezonabil.

Pentru toate considerentele enumerate, au solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În drept, au invocat textele de lege invocate prin întâmpinare.

La data de 08.12.2021, reclamanții au depus la dosar cerere de renunțare la petitul nr. 1 din cererea de chemare în judecată formulată în contradictoriu cu Statul Român prin Ministerul Finanțelor, cerere care a fost comunicată cu pârâțul (f. 180-181).

Analizând cererea formulată, prin prisma motivelor de fapt și de drept invocate, precum și pe baza ansamblului probator, tribunalul reține următoarele:

În fapt, instanța reține că reclamanta solicită obligarea pârâților la vânzarea în favoarea lui a imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 18A, ap.nr 3 și atribuirea în proprietate a terenului aferent.

În susținerea acțiunii acesta arată faptul că și din probele de la dosar se confirmă susținerile sale că la data de 12.06. 2000 a perfectat un contract de închiriere cu privire la acest imobil. Ulterior contractul de închiriere a fost completat și modificat prin acte adiționale fiind prelungită durata contractului, inclusiv până la data de 27 iunie 2019.

De asemenea, se constată că ulterior acestei date nu s-au mai încheiat alte acte adiționale la contractul de închiriere, operând tacita relocațiune.

Reclamanta susține că este îndreptățit în calitate de chiriaș al apartamentului nr. 3 la dreptul de a cumpăra apartamentul în care locuiește, fiindu-i în opinia sa, aplicabile dispoz. Legii nr. 112/1995 și ale art. 9 din acest act normativ, precum și art. 6 din HG nr. 20/1996.

Mai mult, reclamanta susține că în condițiile în care dosarul nr. 1163/33/2016 a fost soluționat definitiv în sensul respingerii recursului revendicatorilor ap. I cu destinație de locuință, nu a fost restituit în favoarea foștilor proprietari, astfel rămânând în proprietatea autorității, motiv pentru care apar pe deplin incidente dispoz. art. 42, alin. 1 și 3 din Legea nr. 10/2001.

Reclamanta susține că din interpretarea dispoz. legale invocate rezultă că intimații nu pot aprecia fără o bază rezonabilă că vânzarea locuințelor prevăzute de art. 42, alin. 3 din Legea nr. 10/2001 nu constituie doar o formalitate, opțiune pe care înțelege să o exercite sau nu. Ca atare, nu există nici un impediment la vânzare, iar refuzul ar fi apreciat ca fiind unul abuziv.

În analizarea temeiniciei acțiunii formulate și a susținerilor reclamantului, instanța va avea în vedere conținutul art. 9 din Legea nr. 115/1995, potrivit căreia 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 conform dispoz. art. 6 din HG nr. 20/1996, privind normele de aplicare a Legii nr. 112/1995, 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. Ori, din probele de la dosar rezultă că reclamantul a încheiat contractul de închiriere ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 și anume a fost încheiat contractul de închiriere nr. 26808/26.05.1999.

Dispozițiile Legii nr. 112/1995 a recunoscut beneficiarilor contractelor de închiriere care foloseau imobilele obiect al acesteia dreptul de a formula cereri pentru vânzarea bunurilor în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii. Ori, dispozițiile acesteia vizează numai persoanele care aveau contract de închiriere încheiat la acea dată, nu persoanele care au încheiat ulterior contract de închiriere. În acest sens a fost reglementată norma de protecție a dispozițiilor Legii nr. 112/1995. De asemenea, instanța mai reține prevederile art. 42, alin. 1, 3 din Legea nr. 10/2001, potrivit căreia imobilele pot fi înstrăinate, referindu-se la imobilele prevăzute de procedurile de la capitolul III – care nu se restituie persoanelor îndreptățite, ci rămân în administrarea deținătorilor actuali, se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare, iar deținătorilor cu titlu valabil la data intrării în vigoare a legii au drept de preemțiune.

Din interpretarea acestora rezultă că sintagma *pot fi înstrăinate* folosită de legiuitor nu echivalează cu o obligație în sarcina deținătorului actual, ci cu o facultate, în caz contrar încălcându-se una dintre prerogativele dreptului de proprietate asupra imobilului din litigiu.

Instanța reține că din interpretarea atât a dispoz. art. 9 din Legea nr. 112/1995, cât și a art. 42 din Legea nr. 10/2001, se desprinde concluzia *dreptului de înstrăinare* al autorității în patrimoniul căreia a rămas imobilul nerestituit vechilor proprietari cu dreptul corelativ al deținătorilor cu titlu valabil al acestora, la preemțiune.

În concret, chiriașii au dreptul de a opta pentru cumpărarea acestora, având un drept de preemțiune.

În consecință, instanța reține că din cuprinsul acestor texte legale nu rezultă ca ar exista o obligație de înstrăinare a imobilului caz în care nici nu se poate reține existența unui refuz abuziv și nejustificat la încheierea contractului de vânzare-cumpărare privind imobilul din litigiu.

Ținând seama considerentele de fapt și de drept mai sus arătate, instanța urmează să respingă cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta SERDEAN BALDEAN IRINA, ca fiind neîntemeiată.

În baza dispozițiilor art. 406 C.pr. civ., va lua act de renunțarea la judecata petiției I din cererea de chemare în judecată privind obligarea părților la întabularea în cartea funciară.

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

la act de renunțarea la judecata petiției I din cererea de chemare în judecată privind obligarea părților la întabularea în cartea funciară.

Respinge cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta SERDEAN BALDEAN IRINA având CNP _____ cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca jud. Cluj, cu domiciliul ales municipiul Cluj-Napoca.

B-dul Eroilor nr.10 ap.25 la cabinet avocat Clejan Lenuta Margareta, în contradictoriu cu părții Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj Napoca str. Calea Moșilor nr. 1-3 jud. Cluj, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj Napoca str. Calea Moșilor nr. 1-3 jud. Cluj și Statul Roman prin Ministerul Finantelor Publice reprezentat de Administrația Finantelor Publice Cluj, cu sediul în Strada Apolodor nr. 17, sector 5, cod 050741, București, cu sediul ales în Cluj-Napoca, Piața Avram Iancu, nr. 19, jud. Cluj ca fiind neîntemeiată.

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

Cererea de apel și motivele se vor depune la Tribunalul Cluj.

Pronunțată prin punerea la dispoziția părților prin intermediul grefei, azi 15.12.2021.

Președinte,
Florina Sanda Bălchiș

Grefier,
Olimpia Andreș



G.A. 17 Decembrie 2021
Rod.B.F.S./Red. E.C.
6 ex./11.03.2022

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența Regulamentului U.E. 2016/679
Cod ECLI ECLI:RO:CAJLJ:2022:003.000278

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA I CIVILĂ



DOSAR CIVIL NR. 1043/117/2021

DECIZIA CIVILĂ NR. 278/A/2022

Ședința publică din data de 22 iunie 2022

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: RAMONA-CORINA VASILE
JUDECĂTOR: CARMEN-MARIA CONȚ
GREFIER: ANGELA-ANCA MUNCACIU

S-a luat în examinare apelul declarat de reclamantii ȘERDEAN BĂLDEAN IRINA și ȘERDEAN BĂLDEAN ADRIAN, împotriva sentinței civile nr. 843 din 15.12.2021 a Tribunalului Cluj, Secția Civilă, pronunțată în dosar nr. 1043/117/2021, privind și pe pârâții intimati MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și STATUL ROMÂN, prin MINISTERUL FINANTELOR, având ca obiect obligație de a face în temeiul Legii nr. 10/2001.

La apelul nominal făcut în ședință publică se constată următoarele: pentru reclamantii apelanți Șerdean Băldean Irina și Șerdean Băldean Adrian, se prezintă doamna avocat Clejan Lenuța Margareta, cu împuternicire avocațială aflată la fila 7 verso din dosar; pentru pârâții intimati Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, nu se prezintă nimeni.

Procedura de citare este legal îndeplinită cu toate părțile.

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

Dosarul se află la primul termen de judecată în apel.

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

Apelul este scutit de la plata taxei judiciare de timbru, în temeiul art. 50 din Legea nr. 10/2001.

S-a solicitat judecarea cauzei în lipsă, prin memoriul de apel, la fila 7 din dosar.

Dosarul a parcurs procedura de regularizare.

A fost depusă întâmpinare la dosar din partea pârâtului intimat Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, în data de 18.05.2022, fila 17 din dosar, prin care s-a solicitat respingerea apelului.

De asemenea, a fost depusă întâmpinare la dosar din partea pârâților intimati Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, în data de 23.05.2022, filele 19 - 22 din dosar, prin care s-a solicitat respingerea apelului ca nefondat.

La interpelarea instanței, reprezentanta reclamantilor apelanți arată că nu are alte chestiuni prealabile de invocat.

Nemaifiind alte cereri de formulat și nici excepții de invocat. Curtea declară încheiată faza cercetării judecătorești și acordă reprezentantei reclamanților apelanți cuvântul în dezbaterile apelului declarat în cauză.

Reprezentanta reclamanților apelanți solicită instanței să admită apelul așa cum a fost acesta formulat și motivat și să dispună schimbarea sentinței civile nr. 843 din 15.12.2021 a Tribunalului Cluj, Secția Civilă, în sensul admiterii cererii de chemare în judecată așa cum a fost aceasta formulată și motivată.

De asemenea, invederează instanței faptul că în dezvoltarea motivelor de apel, în esență, a arătat următoarele:

Reclamanta apelantă Șerdean Bâldean Irina deține posesia și folosința încă din anul 1994 și nimeni nu a contestat acest lucru.

Procedura de vânzare a locuinței a fost suspendată până la soluționarea cererilor de revendicare.

Prin urmare, interpretarea dată de către instanța de judecată, cu privire la dreptul apelantei de a dobândi în proprietate locuința pe care o deține încă din anul 1994, deci anterior Legii nr. 112/1995, din punctul său de vedere, este total nelegală.

Mai departe, a arătat că după apariția Legii nr. 10/2001, în art. 43, se stabilește foarte clar care este soarta imobilelor care nu au fost restituite foștilor proprietari.

Erau două categorii de posesori ai acestor locuințe, respectiv persoane care au avut un contract valabil încheiat și persoane care au avut un drept locativ.

Instanța de fond nu a înțeles faptul că dreptul locativ îți conferă dreptul să locuiești în acea locuință, iar când deții posesia, nu pot fi doi titulari ai contractului.

În speța de față soțul doamnei apelante a avut contract de închiriere, apelanta având un drept locativ încă din anul 1994.

Împrejurarea că a fost un divorț, că a fost o dezmembrare, că a fost o modificare a imobilului, nu are relevanță pentru că apelanta nu a primit o repartitie nouă, ci acolo locuiește și a locuit întotdeauna, deci nu are relevanță faptul că bunul a fost revendicat și că s-a soluționat revendicarea.

Prin urmare, consideră că soluția instanței de fond este nelegală, întrucât a fost dată cu aplicarea greșită a dispozițiilor legale.

Curtea invederează reprezentantei reclamanților apelanți împrejurarea că părăși intimați invocă faptul că în anul 2000 a avut loc o recompartimentare a apartamentului închiriat apelantei, prin urmare, apartamentul a suferit o modificare.

Reprezentanta reclamanților apelanți invederează instanței că apelanta a locuit întotdeauna în acea locuință, nu s-a mutat niciodată, a fost constrânsă de către Statul Român, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, care este proprietar, să facă operațiunile juridice pe care aceștia le-au dorit și de aici a apărut și această modificare a numărului de apartament, pentru că în cartea funciară avem ap. nr. 3, în fișa locativă avem ap. nr. 2, și a cerut lămuriri clienței sale pentru a vedea cu ce apartament figurează în actul de identitate.

Când Statul Român, în calitate de proprietar, va face măsurători și va stabili prețul de vânzare, va face descrierea corectă în așa fel încât să fie compatibilă cu înscrierea din cartea funciară, însă dreptul locativ al apelantei acolo a fost înscris și aceasta s-a conformat măsurilor administrative dispuse de către Primărie, în funcție de interesul acestei părți.

Pe strada Mihail Kogălniceanu este un imobil foarte mare, acolo sunt mai mulți chiriași, iar acolo proprietarul a mai introdus un chiriaș, a mai făcut o cameră, a mai mutat o baie, astfel încât apelanta, o femeie în vârstă, a fost pusă într-o situație neplăcută, raportat la aceste modificări.

Solicită acordarea cheltuielilor de judecată, constând în onorariu avocațial în cuantum de 2.500 lei, conform chitanței pe care o depune la dosar.

Curtea declară încheie dezbaterile și reține cauza în pronunțare.



Prin sentința civilă nr. 843/15.12.2021 a Tribunalului Cluj - Secția Civilă, pronunțată în dosar nr. 1043/117/2021, s-a luat act de renunțarea la judecata petiției 1 din cererea de chemare în judecată, privind obligarea părților la întabularea imobilului în cartea funciară.

S-a respins cererea de chemare în judecata formulată de reclamanta Șerdean Bâldean Irina, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Statul Român, prin Ministerul Finanțelor Publice, reprezentat de Administrația Finanțelor Publice Cluj, ca fiind neîntemeiată.

Pentru a pronunța această soluție, Tribunalul Cluj - Secția Civilă a reținut în considerentele sentinței sale, următoarele:

„În fapt, instanța reține că reclamanta solicită obligarea părților la vânzarea în favoarea sa a imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 18A, ap. nr. 3 și atribuirea în proprietate a terenului aferent.

În susținerea acțiunii aceasta arată faptul că și din probele de la dosar se confirmă susținerile sale că la data de 12.06.2000 a perfectat un contract de închiriere cu privire la acest imobil. Ulterior contractul de închiriere a fost completat și modificat prin acte adiționale fiind prelungită durata contractului, inclusiv până la data de 27 iunie 2019.

De asemenea, se constată că ulterior acestei date nu s-au mai încheiat alte acte adiționale la contractul de închiriere, operând tacita relocațiune.

Reclamanta susține că este îndreptățit în calitate de chiriaș al apartamentului nr. 3 la dreptul de a cumpăra apartamentul în care locuiește, fiindu-i în opinia sa, aplicabile dispoz. Legii nr. 112/1995 și ale art. 9 din acest act normativ, precum și art. 6 din HG nr. 20/1996.

Mai mult, reclamanta susține că în condițiile în care dosarul nr. 1163/33/2016 a fost soluționat definitiv în sensul respingerii recursului revendicătorilor ap. 1 cu destinație de locuință, nu a fost restituit în favoarea foștilor proprietari, astfel rămânând în proprietatea autorității, motiv pentru care apar pe deplin incidente dispoz. art. 42, alin. 1 și 3 din Legea nr. 10/2001.

Reclamanta susține că din interpretarea dispoz. legale invocate rezultă că intimații nu pot aprecia fără o bază rezonabilă că vânzarea locuințelor prevăzute de art. 42, alin. 3 din Legea nr. 10/2001 nu constituie doar o formalitate, opțiune pe care înțelege să o exercite sau nu. Ca atare, nu există nici un impediment la vânzare, iar refuzul ar fi apreciat ca fiind unul abuziv.

În analizarea temeiniciei acțiunii formulate și a susținerilor reclamantului, instanța va avea în vedere conținutul art. 9 din Legea nr. 112/1995, potrivit căreia 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 conform dispoz. art. 6 din HG nr. 20/1996, privind normele de aplicare a Legii nr. 112/1995, 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. Ori, din probele de la dosar rezultă că reclamantul a încheiat contractul de închiriere ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 și anume a fost încheiat contractul de închiriere nr. 26808/26.05.1999.

Dispozițiile Legii nr. 112/1995 a recunoscut beneficiarilor contractelor de închiriere care foloseau imobilele obiect al acesteia dreptul de a formula cereri pentru vânzarea bunurilor în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii. Ori, dispozițiile acesteia vizează numai persoanele care aveau contract de închiriere încheiat la acea dată, nu persoanele care au încheiat ulterior contract de închiriere. În acest sens a fost reglementată norma de protecție a dispozițiilor Legii nr. 112/1995. De asemenea, instanța mai reține prevederile art. 42, alin. 1, 3 din Legea nr. 10/2001, potrivit căreia imobilele pot fi înstrăinate, referindu-se la imobilele prevăzute de procedurile de la capitolul III – care nu se restituie persoanelor îndreptățite, ci rămân în administrarea deținătorilor actuali, se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare, iar deținătorilor cu titlu valabil la data intrării în vigoare a legii au drept de preempțiune.

Din interpretarea acestora rezultă că sintagma pot fi înstrăinate folosită de legiuitor nu echivalează cu o obligație în sarcina deținătorului actual, ci cu o facultate, în caz contrar încălcându-se una dintre prerogativele dreptului de proprietate asupra imobilului din litigiu.

Instanța reține că din interpretarea atât a dispoz. art. 9 din Legea nr. 112/1995, cât și a art. 42 din Legea nr. 10/2001, se desprinde concluzia dreptului de înstrăinare al autorității în patrimoniul

căreia a rămas imobilul nerestituit vechilor proprietari cu dreptul corelativ al deținătorilor cu titlu valabil al acestora, la preemțiune.

În concret, chiriașii au dreptul de a opta pentru cumpărarea acestora, având un drept de preemțiune.

În consecință, instanța reține că din cuprinsul acestor texte legale nu rezultă ca ar exista o obligație de înstrăinare a imobilului caz în care nici nu se poate reține existența unui refuz abuziv și nejustificat la încheierea contractului de vânzare-cumpărare privind imobilul din litigiu.

Ținând seama considerentele de fapt și de drept mai sus arătate, instanța urmează să respingă cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Șerdean Bâldean Irina, ca fiind neîntemeiată.

În baza dispozițiilor art. 406 C.pr.civ., va lua act de renunțarea la judecata petiției 1 din cererea de chemare în judecată privind obligarea părților la întabularea în cartea funciară."

Împotriva acestei sentințe au declarat apel, în termen legal, reclamantii Șerdean Bâldean Irina și Șerdean Bâldean Adrian, solicitând schimbarea sentinței apelate, în sensul admiterii cererii de chemare în judecată, astfel cum a fost formulată.

În motivarea apelului s-a arătat că sentința apelată este nelegală și netemeinică sub aspectul soluției de fond, de respingere ca neîntemeiată a cererii lor, prin care au solicitat obligarea părților la vânzarea imobilului ap. nr. 3 situat în Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18 A jud. Cluj, cu suprafața utilă de 56,94 mp, compus din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 baie și wc, imobil deținut de apelantă cu titlu de închiriere.

Prima instanță, nu a reținut corect starea de fapt - constând în perfectarea de către apelantă a contractului de închiriere încă din anul 1991 - Contract de închiriere nr. 33088/22.06.1994 - aspect clarificat de către părât în fila 3 din poziție și a actelor adiționale, precum și faptul că dosarul de revendicare nr. 1163/33/2016 a fost soluționat definitiv, în sensul respingerii cererii revendicatorilor, apartamentul deținut de apelantă cu destinație de locuință, în drept, prima instanță a interpretat greșit dispozițiile legale aplicabile invocate de apelantă.

În acest sens, apelanta a reiterat că imobilul din municipiul Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 18A, fostă str. Farkas nr. 18, a fost înscris în C.F. nr. 306149 Cluj-Napoca (Nr. C.F. vechi 1438 Cluj-Napoca), cu nr. top. 619, în favoarea Colegiului Reformat din Cluj.

Pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18, R.A.A.I.F.L. Cluj a încheiat Contractul de închiriere nr. 33088/22.06.1994 (actele anexă la dosarul cauzei nu fost depuse de către primărie), având ca și titular de contract pe numitul Racolța Bâldean Gavril, iar cu drepturi locative pe numita Racolța Bâldean Irina.

Conform fișei suprafeței locative, imobilul avea în componență o cameră, în suprafață de 8,78 mp și o bucatărie în suprafață de 15,08 mp., rezultând o suprafață totală de 23,86 mp.

La data de 25.11.1994, ca urmare a decesului numitei Dobru Susana, s-a aprobat extinderea suprafeței locative cu încă o cameră în suprafață de 38,88 mp, astfel că suprafața totală închiriată conform Contractului de închiriere nr. 33068/25.11.1994 era de 62,74 mp.

Ca urmare a desfacerii prin divorț a căsătoriei, conform Sentinței civile nr. 1502/1996, pronunțată de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 13647/1995, definitivă, prin care s-a dispus partajarea folosinței locuinței comune a soților, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 18, ap. 2 și atribuirea în favoarea reclamantei Racolța Bâldean Irina (actualmente reclamanta Șerdean) a camerei în suprafață de 41,42 mp și cu acces la dependențele comune, a fost încheiat Contractul de închiriere nr. 33352/10.10.1996.

Conform fișei suprafeței locative, imobilul avea în componență o cameră, în suprafață de 38,88 mp și o bucatărie în folosință comună, în suprafață de 16,08 mp.

Autoritatea locală a încheiat la data de 26.05.1999, pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 18A, cu reclamanta, fostă Bâldean Irina, Contractul de închiriere nr. 27423, iar conform fișei suprafeței locative, acesta avea în componență o cameră, în suprafață de 38,88 mp și o bucatărie în suprafață de 15,08 mp, rezultând o suprafață totală de 53,96 mp.

Deoarece imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. M. Kogălniceanu nr. 18A a fost recompartimentat, la data de 12.06.2000 Contractul de închiriere nr. 27423 a fost reînnoit și a fost întocmită o nouă fișă a spațiului locativ, conform căreia nr. apartamentului era 3, iar acesta avea în



componentă următoarele: 1 cameră cu o suprafață de 38,93 mp, 1 bucatărie cu o suprafață de 15,39 mp, și 1 wc cu o suprafață de 2,02 mp, rezultând o suprafață totală de 66,94 mp.

Conform contractului de închiriere mai sus menționat, perioada de locațiune era până la data de 08.04.2004, perioadă ce a fost prelungită prin acte adiționale până la data de 27.06.2019.

Ca urmare a Cererii înregistrată cu nr. 317497/45/03.07.2018, la data de 02.08.2018, a fost încheiat Actul adițional nr. 9 la Contractul de închiriere nr. 27423/12.06.2000, conform căruia numele titularului de contract este Șerdean - Băldean Irina și, totodată, a fost introdus cu drepturi locative și Șerdean - Băldean Adrian, având calitatea de soț.

Împrejurarea că imobilul este în reparații nu poate constitui motiv pentru refuzul vânzării.

Instanța a respins cererea formulată de apelantă pe considerentele că: chiriașii au doar un drept de preemțiune la cumpărarea apartamentelor, fără a exista așadar o obligație de vânzare a autorității în patrimoniul căreia a rămas imobilul nerestituit vechilor proprietari; dreptul de a opta pentru cumpărarea apartamentelor îl au doar chiriașii care aveau contract de închiriere valabil la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

Astfel, instanța a reținut că „în analiza temeiniciei acțiunii formulate și a susținerilor reclamantului, instanța va avea în vedere conținutul art. 9 din Legea nr. 115/1995, potrivit căreia 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 conform dispoz. art. 6 din HG nr. 20/1996, privind normele de aplicare a Legii nr. 112/1995, 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. Ori, din probele de la dosar rezultă că reclamantul a încheiat contractul de închiriere ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 și anume a fost încheiat contractul de închiriere nr. 26808/26.05.1999.”

„De asemenea, instanța mai reține prevederile art. 42, alin. 1, 3 din Legea nr. 10/2001, potrivit căreia imobilele pot fi înstrăinate, referindu-se la imobilele prevăzute de procedurile de la capitolul III – care nu se restituie persoanelor îndreptățite, ci rămân în administrarea deținătorilor actuali, se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare, iar deținătorilor cu titlu valabil la data intrării în vigoare a legii au drept de preemțiune.

Din interpretarea acestora rezultă că sintagma pot fi înstrăinate folosită de legiuitor nu echivalează cu o obligație în sarcina deținătorului actual, ci cu o facultate, în caz contrar încălcându-se una dintre prerogativele dreptului de proprietate asupra imobilului din litigiu.”

În mod nelegal și neîntemeiat prima instanță a apreciat că din interpretarea art. 9 din Legea nr. 112/1995, cât și a art. 42 din Legea nr. 10/2001 se desprinde doar concluzia unui drept de înstrăinare al autorității, corelativ cu dreptul chiriașilor la preemțiune.

Cele mai sus reținute de către Tribunalul Cluj contravin dispozițiilor legale și mai ales celor statuate cu caracter obligatoriu de către Î.C.C.J. prin Decizia nr. 81/06 noiembrie 2017 privind examinarea sesizării formulate de Tribunalul Cluj - Secția civilă în dosarul nr. 3.633/211/2016 în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile.

Așa cum se poate observa, apelanta a invocat prin cererea introductivă aplicabilitatea în cauză a dezlegărilor date de Î.C.C.J. prin decizia mai sus amintită, fără însă ca aceasta să fie amintită sau aplicată de către instanța de fond, deși aceasta este obligatorie de la data publicării în Monitorul Oficial, Partea I nr. 49 din 18 ianuarie 2018, în temeiul dispozițiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

Prima instanță a nesocotit faptul că Î.C.C.J. a stabilit că, în temeiul dispozițiilor legale nu există doar un simplu drept de preemțiune al chiriașilor care se exercită în condițiile în care autoritatea decide să vândă, raportat la faptul că „Din modul de reglementare rezultă în mod clar intenția legiuitorului de a supune situația chiriașilor la care se referă art. 42 alin. (3) unui alt regim juridic decât cel cuprins în art. 17 și art. 19 (ori art. 17 și 19 reglementează doar un drept prioritar la cumpărare, respectiv o unică obligație a vânzătorului de a permite preemtorului să cumpere cu preferință, fără ca proprietarul să fie obligat să vândă).

Astfel, Î.C.C.J. a concluzionat în sensul că:

„Prin urmare, prin art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 se reglementează posibilitatea înstrăinării imobilelor cu destinația de locuință, pe de o parte, ca urmare a opțiunii chiriașului de a

cumpăra, iar, pe de altă parte, din inițiativa deținătorului, cu recunoașterea în acest caz a dreptului de preempțiune al chiriașului, ambele ipoteze sub condiția epuizării procedurilor administrative și jurisdicționale, în cazul în care acestea s-au declanșat - neexistând astfel o suprapunere de reglementare, în sensul art. 52 din Legea nr. 10/2001, ci o completare.”

„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.”

Cele reținute de către Tribunalul Cluj recunosc doar dreptul de preempțiune al apelantului care poate fi exercitat doar în condițiile în care inițiativa vânzării ar aparține autorității publice, ori în prezentul dosar nu a existat o astfel de inițiativă de vânzare a intimaților și deci nu este incident nici dreptul de preempțiune recunoscut de către instanță.

În mod nelegal, însă, prima instanță a negat îndreptățirea apelantei la cumpărare, dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilului, drept care a fost exercitat de apelantă și care determină obligația autorității în vânzare.

Faptul că Î.C.C.J. a recunoscut existența atât a dreptului de preempțiune, pentru ipoteza inițierii vânzării de către deținător, cât și a dreptului la cumpărare, pentru ipoteza inițierii vânzării de către chiriaș a rezultat expres din cuprinsul Deciziei nr. 81/2017: „pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a vota pentru cumpărarea imobilelor”.

În mod nelegal și neîntemeiat instanța a considerat că normele legale instituie doar o facultate și nu o obligație în sarcina autorității publice, susținând chiar că în caz contrar s-ar încălca una din prerogativele dreptului de proprietate al intimaților, argumente care nesocotesc faptul că dispozițiile legale instituie măsuri de protecție socială.

Astfel, obligarea unității administrativ-teritoriale de a vinde un spațiu locativ este o obligație în rem, instituită de legiuitor în considerarea obiectului, iar nu o obligație în personam, reglementată în considerarea subiectului, astfel încât nu poate fi primit argumentul conform căruia se aduce atingere dreptului de dispoziție - asupra bunului.

În considerarea celor mai sus arătate, apelanții au arătat că sunt vădit neîntemeiate cele reținute de către instanța de fond și anume „...chiriașii au dreptul de a opta pentru cumpărarea acestora având un drept de preempțiune...”, sens în care au arătat faptul că dreptul de preempțiune este distinct de dreptul de cumpărare.

Astfel, apelanții au susținut faptul că în considerarea interpretării dată de Î.C.C.J. Tribunalul Cluj avea obligația de a reține că apelanții erau îndreptățiți să solicite vânzarea imobilului în litigiu, dreptul la cumpărare decurgând din dispozițiile legale și antrenând obligația intimaților la vânzare.

Apelanții au amintit în acest sens și Decizia nr. 1056/A/21.06.2019, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 24787/211/2017 prin care s-a reținut „... intimații nu pot aprecia fără o bază rezonabilă că vânzarea locuințelor prevăzute de art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 constituie doar o formalitate, opțiune pe care o înțelege să o exercite sau nu, după cum dorește fiindcă o atare conduită ar fi în dezacord totul cu interesul general urmărit, de legiuitor prin textul de lege anterior evocat și ar da naștere unei conduite arbitrare, cu consecința discriminării unor chiriași, în raport cu alții”.

Raportat la toate aceste argumente în mod nelegal și neîntemeiat Tribunalul Cluj a reținut că nu ar exista o obligație de înstrăinare și deci nici nu se poate reține existența unui refuz abuziv și nejustificat la încheierea contractului de vânzare-cumpărare privind imobilul în litigiu, având în vedere că în contextul existenței dreptului legal la cumpărare, refuzul/dezacordul intimaților echivalează tocmai cu un abuz.

Apelanții au arătat că în mod nelegal prima instanță a negat dreptul lor la cumpărare pe considerentul că art. 9 din Legea nr. 112/1995 vizează numai persoanele care aveau contract de închiriere încheiat la data intrării în vigoare a legii.

Apelanța reclamantă a arătat că a deținut titlu locativ asupra imobilului obiect al prezentei spețe încă din anul 1994 - toate actele fiind depuse în dosarul cauzei de către părți.



Opinia instanței a fost întemeiată pe prevederea textuală inițială a art. 9 din Legea nr. 112/1995 și art. 6 din H.G. nr. 20/1996, instanța concluzionând în sensul că apelantul a încheiat contract de închiriere ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, respectiv, în anul 1999.

Faptul că instanța s-a raportat exclusiv la reglementarea inițială a rezultat inclusiv din referirea în cuprinsul motivării doar la deținătorii cu titlu valabil al imobilelor, ori prin dispozițiile legale ulterioare și dezlegările date dispozițiilor legale sfera de aplicabilitate a persoanelor care pot solicita vânzarea imobilelor a fost mult extinsă.

În acest sens, dreptul recunoscut inițial numai chiriașilor din locuințele construite din fondurile statului a fost extins și la alte locuințe.

Apoi, Legea nr. 112/1995 reglementează situația juridică a imobilelor cu destinația de locuință, trecute în proprietatea statului cu titlu după data de 6 martie 1945 și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989, în vreme ce Legea nr. 10/2001 privește regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, indiferent dacă acestea existau sau au fost demolate, cu o categorie mai vastă de deținători și cu moment de referință data intrării în vigoare - imobilele preluate în mod abuziv fiind indicate prin art. 2 din lege ca fiind atât imobilele preluate cu titlu, cât și cele preluate fără titlu, dintre acestea interesând cele cu destinația de locuință.

Potrivit art. 42 alin. 1 - 3 din Legea nr. 10/2001: „Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali. Imobilele cu altă destinație decât cea de locuință, prevăzute la alin. (1), se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare. Deținătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi, au drept de preemțiune. Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1) pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.”

Apelații au susținut faptul că scopul dispozițiilor legale a fost acela de a extinde sfera de aplicare și la alte categorii de chiriași, sens în care prin instituirea unor norme de protecție specială statul a urmărit realizarea unui interes general de ordin social-economic care vizează transferul dreptului de proprietate asupra categoriilor de imobile, respectiv locuințe care nu au fost revendicate de foștii proprietari în baza reglementărilor speciale instituite prin Legea nr. 10/2001, sau în cazul în care au fost revendicate nu au fost restituite, (așa cum se întâmpla în prezenta speță) în principal către chiriași, ca o măsură de protecție a acestora.

Astfel, analizarea condițiilor prevăzute de art. 42 din Legea nr. 10/2001 se impune a fi realizată la data intrării în vigoare a legii, așa cum rezultă din art. 42 mai sus redat, ori la data intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001 apelanții dețineau contract de închiriere.

În acest sens, prin Decizia nr. 81/2017 Î.C.C.J. a reținut că „legiuitorul a recunoscut prin sintagma „potrivit legislației în vigoare”, în continuare, dreptul de favoare pe care l-a conferit chiriașilor printr-o măsură de protecție socială, anterior, prin art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 - extinzând însă sfera de aplicare de la chiriașii imobilelor cu destinația de locuință preluate cu titlu și la ceilalți, ale căror imobile, cu aceeași destinație, se încadrează în celelalte categorii de preluări, considerate abuzive prin art. 2 din lege...”.

Atâta timp cât la data intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001 și la data manifestării opțiunii de cumpărare apelantul avea și are și în prezent calitatea de chiriaș cu privire la apartamentul mai sus identificat, iar acesta nu a fost restituit foștilor proprietari, fiind în proprietatea și administrarea autorității publice, apelanții au apreciat că sunt îndeplinite condițiile legale pentru vânzare.

În cuprinsul aceleiași decizii Î.C.C.J. a reținut inclusiv faptul că „procedând în acest mod, pe lângă faptul că a păstrat poziția adoptată în regimul legii anterioare de reparație în domeniul imobilelor cu destinația de locuințe, legiuitorul s-a conformat jurisprudenței Curții Constituționale, mai sus menționată, în care s-a reținut, posibilitatea utilizării către chiriași a locuințelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari...”.

În concluzie, apelanții au susținut faptul că interpretarea primei instanțe contravine intenției legiuitorului pentru crearea unei norme de protecție socială care să vizeze interesul general al chiriașilor de cumpărare a locuințelor, în contextul inexistenței unei norme care să interzică vânzarea în favoarea lor, (toată orientarea legală și dezlegările aduse fiind în sensul protecției chiriașilor).

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 480 și urm. C. pr. civ.



Prin întâmpinarea formulată în cauză, pârâtii Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca au solicitat respingerea apelului ca nefondat, cu consecința menținerii hotărârii judecătorești apelate, ca fiind temeinică și legală (f. 19).

În motivarea întâmpinării s-a arătat că instanța de fond a pronunțat o hotărâre temeinică și legală în acord cu prevederile legale invocate, motiv pentru care au solicitat respingerea apelului ca fiind nefondat.

După analizarea probațiunii administrată în cauză instanța a reținut că între municipalitate și reclamantă a fost încheiat un contract de închiriere, la data de 12 iunie 2000, cu privire la imobilul în litigiu, fiind prelungită perioada locațiunii, prin acte adiționale, până la data de 27 iunie 2019, ulterior, operând tacita relocațiune.

De asemenea instanța a reținut că reclamanta a înțeles să promoveze prezenta acțiune motivat, în esență, de împrejurarea că au fost îndeplinite condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, având calitatea de chiriașă.

Totodată prima instanță a avut în vedere și afirmațiile reclamantei, în sensul că imobilul în litigiu a fost revendicat, însă nu a fost restituit foștilor proprietari, respectiv a rămas în proprietatea intimatului, situație față de care reclamanta a considerat că sunt aplicabile prevederile art. 42 alin. 1 și 3 din Legea nr. 10/2001.

Așa cum în mod corect a conchis instanța de fond, dispozițiile aplicabile în cauză sunt cele ale art. 9 din Legea nr. 112/1995, potrivit cărora „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”, iar conform art. 6 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin H.G. nr. 20/1996, „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 corect a statuat instanța de fond că reclamantul a încheiat contractul de închiriere ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1991, respectiv Contractul de închiriere nr. 26808 din 26.05.1999.

Așadar, contrar poziției exprimate de către apelantă, sentința atacată nu contravine dispozițiilor legale incidente în cauză și nici celor statuate cu caracter obligatoriu de către Î.C.C.J. prin Decizia nr. 81/2017 din dosarul nr. 3633/211/2016, deoarece prima instanță a motivat temeinic sentința apelată, invocând dispozițiile Legii nr. 112/1995 care conferă dreptul de a cumpăra locuința obiect al contractului de închiriere numai persoanelor care aveau contract de închiriere încheiat la acea dată, nu persoanelor care au încheiat ulterior contract de închiriere.

Astfel, 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.

De asemenea, instanța a statuat că, 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.

Raportat la art. 42 alin. 1 - 3 din Legea nr. 10/2001 „imobilele care în urma procedurilor prevăzute de cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali. Imobilele cu altă destinație decât cea de locuință, prevăzute la alin. d) se pot instrăina potrivit legislației în vigoare. Deținătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi au drept de preemțiune. Imobilele cu destinația de locuințe prevăzute la alin. (1), pot fi instrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.”



De altfel, față de sintagma „pot fi înstrăinate”, folosită de legiuitor în dispozițiile art. 42 din Legea nr. 10/2001, legea nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate a acestuia, întrucât în caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate prevăzut de art. 553 alin.(1), art. 555 alin. (1) Cod civil și de art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

Drept urmare, în mod judicios a constatat instanța de fond că sfera persoanelor care au drept să dobândească proprietatea asupra locuințelor deținute cu chirie nu poate fi extinsă și asupra acelor care nu aveau calitatea de chiriași ai imobilelor la data apariției Legii nr. 112/1995. Or, în speță, astfel cum cu ușurință s-a remarcat, la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 - 28.01.1996, reclamanta nu avea drepturi locative cu privire la imobilul în cauză, astfel aceasta nu a îndeplinit condițiile speciale, în sensul că nu avea un contract de închiriere valabil încheiat și nu ocupa apartamentul la intrarea în vigoare a Legii nr. 112/1995, contractul fiind încheiat în 12.06.2000, ulterior acestui moment.

Pe de altă parte, dispozițiile legale amintite instituie un drept de a opta pentru vânzarea locuințelor închiriate doar în favoarea chiriașilor care dețineau acest imobil la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, fără a interesa în cauză dacă reclamanta a locuit în imobil, fără drepturi locative și data de la care a locuit în imobil. Ori, în speță, s-a constatat că, pe de o parte, reclamanta nu avea calitate de chiriașă a locuinței la momentul intrării în vigoare a legii, iar pe de altă parte, reclamanta nu a formulat o cerere de cumpărare, motiv pentru care acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Referitor la plata cheltuielilor de judecată, intimaii au solicitat respingerea acestora, întrucât nu se află în culpă procesuală.

Pentru toate aceste considerente, intimaii au apreciat că instanța a pronunțat o hotărâre temeinică și legală, motiv pentru care au solicitat respingerea apelului ca nefondat, cu consecința menținerii hotărârii judecătorești apelate ca temeinică și legală.

Prin întâmpinarea formulată în cauză, pârâtul Statul Român, prin Ministerul Finanțelor a solicitat respingerea recursului ca lipsit de interes în contradictoriu cu Statul Român prin Ministerul Finanțelor, întrucât față de acest pârât reclamații au renunțat la judecată, aspect reținut de instanța de fond (f. 17).

Apelul reclamațiilor este fondat.

Reclamanții au investit instanța cu o acțiune în obligație de a face, solicitând, practic, obligarea pârâților la efectuarea formalităților de vânzare cumpărare către reclamanți și la vânzarea în favoarea reclamațiilor a apartamentului nr. 3, situat în imobilul din Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, jud. Cluj, cu suprafața utilă de 56,94 mp, compus din: 1 cameră în suprafață de 38,93 mp; 1 bucătărie în suprafață de 15,39 mp; 1 WC în suprafață de 2,62 mp și atribuirea în proprietate a terenului aferent în suprafață de 114,54 mp., în baza Contractului de închiriere nr. 27423/16.06.2000, modificat și completat prin acte adiționale.

Reclamanții au solicitat inițial, prin cererea introductivă de instanța, și obligarea pârâților la intabularea în cartea funciară a imobilului (f. 6, 7 dosar fond) însă, ulterior, au depus la dosarul cauzei o precizare de acțiune, la data de 20.10.2021 (f. 178 dosar fond) și la data de 08.12.2021 (f. 180 dosar fond), prin care au arătat că renunță la judecarea petitului având ca obiect obligarea pârâților la intabularea imobilului în cartea funciară, în raport de faptul că prin sentința civilă nr. 4099/2021 a Judecătoriei Cluj-Napoca, pronunțată în dosar nr. 6538/211/2020, s-a dispus înscrierea în cartea funciară a imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18 A, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca.

În susținerea pretențiilor lor reclamanții s-au prevalat de dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995, ale art. 6 din H.G. nr. 20/1996, ale art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, de Decizia H.P. nr. 81/06.11.2017 a Î.C.C.J., susținând că reclamații întrunesc toate condițiile legale pentru admiterea acțiunii.

Analizând pretențiile reclamațiilor, prin prisma dispozițiilor legale pe care se fundamentează cererea de chemare în judecată și a ansamblului probelor administrate în dosarul instanței de fond, Curtea constată că acestea sunt fondate în limita petitului având ca obiect obligație de a face, motivat pe următoarele considerente:

Curtea constată, așa cum de altfel s-a statuat și în jurisprudența constantă a instanțelor judecătorești, că obligarea unității administrativ-teritoriale de a vinde un spațiu locativ care se circumscrie dispozițiilor Legii nr. 112/1995 și a H.G. nr. 20/1996, este o obligație în rem, instituită de legiuitor în considerarea obiectului vânzării, iar nu o obligație în personam, reglementată în considerarea subiectului, astfel încât, nu poate fi împărtășită susținerea intimașilor, conform căreia, dacă s-ar admite acțiunea reclamanților, s-ar aduce atingere dreptului de dispoziție al intimașilor asupra bunului, respectiv, că s-ar încălca s-ar încălca dreptul de proprietate prevăzut de art. 553 alin. 1, art. 555 alin. 1 Noul Cod civil și de art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

Art. 6 din H.G. nr. 20/1996 republicată prevede că „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”.

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

Din coroborarea celor două dispoziții legale mai sus citate rezultă cu evidentă faptul că pot opta pentru cumpărarea apartamentelor circumscrise Legii nr. 112/1995 chiriașii care ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii și care, la momentul la care își manifestă opțiunea de cumpărare, sunt titularii unui contract de închiriere valabil încheiat pentru spațiul respectiv.

Rezultă, de asemenea, că nu există un termen limită până la care chiriașii să poată opta pentru cumpărarea acestor apartamente, după cum, nu există vreo modalitate expres reglementată în care chiriașii să-și manifeste opțiunea de cumpărare.

Singurul termen avut în vedere de lege este cel prevăzut de art. 14 din Legea nr. 112/1995, respectiv, chiriașii pot opta pentru cumpărarea apartamentelor după ce expiră termenul de 6 luni de la intrarea în vigoare a Legii nr. 112/1995, acest termen de 6 luni fiind cel în care persoanele îndreptățite la restituirea în natură sau la acordarea de despăgubiri trebuiau să depună cereri în acest sens.

La rândul său, art. 42 alin. 1 din Legea nr. 10/2001 republicată, prevede că „imobilele care în urma procedurilor prevăzute la Cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali”.

Art. 42 alin. 3 din aceeași lege stipulează faptul că „imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. 1, pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune”.

Evident „legislația în vigoare” despre care face vorbire art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, republicată, este Legea nr. 112/1995 și Normele metodologice de aplicare a acestei legi aprobate prin H.G. nr. 20/2006.

Prin Decizia H.P. nr. 81/06.11.2017 a Î.C.C.J., publicată în Monitorul Oficial nr. 49/18.01.2018, s-au statuat următoarele:

„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.”

De asemenea, prin Decizia H.P. nr. 3/30.01.2017 a Î.C.C.J., publicată în Monitorul Oficial nr. 142/24.02.2017, s-au statuat următoarele:

„În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea

și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.”

Prin urmare, Curtea constată că există cadru legislativ care să fundamenteze juridic pretențiile deduse judecării de către reclamantii prin cererea pendinte.

În ceea ce privește circumstanțele de fapt ale cauzei, Curtea constată că acestea susțin, de asemenea, pretențiile reclamantilor, după cum urmează:

Inițial, reclamanta Șerdean Bâldean Irina a fost căsătorită la data de 27 iulie 1993 cu numitul Racolța Bâldean Gavril, căsătoria acestora fiind desfăcută prin divorț, prin sentința civilă nr. 1502/05.02.1996 a Judecătorei Cluj-Napoca, pronunțată în dosar civil nr. 13647/1995 (f. 112 - 113 dosar fond).

În favoarea numitului Racolța Bâldean Gavril a fost încheiat Contractul de închiriere nr. 33088/22.06.1994, în fișa locativă aferentă fiind înscrisă reclamanta Racolța Irina, în calitate de soție a titularului contractului de închiriere și numita Bâldean Raveica, soacra lui Racolța Bâldean Gavril și mama reclamantei de astăzi (f. 104, 111 dosar fond).

Prin sentința de divorț s-a dispus partajarea folosinței locuinței comune a soților Racolța Bâldean Gavril și Racolța Bâldean Irina, situată în Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18, apartament 2, în sensul că s-a atribuit fostei soții camera de 41,42 mp, iar fostului soț camera de 9,12 mp, cu acces la dependințele comune (f. 113 dosar fond).

Ulterior, s-a încheiat, doar în favoarea reclamantei Bâldean Irina, Contractul de închiriere nr. 33352/10.10.1996, cu privire la apartamentul care i-a revenit reclamantei prin „partajare divorț”, în fișa locativă fiind înscrise reclamanta Bâldean Irina, ca titular al contractului de închiriere și mama acesteia, Bâldean Raveica (f. 114 - 117 dosar fond).

Acest contract de închiriere a fost prelungit succesiv (f. 27, 30, 31, 34, 37 dosar fond), până în 2000, când s-a încheiat un nou Contract de închiriere cu nr. 27423/12.06.2000 (f. 118 - 120 dosar fond), prelungit apoi, din nou, succesiv, prin Actul adițional nr. 1/15.07.2004, până la data de 08.04.2009 (f. 121 dosar fond); prin Actul adițional nr. 2/22.07.2009, până la data de 19.05.2014 (f. 122 dosar fond); prin Actul adițional nr. 5/16.11.2015, până la data de 27.06.2019 (f. 125 - 128 dosar fond); prin Actul adițional nr. 8/20.09.2017, până la data de 27.06.2019 (f. 131 - 135 dosar fond); prin Actul adițional nr. 9/02.08.2018, a fost inclus în fișa locativă, pe lângă titulara Șerdean Bâldean Irina și soțul acesteia, Șerdean Bâldean Adrian (f. 136 - 137 dosar fond), având în vedere că reclamanta Bâldean Irina s-a căsătorit cu Șerdean Adrian la data de 02.06.2018, conform Certificatului de căsătorie seria CY nr. 243949 (f. 26 dosar fond), soții luând după căsătorie numele reunite, de Șerdean - Bâldean.

Prin urmare, reclamanta îndeplinește cerințele legale prevăzute de art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 și de art. 6 din H.G. nr. 20/1996, respectiv, ocupa la data intrării în vigoare a acestei legi apartamentul în litigiu, a avut drepturi locative proprii asupra acestui apartament începând cu anul 1994 și până în prezent, iar din anul 1996 și până în prezent - deci inclusiv la momentul la care a formulat cererea de cumpărare a apartamentului -, este titulara unui contract de închiriere legal și valabil încheiat cu privire la acest apartament.

La rândul său, reclamantul Șerdean Bâldean Adrian are, începând cu 02.08.2018, când a fost încheiat Actul adițional nr. 9 la contractul de închiriere, drepturi locative proprii asupra apartamentului în litigiu.

Curtea constată, totodată, că imobilul în care se găsește apartamentul litigios se circumscrie prevederilor art. 42 alin. 1 din Legea nr. 10/2001, respectiv, nu a fost restituit persoanei pretins îndreptățite în temeiul legii speciale de restituire.

Astfel, din Adresa nr. 319633/451/26.07.2017, emisă de Municipiul Cluj-Napoca, Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, rezultă faptul că imobilul din Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18 A, a fost revendicat în baza O.U.G. nr. 94/2000, iar prin Decizia nr. 5864/28.07.2016 a Comisiei speciale de retrocedare, cererea de revendicare a fost respinsă (f. 19 dosar fond).

Din Adresa nr. 2989/C/27.11.2019, emisă de Guvernul României, Comisia specială de retrocedare a bunurilor imobile care au aparținut cultelor religioase din România (f. 92 dosar fond), rezultă faptul că, prin sentința civilă nr. 17/19.01.2017, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosar nr. 1163/33/2016, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 4113/19.09.2019 a Î.C.C.J., a fost

respinsă contestația formulată de Eparhia Reformată din Ardeal, împotriva Deciziei nr. 5864/28.07.2016 a Comisiei speciale de retrocedare, pe motiv că Eparhia Reformată din Ardeal nu are calitatea de persoană îndreptățită, în condițiile în care proprietar tabular al imobilului era Colegiul Reformat din Cluj, al cărui continuator în drepturi este în prezent Liceul Reformat Maghiar de Băieți din Cluj, iar nu Eparhia Reformată din Ardeal (f. 84 - 85, 86 - 90 dosar fond), aspecte confirmate și de extrasul de CF nr. 306149 Cluj-Napoca, nr. top 619 (CF vechi nr. 1438), unde, sub B.1 este intabulat, începând cu 8 martie 1938, Colegiul Reformat din Cluj (f. 83 dosar fond).

În sfârșit, Curtea constată că este întrunită și cerința absolut necesară ca părătul Municipiul Cluj-Napoca să fie proprietar al imobilului în litigiu, ca să poată, deci, transfera valabil în favoarea reclamantilor dreptul de proprietate asupra apartamentului litigios, după cum urmează:

Prin sentința civilă nr. 4099/10.06.2021 a Judecătorei Cluj-Napoca, pronunțată în dosarul nr. 6538/211/2020, s-a dispus intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului situat pe str. M. Kogălniceanu nr. 18A, înscris în CF nr. 306149 Cluj-Napoca (nr. CF vechi 1438 Cluj-Napoca), cu nr. topo 619, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, cu drept de lege, în temeiul Decretului nr. 176/1948, pentru trecerea în proprietatea Statului a bunurilor bisericilor, congregațiilor, comunităților sau particularilor, ce au servit pentru funcționarea și întreținerea instituțiilor de învățământ general, tehnic sau profesional și a O.U.G. nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România (f. 171 - 174 dosar fond).

Prin urmare, în raport de toate considerentele anterior expuse, Curtea constată că nu există nici un impediment pentru soluționarea favorabilă a cererii reclamantilor.

Nu poate fi împărtășită susținerea instanței de fond, în sensul că Statul nu poate fi obligat să vândă și că nu ar exista nicio obligație în acest sens în sarcina deținătorului actual și că în eventualitatea în care Statul ar decide să vândă, chiriașul ar avea doar un drept de preemțiune la cumpărare, în condițiile în care dispozițiile legale anterior citate conturează clar concluzia că disponibilitatea în manifestarea opțiunii de cumpărare este conferită de legiuitor chiriașului, niciunul din textele legale precizate mai sus nu conferă o astfel de disponibilitate în favoarea deținătorului actual.

Condiția esențială pretinsă de textele legale mai sus invocate, aceea ca chiriașii care optează pentru cumpărarea apartamentelor să fi ocupat apartamentele respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, este îndeplinită în speță, după cum îndeplinite sunt și celelalte cerințe legale, respectiv, că părții sunt proprietarii imobilului, iar imobilul nu a fost restituit în procedura specială de retrocedare.

Așa fiind, în temeiul tuturor considerentelor mai sus expuse și a prevederilor art. 480 alin. 2 C. pr. civ., Curtea va admite în parte apelul reclamantilor, va schimba sentința apelată, conform dispozitivului prezentei decizii.

În temeiul art. 451 alin. 1, art. 452, art. 453 alin. 1 C. pr. civ., părții vor fi obligați, în solidar, să le plătească reclamantilor suma de 3.000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată aferente fondului cauzei, reprezentând onorariu avocațial aferent contractului de asistență juridică nr. 3/04.03.2021 (f. 13 dosar fond), sumă justificată prin chitanța de plată nr. 151/26.07.2021 (f. 182 dosar fond).

În temeiul art. 451 alin. 1, art. 452, art. 453 alin. 1 C. pr. civ. părții vor fi obligați, în solidar, să le plătească reclamantilor suma de 2.500 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată aferente apelului, reprezentând onorariu avocațial aferent contractului de asistență juridică nr. 4/18.03.2022 (f. 7 verso), sumă justificată prin chitanța de plată nr. 156/22.06.2022 (f. 31).

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



Admite apelul declarat de reclamantii ȘERDEAN BĂLDEAN IRINA și ȘERDEAN BĂLDEAN ADRIAN, împotriva sentinței civile nr. 843 din 15.12.2021 a Tribunalului Cluj, Secția Civilă, pronunțată în dosar nr. 1043/117/2021, pe care o schimbă în parte, astfel:

Admite cererea precizată formulată de reclamantii ȘERDEAN BĂLDEAN IRINA și ȘERDEAN BĂLDEAN ADRIAN, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și STATUL ROMÂN, PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE și, în consecință:

Obligă pârâții la vânzarea în favoarea reclamantilor a apartamentului nr. 3, situat în imobilul din Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, jud. Cluj, cu suprafața utilă de 56,94 mp, compus din: 1 cameră în suprafață de 38,93 mp; 1 bucătărie în suprafață de 15,39 mp; 1 WC în suprafață de 2,62 mp și atribuirea în proprietate a terenului aferent în suprafață de 114,54 mp., în baza Contractului de închiriere nr. 27423/16.06.2000, modificat și completat prin acte adiționale.

Mentine dispoziția din sentința apelată referitoare la constatarea renunțării la judecarea petiului I, de către reclamantii.

Obligă pârâții, în solidar, să le plătească reclamantilor suma de 3.000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată aferente fondului cauzei.

Obligă pe intimații MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și STATUL ROMÂN, PRIN MINISTERUL FINANTELOR, în solidar, să plătească apelanților suma de 2.500 lei, cheltuieli de judecată în apel.

Decizia este definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul greșii instanței, azi, 22 iunie 2022.

PREȘEDINTE
RAMONA-CORINA VASILE

JUDECĂTOR
CARMEN-MARIA CONT



GREȘIER
ANGELA-ANCA MUNCACIU



ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA I CIVILĂ

DOSAR CIVIL NR. 1043/117/2021

ÎNCHEIERE CIVILĂ

Sedința publică din data de 23 noiembrie 2022

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: DANIELA HAMCIUC
JUDECĂTOR: RAMONA-CORINA VASILE
GREFIER: ANGELA-ANCA MUNCACIU



S-a luat în examinare cererea formulată de pârâți intimati CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, vizând lămurirea/îndreptarea erorii materiale strecurate în considerentele și dispozitivul Deciziei civile nr. 278/A din 22.06.2022 a Curții de Apel Cluj, Secția I Civilă, pronunțată în dosarul nr. 1043/117/2021, privind și pe reclamanții apelanți ȘERDEAN BĂLDEAN IRINA și ȘERDEAN BĂLDEAN ADRIAN, precum și pe pârâțul intimat STATUL ROMÂN, prin MINISTERUL FINANTELOR.

La apelul nominal făcut în cauză se constată lipsa părților.

Procedura de citare este legal îndeplinită cu toate părțile.

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

În data de 21.11.2022 a fost depusă întâmpinare la dosar din partea reclamanților apelanți Șerdean Băldean Irina și Șerdean Băldean Adrian, prin care solicită respingerea cererii de lămurire/îndreptare a erorii materiale strecurate în considerentele și dispozitivul Deciziei civile nr. 278/A din 22.06.2022 a Curții de Apel Cluj, Secția I Civilă, pronunțată în dosarul nr. 1043/117/2021, și judecarea cauzei în lipsa lor de la dezbateri.

Față de solicitarea de judecare a cauzei în lipsa părților de la dezbateri, instanța va califica cererea formulată de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, înregistrată la data de 17.10.2022, într-o cerere de îndreptare a erorii materiale, formulată în temeiul art. 442 C. pr. civ., care se judecă în Camera de Consiliu, fără citarea părților.

Raportat la conținutul cererii de îndreptare a erorii materiale, instanța se consideră lămurită și reține cauza în pronunțare.

CURTEA,

Deliberând asupra cererii de îndreptare a erorii materiale, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată la data de 17 octombrie 2022, petenții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, ambii prin Primar, au solicitat lămurirea/îndreptarea erorii materiale strecurate în considerentele și dispozitivul deciziei civile nr. 2788/A/2022 a Curții de Apel Cluj, pronunțată în dosarul nr. 1043/117/2021.

În motivarea cererii de lămurire/îndreptare a erorii materiale s-a arătat că în cuprinsul hotărârii judecătorești s-a menționat în mod greșit atât în considerentele, cât și în dispozitivul hotărârii judecătorești că „Obligă pârâți la vânzarea în favoarea reclamanților a apartamentului nr. 3, situat în imobilul din Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, jud. Cluj, cu suprafața utilă de 56,94 mp, compus din: 1 cameră în suprafață de 38,93 mp; 1 bucatărie în suprafață de 15,39 mp; 1 WC în suprafață de 2,62 mp și atribuirea în proprietate a terenului aferent în suprafață de 114,54 mp., în baza Contractului de închiriere nr. 27423/16.06.2000, modificat și completat prin acte adiționale.”

Petenții au precizat că în mod eronat s-a menționat atât în considerentele hotărârii judecătorești, cât și în dispozitiv că au fost obligați părții la vânzarea în favoarea reclamantilor a apartamentului nr. 3, situat în Cluj-Napoca str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, respectiv la atribuirea în proprietate a terenului aferent în suprafață de 114,54 mp, în baza contractului de închiriere nr. 27423/16.06.2000, modificat și completat prin acte adiționale, în condițiile în care, suprafața de teren de 114,54 mp, la care s-a referit instanța de control, atât în motivarea hotărârii, cât și în dispozitivul acesteia, reprezintă suprafața de teren curte aferentă imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, care, în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995, actualizată, nu poate fi vândută.

Ori, așa cum a rezultat din actul adițional nr. 8 la contractul de închiriere nr. 27423 din 12.06.2000, suprafața de teren aferentă imobilului este de 72,89 mp.

Potrivit actului adițional nr. 8 la contractul de închiriere nr. 27423/12.06.2000, reiese că suprafața de teren atribuită construcției extratabulară este de 72,89 mp.

Astfel, suprafața de teren de 114,54 mp reținută de instanța de apel în considerentele și dispozitivul deciziei civile nr. 278/A/2022 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosarul nr. 1043/117/2021 este suprafața de teren curte aferentă imobilului, aflată în indiviziune, raportat la dispozițiile Legii nr. 112/1995, actualizată, nu poate fi instrăinată.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (1) din H.G. nr. 310/2007, „Tariful de bază lunar al chiriei pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative din comune este de 0,02 lei/mp, din orașe este de 0,03 lei/mp, iar din municipii este de 0,04 lei/mp.”

Astfel, conform fișei de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, anexa nr. 2 la actul adițional nr. 8 din data de 20.09.2017 parte integrantă din contractul de închiriere nr. 27423/12.06.2000, suprafața de teren curte aferentă apartamentului nr. 3, din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, pentru care se percepe un tarif de 0,04 lei/mp este de 114,54 mp.

Raportat la cele mai sus arătate, petenții au solicitat lămurirea/îndreptarea erorii materiale strecurate atât în considerentele, cât și în dispozitivul hotărârii judecătorești cu numărul mai sus menționat, cu privire la terenul în suprafață de 114,54 mp situat în Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, având în vedere faptul că suprafața de teren atribuită construcției extratabulară este de 72,89 mp.

În dovedirea afirmațiilor de mai sus petenții au anexat actul adițional nr. 8 la contractul de închiriere nr. 27423 din 12.06.2000, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare deținută de către Bâldean Irina și fișa suprafeței locative.

Intimații Șerdean Bâldean Irina și Șerdean Bâldean Adrian au formulat întâmpinare prin care au solicitat respingerea cererii de lămurire ori îndreptare a erorii materiale strecurate în decizia civilă nr. 2788/A/2022 a Curții de Apel Cluj, pentru motivele arătate în cuprinsul întâmpinării (f. 65 - 66).

Analizând cererea de îndreptare a erorii materiale, Curtea reține următoarele:

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

Pentru a se putea face aplicarea art. 442 C. pr. civ., este necesar ca eroarea materială care se solicită a fi îndreptată să fie o eroare materială propriu-zisă, dintre cele expres și limitativ menționate în reglementarea art. 442 alin. 1 C. pr. civ.

În speță se constată că este vorba despre o eroare materială propriu-zisă, în sensul avut în vedere de art. 442 alin. 1 C. pr. civ.

În concret, suprafața terenului atribuit în proprietate chiriașilor Șerdean Bâldean Irina și Șerdean Bâldean Adrian aferent contractului de închiriere nr. 27423 din data de 16.06.2000 având ca obiect apartamentul situat în Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18 A rezultă cu evidență din cuprinsul actului adițional nr. 8 la contractul de închiriere nr. 27423 din 12.06.2000 și este de 72,89 mp, iar nu de 114,54 mp (fila 49 a dosarului Curții), cum din eroare s-a menționat în cuprinsul deciziei criticate.

Așa fiind, în temeiul considerentelor mai sus expuse și a prevederilor art. 442 C. pr. civ., Curtea va admite cererea de îndreptare a erorii materiale formulate de părți Consiliul Local al

Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca și va dispune îndreptarea erorii materiale strecurate în cuprinsul considerentelor și dispozitivului Deciziei civile nr. 278/A din 22.06.2022 a Curții de Apel Cluj pronunțată în dosarul nr. 1043/117/2021, în sensul că terenul aferent apartamentului nr. 3 din str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A are suprafața de 72,89 mp, nu de 114,5 mp cum din eroare s-a consemnat.

În temeiul art. 442 alin. 3 C.p.c., îndreptarea erorii materiale se va face în ambele exemplare ale hotărârii.

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

Admite cererea de îndreptare a erorii materiale formulate de pârții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA.**

Îndreaptă eroarea materială strecurată în cuprinsul considerentelor și dispozitivului Deciziei civile nr. 278/A din 22.06.2022 a Curții de Apel Cluj pronunțată în dosarul nr. 1043/117/2021 în sensul că terenul aferent apartamentului nr. 3 din str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A are suprafața de 72,89 mp, nu de 114,5 mp, cum din eroare s-a consemnat.

Definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul greșii instanței, azi, 23.11.2022.

PREȘEDINTE,
Daniela Hamciuc

JUDECĂTOR,
Ramona - Corina Vasile

GREFIER,
Angela - Anca Muneaciu



Pentru conformitate
cu originalul.

ROMÂNIA
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
SECȚIA I CIVILĂ

Decizia nr. 305

Dosar nr. 1043/117/2021

Ședința publică din 16 februarie 2023

Cristina Truțescu	- Președinte
Denisa-Livia Bâldean	- Judecător
Valentin Mitea	- Judecător
Elena Mădălina Borontea	- Magistrat asistent

S-a luat în examinare recursul declarat de pârâtul Statul Român, prin Ministerul Finanțelor împotriva deciziei civile nr. 278/A/2022 din 22 iunie 2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj - Secția I civilă.

La apelul nominal au lipsit părțile, recurentul-pârât Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, intimații-reclamanți Șerdean Bâldean Irina și Șerdean Bâldean Adrian și intimații-pârâți Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Magistratul-asistent face referatul cauzei și arată că recursul este declarat în termen, este scutit de la plata taxei judiciare de timbru și a fost comunicat intimaților.

Se mai referă că, în data de 06 septembrie 2022, intimații Șerdean Bâldean Irina și Șerdan Bâldean Adrian au depus întâmpinare, prin care au invocat inadmisibilitatea recursului, pe de o parte fiindcă a fost declarat de o parte fără calitate procesuală, iar pe de altă parte, pentru că decizia recurată nu are deschisă calea de atac a recursului, aceasta fiind definitivă.

Înalta Curte, constatând că părțile au solicitat judecarea cauzei în lipsă, reține că, în raport cu data cererii introductive, 08 martie 2021, dosarul nu a parcurs procedura de filtrare a recursurilor, fiind supus prevederilor Codului de procedură civilă astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 310/2018.

Înalta Curte reține pricina spre soluționare, cu prioritate, asupra excepțiilor inadmisibilității și lipsei calității procesuale active, invocate de intimații-reclamanți Șerdean Bâldean Irina și Șerdean Bâldean Adrian în cuprinsul întâmpinării, precum și asupra fondului recursului.

ÎNALTA CURTE,

Deliberând, asupra recursului civil de față, constată următoarele:

I. Circumstanțele cauzei

1. Obiectul cererii de chemare în judecată

Prin *cererea de chemare în judecată* înregistrată pe rolul Tribunalului Cluj - Secția civilă, în data de 08 martie 2021, sub nr. 1043/117/2021, reclamantii Serdean Bâldean Irina și Șerdean Bâldean Adrian au solicitat, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Statul Român, prin Ministerul Finanțelor Publice, obligarea pârâților la întabularea în cartea funciară a imobilului apartament nr. 3 (în documentație) și nr.2 în cartea de identitate situat în Cluj Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, jud. Cluj, cu suprafață utilă de 56,94 mp; obligarea pârâților la vânzarea în favoarea lor a imobilului apartament nr.3 situat în Cluj Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, jud. Cluj, cu suprafață utilă de 56,94 mp, compus din 1 cameră în suprafață de 38,93 mp, 1 bucătărie în suprafață de 15,39 mp, 1 wc în suprafață de 2,62 mp și atribuirea în proprietate a terenului aferent (114,54 mp) - imobil deținut potrivit contractului de închiriere nr. 27423/16.06.2000, modificat și completat prin acte adiționale; obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

În drept, reclamantii și-au întemeiat cererea pe dispozițiile Legii nr. 112/1995 și cele ale Legii nr. 10/2001.

2. Sentința pronunțată de Tribunalul Cluj

Prin *sentința civilă nr. 843 din 15 decembrie 2021, pronunțată de Tribunalul Cluj - Secția civilă*, s-a luat act de renunțarea la judecata petiției 1 din cererea de chemare în judecată, privind obligarea pârâților la întabularea imobilului în cartea funciară și a fost respinsă cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Șerdean Bâldean Irina, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Statul Român, prin Ministerul Finanțelor Publice, reprezentat de Administrația Finanțelor Publice Cluj, ca neîntemeiată.

3. Decizia pronunțată în apel de Curtea de Apel Cluj

Prin *decizia civilă nr. 278/A/2022 din 22 iunie 2022, Curtea de Apel Cluj - Secția I civilă* a hotărât după cum urmează:

A admis apelul declarat de reclamantii Șerdean Bâldean Irina și Șerdean Bâldean Adrian, împotriva sentinței civile nr. 843 din 15 decembrie 2021, pronunțată de Tribunalul Cluj- Secția civilă, pe care a schimbat-o, în parte, în sensul că a admis cererea precizată formulată de reclamantii Șerdean Bâldean Irina și Șerdean Bâldean Adrian, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Statul Român, prin Ministerul Finanțelor Publice și, în consecință, a obligat pârâții la vânzarea în favoarea reclamantilor a apartamentului nr. 3, situat în imobilul din Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A, jud. Cluj, cu suprafața utilă de 56,94 mp, compus din 1 cameră în suprafață de 38,93 mp, 1 bucătărie în suprafață de 15,39 mp, 1 WC în suprafață de 2,62 mp și atribuirea în proprietate a terenului aferent în suprafață de 114,54 mp, în baza contractului de închiriere nr. 27423/16.06.2000, modificat și completat prin acte adiționale.

A menținut dispoziția din sentința apelată referitoare la constatarea renunțării la judecarea petitului 1, de către reclamânți.

A obligat părții, în solidar, să le plătească reclamanților suma de 3.000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată aferente fondului cauzei.

A obligat pe intimații Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, în solidar, să plătească apelanților suma de 2.500 lei, cheltuieli de judecată în apel.

Prin încheierea din 23 noiembrie 2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj - Secția I civilă, în dosarul nr. 1043/117/2021, a fost admisă cererea de îndreptare a erorii materiale formulate de părții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și a fost îndreptată eroarea materială strecurată în cuprinsul considerentelor și dispozitivul deciziei civile nr. 278/A/2022 din 22 iunie 2022 a Curții de Apel Cluj - Secția I civilă, în dosarul nr. 1043/117/2021, în sensul că terenul aferent apartamentului nr. 3 din str. Mihail Kogălniceanu nr. 18A are suprafața de 72,89 mp, nu de 114,5 mp, cum din eroare s-a consemnat,

4. Recursul declarat în cauză

Împotriva deciziei civile nr. 278/A/2022 din 22 iunie 2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj - Secția I civilă a declarat recurs pârâtul Statul Român, prin Ministerul Finanțelor.

Prin cererea de recurs, întemeiată pe dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 6 și 8 Cod procedură civilă, recurentul-pârât a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei recurate, cu consecința respingerii cererii de chemare în judecată.

Cu titlu prealabil, recurentul a susținut că, raportat la obiectul litigiului, decizia atacată are deschisă calea de atac a recursului, chiar dacă în dispozitivul deciziei curtea de apel a menționat că decizia este definitivă.

În dezvoltarea motivelor de casare, recurentul-pârât a învederat că, raportat la petitele cererii de chemare în judecată, nu are calitate procesuală pasivă, iar analiza aplicabilității prevederilor Legii nr. 112/1995 revine autorităților publice locale, Ministerul Finanțelor neavând astfel atribuții; în speță, răspunderea pentru corecta stabilire a regimului juridic în situația imobilului aparține Municipiului Cluj-Napoca, respectiv Consiliului Local.

Instanța de apel a pronunțat, fără să motiveze, o hotărâre și în contradictoriu cu Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, hotărâre care nu poate fi pusă în executare de către recurent. Aceasta întrucât, prin decizia recurată, s-a reținut că Municipiul Cluj-Napoca este proprietarul imobilului în litigiu, întrucât prin sentința civilă nr. 4099/10.06.2021, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul 6538/211/2020, s-a dispus intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului situat pe str. M. Kogălniceanu nr. 18A, înscris în CF nr. 306149 Cluj-Napoca (nr. CF vechi 1438 Cluj-Napoca), cu nr. topo 619, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, cu drept de lege, în temeiul Decretului nr. 176/1948, pentru trecerea în proprietatea statului a bunurilor bisericilor, congregațiilor, comunităților sau particularilor, ce au servit pentru funcționarea și întreținerea instituțiilor de învățământ general, tehnic sau profesional și a OUG nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România.

Totodată, instanța de apel nu a analizat excepția lipsei de interes a apelului formulat în contradictoriu cu Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, invocată prin întâmpinarea la apelul reclamanților, care au renunțat la judecată față de Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, aspect reținut de prima instanță prin încheierea din 22 septembrie 2021 și prin sentința civilă nr. 843 din 15 decembrie 2021.

O altă critică a vizat aplicarea greșită de către instanța de apel a dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995, ale art. 6 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995, aprobate prin HG nr. 20/1996, precum și ale art. 42 din Legea nr. 10/2001.

Potrivit art. 6 din Normele de aplicare, dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din Legea nr. 112/1995, îl au numai chiriașii, care având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii. Or, din probele dosarului rezultă că reclamanta a încheiat contractul de închiriere nr. 26808/26.05.1999 ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, care a recunoscut beneficiarilor contractelor de închiriere care foloseau imobilele obiect al acesteia, dreptul de a formula cereri pentru vânzarea bunurilor în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii.

Astfel, în opinia recurentului, dispozițiile acestei legi vizează numai persoanele care aveau contract de închiriere încheiat la acea dată, nu și persoanele care au încheiat ulterior contract de închiriere, în acest sens fiind reglementată norma de protecție a dispozițiilor Legii nr. 112/1995.

A mai arătat că, față de sintagma „pot fi înstrăinate” folosită de legiuitor în dispozițiile art. 42 din Legea nr. 10/2001, legea nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate a acestuia, întrucât în caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate prevăzut de art. 553 alin.(1), art. 555 alin. (1) Cod civil și de art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

Din interpretarea atât a dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995, cât și ale art. 42 din Legea nr. 10/2001, se desprinde concluzia dreptului de înstrăinare al autorității în patrimoniul căreia a rămas imobilul nerestituit vechilor proprietari cu dreptul corelativ al deținătorilor (chiriașilor) cu titlu valabil, la preempțiune.

În continuare, recurentul a făcut referire la decizia nr. 81/2017 a Înaltei Curți de Casate și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, prin care s-a dat dezlegare asupra unei eventuale contrarietăți între art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 și art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, statuând că este exclusă ipoteza unei contrarietăți.

Astfel, recurentul a susținut că statuările obligatorii nu sunt în sensul instituirii unei obligații de a vinde în sarcina proprietarului, ci doar în sensul că, în ipoteza în care proprietarul decide să înstrăineze bunul, va trebui să respecte dreptul de preempțiune al chiriașului, căruia îi este recunoscut dreptul de a opta pentru cumpărarea bunului.

În continuare, recurentul a învederat că hotărârile judecătorești pronunțate în dosarele nr. 1800/211/2020 și nr. 18000/211/2020* au putere de lucru judecat.

O ultimă critică formulată de recurent a vizat obligarea sa la plata cheltuielilor de judecată (fond și apel), în condițiile în care nu are calitate procesuală pasivă în cauză și nu este în culpă procesuală.

5. Apărările formulate în cauză

Intimații-reclamanți Șerdean Băldean Irina și Șerdean Băldean Adrian au formulat întâmpinare, prin care au invocat excepțiile inadmisibilității recursului și lipsei calității procesuale active, iar pe fond au solicitat respingerea căii de atac.

II. Soluția și considerentele Înaltei Curți de Casație și Justiție

Examinând decizia recurată, prin prisma criticilor formulate și prin raportare la actele și lucrările dosarului și la dispozițiile legale aplicabile, Înalta Curte constată că recursul declarat este nefondat pentru considerentele ce urmează să fie expuse.

Recursul pârâtului Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, întemeiat pe motivele de nelegalitate prevăzute de art. 488 alin. (1) pct. 6 și 8 din Codul de procedură civilă, este încadrabil în tezele de casare prevăzute de pct. 5, 7 și 8 ale art. 488.

Prin criticile concrete de nelegalitate, recurentul a invocat, în esență, aplicarea greșită a dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995, art. 6 din HG nr. 20/1996 și art. 42 din Legea nr. 10/2001, întrucât reclamanta chirie este titulara unui contract de închiriere asupra apartamentului, încheiat ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, iar statuările obligatorii din decizia preliminară nr. 81/2017 nu instituie în sarcina deținătorului actual o obligație, ci numai o facultate de a vinde bunul, cu respectarea dreptului de preempțiune al chiriașului.

Pe de altă parte, recurentul a invocat omisiunea analizării excepției lipsei de interes a apelului declarat în contradictoriu cu acesta, ignorarea lipsei calității sale procesuale pasive întrucât autoritățile publice locale sunt cele care au atribuții în aplicarea Legii nr. 112/1995, obligarea nelegală la plata cheltuielilor de judecată, precum și încălcarea autorității de lucru judecat a hotărârii judecătorești pronunțate în dosarul nr. 18000/211/2020*.

Demersul judiciar, configurat prin elementele cererii introductive și supus judecății instanțelor de fond, are ca obiect (i) obligarea pârâților Municipiul Cluj-Napoca, Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca și Statul Român prin Ministerul Finanțelor, la intabularea în cartea funciară a apartamentului nr. 3 situat în imobilul din municipiul Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 18A, județul Cluj, precum și (ii) obligarea pârâților la vânzarea apartamentului și la atribuirea în natură a terenului aferent, temeiul de drept invocat fiind reprezentat de dispozițiile Legii nr. 112/1995 și ale Legii nr. 10/2001.

Examinând cu prioritate, conform art. 248 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, excepțiile procesuale de fond invocate prin întâmpinare, Înalta Curte urmează a le respinge ca neîntemeiate.

Astfel, cu referire la excepția inadmisibilității recursului, este de observat că, în fața primei instanțe s-a renunțat la judecata capătului de cerere vizând intabularea imobilului în cartea funciară, iar cel de-al doilea capăt de cerere, principal, are ca obiect o obligație de a face evaluabilă în bani, întrucât în

său, reclamantul Șerdean Băldean Adrian are, începând cu 02.08.2018, drepturi locative proprii asupra acestui apartament.

În egală măsură, în mod judicios a observat instanța de apel aspectul că imobilul litigios se circumscribe prevederilor art. 42 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, nefiind restituit persoanei pretins îndreptățite în temeiul legii speciale (cererea de revendicare formulată în baza OUG nr. 94/2000 fiind respinsă prin hotărâre judecătorească definitivă, pronunțată în dosarul nr. 1163/33/2016 al Curții de Apel Cluj). Totodată, este întrunită și cerința obligatorie ca pârâțul Municipiul Cluj-Napoca să fie proprietar al imobilului în litigiu, putând astfel transfera valabil dreptul în favoarea reclamanților (prin sentința civilă nr. 4099/10.06.2021 a Judecătoriei Cluj-Napoca fiind dispusă intabularea dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, cu drept de lege, în temeiul Decretului nr. 176/1948 și al OUG nr. 94/2000).

Ca atare, deplin legal a conchis instanța de apel în sensul inexistenței vreunui impediment legal, fiind, dimpotrivă, îndeplinite toate cerințele prescrise de normele incidente, anume ca reclamanții chiriași să fi manifestat opțiunea de a cumpăra apartamentul pe care îl ocupau efectiv la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, iar pârâții să fie proprietarii imobilului nerestituit în procedura legilor speciale de retrocedare.

Nu poate fi primită susținerea recurentului, potrivit cu care legea nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate a acestuia, dedusă din folosirea sintagmei „pot fi înstrăinate” în cuprinsul art. 42 din Legea nr. 10/2001, instanța de apel subliniind corect argumentul că disponibilitatea în manifestarea opțiunii de cumpărare este conferită de lege chiriașului, și nu deținătorului actual.

Se cuvine reamintit că art. 9 din Legea nr. 112/1995 prevede expres dreptul chiriașului de a cumpăra locuința, ceea ce presupune existența obligației corelative privind vânzarea acesteia, de esența realizării dreptului. O interpretare în sensul afirmat de recurent goleşte de orice substanță norma juridică, dreptul subiectiv devenind unul iluzoriu și neefectiv, dacă realizarea lui ar depinde de voința vânzătorului.

Textul de lege urmărește, *ratio legis*, realizarea unui interes general de ordin social-economic, care vizează transferul dreptului de proprietate asupra anumitor categorii de imobile (locuințe ce nu au fost revendicate de foștii proprietari, în baza reglementărilor speciale instituite prin Legea nr. 10/2001), în principal către chiriași, ca o măsură de protecție a acestora. Astfel, vânzarea locuințelor, ce intră în câmpul de aplicabilitate a art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, nu poate constitui o facultate, cum pretinde fără temei recurentul, întrucât ar genera arbitrar și ar plasa chiriașii în situații discreționare.

Cenzurarea în justiție a refuzului proprietarului imobilului și obligarea acestuia de a se conforma voinței legiuitorului și de a înstrăina bunul către chiriașul, în persoana căruia sunt întrinite exigențele prescrise de lege, nu pot avea semnificația nesocotirii dreptului de proprietate al unității administrativ-teritoriale, cum pretinde fără temei recurentul.

În egală măsură, cu referire la susținerile recurentului, potrivit cu care reclamanții ar avea recunoscut legal doar un drept de preempțiune, nu și de

vânzare, Înalta Curte are a observa că se opun unei atare aserțiuni, cu forța evidenței, statuările cu valoare obligatorie din decizia preliminară nr. 81/2017, în considerentele căreia s-a reținut că „prin art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 se reglementează posibilitatea înstrăinării imobilelor cu destinația de locuință, pe de o parte, ca urmare a opțiunii chiriașului de a cumpăra, iar, pe de altă parte, din inițiativa deținătorului, cu recunoșterea în acest caz a dreptului de preempțiune al chiriașului” (paragraful 72).

Criticile de nelegalitate subsumate motivului de recurs prevăzut de art. 488 pct. 5 din Codul de procedură civilă sunt, de asemenea, nefondate.

Astfel, cu referire la omisiunea analizării excepției lipsei de interes în exercitarea apelului reclamanților, în contradictoriu cu intimatul-pârât Statul Român prin Ministerul Finanțelor, Înalta Curte reține că, într-adevăr, instanța de apel nu s-a pronunțat în mod expres asupra acestei excepții procesuale de fond, invocată prin întâmpinarea depusă în apel, ceea ce nesocotește regulile de procedură prevăzute de art. 248 alin. (1) și (5) și art. 425 alin. (1) lit.b) din Codul de procedură civilă.

Ceea ce nu dovedește, însă, recurentul este vătămarea procesuală suferită ca urmare a omisiunii cercetării acestui mijloc de apărare, în condițiile în care, pe de o parte, analizând fondul motivelor de apel, curtea de apel a reținut în mod implicit ca fiind justificată cerința interesului reclamanților în exercitarea apelului, conform art. 494 raportat la art. 33 din Codul de procedură civilă, iar, pe de altă parte, recurentul-pârât nu a criticat soluția primei instanțe prin care s-a luat act de renunțarea la judecată numai în ceea ce privește capătul de cerere privind intabularea în cartea funciară.

Cu referire la pretinsa ignorare a lipsei calității sale procesuale pasive, întrucât atribuții în materie au doar autoritățile publice locale, iar reclamanții au renunțat la judecata în contradictoriu cu Statul Român, Înalta Curte are a observa faptul că, prin cererile precizatoare depuse la judecata în primă instanță, la datele de 19.10.2021 și 08.12.2021 (file 178 și 180 din dosarul de fond), reclamanții au renunțat atât la judecata primului capăt de cerere, cât și la judecata în contradictoriu cu pârâtul Statul Român prin Ministerul Finanțelor, însă prin sentința instanței de fond s-a luat act numai de renunțarea la judecata petitelui privind obligarea pârâților la intabularea în cartea funciară și s-a respins ca neîntemeiată cererea privind obligarea pârâților (inclusiv a Statului Român prin Ministerul Finanțelor) la vânzarea apartamentului și la atribuirea în natură a terenului aferent.

Or, prin exercitarea apelului de către reclamanți, exista riscul reformării sentinței primei instanțe și al înrăutățirii situației sale juridice (risc ce, de altfel, s-a și produs, în sensul că prin soluția instanței de apel a fost admis cel de-al doilea capăt de cerere), astfel că pârâtul-recurent avea interes să iasă din pasivitate și să supună verificării curții de apel, pe calea unui apel incident, modalitatea în care prima instanță a dat sau nu a dat curs actului procesual de dispoziție manifestat de reclamanți.

Nefondată este și critica recurentului referitoare la nelegala sa obligare la plata cheltuielilor de judecată în fazele procesuale anterioare, culpa procesuală în înțelesul art. 453 alin. (1) din Codul de procedură civilă fiind evidențiată de soluția admiterii apelului reclamanților.

În fine, motivul de recurs prevăzut de art. 488 pct. 7 din Codul de procedură civilă este vădit nefondat.

Critica recurentului supune controlului de legalitate o pretinsă încălcare de către instanța de apel a efectului pozitiv la autorității de lucru judecat, atașat hotărârii definitive pronunțate într-un litigiu asemănător, obiect al dosarului nr. 18000/211/2020* (sentința civilă nr. 198/2021 a Tribunalului Cluj, păstrată prin decizia nr. 217/A/2021 a Curții de Apel Cluj, definitivă prin decizia nr. 1234/2022 a Înaltei Curți de Casație și Justiție – Secția I civilă).

Articolul 431 alin. (2) din Codul de procedură civilă consacră efectul pozitiv al autorității de lucru judecat, pentru partea care a câștigat procesul, în sensul că aceasta se poate prevala într-o nouă judecată de dreptul recunoscut prin hotărârea care se bucură de autoritate de lucru judecat, fără ca partea adversă sau instanța să mai poată lua în discuție existența dreptului.

Înalta Curte reține că hotărârea favorabilă invocată de recurent nu poate avea atașat un atare efect procesual în raport cu litigiul pendinte, care să fi fost ignorat nepermis de către instanța de apel, întrucât nu a existat identitate de părți litigante (în dosarul nr. 18000/211/2020* figurând un alt reclamant - Buză Valeriu), iar, pe de altă parte, deși problematica de drept este asemănătoare, totuși cele două litigii au ca premisă circumstanțe factuale diferite, izvorâte din contracte de închiriere distincte, purtând asupra a două apartamente diferite (nr. 1 și 3), situate într-adevăr în același imobil din mun. Cluj-Napoca, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 18A.

Se cuvine observat, astfel, faptul că au fost deduse judecării, în procese cu același tip de obiect, două raporturi juridice total diferite, terțul reclamant întemeindu-și dreptul afirmat în litigiul anterior, după cum se reține în considerentele deciziei nr. 217/A/2021, pe un contract de închiriere încheiat la data de 26.05.1999, așadar ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

Or, de esența dreptului de favoare pe care legiuitorul l-a conferit chiriașului unui imobil cu destinația de locuință, prin măsura de protecție socială reglementată de art. 9 din Legea nr. 112/1995, este tocmai calitatea beneficiarului, de titular al unui contract de închiriere valabil, încheiat anterior, și nu ulterior, datei de 28.01.1996 când a intrat în vigoare această lege, astfel că nu poate fi vorba despre o unicitate de raport juridic sau despre aceeași situație litigioasă.

Este evident, prin urmare, că nu poate fi vorba despre o identitate de chestiune litigioasă tranșată în litigiul anterior și repusă în discuție în procesul pendinte, întrucât aspectul aici controversat nu a primit o dezlegare definitivă într-un proces anterior, care să se fi referit la unul și același raport juridic.

Pentru toate considerentele expuse, Înalta Curte, constatând că hotărârea recurată a fost pronunțată cu respectarea prevederilor legale, nefiind incidente motivele de recurs prevăzute de art. 488 alin. (1) pct. 5, 7 și 8 din Codul de procedură civilă, în temeiul art. 496 alin. (1) din același cod, va respinge recursul declarat de pârâțul Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, ca nefondat.

Reținând culpa procesuală a recurentului-pârât și dispozițiile art. 453 alin. (1) din Codul de procedură civilă, se va dispune obligarea acestuia la plata către intimații-reclamantii a cheltuielilor de judecată în sumă de 2500 lei reprezentând

onorariu de avocat, Înalta Curte reținând dovedit caracterul real, necesar și rezonabil al cuantumului cheltuielilor, cu chitanța fiscală nr. C158/26.08.2022.

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

Respinge excepțiile inadmisibilității recursului și lipsei calității procesuale active, invocate de intimații-reclamanți Șerdean Băldean Irina și Șerdean Băldean Adrian.

Respinge, ca nefondat, recursul declarat de pârâțul Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, împotriva deciziei nr. 278/A/2022 din 22 iunie 2022, pronunțată de Curtea de Apel Cluj - Secția I civilă.

Obligă recurentul-pârât la plata către intimații-reclamanți Șerdean Băldean Irina și Șerdean Băldean Adrian a sumei de 2500 lei, reprezentând cheltuieli de judecată.

Definitivă.

Pronunțată astăzi, 16 februarie 2023, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

PREȘEDINTE

Cristina Trușescu

JUDECĂTOR

Denisa-Livia Băldean

JUDECĂTOR

Valentin Mitea

MAGISTRAT ASISTENT

Elena Mădălina Borontea

Red.tehnored.CT/2 ex.
Jud.fond. Florina Sanda Bolchiș
Jud.apel. Ramona-Corina Vasile
Carmen-Maria Coș

CONFORM CU
ORIGINALUL

Decizia se va comunica la data de

1. recurent - pârât Statul Român prin Ministerul Finanțelor - Cluj - Napoca, sediul ales la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Cluj - Cluj Napoca, Piața Avram Iancu Nr. 19, Județ Cluj, Județ Cluj
2. intimat - pârât Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca - Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 1-3, Județ Cluj
3. Municipiul Cluj-Napoca - Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 1-3, Județ Cluj
4. intimat - reclamant Șerdean Băldean Adrian - Cluj-Napoca, la cab. av. Clejan Lenuța Margareta - B-dul Eroilor, Nr. 10, AP. 25 - dom. ales, Județ Cluj
5. Șerdean Băldean Irina - Cluj-Napoca, la cab. av. Clejan Lenuța Margareta - B-dul Eroilor, NR. 10, AP. 25 - dom. ales, Județ Cluj

DUPLICAT

-exemplarul duplicat nu se semnează de către părți-
Conform disp. Art 225 al. 6 din Regulamentul de aplicare a Legii 36/1995

Declarație

Subsemnatul **ȘERDEAN-BĂLDEAN, ADRIAN, CNP**
cetățean român, domiciliat în municipiul Cluj-Napoca, strada
județul Cluj, identificat cu Carte de Identitate seria
eliberată de SPCLEP Cluj, cunoscând consecințele penale pentru declarații nesincere
conform art. 326 Noul Cod Penal, solicit autentificarea prezentei declarații: -----

Declar prin prezenta că renunt la dreptul dobandit in baza Deciziei Civile nr.
278/A/2022 a Curtii de Apel Cluj pronuntata in Dosarul nr. 1043/117/2021, ramasa
definitivă și irevocabilă, în sensul încheierii contractului de vânzare-cumpărare
având ca obiect imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, strada Mihail
Kogalniceanu, nr. 18 A, ap.3, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr.306149
Cluj-Napoca, nr top 619. -----

Subsemnatul declar totodata ca sunt de acord ca fosta mea sotie **ȘERDEAN-
BĂLDEAN IRINA**, cu numele preluat în urma divorțului de **BĂLDEAN**, conform
Sentintei civile nr. 1305/2023 emisa în Dosarul nr. 1414/211/2022 de Judecătoria Cluj-
Napoca, să dobândească imobilul ca bun propriu, conform art. 340 Noul Codul Civil. -----

Dau prezenta declarație spre a servi la nevoie în fața tuturor organelor abilitate. --

Declar că notarul public mi-a adus la cunoștință că este operator de date cu
caracter personal conform Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la
prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, modificată și
completată prin Legea nr. 230 din 13.07.2005 și Regulamentul 2016/679/UE, privind
persoanele fizice. -----

Tehnoredactat și autentificat la sediul Societății Profesionale Notariale **MANOILĂ**,
într-un exemplar original, care va rămâne în arhiva biroului notarial, și în 3 (trei) duplicate,
din care unul rămâne în arhiva biroului notarial și 2 exemplare au fost eliberat părții. -----

DECLARANT

ȘERDEAN-BĂLDEAN ADRIAN, S.s

- autentificarea pe verso -



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ „MANOILĂ”
Licență de funcționare: 9/03.01.2022
Sediul: orașul Luduș, str. Crinului, nr.2, jud.Mureș
Tel/fax: 0265 - 411 464
Mail: man.adriana@enp.ro, bnp_manoila@yahoo.com

Încheiere De Autentificare Nr. 1800 **Anul 2023 Luna August Ziua 18**

În fața mea REVESZ ANA-DAMIANA, notar public la sediul biroului s-a prezentat:

ȘERDEAN-BĂLDEAN, ADRIAN, CNP

municipiul Cluj-Napoca,
cu Carte de Identitate seria

calitate de declarant, care după citirea actului, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat singurul exemplar original precum și cererea.

cetățean român, domiciliat în
județul Cluj, identificat
eliberată de SPCLEP Cluj, în

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995, republicată.

Se Declară Autentic Prezentul Înscris

S-a perceput onorariul de 50,00 RON + TVA achitat cu bonul fiscal nr. 0/2023

Notar Public,
REVESZ ANA-DAMIANA L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de NP REVESZ ANA-DAMIANA astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
REVESZ ANA-DAMIANA

