

pag. 1-17

7/22.10.2024

Rosca Aurora
Ariana

Digitally signed by Rosca
Aurora-Ariana
Date: 2024.10.17 13:25:16
+03'00'

HOTĂRĂRE

privind punerea la dispoziția Comisiei Locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 291 mp., cu nr. cadastral 303293, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nădășel nr. 47, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești

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

Examinând proiectul de hotărâre privind punerea la dispoziția Comisiei Locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 291 mp., cu nr. cadastral 303293, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nădășel nr. 47, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 763766/1/17.10.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 763859/45/41/30/17.10.2024 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietăți, al Direcției Economice și al Direcției Juridice, prin care se propune punerea la dispoziția Comisiei Locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 291 mp., cu nr. cadastral 303293, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nădășel nr. 47, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile art. 87 alin. (5) și 129 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 622 alin. (1) din Codul de procedură civilă, republicat și ale Sentinței civile nr. 4532/2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosarul nr. 5493/211/2021, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 308/2024 a Tribunalului Cluj;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (2), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă punerea la dispoziția Comisiei Locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a imobilului-teren în suprafață de 291 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nădășel nr. 47, identificat prin nr. cadastral 303293, înscris în CF nr. 303293 Cluj-

Napoca, cu drept de proprietate în favoarea Statului român, în cotă de 1/1 parte, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 4532/2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosarul nr. 5493/211/2021, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 308/2024 a Tribunalului Cluj, beneficiari Chișu Petru și Chișu Otilia.

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 763766/1/17.10.2024

REFERAT DE APROBARE

privind punerea la dispoziția Comisiei Locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 291 mp., cu nr. cadastral 303293, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nădășel nr. 47, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești

Imobilul care face obiectul proiectului de hotărâre, este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nădășel nr. 47 și este identificat în regim de carte funciară prin nr. cadastral 303293, teren în suprafață de 291 mp., înscris în CF nr. 303293 Cluj-Napoca, în proprietatea Statului român, în cotă de 1/1 parte.

Prin Decizia civilă nr. 308/2024 pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosarul nr. 5493/211/2021, a rămas definitivă Sentința civilă nr. 4532/2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, de obligare a părții Comisia Locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca să emită titlu de proprietate, în favoarea reclamantilor Chișu Petru și Chișu Otilia, asupra imobilului teren înscris în CF nr. 303293 Cluj-Napoca.

În vederea punerii în aplicare a hotărârii judecătorești menționate, Serviciul Revendicări, fond funciar și registru agricol solicită prin act nr. 748496/304/09.10.2024, efectuarea demersurilor pentru punerea terenului situat pe str. Nădășel nr. 47, identificat cu nr. cadastral 303293, la dispoziția Comisiei Municipale de fond funciar Cluj-Napoca.

Având în vedere cele expuse,

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind punerea la dispoziția Comisiei Locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 291 mp., cu nr. cadastral 303293, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nădășel nr. 47, în vederea punerii în executare a hotărârii judecătorești.

**PRIMAR,
Emil BOC**

Emil Boc

Digitally signed
by Emil Boc
Date: 2024.10.17
12:36:47 +03'00'

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind punerea la dispoziția Comisiei Locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 291 mp., cu nr. cadastral 303293, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nădășel nr. 47, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 763766/1 din data de 17.10.2024, al Primarului municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind punerea la dispoziția Comisiei Locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a terenului în suprafață de 291 mp., cu nr. cadastral 303293, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nădășel nr. 47, în vederea punerii în executare a unei hotărâri judecătorești,

Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Economică și Direcția Juridică, prezintă următoarele:

Imobilul care face obiectul proiectului de hotărâre, este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nădășel nr. 47 și este identificat în regim de carte funciară prin nr. cadastral 303293, teren în suprafață de 291 mp., înscris în CF nr. 303293 Cluj-Napoca, în proprietatea Statului român, în cotă de 1/1 parte.

Prin Decizia civilă nr. 308/2024 pronunțată de Tribunalul Cluj în Dosarul nr. 5493/211/2021, a rămas definitivă Sentința civilă nr. 4532/2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, de obligare a părâtei Comisia Locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca să emită titlu de proprietate, în favoarea reclamantilor Chișu Petru și Chișu Otilia, asupra imobilului teren înscris în CF nr. 303293 Cluj-Napoca.

În vederea punerii în aplicare a hotărârii judecătorești menționate, Serviciul Revendicări, fond funciar și registru agricol solicită prin act nr. 748496/304/09.10.2024, efectuarea demersurilor pentru punerea terenului situat pe str. Nădășel nr. 47, identificat cu nr. cadastral 303293, la dispoziția Comisiei Municipale de fond funciar Cluj-Napoca.

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

Din perspectiva juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

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

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

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

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

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

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

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 87 alin. (5) și 129 alin.2. din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 622 alin. (1) din Noul cod de procedură civilă și ale Sentinței civile nr. 4532/2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosarul nr. 5493/211/2021, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 308/2024 a Tribunalului Cluj, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Raportat la faptul că proiectul de hotărâre vizează punerea în executare a unei hotărâri judecătorești și întârzierea în executarea acesteia poate conduce la sancțiuni, considerăm că proiectul poate fi supus aprobării în ședința extraordinară.

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

- aprobarea punerii la dispoziția Comisiei Locale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, a imobilului-teren în suprafață de 291 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nădășel nr. 47, identificat prin nr. cadastral 303293, înscris în CF nr. 303293 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate în favoarea Statului român, în cotă de 1/1 parte, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 4532/2022 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosarul nr. 5493/211/2021, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 308/2024 a Tribunalului Cluj, beneficiari Chișu Petru și Chișu Otilia.

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

**DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**

Ardeus Ionela-Iulia

Semnat digital de Ardeus Ionela-Iulia
Data: 2024.10.17 12:50:59 +03'00'

**ȘEF SERVICIU,
MIHAELA MIRON**

Miron Mihaela-Dorina

Digitally signed by Mihaela Dorina
Date: 2024.10.17 12:50:59 +03'00'

Întocmit, Cons. Steliana Turdean

Semnat: Turdean Steliana
Data și ora semnării: 17-10-2024 12:38:50

DIRECȚIA JURIDICĂ

**DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS**

Aurelia-Alina Rus

Semnat digital de Aurelia-Alina Rus
Data: 2024.10.17 13:07:42 +03'00'

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN**

Olimpia Moigradan

Digitally signed by Olimpia Moigradan
Date: 2024.10.17 12:59:24 +03'00'

CARTE FUNCİARĂ NR. 303293
COPIE

Carte Funciară Nr. 303293 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi:13642
Nr. topografic:7005/2/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str NADASEL, Nr. 47, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	303293	291	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4666 / 01/09/1981		
Certificat Mostenitor nr. 1076/1981, din 23/07/1981 emis de NOTARIATUL DE STAT JUD CLUJ;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) ROSENFELD ELZA , ca bun propriu <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 13642)</i>	A1 / B-3
3386 / 06/03/2000		
Act nr. 0 (documentatia cadastrală și a contractului de vanzare cumpărare nr 31826/1996 SC CONSTRUCTARDEALUL SA);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE partaj, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 13642)</i>	A1
21307 / 17/02/2014		
Act Administrativ nr. CERERE DE INDREPTARE A ERORII MATERIALE, din 17/02/2014 emis de BCPI CLUJ NAPOCA;		
B3	se îndreaptă eroarea materială săvârșită odată cu încheierea cf nr. 3386 / 06.03.2000, în sensul că imobilul de sub A1, îi revine în întregime Statului Român întabulat sub B2, astfel poziția B1 se radiază	A1
22014 / 18/02/2014		
Act Administrativ nr. CERERE DE INDREPTARE A ERORII MATERIALE, din 18/02/2014 emis de BCPI CLUJ NAPOCA;		
B4	se îndreaptă eroarea materială săvârșită la conversia cf hârtie nr 13642 Cluj Napoca, în sensul evidențierii corecte a denumirii străzii : str. NĂDĂȘEL nr. 47	A1
40486 / 24/03/2014		
Act Administrativ nr. 94603/453, din 18/03/2014 emis de PRIMARIA MUN. CLUJ-NAPOCA;		
B5	Se notează respingerea cererii cu numărul de mai sus având ca obiect înscriere în cartea funciară	A1
90074 / 02/07/2014		
Act Administrativ nr. 82033, din 17/06/2014 emis de OCPI CLUJ (inscris sub semnatura privata nr. 292/16-06-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA;);		
B6	se actualizează datele tehnice ale imobilului de sub A1 în sensul atribuirii acestuia a numărului cadastral 303293	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

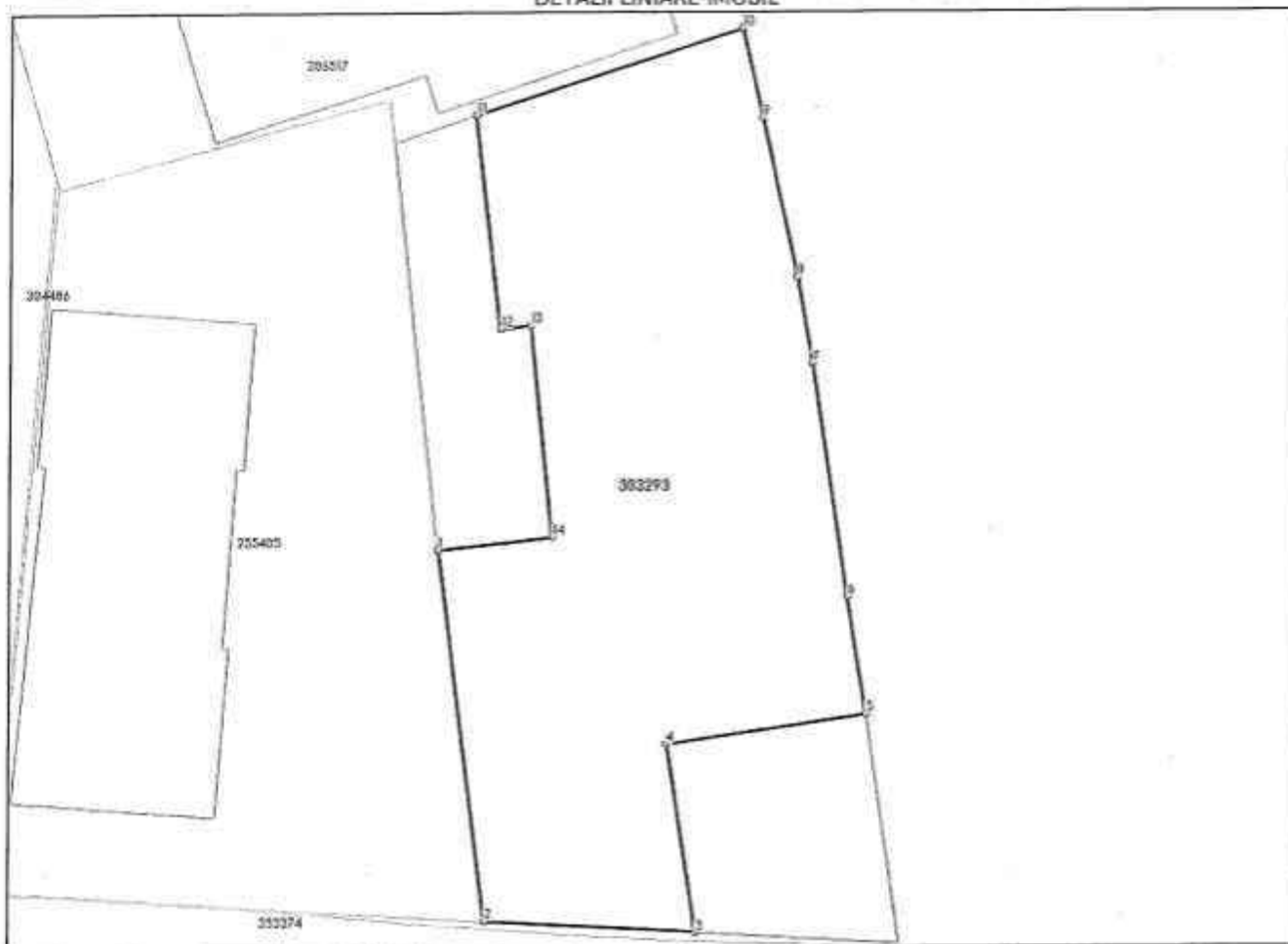
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
303293	291	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	291	-	-	-	teren curți-construcții imobil împrejmuit parțial

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	12.673
2	3	7.223
3	4	6.443
4	5	6.898
5	6	4.031
6	7	7.98

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	2.977
8	9	5.508
9	10	3.112
10	11	9.518
11	12	7.27
12	13	1.011
13	14	7.202
14	1	3.934

** 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.

Neutilizabil în Circuitul
Civil

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL REVENDICĂRI, FOND FUNCJAR
ȘI REGISTRU AGRICOL
Nr. 748496/304/09.10.2024

CĂTRE

**Directia Patrimoniul Municipiului si Evidenta
Proprietatii**

Ca urmare a notei interne a Serviciului Contencios nr. 723041/304/26.09.2024, precum si in vederea punerii in executare a Sentintei Civile nr. 4532/2022 a Judecatoriei Cluj-Napoca, ramasa definitiva prin Decizia Civila nr. 308/2024 a Tribunalului Cluj, ambele pronuntate in dosarul nr. 5493/211/2021, avandu-i ca reclamanti pe Chisu Petru și Chisu Otilia, vă solicitam ca in regim de urgenta sa procedati la identificarea terenului situat in Mun. Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47, jud. Cluj, înscris în CF nr. 303293 Cluj-Napoca , cu nr. cad. 303293 în suprafață de 291 mp, si sa faceti demersuri pentru punerea acestuia la dispozitia Comisiei Municipale de Fond Funciar Cluj-Napoca.

Atasam prezentei Sentinta Civila nr. 4532/2022, pronuntata de Judecatoria Cluj-Napoca, ramasa definitiva prin Decizia Civila nr. 308/2024 a Tribunalului Cluj (extras portal), ambele pronuntate in dosarul nr. 5493/211/2021.

Sef serviciu,
Cosmina Candrea

Intocmit,
Dana Birta

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
SECȚIA CIVILĂ

Prezentul document este supus reglementărilor aflate sub incidența
Regulamentului U.E. 2016/679

Dosar nr. 5493/211/2021

SENTINȚA CIVILĂ NR.4532/2022
Ședința publică din data de 12 iulie 2022
Instanța compusa din:
PREȘEDINTE: APRIL – MIHAELA CRIȘAN
GREFIER: CARMEN POP

Pe rol fiind soluționarea cauzei civile privind pe reclamanții CHIȘU PETRU și CHIȘU OTILIA în contradictoriu cu pârătele COMISIA LOCALĂ DE FOND FUNCİAR CLUJ-NAPOCA PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA și COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ CLUJ, având ca obiect fond funciar.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședința, după care se constata că dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din data de 14.06.2022 fiind consemnate în încheierea de ședința de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta sentința civilă când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera a amânat pronunțarea succesiv pentru astăzi 12.07.2022.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 22.03.2021 sub numărul 5493/211/2021, reclamanții CHIȘU PETRU și CHIȘU OTILIA, în contradictoriu cu pârătele COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA și COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ, obligarea pârătei de rd. I să emită în favoarea reclamanților documentația, inclusiv proces-verbal de punere în posesie, cu privire la terenul înscris în CF nr. 303290 Cluj-Napoca, aferent locuinței situată în Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47, jud. Cluj, iar ulterior să înainteze întreaga documentație către Comisia Județeană pentru a emite titlul de proprietate pentru terenul identificat anterior, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea în fapt a cererii, s-a arătat că prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 31826/17.12.1996, contract specific limitat la acea dată, reclamanții au dobândit în temeiul Legii nr. 112/1995 dreptul de proprietate asupra locuinței din Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47, jud. Cluj, și odată cu aceasta au dobândit doar terenul efectiv aferent locuinței, identificat cu nr. top. 7005/2/1, în supr. de 133 mp, aflat la baza construcției și împrejurire limitată, terenul în supr. de 291 mp rămânând în proprietatea Statului Român conform CF nr. 303290 Cluj-Napoca.

S-a mai susținut că, odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 231/2018, reclamanții au înaintat o cerere la data de 27.11.2018 către Comisia Județeană de Fond Funciar în vederea



eliberării titlului de proprietate în temeiul art. I pct. 4 din Legea nr. 231/2018, cererea nefiind soluționată până în prezent. De asemenea, reclamanții au formulat o nouă cerere în baza Legii nr. 87/2020, la data de 08.07.2020, fără a fi soluționată până în prezent.

În drept, s-au indicat art. I pct. 4 din Legea nr. 231/2018, Legea nr. 87/2020, Legea nr. 18/1991.

Cererea este scutită de la plata taxei judiciare de timbru.

La data de 27.04.2021 s-a depus întâmpinare de către Comisia Municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca, prin care a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În motivare, s-a arătat în esență că instituția a răspuns cererii formulate de către reclamanți prin adresa nr. 442872/304/14.09.2020, fiindu-le comunicat faptul că cererea va fi soluționată după elaborarea Normelor Metodologice care să reglementeze modalitatea de punere în aplicare a art. 27 alin. (2³) din Legea nr. 18/1991.

S-a susținut că art. 27 alin. (2³) din Legea nr. 18/1991, modificat și completat prin Legea nr. 231/2018, Legea nr. 105/2019, Legea nr. 87/2020, Legea nr. 237/2020, este aplicabil doar zonelor necooperativizate, astfel cum reiese din motivarea amendamentului la Legea nr. 105/2019, din cererea de reexaminare a proiectului de lege devenit Legea nr. 87/2020 și din expunerea de motive a Legii nr. 231/2018, din toate acestea reieșind că prin introducerea acestui text de lege se reglementează constituirea dreptului de proprietate pentru terenurile aferente locuințelor în zonele necooperativizate în vederea eliminării diferenței de tratament juridic dintre terenurile din zone cooperativizate și cele din zone necooperativizate. Potrivit părâtei, Municipiul Cluj-Napoca a fost zonă cooperativizată.

S-a mai susținut că, potrivit informațiilor din evidența Municipiului, reclamanții nu figurează înscrși în Registrele agricole cu imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47; textul de lege încearcă să rezolve situația terenurilor aferente casei de locuit, ceea ce presupune ca la momentul emiterii titlului, clădirea să aibă această destinație, însă reclamanții nu au făcut dovada că în prezent clădirea ar mai avea destinația de casă de locuit. Totodată, a arătat că terenul de sub clădire, respectiv curtea/grădină, trebuie să facă corp funciar comun cu clădirea, adică să fie înscrise în același CF, dar reclamanții nu au dovedit că terenul pretins este aferent clădirii înscrise în CF nr. 303293 Cluj-Napoca.

S-a învederat că reclamanții nu au făcut dovada că figurau cu casă de locuit în registrele agricole sau registrele cadastrale și în evidențele fiscale și nici nu are cum să îndeplinească această condiție pentru că momentul la care trebuie să ne raportăm este cel al cooperativizării și cel mai târziu 1 ianuarie 1991; Legea nr. 112/1995 a reglementat posibilitatea dobândirii prin cumpărare a apartamentelor, dând o anumită definiție acestora, fără a include și terenul aferent; prin notificarea nr. 24875/05.04.2003, numita Rosenfeld Else a solicitat acordarea de măsuri reparatorii prin echivalent în temeiul Legii nr. 10/2001 pentru același imobil, fiind emisă Dispoziția Primarului Mun. Cluj-Napoca cu nr. 9768/01.11.2007 prin care se propune acordarea de despăgubiri pentru imobilul-construcție și teren în supr. de 424 mp pentru acest imobil, iar dosarul a fost trimis către A.N.R.P. în vederea continuării procedurilor pentru acordarea măsurilor reparatorii prin echivalent.

În drept, dispozițiile legale indicate în întâmpinare și art. 205 C.pr.civ.

Pârâta Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca a formulat întâmpinare la data de 20.05.2021, prin care a arătat în esență că se opune admiterii acțiunii pentru neîndeplinirea condițiilor prev. de art. 27³ din Legea nr. 87/2020 și a lipsei calității reclamanților de autori deposedați, beneficiari de măsuri reparatorii prevăzute de legile speciale în domeniu.

În motivare, s-au redat prev. art. 8 alin. (1)-(2), art. 27², 27³ din Legea nr. 18/1991, art. 11 și urm. din HG nr. 890/2005, art. 1 alin. (1), (2), art. 26 alin. (3) din Legea 112/1995, precum și art. 1 din Legea nr. 10/2001, respectiv prevederile HG nr. 250/2007, cu precizarea faptului că toate acestea sunt legi speciale al căror obiect îl constituie restituirea imobilelor-case, teren, preluate abuziv de Statul Român în perioada comunistă. S-a mai arătat că, potrivit părâtei, modificările aduse legilor fondului funciar prin Legea nr. 87/2020 sunt în contradicție

cu reglementările Legii nr. 10/2001, iar până la această dată nu există norme de aplicare care să specifice modalitatea de punere în aplicare a modificărilor aduse Legii nr. 18/1991; prin prezenta acțiune reclamanții solicită constituirea dreptului de proprietate asupra unei alte suprafețe de teren decât cea care a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 31826/17.12.1996, respectiv de 291 mp, care excedează suprafeței necesare unei utilizări optime a imobilului, cu toate că reclamanții au mai beneficiat de prev. Legii nr. 18/1991 și anterior, prin dobândirea suprafeței de 133/133 mp prin contractul de vânzare a casei.

Potrivit pârâtei, din actele depuse în probațiune nu se poate trage concluzia că reclamanții sunt autorii deposedați, suprafața de teren solicitată face și obiectul Legii nr. 10/2001, numita Rosenfeld Else fiind autoarea deposedată prin Decizia nr. 111/04.04.1988, îndreptățită la recunoașterea dreptului de proprietate pentru suprafața solicitată de către reclamanți.

În drept, s-au indicat și prev. art. 205, art. 451-455 C.pr.civ.

La data de 31.05.2021 reclamanții au depus la dosar răspuns la întâmpinare, prin care au arătat că nu s-a primit până în prezent un răspuns la cererile formulate extrajudiciar; imobilul în discuție nu a fost cooperativizat, interpretarea oferită de către pârâta de rd. I neregăsindu-se în expunerea de motive a legilor care au determinat modificarea aceluși articol; în lege nu se prevede cerința ca grădina/curtea în discuție să facă corp funciar comun cu clădirea; dovada faptului că terenul (curtea) este aferent imobilului reclamanților (casă de locuit) se poate realiza prin simpla comparare a celor două CF-uri, CF nr. 282701 și nr. 303293, reieșind și din susținerile pârâtei privitoare la modul în care a avut loc exproprierea și dezmembrarea terenului în litigiu; reclamanții sunt proprietarii tabulari ai casei de locuit conform CF nr. 282701; terenul în discuție nu este solicitat spre a fi restituit în natură, fostul proprietar urmând a primi despăgubiri pentru întreg imobilul, iar prevederile pe care se întemeiază cererea de chemare în judecată justifică soluția de admitere a cererii.

În cauză s-a administrat proba cu înscrisuri și proba cu interogatoriul pârâtelor (f. 49-50, 77-78).

Pârâta Comisia Municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Cluj-Napoca a formulat în data de 07.01.2022 cerere de sesizare a Curții Constituționale cu excepția de neconstituționalitate a disp. art. 27 alin. (2³) din Legea nr. 18/1991, cererea fiind considerată admisibilă conform Încheierii civile pronunțate în data de 03.05.2022, fără ca judecata să fie suspendată conform solicitării pârâtei până la soluționarea excepției de neconstituționalitate.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

În fapt, așa cum reiese din extrasul de Carte funciară nr. 282701 Cluj-Napoca (f. 8), reclamanții CHIȘU PETRU și CHIȘU OTILIA sunt titularii dreptului de proprietate asupra imobilelor construcție și magazie, situate administrativ în Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47, jud. Cluj, reclamanții având domiciliile stabilite la acea adresă administrativă conform copiilor cărților de identitate depuse la f. 104-105. De asemenea, aceștia figurează și în evidențele fiscale cu imobilul-construcție anterior indicat (certificat atestare fiscală-f. 109). În temeiul aceluiași extras CF, reclamanții dețin în proprietate și imobilul-teren în suprafață de 133 mp situat la aceeași adresă administrativă.

Din cuprinsul contractului de vânzare-cumpărare nr. 31826/17.12.1996 (f. 7) rezultă că reclamanții au cumpărat de la vânzătorul S.C. CONSTRUCTARDEALUL S.A. locuința situată în Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47, ap. 1, fiind atribuită cumpărătorilor și suprafața de teren de 133/133 mp aferent construcției, respectiv cota de 100% în proprietate conform prevederilor Legii nr. 18/1991.

Potrivit extrasului CF nr. 303293 Cluj-Napoca (f. 9-10), terenul în suprafață de 291 mp situat în Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47, jud. Cluj, având nr. cad. 303293, se află în proprietatea Statului Român. Din cuprinsul anexelor celor două extrase de carte funciară menționate reiese că terenul în suprafață de 291 mp înscris în CF nr. 303293 Cluj-Napoca este aferent construcțiilor notate în CF nr. 282701 Cluj-Napoca.



Conform Dispoziției nr. 9768/01.11.2007, emisă de Primarul Municipiului Cluj-Napoca (f. 47), s-a propus acordarea de despăgubiri în condițiile Titlului VII din Legea nr. 247/2005 în favoarea numitei Rosenfeld Else pentru imobilul preluat în proprietatea statului, construcție și teren în supr. de 424 mp, situat în Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47, având în vedere că imobilul a fost înstrăinat în baza Legii nr. 112/1995 fostului chirias.

Reclamanții s-au adresat Comisiei Județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată Cluj și Instituției Prefectului Județului Cluj în vederea emiterii titlului de proprietate cu privire la terenul în suprafață de 291mp înscris în CF nr. 303290 Cluj-Napoca, aferent locuinței situată în Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47, jud. Cluj (f. 11-12, 15-16), iar prin răspunsul transmis de Primăria Mun. Cluj-Napoca (f. 14) s-a menționat că se va soluționa cererea sa în funcție de ordinea depunerii cererilor, conform art. 12 alin. (3) din Legea nr. 165/2015.

În drept, conform art. 27 alin. 2³ din Legea nr. 18/1991, *În cazul terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești, precum și curții și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate, deținătorii sau moștenitorii acestora, inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, pot solicita, la cerere, comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile prezentei legi, astfel:*

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

În speță, se constată că reclamanții au formulat prezenta acțiune în considerarea calității de deținători ai terenului-curte aferent ap. 1 situat administrativ în Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47, înscris în CF nr. 303293 Cluj-Napoca.

Potrivit art. 3 din Legea nr. 18/1991 *în sensul prezentei legi, prin deținători de terenuri se înțelege titularii dreptului de proprietate, ai altor drepturi reale asupra acestora sau cei care, potrivit legii civile, au calitatea de posesori ori deținători precari.* Prin coroborarea prevederilor art. 3 cu art. 27 alin. (2³) din Legea nr. 18/1991 reiese că reclamanții au calitatea de deținători ai terenului aferent casei de locuit, mai exact calitatea de posesori asupra terenului respectiv, ce formează curtea locuinței acestora.

Prin urmare, contrar susținerilor pârâtei de rd. I, momentul la care trebuie să ne raportăm în vedere verificării îndeplinirii condițiilor prevăzute de art. 27 alin. (2³) din Legea nr. 18/1991 nu este cel al cooperativizării sau cel mai târziu la 1 ianuarie 1991, așa cum susține aceasta, ci este vorba despre situația prezentă, actuală, a terenurilor de sub construcție sau celor reprezentate de curtea sau grădina din jurul construcției. Or, în prezent, reclamanții au calitatea de posesori cu privire la suprafața de teren față de care solicită emiterea titlului de proprietate.

Instanța apreciază că acțiunea formulată de către reclamanți este întemeiată, aceștia făcând dovada îndeplinirii tuturor condițiilor prevăzute de art. 27 alin. (2³) din Legea nr. 18/1991.

Astfel, așa cum instanța a reținut deja, reclamanții sunt deținătorii terenului curte în suprafață de 291 mp înscris în Cartea funciară nr. 303293 Cluj-Napoca, situat administrativ în Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47, jud. Cluj, aceștia figurând în calitate de proprietari ai imobilului – casă de locuit atât în registrele fiscale cât și în cele cadastrale, așa cum se poate observa din Certificatul de atestare fiscală nr. 521046/13.09.2021 (f. 109) și din extrasul CF nr. 282701 Cluj-Napoca, nr. top. 282701-C1. Faptul că acest apartament are destinația de casă de locuit reiese chiar din cuprinsul extrasului de carte funciară, unde se menționează compunerea acelei construcții (având trei camere, o bucătărie, o cămară de alimente, o baie, antreu), precum și din copiile cărților de identitate ale reclamanților, ce au domiciliul stabilit

la acea adresă. Potrivit art. 2 lit. a din Legea nr. 114/1996, locuința este definită ca fiind o - *construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.*

De asemenea, terenul în suprafață de 291 mp se află în proprietatea Statului Român, așa cum reiese din extrasul CF nr. 303293 Cluj-Napoca (f. 9-10), acesta nefăcând obiectul în prezent al unor cereri de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate de către alte persoane, cererea numitei Rosenfeld Else fiind deja soluționată conform Dispoziției nr. 9768/01.11.2007, emisă de Primarul Municipiului Cluj-Napoca (f. 47) prin acordarea de despăgubiri pentru acel imobil, iar nu prin restituire în natură, tocmai în considerarea înstrăinării casei de locuit către reclamanți, în calitate de chiriași, în baza Legii nr. 112/1995.

Se mai reține faptul că terenul nu a fost cooperativizat, bunul intrând în patrimoniul Statului Român fără plată, în baza art. 1 din Decizia nr. 111/04.04.1988, raportat la disp. Decretelor nr. 223/1974 și nr. 182/1977, ulterior fiind dezmembrat astfel: nr. top. 7005/2/1 – casă și teren cu supr. de 133 mp, respectiv nr. top. 7005/2/2 – teren în supr. de 291 mp, aspecte confirmate de pârâta Comisia Locală prin întâmpinare, în raport de înscrierile depuse de către această parte la f. 27-43.

Prin urmare, instanța reține că sunt îndeplinite toate condițiile prevăzute de art. 27 alin. (2³) din Legea nr. 18/1991 privind emiterea titlului de proprietate în favoarea reclamanților cu privire la suprafața de 291 mp, teren reprezentând curte aferentă apartamentelor 1 situat administrativ în Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47, jud. Cluj.

Instanța nu poate primi susținerile pârâtei de răd. 1, potrivit cărora prin introducerea acestui text de lege s-ar fi dorit reglementarea constituirii dreptului de proprietate pentru terenurile din zonele necooperativizate, având în vedere că textul de lege face referire la terenurile necooperativizate și nu la zonele necooperativizate, diferența fiind una esențială și anume că, deși Municipiul Cluj-Napoca a fost zonă cooperativizată, au existat și terenuri care nu au fost supuse acestui proces de cooperativizare și acestea fac la acest moment obiectul art. 27 alin. (2³) din Legea nr. 18/1991, cum este și terenul din speță.

Totodată, din dezbaterile parlamentare purtate față de modificarea art. 27 alin. (2³) din Legea nr. 18/1991, astfel cum a fost inițial adoptat prin Legea nr. 231/2018, reiese că scopul amendării acestui articol a fost acela de a se clarifica cu exactitate categoria de terenuri necooperativizate, care pot face obiectul emiterii titlurilor de proprietate, fiind incluse în această categorie și terenurile reprezentate de curtea sau grădina din jurul locuinței și nu doar terenurile de sub locuință cum era prevăzut în articolul anterior menționat înainte de modificarea adusă acestuia prin Legea nr. 87/2020.

În fine, instanța nu poate primi susținerile pârâtei nici în ceea ce privește cerința ca terenul reprezentat de curte sau grădină să fie înscris în aceeași carte funciară cu imobilul construcție, singurele cerințe fiind acelea ca terenurile să nu fie cooperativizate și acestea să fie aferente construcției sau să reprezinte curtea sau grădina din jurul acesteia, condiții îndeplinite în speță conform celor reținute anterior.

Față de toate aceste considerente, în baza art. 27 alin. (2³) din Legea nr. 18/1991, instanța va admite acțiunea formulată de de reclamanții CHIȘU PETRU și CHIȘU OTILIA în contradictoriu cu pârătele COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA și COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ, și în consecință, va dispune obligarea COMISIEI LOCALE PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA la întocmirea documentației de punere în posesie a reclamanților cu privire la terenul în suprafață de 291 mp, situat administrativ în mun. Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47, jud. Cluj, înscris în C.F. nr. 303293 Cluj-Napoca, nr. cad. 303293.

De asemenea, va obliga COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ la emiterea



titlului de proprietate în favoarea reclamanților pentru terenul în suprafață de 291 mp, situat administrativ în mun. Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47, jud. Cluj, înscris în C.F. nr. 303293 Cluj-Napoca, nr. cad. 303293.

În temeiul art. 453 alin. (1) C.pr.civ., față de soluția prefigurată, ce presupune căderea în pretenții a părâtelor, va dispune obligarea acestora la plata către reclamanți a sumei de 5816,24 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentate de onorariu avocațial (achitat conform extraselor de cont depuse la f. 162-163, ce se coroborează cu factura fiscală seria KREV21 194/18.03.2021 depusă la f. 161).

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanții CHIȘU PETRU, CNP , și CHIȘU OTILIA, CNP , ambii domiciliați în Cluj-Napoca, jud. Cluj, cu domiciliul procesual ales în Cluj-Napoca, str. Pavel Roșca, nr. 1, ap. 7, jud. Cluj, în contradictoriu cu pârâtele COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj și COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ, cu sediul în Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 58, jud. Cluj, și în consecință:

Obligă COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA la întocmirea documentației de punere în posesie a reclamanților cu privire la terenul în suprafață de 291 mp, situat administrativ în mun. Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47, jud. Cluj, înscris în C.F. nr. 303293 Cluj-Napoca, nr. cad. 303293.

Obligă COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ la emiterea titlului de proprietate în favoarea reclamanților pentru terenul în suprafață de 291 mp, situat administrativ în mun. Cluj-Napoca, str. Nădășel, nr. 47, jud. Cluj, înscris în C.F. nr. 303293 Cluj-Napoca, nr. cad. 303293.

Obligă pârâtele la plata către reclamanți a sumei de 5816,24 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentate de onorariu avocațial.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare, care se va depune la Judecătoria Cluj-Napoca.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, astăzi, 12.07.2022.

**PREȘEDINTE
APRIL - MIHAELA CRIȘAN**

**GREFIER
CARMEN POP**

Red./Tehn. Jud. A.M.C.
2 ex. - 28.07.2022

PE... RECTOR...
ORIGINALUL DIN DOSAR.
GREFIER DE ȘEDINȚA:



Informații dosar

Informații generale

Părți
Ședințe
Căi atac
Citare prin publicitate

Informații generale

Nr. unic (nr. format vechi) : 5493/211/2021
Data înregistrării 06.09.2022
Data ultimei modificări: 05.03.2024
Secție: Secția Civilă
Materie: Civil
Subiect: fond funciar
Stadiu procesual: Apel

Părți

Nume	Calitate parte
CHIȘU PETRU	Intimat Reclamant
CHIȘU OTILIA	Intimat Reclamant
COMISIA LOCALĂ DE FOND FUNCICIAR CLUJ-NAPOCA PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA	Apelant Pârât
COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ CLUJ	Apelant Pârât

Ședințe

15.03.2024

Ora estimată: 08:30

Complet: Complet 2 A - Civil

Tip soluție: Nefondat

Soluția pe scurt: Respinge ca nefondate apelurile promovate de apelantele COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA și COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ, împotriva Sentinței civile nr. 532/2022 pronunțate de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 5493/211/2021, pe care o menține în tot. Obligă apelantele la plata în favoarea intimatului a sumei de 3.753 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată în apel, reprezentând onorariu avocațial, astfel cum a fost redus de instanță. Definitivă. Pronunțată azi, 05.03.2024, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

Document: Hotărâre 308/2024 05.03.2024

2.02.2024

Ora estimată: 08:30

Complet: Complet 2 A - Civil

Tip solutie: Amână pronunțarea
Solutia pe scurt: Amână pronunțarea hotărârii pentru data de 05.03.2024.
Document: Încheiere - Amânare ulterioară a pronunțării 22.02.2024

08.02.2024

Ora estimata: 09:30
Complet: Complet 2 A - Civil
Tip solutie: Amână pronunțarea
Solutia pe scurt: Amână pronunțarea pentru data de 22.02.2024.
Document: Încheiere - Amânare inițială a pronunțării 08.02.2024

12.01.2023

Ora estimata: 9:30
Complet: Complet 2 A - Civil
Tip solutie: Alte cauze
Solutia pe scurt: În temeiul art. 413 alin. 1 pct. 1 C.proc.civilă, dispune suspendarea cauzei până la soluționarea excepției de neconstituționalitate a prevederilor art. 27 alin. 2 indice 3 din Legea nr. 18/1991 prin raportare la art. 136, art. 44, art. 1 alin. 3 și 5 și art. 16 din Constituția României. Cu drept de recurs pe toată durata suspendării. Cererea și motivele de recurs se depun la Tribunalul Cluj. Pronunțată azi, 12.01.2023, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.
Document: Încheiere - Suspendare 12.01.2023

21.11.2022

Ora estimata: 14:30
Complet: Complet 2 A - Civil
Tip solutie: Încheiere
Solutia pe scurt: Admite cererea formulată de Comisia Locală pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Cluj-Napoca și, în consecință: Sesizează Curtea Constituțională cu excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 27 alin. 23 L 18/1991 prin raportare la art. 136, art. 44, art. 1 alin. 3 și 5 și art. 16 din Constituția României. Sesizarea va fi însoțită de o copie de pe prezenta încheiere, cople de pe cererea de apel, de pe înțâmpinări, copie de pe înscrisul prin care s-a invocat excepția, de un extras din sistemul informatic ECRIS privind adresele părților, toate aceste documente urmând a fi certificate de către instanța prin consemnarea mentăstăzi, 21.11.2022.
Document: Încheiere de ședință 21.11.2022

17.11.2022

Ora estimata: 8:30
Complet: Complet 2 A - Civil
Tip solutie: Amână cauza
Solutia pe scurt: În vederea emiterii unei adrese către CNCI.
Document: Încheiere de ședință 17.11.2022

Căi atac

Data declarare	Parte declarantă	Cale de atac
17/08/2022	COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ CLUJ,	Apel
24/08/2022	COMISIA LOCALĂ DE FOND FUNCJAR CLUJ-NAPOCA PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR CLUJ-NAPOCA,	Apel

Citare prin publicitate