

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. 582864/451/06.12.2018**

1-126p.

104/19.12.2018.

INFORMARE

privind Contestația numitei Bucur Teodora-Felicia
înregistrată sub nr. 515794/3 și nr. 515801/45 din data de 31.10.2018

În baza contractului de închiriere nr. 200007/21.05.1983, locuința situată în municipiul Cluj-Napoca str. Rene Descartes nr. 11, ap. 1, a fost atribuită numitului Bucur Simion, conform căruia s-a repartizat spre folosință următoarele încăperi:

- 2 camere, cu suprafață totală de 40,44 mp;
- 1 bucătărie, cu o suprafață de 7,45 mp.;
- 1 cămară, cu o suprafață de 2,20 mp.;
- 1 baie cu cadă, în folosință comună, cu o suprafață de 4,52 mp.;
- 1 oficiu, în folosință comună, cu o suprafață de 6,43 mp.;
- 1 wc., cu o suprafață de 1,00 mp.;
- 2 pivnițe, cu o suprafață de 16,00 mp., rezultând o suprafață totală de 78,04 mp.

La data de 08.12.1994 a fost întocmită o nouă fișă a suprafeței locative închiriate, conform căreia locuința avea în componență următoarele:

- 2 camere, cu suprafață totală de 35,18 mp;
- 1 bucătărie, cu o suprafață de 19,46 mp.;
- 1 cămară alimente, cu o suprafață de 2,96 mp.;
- 1 baie, în folosință comună, cu o suprafață de 3,55 mp.;
- 3 holuri dependințe, în folosință comună, cu o suprafață totală de 12,30 mp.;
- 1 wc., cu o suprafață de 1,38 mp.;
- 1 antreu, în folosință comună, cu o suprafață de 2,03 mp.;
- 1 terasă acoperită, cu o suprafață de 1,17 mp.;
- 2 pivnițe, din care 1 în folosință comună, cu o suprafață de 45,50 mp., rezultând o suprafață

totală de 123,53 mp.

Autoritatea locală la data de 14.07.1999, a încheiat cu numitul Bucur Simion contractul de închiriere nr. 38071, având perioada de valabilitate până la data de 08.04.2004, perioadă ce a fost prelungită prin acte adiționale până la data de 19.05.2014.

Prin actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 38071/14.07.1999, întocmit la data de 20.11.2001, au fost modificate componentele apartamentului cât și suprafețele locative, astfel imobilul avea în componență:

- 2 camere, cu suprafață totală de 35,34 mp;

- 1 bucătărie, cu o suprafață de 17,62 mp.;
- 1 wc., cu o suprafață de 0,99 mp.;
- 1 baie, în folosință comună, cu o suprafață de 4,67 mp.;
- 1 hol dependențe, în folosință comună, cu o suprafață totală de 4,05 mp.;
- 1 cămară alimente, cu o suprafață de 2,96 mp.;
- 1 pivniță, cu o suprafață de 40,34 mp.
- 1 casa scării, în folosință comună, cu o suprafață de 9,59 mp.;
- 1 debara, în folosință comună, cu o suprafață de 0,63 mp.;
- 1 balcon, cu o suprafață de 1,15 mp.;
- 1 coridor subsol, în folosință comună, cu o suprafață de 7,93 mp., rezultând o suprafață totală de 125,27 mp.

Prin cererea înregistrată cu nr. 24432/45 din data de 28.03.2006 numitul Bucur Simion a solicitat modificarea contractului de închiriere cu privire la părțile folosite în comun cu apartamentul nr. 2, având în vedere faptul că la acest apartament s-au executat lucrări de extindere și s-au separat la P.I.C., respectiv: antreu, casa scării, baie și debara, și trecerea în folosință exclusivă a sa.

Deoarece cererea nu a fost soluționată favorabil (lipsă temei legal întrucât lucrările efectuate la apartamentul nr. 2 nu au fost recepționate), numitul Bucur Simion s-a adresat instanței de judecată, solicitând acesteia modificarea contractului de închiriere în sensul închirierii în exclusivitate a următoarelor încăperi: hol, în suprafață de 6,06 mp., baie, în suprafață de 7,0 mp., debara, în suprafață de 0,95 mp., acces pod, antreu parter și casa scării.

Prin Sentința civilă nr. 6450/2006 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 3404/211/2006 instanța a respins acțiunea cât și cererea reconvențională a doamnei Neagotă Ana prin care aceasta solicită instanței să interzică numitului Bucur Simion folosirea antreului de la parterul imobilului cu suprafața de 3,57 mp.

Prin Decizia Civilă nr. 27/A/2007 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 3404/211/2006, rămasă definitivă prin necercetarea căii de atac a recursului, instanța a admis acțiunea reconvențională a doamnei Neagotă Ana și obligă pe numitul Bucur Simion să se abțină de la efectuarea actelor de folosință a accesului holului de la parter.

Prin acțiunea civilă înregistrată la Judecătoria Cluj-Napoca sub nr. 4996/2006 numita Ana Neagotă, în calitate de chiriașă a apartamentului nr. 2, a solicitat instanței de judecată să constate că în baza A.C. nr. 596/2004 a realizat o extindere de construcție și mansardare parțială a apartamentului nr. 2, să dispună înscrierea construcției cu nr. de apartament separat 2A, precum și întabularea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 2A cu titlu de drept construire.

Prin Sentința civilă nr. 1373/2007 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 4996/211/2006, definitivă ca urmare a anulării ca netimbrat a recursului promovat de către Neagotă Ana, instanța a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată.

Numitul Bucur Simion a solicitat cumpărarea locuinței prin cererile nr. 38861/2004 și nr. 602281/2007, dar acestea nu au fost soluționate favorabil având în vedere aspectele mai sus menționate.

Urmare decesului numitului Bucur Simion, contractul de închiriere a fost transcris pe soția acestuia, Bucur Teodora-Felicia, astfel că la data de 14.09.2011 a fost încheiat contractul de închiriere nr. 259910, având perioada de valabilitate până la data de 19.05.2014, perioadă ce a fost prelungită prin act adițional până la data de 27.06.2019.

În baza cererii înregistrată cu nr. 29912/45/ din data de 22.02.2013 numita Bucur Teodora-Felicia, a solicitat cumpărarea apartamentului, la care s-a comunicat faptul că aceasta va fi supusă analizei Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat.

Prin adresa cu nr. 37238/45 din data de 27.01.2017, doamna Bucur Teodora-Felicia revine cu cerere de cumpărare a locuinței, la care s-a comunicat faptul că cererea nu poate fi soluționată favorabil până la soluționarea situației de carte funciară a imobilului, raportat la împrejurarea că în cartea funciară a apartamentului nr. 1 lipsește descrierea casei scării.

Prin acțiunea civilă înaintată de numita Neagotă Ana, aflată pe rolul Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 1886/211/2017, aceasta a solicitat instanței de judecată:

- să constate că aceasta, în baza A.C. nr. 596/2004 pe terenul în suprafață de 18 mp. concesionat a edificat o construcție prin mansardarea și extinderea construcțiilor existente,
- să dispună întabularea în C.F. cu titlu de construire și să dispună ieșirea din indiviziunea existentă asupra construcțiilor existente în prezent la ct. I în sensul atribuirii acesteia a camerei și bucătăriei (proprietar Statul Român) cu obligarea la plata unei sulte.

Prin Prin Sentința Civilă nr. 5206/2017, pronunțată în dosar nr. 1886/211/2017, Judecătoria Cluj-Napoca a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Neagotă Ana în contradictoriu cu pârâțul Statul Român prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și în conștiință constată faptul că reclamanta în baza A.C. nr. 596/24.05.2004 a efectuat din fonduri proprii, lucrări de mansardare și extindere a construcției situate pe terenul înscris în Cl' nr. 269836-C1-U1 Cluj-Napoca, respingând restul pretențiilor privind întabularea în cartea funciară a construcției în favoarea reclamantei cu titlu de construire și ieșirea din indiviziune asupra construcțiilor, prin atribuirea în favoarea reclamantei în întregime a camerei și a bucătăriei, proprietatea Statului Român, cu obligarea reclamantei la plata sulte. Ulterior, la data de 09.03.2018, prin Decizia civilă nr. 465 Tribunalul Cluj a respins apelul declarat de Neagotă Ana și a admis în parte apelul Statului Român prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și în consecință, a schimbat hotărârea de la fond, admitând excepția inadmisibilității acțiunii în constatare și respingând cererea de constatare a edificării construcției ca inadmisibilă, menținând restul dispozițiilor sentinței.

Având în vedere faptul că apartamentul nr. 2 din imobil a fost atribuit ca și locuință de serviciu numitei Neagotă Ana în baza contractului de închiriere nr. 70926/2003, iar ca urmare a Dispoziției nr. 3068/2016 a Primarului municipiului Cluj-Napoca privind încetarea de drept a raportului de

serviciu, deși aceasta a fost notificată în vederea predării locuinței, și întrucât aceasta nu a fost predată autorității locale, s-a aprobat promovarea unei acțiuni în justiție de evacuare a doamnei Neagotă Ana din imobilul ocupat fără titlu.

Solicitarea numitei Bucur Teodora-Felicia de cumpărare a apartamentul nr. 1 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, a făcut obiectul discuțiilor Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat pe parcursul mai multor ședințe, care a apreciat necesar un punct de vedere al Direcției Juridice pentru soluționarea cererii de cumpărare.

Astfel, Direcția Juridică, prin N.I. nr. 23466/302/10.04.2018, transmite situația litigiilor:

„Dosarul nr. 4032/211/2017 – la data de 19.03.2018 prin Sentința civilă nr. 138, Tribunalul Cluj a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Bucur Teodora Felicia în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, având ca obiect obligația de a face și în consecință a obligat pârâtul să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul apartament nr. 1 situat în Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, jud. Cluj, care face obiectul contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011, obligând totodată pârâtul la plata cheltuielilor de judecată în quantum de 11.042,28 lei. Până la data formulării prezentei note, Tribunalul Cluj nu a comunicat hotărârea Municipiului Cluj-Napoca.

Dosarul nr. 1886/211/2017 – la data de 05.07.2017 prin Sentința civilă nr. 5206 Judecătoria Cluj-Napoca a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Neagotă Ana în contradictoriu cu pârâtul Statul Român prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și în consecință constată faptul că reclamanta în baza A.C. nr. 596/24.05.2004 a efectuat din fonduri proprii, lucrări de mansardare și extindere a construcției situate pe terenul înscris în CI nr. 269836-C1-UI Cluj-Napoca, respingând restul pretențiilor privind întăbularea în cartea funciară a construcției în favoarea reclamantei cu titlu de construire și ieșirea din indiviziune asupra construcțiilor, prin atribuirea în favoarea reclamantei în întregime a camerei și a bucătăriei, proprietatea Statului Român, cu obligarea reclamantei la plata sultei. Ulterior, la data de 09.03.2018, prin Decizia civilă nr. 465 Tribunalul Cluj a respins apelul declarat de Neagotă Ana și a admis în parte apelul Statului Român prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și în consecință, a schimbat hotărârea de la fond, admitând excepția inadmisibilității acțiunii în constatare și respingând cererea de constatare a edificării construcției ca inadmisibilă, menținând restul dispozițiilor sentinței.

Dosarul nr. 1610/117/2016 al Tribunalului Cluj (fond)- termenul de judecată este stabilit pentru data de 17.04.2018. Reclamanta Tarkanyi Ravcca Lea a solicitat în compensare apartamentul nr. 1 situat în Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, județ Cluj.

În concluzie, având în vedere obiectul litigiilor descrise mai sus, apreciem că, acestea nu constituie un impediment la vânzarea imobilului către numita Bucur Teodora-Felicia.”

Prin acțiunea ce face obiectul dosarului nr. 4032/211/2017, aflat pe rolul Judecătoria Cluj-Napoca, reclamanta Bucur Teodora-Felicia, în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, având ca obiect obligație, a solicitat instanței de judecată să oblige pârâtul să încheie cu reclamanta

contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul apartament nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, aflat în proprietatea privată a pârâtului.

Astfel, prin Sentința Civilă nr. 138/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 4032/211/2017, instanța de judecată admite cererea formulată de reclamanta Bucur Teodora-Felicia, și în consecință obligă pârâtul să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul apartament nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, care formează obiectul contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 23.05.2018, a luat act de Sentința Civilă nr. 138/2018, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 4032/211/2017, de N.L. nr. 23466/302/10.04.2018, comunicată de Direcția Juridică, și a decis punerea în executare a Sentinței Civile nr. 138/2018 pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosar nr. 4032/211/2017.

Totodată Comisia a decis ca vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, ap. 1, către reclamanta Bucur Teodora-Felicia să fie realizată în conformitate cu descrierea imobilului din cartea funciară.

Conform procesului-verbal de evaluare, întocmit ca urmare a solicitării de cumpărare a imobilului, valoarea prețului la 1 ianuarie 1990 este de 13,9863 lei, care, se actualizează cu coeficientul de creștere a veniturilor salariale medii nete pe economie, iar conform schiței funcționale întocmită ca urmare a evaluării, componentele apartamentului și suprafețele acestora sunt:

- 2 camere, cu o suprafață totală de 35,34 mp.;
- 1 bucătărie, cu o suprafață de 17,93 mp.;
- 1 cămară alimente, cu o suprafață de 2,96 mp.;
- 1 baie comună, cu o suprafață de 4,67 mp.;
- 1 hol comun, cu o suprafață de 4,05 mp.;
- 1 wc., cu o suprafață de 0,99 mp.;
- 1 casa scării comună, cu o suprafață de 9,59 mp.;
- 1 debara comună, cu o suprafață de 0,63 mp.;
- 1 coridor pivniță comun, cu o suprafață de 7,93 mp.;
- 1 balcon, cu o suprafață de 1,15 mp.;
- 1 pivniță, cu o suprafață de 40,34 mp., rezultând o suprafață totală de 125,58 mp.

În conformitate cu prevederile art. 31 din Hotărârea 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 „Pentru stabilirea valorii despăgubirilor care se acordă foștilor proprietari și moștenitorilor acestora pentru apartamentele nerestituite în natura, a valorii apartamentelor care se restituie în natura, precum și pentru stabilirea prețului de vânzare, după caz, nivelul prețurilor la data de 1 ianuarie 1990, determinat potrivit prezentelor norme metodologice, se înmulțește cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe

economie din ultima luna a trimestrului anterior plății despăgubirii sau cumpărării locuinței, fata de cele realizate în lunile ianuarie 1990 și februarie 1992”.

Astfel, potrivit procesului-verbal de evaluare prețul de vânzare a locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca str. Rene Descartes nr. 11, ap. 1, la data de 23.05.2018 este de 128.113 lei, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de Legea nr. 112/1995, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Precizăm faptul că prețul cuprinde indexarea valabilă pentru trimestrul I al anului 2018, conform comunicării Institutului Național de Statistică.

Imobilul mai sus menționat este înscris în C.F. colectivă nr. 131562 Cluj-Napoca și C. F. individuală nr. 269836-C1-U2 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 131563), cu nr. cadastral 269836-C1-U2 (nr. topografic 1110/1/1/1), și se află în proprietatea Statului Român, în administrarea operativă a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, fiind alcătuit din : 2 camere, bucătărie, wc., cămară alimente, pivniță, balcon și comun cu ap. 2: baie, debara, hol, coridor subsol, cu S.U.125,27mp.

În baza dosarului nr. 1610/117/2016, aflat pe rolul Tribunalului Cluj reclamanta Tarkanyi Raveca Lea a solicitat în compensare apartamentul nr. 1 situat în Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, județ Cluj, fapt ce a fost comunicat și doamnei Bucur Teodora-Felicia prin adresa înregistrată cu nr. 3234/451/04.01.2017.

Din punct de vedere al revendicărilor, precizăm faptul că imobilul nu a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 112/1995, a Legii nr. 501/2002 și a Legii nr. 66/2004.

În baza Referatului nr. 256675/451/25.05.2018, a fost întocmit proiectul de hotărâre de Consiliu local, care a fost retras de pe ordinea de zi a ședinței din data de 15.06.2018, având în vedere faptul că împotriva Sentinței Civile nr. 138/2018 pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosar nr. 4032/211/2017, Municipiul Cluj-Napoca prin Primar a declarat apel.

Prin adresa înregistrată cu nr. 301245/45 din data 22.06.2018, doamna Bucur Teodora-Felicia, prin av. Rusa Victor, solicită încheierea contractului de vânzare-cumpărare potrivit descrierii și componenței actuale din cartea funciară, cu precizarea că Sentința Civilă nr. 138/2018, pronunțată în prima instanță de Tribunalul Cluj, nu stabilește în sarcina municipiului, obligația de vânzare a apartamentului, conform descrierii din contractul de închiriere, ci stabilește obligația de vânzare a apartamentului nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, care formează obiectul Contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011.

De asemenea precizează faptul că sentința face trimitere la contractul de închiriere deoarece deține imobilul în baza acestui contract de închiriere, iar dispozitivul sentinței nu conține descrierea componenței apartamentului, astfel cum este în cuprinsul contractului de închiriere și nu stabilește obligația de vânzare, conform descrierii din contractul de închiriere.

La această adresa s-a comunicat doamnei Bucur Teodora-Felicia faptul că, după soluționarea definitivă și irevocabilă a dosarului nr. 4032/211/2017, autoritatea locală se va conforma celor dispuse de instanța de judecată.

Prin Decizia Civilă nr. 129/A/2018 pronunțată de Curtea de Apel Cluj, definitivă, instanța de judecată respinge ca nefondat apelul declarat de pârâțul Municipiul Cluj-Napoca prin Primar împotriva Sentinței Civile nr. 138/2018 pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosar nr. 4032/211/2017, pe care o menține.

Astfel, în baza Referatului nr. 473945/451/09.10.2018, a fost întocmit proiectul de hotărâre de Consiliu local, iar prin H.C.L. nr. 902 din data de 19 octombrie 2018 s-a aprobat vânzarea către Bucur Teodora-Felicia, a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, ap. 1, în suprafață de 125,27 mp., înscrisă în C.F. colectivă nr. 131562 Cluj-Napoca și C. F. individuală nr. 269836-C1-U2 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 131563), cu nr. cadastral 269836-C1-U2 (nr. topografic 1110/1/1/I), s-a însușit Procesul-verbal de evaluare a locuinței, iar la prețul de vânzare de 128.113 lei stabilit de către Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, la data de 23.05.2018, se va aplica coeficientul de actualizare prevăzut de lege, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Hotărârea nr. 902/2018 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca a fost comunicată doamnei Bucur Teodora-Felicia prin adresa înregistrată cu nr. 503260/451/25.10.2018.

La data de 31.10.2018, numita Bucur Teodora-Felicia a înregistrat la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 515794/3 și nr. 515801/45 Contestația la H.C.L. nr. 902/2018, cu precizarea următoarelor motive:

- prin hotărârea mai sus menționată s-a dispus vânzarea locuinței din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, ap. 1, așa cum este înscrisă în cartea funciară din anul 1995, când s-a făcut documentația de întabulare de către S.C. Constructardealul, iar prin procesul de cumpărare deschis în baza dosarului nr. 4032/211/2017, finalizat prin Sentința Civilă nr. 138/2018, avea ca obiect obligarea Primăriei la vânzarea locuinței deținută la ora actuală cu modificările autorizate de extindere efectuate la apartamentul nr. 2, cu care s-a folosit în comun baia, debaraua și holul;

- în cuprinsul Sentinței Civile nr. 138/2018, se specifică că Primăria are obligația de a actualiza datele referitoare la suprafețele pe care le deține, și având în vedere faptul că la apartamentul nr. 2, au fost efectuate lucrări de extindere, părțile comune au fost cedate apartamentului nr. 1 din anul 2004;

- documentația cadastrală de actualizare a suprafețelor utilizate de către apartamentele nr. 1 și nr. 2 din imobil situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, a fost depusă la Primărie sub nr. 319369/45/2016 pentru a fi aprobată de Consiliul local în vederea actualizării datelor de carte funciară, dar nici până la această dată documentația nu a fost supusă aprobării;

- serviciul de specialitate din cadrul Primăriei a făcut modificări de actualizare de date din cartea funciară a apartamentului nr. 3, care este un spațiu cu altă destinație, fără să țină cont de solicitările făcute în decursul timpului în acest sens pentru apartamentul nr. 1;

- *documentația cadastrală de actualizare a suprafețelor aferente apartamentelor imobilului să fie supusă aprobării Consiliului local, iar după rectificarea cărții funciare conform acestei, să se refacă contractul de închiriere, iar Hotărârea nr. 902/2018 să fie modificată conform acestuia.*

Precizăm faptul că apartamentul nr. 1 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, în contractul de închiriere nr. 259910/14.09.2011, prelungit prin acte adiționale, are aceeași descriere ca și în C. F. individuală nr. 269836-C1-U2 Cluj-Napoca, cu excepția faptului că în cartea funciară, casa scării se regăsește la p.i.c., motiv pentru care Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 23.05.2018, a decis ca vânzarea imobilului mai sus menționat să se facă în conformitate cu descrierea imobilului din cartea funciară.

Prin Sentința civilă nr. 138/2018 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 129/A/2018 pronunțate de Tribunalul Cluj, respectiv de Curtea de Apel Cluj în cauza dosarului nr. 4032/211/2017, reclamantă Bucur Teodora-Felicia, se hotărăște *"obligarea pârâtului să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul ap. 1, situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, județul Cluj, care formează obiectul contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011"*. Cu toate că atât reclamanta cât și pârâtul au arătat că înstrăinarea apartamentului nu a putut fi îndeplinită datorită modificărilor constructive respinse spre întabularea în C.F. de către de O.C.P.I. Cluj, instanța doar apreciază că *"sarcina de a reglementa eventualele neclarități revine pârâtului, în condițiile în care imobilul se află în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca, iar Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a fost beneficiarul documentației de întabulare și stabilire a cotelor părți..."*, dar nu dispune o **obligatie** în acest sens.

De asemenea precizăm faptul că nicio documentație anterioară însușită prin H.C.L. Cluj-Napoca nu au fost înscrise în C.F. primind de-a lungul timpului încheieri de respingere, mai mult, chiar și documentația de "Actualizarea informațiilor tehnice" însușită prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 419/2009, a fost încă odată respinsă în anul 2017 prin Încheierea de carte funciară nr. 200388/2017 c.f.:

Actualizarea datelor tehnice privind apartamentul nr. 3 a fost posibil de întabulat cu Încheierea de carte funciară nr. 74933/2010 c.f. deoarece documentația cadastrală s-a întocmit pentru redefinirea destinațiilor încăperilor interioare aferente spațiului cu altă destinație decât cea de locuință.

Prin Nota internă nr. 553659/451/20.11.2018, s-a solicitat Direcției Juridice punctul de vedere față de contestația doamnei Bucur Teodora-Felicia privind H.C.L. nr. 902/2018, la care s-a comunicat următoarele:

"În cadrul serviciului nostru, la data de 10 mai 2017 a fost înregistrată cererea de chemare în judecată care a format obiectul dosarului nr. 4032/211/2017, prin care, reclamanta Bucur Teodora Felicia a solicitat, în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, obligarea pârâtului la să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare a imobilului apartament nr. 1 situat în Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11.

Față de această acțiune, instituția noastră a formulat poziție procesuală, în sensul respingerii acțiunii reclamantei, având în vedere, în special, punctul dumneavoastră de vedere exprimat prin nota internă nr. 220724 din 22 mai 2017.

Prin Sentința Civilă nr. 5928/2017, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, în dosarul nr. 4032/211/2017, instanța a dispus declinarea competenței de soluționare a cererii de chemare în judecată mai sus menționată, în favoarea Tribunalului Cluj.

Prin Sentința Civilă nr. 138/2018, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 4032/211/2017, instanța a hotărât admiterea acțiunii reclamantei Bucur Teodora Felicia, în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, respectiv: „ Obligă pârâtul să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul apartament nr. 1, situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, județul Cluj, care formează obiectul Contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011.”

Prin această sentință, instanța reține, printre altele, faptul că „ Referitor la susținerile pârâtului cu privire la descrierea apartamentului care formează obiectul închirierii și situația de carte funciară, instanța apreciază că sarcina de a reglementa eventualele neclarități revine pârâtului. În condițiile în care imobilul se află în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca iar Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a fost beneficiarul documentației de întabulare și stabilire a cotelor părți pentru imobilul în care se află apartamentul care a format obiectul contractului dedus judecării, încomit de S.C. Constructardealul S.A.,

De altfel, așa cu rezultă din cele expuse de către contestatoare, prin adresa nr. 515794/3/31.10.2018, aceasta arată că a depus la instituția noastră o documentație cadastrală (adresa nr. 319369/45/2016, anterioară procesului cu numărul mai sus menționat), prin care a solicitat actualizarea datelor de carte funciară, cu privire la imobilul în litigiu, însă, nici până în prezent, nu a primit un răspuns la aceasta, cu toate că,

„ Serviciul de specialitate din cadrul Primăriei a făcut modificări de actualizare a datelor din CF NUMAI la spațiul cu alta destinație – apt 3 – ce se afla în acest imobil fără să țină seama de cererile mele făcute de-a lungul timpului pentru actualizarea suprafeței și la apt. 1 și nu cea din anul 1995 așa cum mia fost făcută prin IICL nr. 138/2018 care NU PREZINTĂ situația reală a apartamentului nr. 1.”

Prin urmare, solicitările petentei, au fost adresate direcției dumneavoastră, de altfel, înărituită cu soluționarea solicitărilor acesteia, aspect pe care, chiar instanța de judecată – Tribunalul Cluj, la statuat în considerentele hotărârii- Sentinței Civile nr. 138/2018.

Revenind la hotărârea judecătorească cu numărul mai sus indicat, facem mețiunea că față de aceasta - dumneavoastră, prin nota internă nr. 253057 din 23 mai 2018 ne-ați comunicat faptul că, „ Comisia a decis ca vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, ap. 1 către reclamanta Bucur Felicia să se facă conform cărții funciare ...

Cu toate acestea, pârâtul Municipiul Cluj-Napoca a declarat calea de atac ordinară – apelul, împotriva Sentinței Civile nr. 138/2018, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 4032/211/2017, 9

criticând-o, inclusiv sub aspectul privind descrierea apartamentului care formează obiectul închirierii, respectiv a neconcordanței dintre înscrierile din cartea funciară și contractul de închiriere, în acest sens.

Astfel,

Prin Decizia Civilă nr. 129/A/2018, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj, în dosarul nr. 4032/211/2017, instanța de apel a dispus respingerea ca nefondat a apelului declarat de pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, împotriva Sentinței Civile nr. 138/2018, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 4032/211/2017, pe care o menține.

În concluzie, din punctul nostru de vedere, în condițiile în care, în speță, Sentința Civilă nr. 138/2018, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 4032/211/2017, este definitivă, prin Decizia Civilă nr. 129/A/2018, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, în dosarul nr. 4032/211/2017, urmează a se pune în executare această hotărâre, care are putere de lege și instituie obligația imperativă de a fi executată de cel față de care s-a pronunțat."

Precizăm faptul că Hotărârea nr. 902 din data de 19 octombrie 2018 a intrat în circuitul civil și a produs efecte juridice.

Față de contestație, apreciem că se impune menținerea Hotărârii nr. 902/2018.

**DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ**


Șef serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Doina Boca



HOTĂRÂRE

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 138/2018, pronunțată de
Tribunalul Cluj în dosar nr. 4032/211/2017, definitivă

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

Examinând proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 138/2018, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 4032/211/2017, definitivă - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Dan Ștefan Tarcea, Constantin Ioan Tomoș, Radu Florin Rațiu și Adrian Mureșan;

Analizând Referatul nr. 473945/451/09.10.2018 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății prin care se propune punerea în executare a Sentinței Civile nr. 138/2018, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 4032/211/2017, definitivă;

Reținând Sentința Civilă nr. 138/2018 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 4032/211/2017, definitivă prin Decizia Civilă nr. 129/A/2018 a Curții de Apel Cluj, prevederile Legii nr. 112/1995, actualizată, Procesul-vebal al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat din data de 23.05.2018;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea către Bucur Teodora-Felicia, având C.N.P. a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, ap. 1, în suprafață de 125,27 mp., înscrisă în C.F. colectivă nr. 131562 Cluj-Napoca și C. F. individuală nr. 269836-C1-U2 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 131563), cu nr. cadastral 269836-C1-U2 (nr. topografic 1110/1/1/I).

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

(2) Prețul de vânzare a locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, ap. 1, stabilit de către Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, la data de 23.05.2018, este de 128.113 lei, la care va fi aplicat coeficientul de actualizare prevăzut de lege, valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 3. (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente:

a) adeverință eliberată de asociația de proprietari/locatari sau orice document care atestă faptul că nu înregistrează restanțe rezultate din neachitarea cheltuielilor comune;

b) certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local;

c) declarație notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale (soț, soție, copii minori) nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

(2) În cazul nedepunerii acestor documente, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

Art. 4. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția economică și Direcția juridică.



Președinte de ședință,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

România
Județul Cluj
Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca

Nr. 1349 din 18.09.2017

PROCES-VERBAL

Încheiat azi.....

PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI SI ANEXELOR AFERENTE

situat în Cluj-Napoca, în cartierul FELIX DESCARTES, nr. 11, ap. 1, nivelul 1, P.F.
înscris în c.f. nr. 121562 cu nr. topo 1110/11/1 cota indiviză 1/10
teren atribuit în conformanță cu normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20 din 17.01.1996.

Titular contract de închiriere BUCUR TEODORA FELICIA

Număr contract de închiriere 357210/14.09.2011

Modul de preluare a imobilului de către Statul Român D. 72/50

	Valoară în preț lan. 1990 (lei)	Coeficient de actualizare	Valoarea Actualizată 21.05.2018	Coeficient de actualizare	Valoarea Actualizată
LOCUINTA Su =	121.611	9157,39	1.113.943,383		
BOXA-- PIVNITA Su =	18.257	—	787.786,712		
Imprejmuire Magazie Sopron					
TOTAL VALOARE (Locuinta anexe) Valabila la data de.....	139.868	—	1.289.729,695 TOTAL = 128.713 lei		
VALOARE ACTUALIZATA Valabila la data de.....					



Valoare GARAJ Su =
valabila la data de pentru 1\$ = lei

Comisia tehnică mixtă de specialitate:

1. PREȘEDINTE DAN ȘTEFAN TARCEA - viceprimar.....

2. MEMBRI:
Constantin Ioan Tomoș - consilier local.....
Racu Florin Rațiu - consilier local.....
Molhen Mohammad-Bachar - consilier local.....
Adrian Mureșan - consilier local.....
Gergely Balázs - consilier local.....

Director, Direcția Patrimoniul municipiului și Evidența Proprietății-IULIA ARDEUS

Sef serviciu, Serviciul Juridic, Legislație, Contracte-.....

Sef serviciu, Serviciul Administrare, Spații, Terenuri- RALUCA FERIZAN

Sef serviciu, Serviciul Evidență Patrimoniul și Cadstru- MIHAELA MIRON

Sef serviciu, Serviciul Rate, Chirii, Tarife și Prețuri- MIHAELA TODORUȚ

Henț Adrian V. - consilier S.E.P.C.....

Cristina Popovici - consilier S.E.P.C.....

Mircea T. Todoran - consilier S.E.P.C.....

Stellana Turdean - consilier S.E.P.C.....

Ștefania Cucereanu - consilier S.E.P.C.....

Cristina Voias - consilier S.E.P.C.....

Catre

CONSILIUL LOCAL al municipiului Cluj-Napoca
Comisia de probleme juridice, servicii publice si comerț

MEMORIU

Subsemnata Bucur Teodora- Felicia, domiciliata in Cluj-Napoca,

depun prezenta CONTESTATIE la HCL nr 902/1 9.10.2018 prin care mi s-a aprobat vanzarea locuintei fond de stat , pe care o detin la adresa de mai sus.

Motivele contestatiei sunt umatoarele:

- 1- Prin HCL nr 902/2018 s-a dispus vanzarea locuintei, apt 1 asa cum este inscrisa in CF din anul 1995 cand s-a facut documentatia de intabulare de catre SC CONSTRUCTARDEALUL.
Procesul de cumparare pe care l-am deschis impotriva Primariei –dosar nr 4032/211/2017 finalizat cu seninta definitiva SC nr 138/2018 avea ca obiect obligarea Primariei sa imi vanda locuinta pe care o detin la ora actuala, dupa modificarile autorizate de extindere facute la apt 2 cu care imparteam impreuna baie, debara, hol
- 2- In cuprinsul sentintei nr 138/2018 se specifica ca Primaria are obligatia de a actualiza datele referitoare la suprafetele apartamentelor pe care le detine in proprietate.
Subsemnata am facut impreuna cu dna NEAGOTA ANA care locuieste in apt 2 si a executat lucrari autorizate de extindere la apartament iar partile comune mi-au fost cedate mie din anul 2004 , o documentatie cadastrala de actualizare a suprafetelor utilizate de apt 1 si apt 2 , care nu mai avem nimic in comun .
Aceasta documentatie am depus-o la Primaria cu nr 319369/45/2016 pentru a fi aprobata de CONSILIUL LOCAL si a se putea face actualizarea datelor din CF in vederea cumpararii apt pe care il detin in realitate . Nici pana la ora actuala serviciul de specialitate din cadrul Primariei nu a vrut sa inainteze documentatia facuta din bani proprii la Consiliului Local pentru a fi aprobata, fara sa spuna motivul pentru care nu o prezinta Consiliului Local spre aprobare.
- 3- Serviciul de specialitate din carul Primariei a facut modificari de actualizare a datelor din CF NUMAI la spatiul cu alta destinatie –apt 3- ce se afla in acest imobil fara sa tina seama de cererile mele facute de-a lungul timpului pentru actualizarea suprafetei si la apt 1 pentru a-l putea cumpara la situatia reala existenta la ora actuala, asa cum il folosesc .

Domnule Presedinte al Comisiei Juridice, va rog din suflet sa ma ajutati sa pot cumpara locuinta pe care o folosesc la ora actuala in imobilul situat pe str Rene Descartes nr 11 apt 1 si nu cea din anul 1995 asa cum mi-a fost facuta prin HCL nr 138/2018 care NU PREZINTA situatia reala a apartamentului nr 1.

Va rog totodata sa dispuneti serviciului Evidenta Imobile : sa prezinte spre aprobare Consiliului Local documentatia cadastrala de actualizare a suprafetelor aferente apartamentelor din imobil , inregistrata la Primaria cu nr 319369/45/2016 pentru a putea si eu cumpara apartamentul la situatia reala actualizata din CF, sens in care sa-mi fie refacut contractul de cumparare a locuintei pe suprafata rectificata in CF.

Pentru a se convinge ca situatia reala este cea descrisa in documentatia cadastrala facuta de subsemnata, va rog domnule Presedinte sa solicitati serviciului Evidenta Imobilelor sa iasa pe teren si sa faca verificari inainte de a se pronunta.

In speranta ca ma veti ajuta sa-mi fie refacuta hotararea de Consiliu Local pentru cumpararea apartamentului cu suprafata reala , apartament pe care-l ocup din anul 1983 , Va multumesc anticipat din suflet si astept raspuns. *rezolvare*

Cluj-Napoca

31.10.2018

Bucur Teodora -Felicia



Nr. Inreg 319369/45/2016

SITUAȚIA PROPUȘĂ C.F. IND.

Nr. C.F. (Nr. C.F. vechi : 131563 ; Nr. topo: 1110/1/III)	Nrmătr cađ.	Descriere imobil	COTE PIC	Proprietari	Sarcini
269836-C1-U2 (Nr. C.F. vechi : 131563 ; Nr. topo: 1110/1/III)	269836-C1-U2	<p>Unitate individuală Adresa : Cluj - Napoca, str. Rete Descartes nr. 11, S+P+E, nr. ap. 1</p> <p>Părți comune : Casă cu 3 apartamente având ca pic : terenul, fundațiile, fațadele, învelitoarea, coșuri de fum, instalațiile de apă caldă, gaz metan, electricitate.</p> <p>Ap. nr. 1, compus din :</p> <p>Subsol: pivniță, coridor subsol;</p> <p>Parter: bucatărie, casa scării, cameră alimentară, w.c.;</p> <p>Eraj: 2 camere, baie, casa scării, hol, det.ara, balcon;</p> <p>pod, cu s.p. : 91,40 m.p., cu p.i.c. 32,35/100, în c.f. col.</p>	32,35/100	B1. Inabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1. STATUL ROMÂN, în administrația operativă a 2. CONSILIULUI LOCAL AL MUN. CLUJ - NAPOCA	NU SUNT
269836-C1-U1 (Nr. C.F. vechi : 131563 ; Nr. topo: 1110/1/III)	269836-C1-U1	<p>Unitate individuală Adresa : Cluj - Napoca, str. Descartes nr. 11, S+P+E+M, nr. ap. 2</p> <p>Părți comune : Casă cu 3 apartamente având ca pic : terenul, fundațiile, fațadele, învelitoarea, coșuri de fum, instalațiile de apă caldă, gaz metan, electricitate.</p> <p>Ap. nr. 2, compus din :</p> <p>Subsol: pivniță;</p> <p>Parter: 2 casa scării, cameră alimentară;</p> <p>Eraj: cameră, bucatărie--scara interioară, casa scării, baie;</p> <p>Manșardă: cameră, dormitor, hol, baie, scară interioară, 2 debarași, balcon, cu suprafața utilă 126,39 mp, cu pic 46,70/100, înscrise în c.f. col.</p>	46,70/100	B1. Inabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 23,08/100 1. STATUL ROMÂN în ADMINISTRAREA OPERATIVĂ A 2. CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ - NAPOCA #2. Inabulare, drept de proprietate, dobândit prin construire, cota actuală 76,92/100 1. NEAGOTĂ ANA	NU SUNT
269836-C1-U3 (Nr. C.F. vechi : 131563 ; Nr. topo: 1110/1/III)	269836-C1-U3	<p>Unitate individuală Adresa : Cluj - Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, nr. ap. 3</p> <p>Părți comune : Casă cu 3 apartamente având ca pic : terenul, fundațiile, fațadele, învelitoarea, coșuri de fum, instalațiile de apă caldă, gaz metan, electricitate.</p> <p>Ap. nr. 3, compus din: 1 atelier pictură, 1 laborator restaurare, 1 atelier modelaj, 1 baie, 1 hol, 1 anexe, cu suprafața utilă de 59,54mp, cu p.i.c. aferente în cota de 20,95/100 înscrise în of. colectivă.</p>	20,95/100	B1. Inabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1. STATUL ROMÂN, în adm. op. a 2. CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ - NAPOCA	NU SUNT
PIC TOTAL			100/100		



8

Mr. ihreg 319364/457
Rok

SITUAȚIA ACTUALĂ CONFORM C.F. IND.

Nr. CF	Număr		Descriere imobil	COTE PIC	Proprietari	Sarcini
	Ser.	cau.				
269836-C1-U2 (Nr. C.F. vechi : 131563 ; Nr. topo: 1110/1/II)	A+1	269836-C1-U2	Unitate individuală Adresa : Cluj - Napoca, str. René Descartes nr. 11, etaj - parter, nr. ap. 1 Părți comune : Casă cu 3 apartamente având ca pic : terasă, fundațiile, fațadele, casa scării, podul, învelitoarea, coșuri de fum, instalațiile de apă, canal, gaz metan, electricitate, antreu. Apt. nr. 1, la parter - etaj, compus din : 2 camere, buclăline, wc, cămară alimente, pivniță, balcon și conșum cu apt. 2; baie, debara, hol, coridor subsol, cu s.u. : 125,27 m.p., cu p.i.e. 51,70% în c.f. col. 131562.	51,70/100	188902.12.1998 B1. Imobiliar, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1. STATUL ROMÂN , în administrarea operativă a 2. CONSILIULUI LOCAL AL MUN. CLUJ - NAPOCA 74933/30.06.2010 B2. Se înființează cartea funciară nr. 269836-C1-U2 a imobilului provenit din cartea funciară nr. 259175-C1-U2 Cluj - Napoca	NU SUNT
269836-C1-U1 (Nr. C.F. vechi : 131563 ; Nr. topo: 1110/1/II)	A+1	269836-C1-U1	Unitate individuală Adresa : Cluj - Napoca, str. Descartes nr. 11, etaj parter - etaj, nr. ap. 2 Părți comune : Casă cu 3 apartamente având ca pic : terenul, fundațiile, fațadele, casa scării, podul, învelitoarea, coșuri de fum, instalațiile de apă, canal, gaz metan, electricitate, antreu, compus din : 1 cameră, buclăline, cămară alimente, terasă, pivniță, comun cu apt. 1 baie, debara, coridor pivniță, antreu comun, suprafața utilă 64,10 mp, cu pic 26,46/100, înscrisă în c.f. col. 131562 (în c.f. pe hârtie).	26,46/100	188902.12.1998 B1. Imobiliar, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1. STATUL ROMÂN ÎN ADMINISTRAREA OPERATIVĂ 2. CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ - NAPOCA 74933/30.06.2010 B2. Se înființează cartea funciară nr. 269836-C1-U1 a imobilului provenit din cartea funciară nr. 259175-C1-U1 Cluj - Napoca	NU SUNT
269836-C1-U3 (Nr. C.F. vechi : 131563 ; Nr. topo: 1110/1/III)	A+1	269836-C1-U3	Unitate individuală Adresa : Cluj - Napoca, str. René Descartes nr. 11, nr. ap. 3 Părți comune : Casă cu 3 apartamente având ca pic : terenul, fundațiile, fațadele, casa scării, podul, învelitoarea, coșuri de fum, instalațiile de apă, canal, gaz metan, electricitate, antreu. Apt. nr. 3, compus din : 1 depozit, antreu comun, Șu - 52,92 mp, cu p.i.e. 21,84/100. Apartamentul nr. 3, str. René Descartes, nr. 11, parter, compus din: 1 atelier pictură, 1 laborator restaurare, 1 atelier modelaj, 1 baie și 1 hol cu suprafața utilă de 56,37mp, cu p.i.e. aferentă în cotă de 21,84/100 înscrisă în c.f. colectivă nr. 269836-C1.	21,84/100	188902.12.1998 B1. Imobiliar, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1. STATUL ROMÂN , în adm. op. a 2. CONSILIULUI LOCAL AL MUN. CLUJ - NAPOCA 74933/30.06.2010 B2. Se înființează cartea funciară nr. 269836-C1-U3 a imobilului provenit din cartea funciară nr. 259175-C1-U3 Cluj - Napoca	NU SUNT
			PIC TOTAL	100/100		

78

J. Bocca + T. Moldovan
01.11.2018

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
31 OCT 2018
Nr. 515801/45

Catre
Primaria municipiului Cluj-Napoca
Directia Patrimoniul municipiului Cluj-Napoca

Subsemnata Bucur Teodora-Felicia domiciliata in Cluj-Napoca ,
depun prezenta CONTESTATIE la
HCL nr. 902/9 octombrie 2018 prin care mi s-a aprobat vanzarea
locuintei pe care o detin la adresa de mai sus.

Motivele contestatiei sunt urmatoarele:

- 1) Prin HCL nr 902 din 19 octombrie 2018 s-a dispus vanzarea locuintei, apartamentul 1 asa cum este inscrisa in C.F din anul 1995 cand s-a facut documentatia de intabulare de catre S.C. CONSTRUCTARDEALUL.
Procesul pe care l-am deschis impotriva Primariei dosar nr 4032/211/2017 finalizat cu sentinta definitiva S.C. nr 138/2018 avea ca obiect : obligarea PRIMARIEI sa imi vinda locuinta pe care o detin la ora actuala, dupa modificarile autorizate care s-au facut la partile comune utilizate de apartament 1 si apartament 2.
- 2) In cuprinsul sentintei nr. 138/2018 se specifica ca Primaria are obligatia de a actualiza datele referitoare la suprafetele apartamentelor pe care le detine in proprietate.
Subsemnata am facut impreuna cu dna NEAGOTA ANA care locuieste la apartamentul 2 si a facut lucrari de extindere si modificari la apartamentul 2, inclusiv la partile comune pe care le folosesc eu din 2004, documentatie cadastrala de actualizare a suprafetelor ap.1 si ap.2.
Aceasta documentatie am depus-o la Primarie cu numarul de inregistrare 319369/45/2016 pentru a fi ~~validata~~ de catre CONSILIUL LOCAL si a se putea face rectificari in C.F. si a imi vinde apartamentul 1 asa cum il folosesc din 2004 pana in prezent.
- 3) Ati facut modificari la spatiul cu o alta destinatie, apartamentul 3, in C.F. fara sa tineti seama de solicitarile mele referitoare la actualizarea suprafetei apartamentului 1 pentru a il putea cumpara asa cum il folosesc eu; cum ati facut aceste modificari in C.F. asa sa le faceti si la apartamentul 1.

Solicit sa imi fie vanduta locuinta pe care o detin cu suprafata reala existenta la ora actuala si nu cea din anul 1995, si totodata sa faceti actualizarea in C.F. si a partilor indivize prin serviciul de CADASTRU pe care il aveti.

Insist pentru a va convinge ca situatia reala este cea descrisa in documentatia cadastrala pe care v-am inaintat-o cu nr 319369/45/2016.

Insist sa trimiteti o persoana sau mai multe competente pentru a se convinge si pentru a se constata ca apartamentul 1 pentru care am facut procesul de cumparare este cel descris in documentatia reala si nu cel din 1995 pentru care mi-ati facut hotararea de cumparare.

Va multumesc anticipat pentru intelegere,

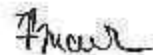
Cluj-Napoca

Data:

31.10.2018

Semnatura:

Bucur Teodora- Felicia



DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL CONTENCIOS

Nr. 553659/303 din 28 noiembrie 2018

J. Bocș
Comisie
Cluj Napoca 29.11.2018

CĂTRE,

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA
PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINSTRARE SPAȚII, TERENURI

Referitor la solicitarea dumneavoastră formulată prin nota internă nr. 553659/2018, prin prezenta, vă menționăm următoarele:

În cadrul serviciului nostru, la data de 10 mai 2017 a fost înregistrată cererea de chemare în judecată care a format obiectul dosarului nr. 4032/211/2017, prin care, reclamanta Bușur Teodora Felicia a solicitat, în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, obligarea pârâtului la să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare a imobilului apartament nr. 1 situat în Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11.

Față de această acțiune, instituția noastră a formulat poziție procesuală, în sensul respingerii acțiunii reclamantei, având în vedere, în special, punctul dumneavoastră de vedere exprimat prin nota internă nr. 220724 din 22 mai 2017.

Prin Sentința Civilă nr. 5928/2017, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, în dosarul nr. 4032/211/2017, instanța a dispus declinarea competenței de soluționare a cererii de chemare în judecată mai sus menționată, în favoarea Tribunalului Cluj.

Prin Sentința Civilă nr. 138/2018, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 4032/211/2017, instanța a hotărât admiterea acțiunii reclamantei Bucur Teodora Felicia, în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, respectiv: „Obligă pârâtul să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul apartament nr. 1, situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, județul Cluj, care formează obiectul Contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011.”.

Prin această sentință, instanța reține, printre altele, faptul că „Referitor la susținerile pârâtului cu privire la descrierea apartamentului care formează obiectul închirierii și situația de carte funciară, instanța apreciază că sarcina de a reglementa eventualele neclarități revine pârâtului, în condițiile în care imobilul se află în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca iar Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a fost beneficiarul documentației de întabulare și stabilire a cotelor părți pentru imobilul în care se află apartamentul care a format obiectul contractului dedus judecării, înțocmit de S.C. Constructardealul S.A.”

26.11.18 / 16

De altfel, așa cu rezultă din cele expuse de către contestatoare, prin adresa nr. 515794/3/31.10.2018, aceasta arată că a depus la instituția noastră o documentație cadastrală (adresa nr. 319369/45/2016, anterioară procesului cu numărul mai sus menționat), prin care a solicitat actualizarea datelor de carte funciară, cu privire la imobilul în litigiu, însă, nici până în prezent, nu a primit un răspuns la aceasta, cu toate că,

„ Serviciul de specialitate din cadrul Primăriei a facut modificari de actualizare a datelor din CF NUMAI la spatiul cu alta destinatie - apt 3 - ce se afla ina cest imobil fara sa tina seama de cererile mele facute de-a lungul timpului pentru actualizarea suprafatei si la apt.1 si nu cea din anul 1995 asa cum mia fost facuta prin HCL nr. 138/2018 care NU PREZINTA situatia reala a apartamentului nr. 1.”

Prin urmare, solicitările petentei, au fost adresate direcției dumneavoastră, de altfel, îndrituită cu soluționarea solicitărilor acesteia, aspect pe care, chiar instanța de judecată – Tribunalul Cluj, la statuat în considerentele hotărârii- Sentinței Civile nr. 138/2018.

Revenind la hotărârea judecătorească cu numărul mai sus indicat, facem meniunea că față de aceasta - dumneavoastră, prin nota internă nr. 253057 din 23 mai 2018 ne-ați comunicat faptul că, *„ Comisia a decis ca vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, ap. 1 către reclamanta Bucur Felicia să se facă conform cărții funciare ...”*

Cu toate acestea, pârâtul Municipiul Cluj-Napoca a declarat calea de atac ordinară – apelul, împotriva Sentinței Civile nr. 138/2018, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 4032/211/2017, criticând-o, inclusiv sub aspectul privind descrierea apartamentului care formează obiectul închirierii, respectiv a neconcordanței dintre înscrierile din cartea funciară și contractul de închiriere, în acest sens.

Astfel,

Prin Decizia Civilă nr. 129/A/2018, pronunțată de către Curtea de Apel Cluj, în dosarul nr. 4032/211/2017, instanța de apel a dispus respingerea ca nefondat a apelului declarat de pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, împotriva Sentinței Civile nr. 138/2018, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 4032/211/2017, pe care o menține.

În concluzie, din punctul nostru de vedere, în condițiile în care, în speță, Sentința Civilă nr. 138/2018, pronunțată de Tribunalul Cluj, în dosarul nr. 4032/211/2017, este definitivă, prin Decizia Civilă nr. 129/A/2018, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, în dosarul nr. 4032/211/2017, urmează a se pune în executare această hotărâre, care are putere de lege și instituie obligația imperativă de a fi executată de cel față de care s-a pronunțat.

Director executiv,

Alina Rus



Consilier juridic,

Gianina Trif



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

Nr. 515794/453/15.11.2018

Nr. Infocet: 545922

D. Boca
Woj + instruirea
Ofi 19.11.2018

**CĂTRE,
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
În atenția consilier, Doina Boca**

Urmare adresei înaintate de d-na Bucur Teodora-Felicia înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 515794/3/31.10.2018, în vederea formulării unui răspuns unitar privind solicitările sale, vă comunicăm punctul nostru de vedere conform atribuțiilor serviciului nostru:

- 2.1. Prin Sentința civilă nr. 138/2018 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 129/A/2018 pronunțate de Tribunalul Cluj, respectiv de Curtea de Apel Cluj în cauza dosarului nr. 4032/211/2017, reclamantă Bucur Teodora-Felicia, se hotărăște "obligarea pârâtului să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul ap. 1, situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, județul Cluj, care formează obiectul contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011". Cu toate că atât reclamanta cât și pârâtul au arătat că înstrăinarea apartamentului nu a putut fi îndeplinită datorită modificărilor constructive respinse spre intabularca în C.F. de către de O.C.P.I. Cluj, instanța doar apreciază că "sarcina de a reglementa eventualele neclarități revine pârâtului, în condițiile în care imobilul se află în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca, iar Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a fost beneficiarul documentației de intabulare și stabilire a cotelor părți...", dar nu dispune o **obligatie** în acest sens.
- 2.2. Față de cele prezentate mai sus, corelate cu documentația cadastrală de actualizare a datelor tehnice depusă la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 319369/45/2016 la care se face referire, vă comunicăm că așa cum ne-am exprimat anterior prin N.I. nr. 43828/453/22.02.2017 și nr. 10704/453/22.01.2018, nicio documentație anterioară însușită prin H.C.I., Cluj-Napoca nu au fost înscrise în C.F. primind de-a lungul timpului încheieri de respingere, mai mult, chiar și documentația de "Actualizarea informațiilor tehnice" însușită prin H.C.I., Cluj-Napoca nr. 419/2009, a fost încă odată respinsă în anul 2017 prin Încheierea de carte funciară nr. 200388/2017 c.f.;
3. Actualizarea datelor tehnice privind ap. 3 a fost posibil de intabulat cu Încheierea de carte funciară nr. 74933/2010 c.f. deoarece documentația cadastrală s-a întocmit pentru redefinirea destinațiilor încăperilor interioare aferente spațiului cu altă destinație decât cea de locuință.

**ȘEF SERVICIU,
MIHAELA MIRON**

Miron



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

RUMANIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Str. Moșilor, nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România; Tel: +40-(0)264-596 030; Fax: +40-(0)264-559 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 503260/451/25.10.2018



Spre știință:
Avocat RUSA VICTOR
Calea Dorobanților nr. 22, ap. 2
Cluj-Napoca

Către,

BUCUR TEODORA-FELICIA

Cluj-Napoca

Stimată doamnă,

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar EMIL BOC, alăturat prezentei vă transmite în copie H.C.L. nr. 902 din data de 19.10.2018 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca prin care s-a aprobat, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 138/2018 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 4032/211/2017, definitivă prin Decizia Civilă nr. 129/A/2018 a Curții de Apel Cluj, vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, ap. 1.

Precizăm faptul că prețul de vânzare a locuinței situată la adresa susmenționată este stabilit conform normelor metodologice, care la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare se actualizează cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima luna a trimestrului anterior plății prețului locuinței.

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că, la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare este necesar să prezentați actele enumerate la art. 3 din hotărâre.

Înășa de prezenta, respectând prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995, vă rugăm să vă exprimați opțiunea dumneavoastră privind modul de achitare a prețului de vânzare a locuinței, respectiv achitarea integrală sau în rate.

Cu stimă,

Director, Iulia Ardeus



Șef serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Doina Boca
3 ex.

23

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2018:001.000138

Dosar nr. 4032/211/2017

Cod operator de date cu caracter personal 3184

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 138/2018
Ședința publică de la 19 Martie 2018

Instanța constituită din:

Președinte: Emese Luca

Grefier: Alina Pop

Pe rol fiind judecarea cauzei civile privind pe reclamant BUCUR TEODORA FELICIA și pe pârât MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, PRIN PRIMAR, având ca obiect hotărâre care să tina loc de act autentic.

La apelul nominal făcut în ședința publică se constată lipsa părților.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care, instanța constată că mersul dezbatelor și concluziile părților au fost consemnate în încheierea de amânare a pronunțării de la data de 05.03.2018, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

TRIBUNALUL

Deliberând asupra prezentei cauze, constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată la data de 28.02.2017 sub dosar nr. 4032/211/2017 pe rolul Judecătoriei Cluj Napoca reclamanta Teodora Felicia a solicitat în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj Napoca obligarea pârâtului să încheie un contract de vânzare-cumpărare a imobilului apartament nr. 1, situat în Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, jud. Cluj, aflat în proprietatea privată a pârâtului, obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea în fapt în drept a cererii reclamanta arată că este titulara Contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011, care are ca obiect locuința situată în mun. Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, ap. I, jud. Cluj, aflată în prezent în proprietatea privată a paratului Municipiul Cluj-Napoca. La acest contract au fost încheiate 4 acte adiționale, termenul de închiriere fiind în prezent stabilit, până la data de 27.06.2019.

Anterior acestui contract, reclamanta împreună cu defunctul soț, Bucur Simion, a încheiat mai multe contracte de închiriere cu pârâtul, referitoare la același imobil, astfel ca a locuit efectiv în acest apartament împreună cu soțul său și cei doi copii în mod neîntrerupt din anul 1980, iar de la decesul soțului locuiește în acest imobil cu cei doi copii rezultați din căsătorie, precum și 3 nepoți.

După apariția Legii nr. 115/1995, defunctul soț al reclamantei, iar după decesul acestuia, aceasta a formulat mai multe cereri de cumpărare a imobilului obiect al contractului de închiriere (cererea nr. 38861/2004, cererea nr. 6703/2005, cererea nr. 2019/3982/452/16.05.2007, cererea nr. 602281/15.11.2007, cererea nr. 216907/1/2010, cererea nr. 259464/2011, cererea nr. 29912/24.01.2012, cererea nr. 407315/2016, cererea nr. 432152/2016).

Niciuna dintre aceste cereri nu au avut ca finalitate încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cu toate că paratul a admis îndreptățirea la încheierea contractului și a comunicat

începerea demersurilor de încheiere a contractului încă prin adresa nr.602281/22.11.2007, adică în urma cu aproape 10 ani.

În anii următori, paratul a comunicat constant că încheierea contractului de vânzare-cumpărare este împiedicată de faptul că au intervenit modificări constructive ale apartamentelor învecinate care au determinat apartamentare și modificări cadastrale, iar până în acest moment acestea nu au fost operate în cartea funciară a imobilului.

În cursul lunii ianuarie 2017, reclamanta precizează că a fost anunțată de către paratul Municipiului Cluj Napoca, despre faptul că în privința imobilului pe care îl folosește în temeiul contractului de închiriere, a fost formulată în dosarul nr. 1610/117/2016 aflat pe rolul Tribunalului Cluj, o cerere de atribuire în proprietate, cu titlu de compensare, de către reclamanta Tarkany Raveca Lea.

Având în vedere aceasta nouă realitate, reclamanta a formulat în cadrul dosarului aflat pe rolul Tribunalului o cerere de intervenție în interesul paratului Municipiului Cluj Napoca, precum și o nouă cerere de cumpărare a imobilului obiect al contractului de închiriere, respectiv cererea nr. 37238/45/27.01.2017.

Această cerere a fost soluționată printr-un nou refuz al pârâtului transmis prin adresa nr. 37238/45/02.02.2017, iar motivul refuzului a fost tot același pe care l-a furnizat, în urma cu aproape 10 ani, respectiv faptul că situația de carte funciară a imobilului nu este clarificată nici în prezent. Totodată, i s-a adus la cunoștință că până la soluționarea situației de carte funciara nu se poate da curs cererii de cumpărare a apartamentului nr.2 (în realitate apartamentul nr. 1).

Fată de toate acestea, având în vedere că de la data formulării primei cereri de cumpărare a imobilului au trecut nu mai puțin de 12 ani, apreciază că motivele invocate de către pârât, care sunt aceleași de peste 10 ani, nu sunt justificate.

În acest sens, reclamanta consideră că este inadmisibil ca o situație de carte funciară a unui imobil să nu fie clarificată într-un interval atât de îndelungat, fapt care conduce la o veritabilă negare a dreptului conferit de lege de a cumpăra acest imobil. Clarificarea situației de carte funciara era în sarcina exclusivă a paratului, iar nereglementarea sa într-o perioadă atât de lungă, este absolut nescuzabilă.

Astfel, potrivit art.9 din Legea 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 pretului".

Fată de condițiile reclamante de aceasta dispoziție normativă, apreciază reclamanta că cererea de a cumpăra imobilul situat în mun. Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, ap. 1. întrunește aceste condiții, având calitatea de chiriaș a imobilului, fiind titulara contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011.

Totodată, în privința imobilului nu au existat cereri de restituire a acestuia de către foștii proprietari sau de către moștenitorii acestora în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii nr. 112/1995.

De asemenea, apreciază că sunt îndeplinite și condițiile prevăzute de art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicată, privind Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995, potrivit căreia 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. După cum am arătat, subsemnata locuiesc împreună cu familia mea în acest imobil încă din anul 1980, în baza contractului de închiriere înregistrat în acel moment sub nr. 62516 din data de 04.02.1980.

În același timp, din dispozițiile art. 42 alin(3) din Legea 10/2001 reiese faptul că imobilele cu destinația de locuințe, care nu au fost restituite foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, pot fi înstrăinate către actualii chiriași, care au un drept de preempțiune.

Prin refuzul nejustificat de soluționare în mod favorabil a cererilor de vânzare formulate de către reclamantă și defunctul soț, pârâtul a refuzat de fapt încheierea contractului de vânzare conform Legea 112/1995, iar această atitudine consideră că o îndreptățește să își

valorifice în instanță vocația la cumpărare, în limita drepturilor locative conferite prin contractul de închiriere.

În aceste condiții, reclamanta opinează că simplul fapt al necorelării modificărilor locative efectuate de către ceilalți locatari ai imobilului cu cartea funciară, nu poate lipsi de conținut și nu poate nega dreptul subsemnatei conferit de art. 9 din Legea 112/1995 de a cumpăra acest imobil.

Față de cele de mai sus, reclamanta apreciază că dreptul de a cumpăra imobilul în care, împreună cu familia sa, a locuit în mod legal în temeiul unor contracte de închiriere valabile încheiate, încă din anul 1980, trebuie respectat de către pârât.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 9 din Legea 112/1995; art. 6 din HG 20/1996, art. 1077 și urm. Vechiul

În probațiune, a solicitat încuviințarea probei cu înscrisurile depuse la dosar.

Reclamanta a formulat o precizare de acțiune prin care învederează că valoarea obiectului cererii este de 56.644 euro, iar modul de calcul al acestei valori este prevăzut de art. 15 și art. 16 ale Normei metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995. Menționează de asemenea că la determinarea valorii obiectului cererii a ținut cont de suprafețele conținute de documentația de întabulare și stabilire a cotelor părți pentru imobilele aflate în proprietatea Statului Român.

Prin întâmpinarea înregistrată la data de 06.06.2017 pe rolul Judecătorei Cluj Napoca pârâtul Municipiul Cluj Napoca prin primar a solicitat respingerea acțiunii formulate de reclamantă, ca fiind nefondată.

În motivarea întâmpinării pârâtul, față de solicitările reclamantei, apreciază că acțiunea se impune a fi respinsă întrucât este cunoscut faptul că, în genere, hotărârea judecătorească reprezintă un act emanent juridicțional, deosebindu-se, astfel, de categoria actelor juridice civile care reprezintă o manifestare a voinței uneia sau a mai multor persoane. Este, de asemenea, notoriu și faptul că există situații în care, printr-o hotărâre judecătorească, instanța îl obligă pe pârât la încheierea unui anumit contract cu reclamantul, în caz de refuz, hotărârea urmând să țină loc de act autentic. Se poate observa că, în aceasta situație, partea din dispozitivul hotărârii care dispune în acest sens reprezintă, practic, o „autentificare”, o validare a antecontractului deja existent între părțile din proces. Așa fiind, regimul juridic al hotărârii judecătorești ce ține loc de act autentic se aseamănă, din perspectiva efectelor juridice pe care este aptă a le produce, cu regimul juridic al contractelor autentificate de către un notar public.

În speță, raportat la solicitarea reclamantei, respectiv la natura acțiunii, pârâtul opinează că este vorba de o acțiune, care poate fi asimilată unei acțiuni, având ca obiect obligatic de a face sau Legea nr. 112/1995.

În fapt, numita Bucur Teodora-Felicia, a solicitat în baza cererii înregistrată cu nr. 29912/45 din data de 24.01.2013r cumpărarea, în baza Legii nr. 112/1995, în calitate de chirias, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, ap. 1.

Imobilul mai sus menționat a fost închiriat numitului Bucur Simion, începând cu anul 1980, iar ca urmare a decesului acestuia, la data de 14.09.2011 a fost încheiat contractul de închiriere nr. 256610, având ca titulară de contract pe numita Bucur Teodora-Felicia, având termenul de locațiune până la data de 19.05-2014/ termen ce a fost prelungit prin acte adiționale până la data de 27.06.2019.

În baza solicitării de cumpărare a locuinței a fost întocmită fișa locuinței și transmisă serviciilor abilitate din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca pentru completarea acesteia cu privire la:

- modul de preluare a imobilului de către Statul Român,
- documentația de întabulare,
- nr. C.F. din dosarul juridic, din documentația de întabulare, nr. topo, cota indiviză, teren atribuit,
- revendicările în baza Legii nr. 501/2002,
- revendicările în baza Legii nr. 66/2004,
- revendicările în baza Legii nr. 10/2001,

situația juridică a imobilului.

Astfel se constată că în conformitate cu fișa suprafeței locative închiriate întocmită la data de 30.03.1995, anexă la contractul de închiriere nr. 200007/21.05.1983 aflat în valabilitate la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, apartamentului nr. 1 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, avea o suprafață totală de 123,53 mp, iar în ceea ce privește descrierea, acesta avea în componență următoarele: 2 camere, cu o suprafață totală de 35,18 mp, 1 bucatărie, cu o suprafață de 19,46 mp, 1 cămară alimente, cu o suprafață de 2,96 mp, 1 wc, cu o suprafață de 1,38 mp, 1 terasă acoperită, cu o suprafață de 1,17 mp, 1 pivniță/cu o suprafață de 40,00 mp, iar în folosință comună cu ap. 2 -1 baie, cu o suprafață de 3,55 mp, 3 holuri dependințe, cu o suprafață totală de 12,30 mp., 1 antreu, cu o suprafață de 2,03 mp. și 1 pivniță, cu o suprafață de 5,50 mp.

Conform contractului de închiriere aflat în valabilitate, imobilul mai sus menționat are o suprafață totală de 125,27 mp, iar în ceea ce privește descrierea, acesta are în componență următoarele: 2 camere, cu o suprafață de 35,34 mp., 1 bucatărie, cu o suprafață de 17,62 mp., 1 cămară alimente, cu o suprafață de 2,96 mp., 1 wc, cu o suprafață de 0,99 mp., 1 balcon, cu o suprafață de 1,15 mp., 1 pivniță, cu o suprafață de 40,34 mp., iar în folosință comună cu ap. 2/1 1 baie, cu o suprafață de 4,67 mp., 1 hol, în suprafață de 4,05 mp., 1 casa scării, cu o suprafață de 9,59 mp., 1 debara, în suprafață de 0,63 mp., 1 coridor, în suprafață de 7,93 mp. Astfel, în ceea ce privește componența apartamentului, între cele două contracte de închiriere există diferențe în sensul că în contractul de închiriere aflat în valabilitate la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 nu se regăsec: casa scării, debaraua, balconul și coridorul de la subsol.

În ceea ce privește C.F. individuală nr. 269836-C1-U2 Cluj-Napoca din descrierea apartamentului lipsește casa scării.

Astfel, față de această împrejurare, învederează părătul faptul că s-au întreprins demersuri, respectiv s-a solicitat serviciului de specialitate din cadrul instituției noastre - Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru, să efectueze operația necesară în vederea îndreptării erorii materiale mai sus menționată. Așadar, s-a dorit reglementarea situației de carte funciară, dar la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca s-au întâmpinat impedimente în operarea actualizării datelor tehnice solicitate în baza documentației cadastrale însușite prin H.C.L. nr. 419/08.09.2009

Ca atare, a fost efectuată o documentație cadastrală, având în vedere situația mai sus indicată, cât și faptul că la apartamentul nr. 2 din imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. Rene Descartes nr. 11 au fost executate lucrări de extindere și s-au separat la părțile indivize comune.

Prin urmare, la adresa înregistrată cu nr. 37238/45 din data de 27.01.2017 a numitei Bucur Teodora-Felicia, prin care se revine la solicitarea de cumpărare a imobilului, s-a comunicat faptul că cererea de cumpărare a apartamentului nr. 1 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, nu poate fi soluționată până la clarificarea situației de carte funciară.

De altfel, față de dispozițiile legale invocate de către reclamantă, părătul arată faptul că prevederile art. 9 alineat 1 din Legea nr. 112/1995 sunt de strictă interpretare deoarece constituie o limitare a dreptului de proprietate al proprietarului asupra imobilului, motiv pentru care menționează că nici un text de lege nu stabilește în sarcina Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca/ Municipiului Cluj-Napoca obligația de a vinde, ci numai facultatea de a vinde sau nu imobilul în litigiu, iar chiriașii pot opta pentru cumpărare.

Părătul mai precizează faptul că Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca Municipiul Cluj-Napoca beneficiază de toate atribuțiile dreptului de proprietate reglementate de art. 555 Cod civil, deci inclusiv de dispoziția juridică asupra bunului, adică are dreptul de a hotărâ dacă dorește să îl vândă sau dacă este în interesul public ca acesta să fie menținut în proprietatea statului, cu atât mai mult cu cât veniturile încasate din chirie ar constitui venituri publice. Menținerea precum și întreținerea locuințelor fond de stat are ca scop asigurarea mobilității demografice și a forței de muncă.

„În conformitate cu dispozițiile art. 44 alin. 2 teza I din Constituția României „Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular...”

Așadar, indiferent de titular, dreptul de proprietate include atributul absolut al dispoziției juridice reglementate de art. 555 Cod.civil.

În alta ordine de idei, chiar dacă reclamantul ar îndeplini condiția cerută de lege, iar imobilul nu ar fi exceptat de la vânzare, arătăm ca. Legea 112/1995 cuprinde o normă permissivă și nu una imperativă de obligare la vânzare, legiuitorul făcând la latitudinea unităților administrative opțiunea de a vinde sau de a păstra imobilele în fondul locativ de stat.

Dacă ar fi altfel, s-ar încălca unul din cele trei elemente constituitive ale dreptului de proprietate, și anume: dreptul de dispoziție, ceea ce este nelegal și inadmisibil. În caz contrar, dacă s-ar dispune obligarea municipalității la vânzarea în baza disp. art. 9 din Legea nr. 112/1995, s-ar încălca în mod evident prevederile art. 1 din primul protocol adițional al Convenției Europene a Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale, care prevede ca "orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Convenția Europeană amintită face parte din dreptul intern, în urma ratificării de către Parlamentul României în anul 1994. Potrivit art. 20 alin. 2 din Constituția României "dacă există neconcordanța între pactele și tratatele privind drepturile fundamentale ale omului, la care România este parte și legile interne, au prioritate reglementările internaționale".

O normă juridică care obligă proprietarul să vândă imobilul, reprezintă o încălcare a dreptului de proprietate garantat de CEDO și un tratament legal profund discriminatoriu și încheitabil, mai ales în contextul în care spiritul dreptului privat nu poate fi decât unul de deplină echitate.

„Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional”

Totodată, pârâul apreciază că astfel cum a susținut, ingerința în gestionarea bunurilor aflate în proprietatea municipalității ar reprezenta și o încălcare a principiului autonomiei locale astfel cum este acesta prevăzut de Legea 215/2001, articole pe care le-a detaliat, în cuprinsul întâmpinării.

De asemenea, în conformitate cu dispozițiile art.4 al Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia „Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunurile aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul și unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată”.

Fac parte din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale inclusiv bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie-22 decembrie 1989, dacă au intrat în proprietate în temeiul unui titlu valabil, cu respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care România era parte și a legilor în vigoare la data preluării lor de către stat, dacă prin natura lor sau potrivit legii nu se includ în domeniul public. Sfera bunurilor care constituie acest domeniu nu este delimitată cu aceeași rigurozitate cu care este precizată sfera bunurilor din domeniul public al statului sau al unității administrativ-teritoriale.

Vânzarea-cumpărarea unor bunuri care urmează să intre/iasă din/in domeniul privat al unităților administrative se decide de către consiliile locale și județene, potrivit Legii administrației publice nr. 215/2001.

Bunurile aflate în proprietatea privată a autorității administrativ-teritoriale se supun dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel. Totodată trebuie reținut faptul că regimul dreptului comun nu se aplică în integralitatea sa bunurilor aparținând domeniului privat de interes local, existând unele reguli speciale, derogatorii de la dreptul comun, atunci când este vorba despre modalitățile de înstrăinare și de achiziționare a acestor bunuri.

Unor categorii de bunuri ale domeniului privat li s-au stabilit reguli speciale privind circulația. Acestea, deși fac parte din bunurile domeniului privat, au totuși un regim special de circulație, adică circulația lor este limitată. Bunurile limitate circuitului civil pot fi dobândite, deținute, folosite și înstrăinate în anumite condiții prevăzute de lege în principiu, restricțiile de

circulație se pot referi și subiectele de drept care pot dobândi și înstrăina aceste bunuri ori la condițiile de încheiere a actelor juridice civile.

Astfel pentru înstrăinarea cu titlu oneros, schimburile de terenuri, delimitarea sau departajarea imobilelor trebuie să fie întocmit un raport de expertiza de specialitate și, de asemenea, actul juridic este obligatoriu a fi aprobat de către Consiliul Local, prin hotărâre adoptată cu voturile a 2/3 din numărul consilierilor în funcție.

Prerogativele dreptului de proprietate asupra bunurilor din domeniul privat conferă titularului unele avantaje în comparație cu particularii, dar și obligații specifice, necunoscute dreptului comun.

Astfel cum a menționat pârâtul, decizia vânzării unui bun aflat în proprietatea municipalității este o atribuție care revine Consiliului Local, în temeiul Legii 215/2001, singura autoritate care este îndrituită să analizeze dacă un bun proprietate a unității administrativ-teritoriale trebuie să fie menținut sau nu în proprietatea sa, fiind sau nu necesar satisfacerii intereselor unității administrativ-teritoriale.

Pe de altă parte, pentru funcționarea continuă și regulată a serviciilor publice, administrația publică are nevoie de o serie de bunuri mobile și imobile, care fac parte din patrimoniul statului sau al colectivităților locale.

Reclamanta, în calitate de chiriașă, ar avea cel mult un drept de preemțiune, prevăzut de lege, respectiv de art. 17 din Legea 10/2001, republicată. Astfel: "(1) locatarii imobilelor având destinațiile arătate în anexa nr. 2 Ut. a) și lit. b) pct. 1, care face parte integrantă din prezenta lege/ au drept de preemțiune la cumpărarea acestora. (2) Acest drept se poate exercita, sub sancțiunea decăderii, în termen de 90 de zile de la data primirii notificării privind intenția de vânzare. (3) Notificarea se face prin executorul judecătoresc, potrivit legii. (4) Contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea dreptului de preemțiune sunt lovite de nulitate."

Din interpretarea textului de lege invocat, rezultă fără echivoc faptul că, în situația în care autoritatea administrativă hotărăște, în urma finalizării procedurilor de revendicare, că imobilul poate fi înstrăinat, locatarii au prioritate în cumpărarea spațiului locativ respectiv.

În același sens sunt și prevederile art. 42 alin. 1 Legea nr. 10/2001 "imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite raman în administrarea deținătorilor actuali, iar la alin. 3 se stipulează ca "imobilele cu destinație de locuințe, prevăzute la alin. 1, pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune".

Așadar, pârâtul reiterează dreptul de preemțiune, ca drept real principal, conferă titularului său doar dreptul de a fi preferat la cumpărarea imobilului, în condiții egale de preț, în ipoteza în care proprietarul imobilului intenționează să-și vândă bunul. În niciun caz, proprietarul nu poate fi obligat în baza acestui drept de preemțiune să-și înstrăineze bunul aflat în proprietate, dacă interesele sale nu impun încheierea unui astfel de act juridic. Vânzarea bunului imobil, în speță, rămâne deci o opțiune la libera apreciere a proprietarului, fapt demonstrat și de expresia "pot fi vândute", folosită de legiuitor.

Nu se poate deci pune semn de egalitate între "obligarea la vânzare", astfel cum a înțeles să o formuleze reclamanta și "dreptul de preemțiune" de care aceasta beneficiază.

În altă ordine de idei, pârâtul invedează faptul că pe rolul instanțelor de judecată - Judecătoria Cluj-Napoca și Tribunalul Cluj-, se află următoarele dosare civile:

- Dosarul nr. 1886/211/2017, având ca obiect: acțiune în constatare, reclamantă fiind Neagotă Ana, prin care solicită instanței de judecată:

- să constate că aceasta în baza A.C. nr. 596/2004 pe terenul în suprafață de 18 mp. Concesionat - a edificat o construcție prin mansardarea și extinderea construcțiilor existente, să dispună intabularca în C.F. cu titlu de construire și să dispună ieșirea din indiviziunea existentă asupra construcțiilor existente în prezent la et. I, în sensul atribuirii acesteia a camerei și bucătăriei (proprietar S.R.) cu obligarea la plata unei sume.

Dosar la care este fixat primul termen de judecată pe data de 28 iunie 2017.

- Dosarul nr. 1610/117/2016, având ca obiect: Legea nr. 10/2001, reclamantă fiind Tarkanyi Raveca-Lea, prin care solicită instanței de judecată, printre altele, atribuirea unor

imobile în compensare din patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca, respectiv imobilul dedus judecătii;

Dosar la care este fixat următorul termen de judecată pentru data de 30 iunie 2017 și, unde apare ca intervenienta în nume propriu chiar reclamanta (ca urmare, a adresei nr. 3234/45/04.01.2017, prin care instituția noastră i-a adus la cunoștința despre acțiunea mai sus menționată).

Mai mult, arată că solicitarea de cumpărare formulată de reclamanta Bucur Teodora-Felicia va face obiectul Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat investită în baza Hotărârii nr. 405/2016 (ultima ședință a avut loc în data de 30 mai 2017).

În drept, au fost invocate dispozițiile legale cuprinse în întâmpinare.

Prin Sentința civilă nr. 5928/04.09.2017 pronunțată în dosar nr. 4032/211/2017 Judecătoria Cluj Napoca a admis excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Cluj Napoca invocată din oficiu și în consecință a declinat competența de soluționare a cererii de chemare în judecată formulată de către reclamanta Teodora în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Cluj Napoca, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic, în favoarea Tribunalului Cluj.

Analizând cererea de chemare în judecată formulată prin prisma motivelor invocate, a materialului probator al cauzei și în lumina dispozițiilor legale incidente, Tribunalul constată următoarele:

Reclamanta Bucur Teodora Felicia este titulara Contractului de închiriere nr. 259910 din 14.09.2011 încheiat cu pârâțul Municipiul Cluj-Napoca, având ca obiect locuința din mun. Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, ap. 1, județul Cluj, compusă din: 1 cameră cu suprafața utilă de 35,18 mp., dependințe folosite în exclusivitate 88,35 mp., folosite în comun 26,87 mp., teren de 118 mp., potrivit Anexei I parte integrantă din contract (f. 7-9 dosar judecătories).

Termenul de închiriere inițial a expirat la data de 19.05.2014, fiind prelungit ulterior prin Actul adițional nr. 4 (f. 12) până la data de 27.06.2019. Prin actul anterior menționat au fost operate modificări și în privința descrierii locuinței care formează obiectul contractului examinat în sensul că: suprafața utilă este de 125,27 mp., compusă din: 2 camere, bucatărie, cămară, wc, casa scării (9,59 mp.), hol (4,05 mp.), baie (4,67 mp.), debara (0,63 mp.), balcon, pivniță, coridor subsol (7,93 mp.), identificată în C.F. nr. 131563 nr. top. 1110/1/1.

Anterior, titularul contractului de închiriere a fost Bucur Simion, defunctul soț al reclamantei, așa cum atestă copia Contractului de închiriere nr. 38071 din 14.07.1999 (f. 20-25 dosar judecătories). În motivele cererii de chemare în judecată reclamanta a arătat că apartamentul s-a aflat în folosința familiei sale în mod neîntrerupt, începând din anul 1980, aspect necontestat în cauză.

În conformitate cu dispozițiile art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112 din 25 noiembrie 1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, *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. De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.*

Potrivit art. 6 din H.G. nr. 20/1996 pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, *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.*

Tribunalul constată că reclamanta îndeplinește cerințele impuse de textele legale citate, deoarece este titulara unui contract de închiriere valabil încheiat, iar raportul locativ se afla în derulare la momentul intrării în vigoare a legii care îi conferă dreptul de a cumpăra locuința obiect al contractului.

Relevante pentru soluționarea prezentei cauze sunt și dispozițiile art. 42 alin. 1 din Legea nr. 10 din 8 februarie 2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, care prevede că imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali.

Alin. 3 al textului dispune în sensul că, imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune.

Instanța reține de asemenea că prin Decizia nr. 81/06.11.2017, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, s-a statuat că în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.

Din cele anterior expuse rezultă astfel că nu există niciun impediment legal la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul al cărui chiriaș este reclamanta.

Referitor la susținerile pârâtului cu privire la descrierea apartamentului care formează obiectul închirierii și situația de carte funciară, instanța apreciază că sarcina de a reglementa eventualele neclarități revine pârâtului, în condițiile în care imobilul se află în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca iar Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a fost beneficiarul documentației de întabulare și stabilire a cotelor părți pentru imobilul în care se află apartamentul care a format obiectul contractului decus judecătii, întocmit de S.C. Construcardeahul S.A.

În lumina considerentelor expuse și în temeiul dispozițiilor art. 9 alin.1 din Legea nr. 112/1995, art. 6 din H.G. nr. 20/1006, art. 42 alin. 1 și 3 din Legea nr. 10/2001, republicată, Decizia nr. 81/2017 a I.C.C.J., urmează să fie admisă cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Bucur Teodora Felicia în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 1-3, jud Cluj, și în consecință pârâtul va fi obligat să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul apartament nr. 1, situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, județul Cluj, care formează obiectul Contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011.

În baza prevederilor art. 453 alin. 1 C.pr.civ., pârâtul, a cărui culpă procesuală este dovedită, va fi obligat să plătească în favoarea reclamantei suma de 11.042,28 lei cheltuieli de judecată, reprezentând taxă judiciară de timbru în cuantum de 6.092,28 lei, a cărei plată a fost eşalonată prin Încheierea civilă din data de 13.04.2017 (f. 34 dosar judecătoriesc) și onorariu avocațial în cuantum de 4.950 lei, dovedit cu chitanțele de la filele 18-19. Instanța a apreciat că pârâtul se află în culpă procesuală deoarece reclamanta a fost obligată să declanșeze prezentul demers judiciar ca urmare a nesoluționării cererilor sale depuse la instituția pârâtă.

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

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Bucur Teodora Felicia, cu domiciliu procesual la av. Victor Rusa în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 22, ap. 2, jud Cluj în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 1-3, jud Cluj, având ca obiect obligător de a face și în consecință:

Obligă pârâtul să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul apartament nr. 1, situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, județul Cluj, care formează obiectul Contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011.

Obligă părâul să plătească în favoarea reclamantei suma de 11.042,28 lei cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Apelul se înregistrează la Tribunalul Cluj.

Pronunțată în ședința publică de la 19 martie 2018.

Președinte,
Emese Luca

Grefier,
Alina Pop

A.P. 20 Martie 2018

Red. L.E/Dact. A.M.C/20.04.2018/4 ex



CONFORM CU
ORIGINALUL

Handwritten signature or initials in black ink, appearing to be "O.A." or similar.

Cod ECLI ECLI:RO:CACLJ:2018:003.000129



ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CLUJ
SECȚIA I CIVILĂ

Dosar nr. 4032/211/2017

DECIZIA CIVILĂ NR. 129 /A/2018

Ședința publică din data de 05 septembrie 2018

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: ANA IONESCU

JUDECĂTOR: CARMEN-MARIA CONT

GREFIER: ANGELA-ANCA MUNCACIU

S-a luat în examinare apelul declarat de pârâtul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin PRIMAR, împotriva sentinței civile nr. 138 din 19.03.2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 4032/211/2017, privind și pe reclamanta intimată BUCUR TEODORA FELICIA, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

La apelul nominal făcut în ședința publică, la prima strigare a cauzei, pentru reclamanta intimată Bucur Teodora Felicia se prezintă dl. avocat Victor Rusa, cu împuternicire avocațială de reprezentare, aflată la fila 21 din dosar, iar pentru pârâtul apelant Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, nu se prezintă nimeni.

Procedura de citare este legal îndeplinită cu ambele părți.

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

Pârâtul apelant Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, a solicitat judecarea în lipsă a cauzei, în temeiul art. 411 alin. 1 pct. 2 C. pr. civ., prin memoriul de apel, la fila 6 din dosar.

Apelul este declarat în termenul legal, a fost comunicat cu intimata și nu a fost timbrat la data înregistrării sale.

Pârâtul apelant a formulat cerere de reexaminare împotriva modului de stabilire a taxei judiciare de timbru în sumă de 3.046,14 lei, cerere care a fost respinsă prin Încheierea civilă nr. 16/A/CC/09.07.2018, pronunțată de Curtea de Apel Cluj în dosarul asociat, nr. 4032/211/2017/a2.

Dosarul a parcurs procedura prealabilă de regularizare.

S-a achitat taxa judiciară de timbru pentru apel, în sumă de 3.046,14 lei, conform dovezii de la fila 14 din dosar.

S-a depus întâmpinare la dosar, la data de 25.06.2018, de către reclamanta intimată Bucur Teodora Felicia, prin care s-au invocat: excepția lipsei de interes în promovarea apelului și excepția inadmisibilității cu privire la critica referitoare la taxa judiciară de timbru și se solicită, în principal, respingerea apelului ca urmare a admiterii excepțiilor invocate și menținerea în întregime a sentinței apelate, iar în subsidiar, se solicită respingerea ca nefondat a apelului și menținerea în întregime a sentinței apelate, precum și obligarea pârâtului apelant la plata cheltuielilor de judecată (filele 16 și 20).

La întâmpinare s-a atașat împuternicirea avocațială pentru dl. avocat Victor Rusa.



La întrebarea instanței, adresată reprezentantului reclamantei intimat, referitoare la împrejurarea dacă mai au alte cereri de formulat sau excepții de invocat, în cauză, reprezentantul reclamantei intimat depune la dosar chitanța, prin care se atestă plata onorariului avocațial în sumă de 2.300 lei și arată că nu mai au alte cereri de formulat sau excepții de invocat, în cauză.

Curtea acordă reprezentantului reclamantei intimat cuvântul cu privire la excepțiile invocate prin întâmpinare.

Reprezentantul reclamantei intimat arată că nu-și mai susțin excepțiile invocate prin întâmpinare, având în vedere că excepția inadmisibilității cu privire la taxa judiciară de timbru a fost soluționată implicit prin soluționarea cererii de reexaminare și nu o mai susțin ca atare și, de asemenea, nu-și mai susțin nici excepția lipsei de interes în promovarea apelului, pentru că inițial s-a promovat un proiect pentru adoptarea unei Hotărâri de Consiliu, care este pe ordinea de zi a ședinței de Consiliu.

Nemaifiind alte cereri de formulat sau excepții de invocat, în cauză, Curtea declară închisă cercetarea judecătorească și acordă reprezentantului reclamantei intimat cuvântul pentru a pune concluzii asupra apelului pârâtului.

Reprezentantul reclamantei intimat solicită instanței să respingă apelul, întrucât consideră că acesta este unul nefondat și hotărârea atacată este una temeinică și legală, respingând apelul să oblige pârâtul apelant la plata cheltuielilor de judecată în apel. De asemenea, învederează instanței următoarele aspecte:

Singura critică pe care o propune pârâtul apelant, prin motivele de apel, este străină de natura cauzei.

În cauză, la instanța fondului au cerut ca instanța să stabilească dacă există în favoarea reclamantei intimat dreptul de a cumpăra locuința pe care o deținea în baza unui contract de închiriere și dacă corelativ există obligația în sarcina pârâtului de a înstrăina locuința pe care o deținea reclamanta cu titlu de chirie.

Această verificare jurisdicțională trebuia făcută prin perspectiva dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995 și a dispozițiilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, respectiv a dispozițiilor art. 6 din Hotărârea de Guvern nr. 20/1996 privind normele metodologice de vânzare a locuințelor.

Instanța fondului a făcut o asemenea analiză și a stabilit că există în sarcina pârâtului această obligație, deoarece sunt îndeplinite condițiile pentru vânzarea locuinței de serviciu.

Prin critica de fond se arată că există anumite neconcordanțe între descrierea apartamentului și starca tabulară, descrierea apartamentului în cartea funciară, însă, așa cum au arătat, instanța fondului nu a fost investită și nu a făcut statuări cu privire la descrierea apartamentului.

Obligația stabilită, prin hotărârea atacată, a fost strict în sensul de punere a pârâtului în situația să încheie contract de vânzare-cumpărare cu reclamanta.

Din această perspectivă, toate acele critici aduse de pârâtul apelant nu au legătură cu obiectul cauzei, în aceste condiții apreciază că acest motiv de apel este nefondat.

În ceea ce privește cealaltă critică pe care pârâtul apelant o aduce, referitor la cheltuielile de judecată la care a fost obligat, apreciază că acest motiv de apel este de asemenea nefondat, pe de-o parte este înconstant pârâtul apelant care arată că nu este parte căzută în pretenții, dar este evident că pierzând procesul este parte căzută în pretenții și trebuie să suporte cheltuielile de judecată.

S-a făcut referire la împrejurarea că ar fi un onorariu de avocat disproporțional, dar solicită instanței să respingă și această critică pentru că nu este un onorariu de avocat disproporțional, raportat la toate aspectele care pot fi avute în vedere, respectiv complexitatea cauzei, durata acesteia, nivelul de nouitate, nu în ultimul rând celeritatea și în funcție de aceasta se stabilește un onorariu de avocat, prin urmare apreciază că onorariul de avocat nu este unul mare, unul disproporțional, ci este unul rezonabil.

Curtea reține cauza în pronunțare.

CURTEA:



37

La întrebarea instanței, adresată reprezentantului reclamantei intimată, referitoare la împrejurarea dacă mai au alte cereri de formulat sau excepții de invocat, în cauză, reprezentantul reclamantei intimată depune la dosar chitanța, prin care se atestă plata onorariului avocațial în sumă de 2.300 lei și arată că nu mai au alte cereri de formulat sau excepții de invocat, în cauză.

Curtea acordă reprezentantului reclamantei intimată cuvântul cu privire la excepțiile invocate prin întâmpinare.

Reprezentantul reclamantei intimată arată că nu-și mai susțin excepțiile invocate prin întâmpinare, având în vedere că excepția inadmisibilității cu privire la taxa judiciară de timbru a fost soluționată implicit prin soluționarea cererii de reexaminare și nu o mai susțin ca atare și, de asemenea, nu-și mai susțin nici excepția lipsei de interes în promovarea apelului, pentru că inițial s-a promovat un proiect pentru adoptarea unei Hotărâri de Consiliu, care este pe ordinea de zi a ședinței de Consiliu.

Nemaifind alte cereri de formulat sau excepții de invocat, în cauză, Curtea declară închisă cercetarea judecătorească și acordă reprezentantului reclamantei intimată cuvântul pentru a pune concluzii asupra apelului pârâtului.

Reprezentantul reclamantei intimată solicită instanței să respingă apelul, întrucât consideră că acesta este unul nefondat și hotărârea atacată este una temeinică și legală, respingând apelul să oblige pârâtul apelant la plata cheltuielilor de judecată în apel. De asemenea, învederează instanței următoarele aspecte:

Singura critică pe care o propune pârâtul apelant, prin motivele de apel, este străină de natura cauzei.

În cauză, la instanța fondului au cerut ca instanța să stabilească dacă există în favoarea reclamantei intimată dreptul de a cumpăra locuința pe care o deținea în baza unui contract de închiriere și dacă corelativ există obligația în sarcina pârâtului de a înstrăina locuința pe care o deținea reclamanta cu titlu de chirie.

Accastă verificare jurisdicțională trebuia făcută prin perspectiva dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995 și a dispozițiilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, respectiv a dispozițiilor art. 6 din Hotărârea de Guvern nr. 20/1996 privind normele metodologice de vânzare a locuințelor.

Instanța fondului a făcut o asemenea analiză și a stabilit că există în sarcina pârâtului această obligație, deoarece sunt îndeplinite condițiile pentru vânzarea locuinței de serviciu.

Prin critica de fond se arată că există anumite neconcordanțe între descrierea apartamentului și starea tabulară, descrierea apartamentului în cartea funciară, însă, așa cum au arătat, instanța fondului nu a fost investită și nu a făcut statuări cu privire la descrierea apartamentului.

Obligația stabilită, prin hotărârea atacată, a fost strict în sensul de punere a pârâtului în situația să încheie contract de vânzare-cumpărare cu reclamanta.

Din această perspectivă, toate acele critici aduse de pârâtul apelant nu au legătură cu obiectul cauzei, în aceste condiții apreciază că acest motiv de apel este nefondat.

În ceea ce privește cealaltă critică pe care pârâtul apelant o aduce, referitor la cheltuielile de judecată la care a fost obligat, apreciază că acest motiv de apel este de asemenea nefondat, pe de-o parte este inconstant pârâtul apelant care arată că nu este parte căzută în pretenții, dar este evident că pierzând procesul este parte căzută în pretenții și trebuie să suporte cheltuielile de judecată.

S-a făcut referire la împrejurarea că ar fi un onorariu de avocat disproporțional, dar solicită instanței să respingă și această critică pentru că nu este un onorariu de avocat disproporțional, raportat la toate aspectele care pot fi avute în vedere, respectiv complexitatea cauzei, durata acesteia, nivelul de nouitate, nu în ultimul rând celeritatea și în funcție de aceasta se stabilește un onorariu de avocat, prin urmare apreciază că onorariul de avocat nu este unul mare, unul disproporțional, ci este unul rezonabil.

Curtea reține cauza în pronunțare.

CURTEA:



35

Prin sentința civilă nr. 138/19 martie 2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 4032/211/2017, s-a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Bucur Teodora Felicia, în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Cluj-Napoca, având ca obiect obligație de a face și, în consecință:

Pârâțul a fost obligat să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul apartament nr. 1, situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, județul Cluj, care formează obiectul Contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011.

Pârâțul a fost obligat să plătească în favoarea reclamantei suma de 11.042,28 lei cheltuieli de judecată.

Pentru a promulga această soluție, Tribunalul Cluj a reținut în considerentele sentinței sale, următoarele:

„Reclamanta Bucur Teodora Felicia este titulară Contractului de închiriere nr. 259910 din 14.09.2011 încheiat cu pârâțul Municipiul Cluj-Napoca, având ca obiect locuința din municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, ap. 1, județul Cluj, compusă din: 1 cameră cu suprafața utilă de 35,18 mp, dependințe folosite în exclusivitate 88,35 mp, folosite în comun 26,87 mp, teren de 118 mp, potrivit Anexei 1 parte integrantă din contract (f. 7 - 9 dosar judecătories).

Termenul de închiriere inițial a expirat la data de 19.05.2014, fiind prelungit ulterior prin Actul adițional nr. 4 (f. 12) până la data de 27.06.2019. Prin actul anterior menționat au fost operate modificări și în privința descrierii locuinței care formează obiectul contractului examinat în sensul că: suprafața utilă este de 125,27 mp, compusă din: 2 camere, bucatărie, cămară, wc, casa scării (9,59 mp), hol (4,05 mp), baie (4,67 mp), debara (0,63 mp), balcon, pivniță, coridor subsol (7,93 mp), identificată în C.F. nr. 131563 nr. top. 1110/1/1/L.

Anterior, titularul contractului de închiriere a fost Bucur Simion, defunctul soț al reclamantei, așa cum atestă copia Contractului de închiriere nr. 38071 din 14.07.1999 (f. 20-25 dosar judecătories). În motivele cererii de chemare în judecată reclamanta a arătat că apartamentul s-a aflat în folosința familiei sale în mod neîntrerupt, începând din anul 1980, aspect necontestat în cauză.

În conformitate cu dispozițiile art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112 din 25 noiembrie 1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, 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. De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.

Potrivit art. 6 din H.G. nr. 20/1996 pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, 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.

Tribunalul constată că reclamanta îndeplinește cerințele impuse de textele legale citate, deoarece este titulară unui contract de închiriere valabil încheiat, iar raportul locativ se afla în derulare la momentul intrării în vigoare a legii care îi conferă dreptul de a cumpăra locuința obiect al contractului.

Relevante pentru soluționarea prezentei cauze sunt și dispozițiile art. 42 alin. 1 din Legea nr. 10 din 8 februarie 2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, care prevede că imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali.

Alin. 3 al textului dispune în sensul că, imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune.

Instanța reține de asemenea că prin Decizia nr. 81/06.11.2017, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, s-a statuat 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 imobililor 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.

Din cele anterior expuse rezultă astfel că nu există niciun impediment legal la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul al cărui chiriaș este reclamanta.

Referitor la susținerile pârâtului cu privire la descrierea apartamentului care formează obiectul închirierii și situația de carte funciară, instanța apreciază că sarcina de a reglementa eventualele neclarități revine pârâtului, în condițiile în care imobilul se află în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca iar Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a fost beneficiarul documentației de întabulare și stabilire a cotelor părți pentru imobilul în care se află apartamentul care a format obiectul contractului dedus judecării, întocmit de S.C. Constructardealul S.A.

În lumina considerentelor expuse și în temeiul dispozițiilor art. 9 alin.1 din Legea nr. 112/1995, art. 6 din H.G. nr. 20/1006, art. 42 alin. 1 și 3 din Legea nr. 10/2001, republicată, Decizia nr. 81/2017 a I.C.C.J., urmează să fie admisă cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Bucur Teodora Felicia în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj, și în consecință, pârâtul va fi obligat să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul apartament nr. 1, situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, județul Cluj, care formează obiectul Contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011.

În baza prevederilor art. 453 alin. 1 C.pr.civ., pârâtul, a cărui culpă procesuală este dovedită, va fi obligat să plătească în favoarea reclamantei suma de 11.042,28 lei cheltuieli de judecată, reprezentând taxă judiciară de timbru în cuantum de 6.092,28 lei, a cărei plată a fost egalonată prin Încheierea civilă din data de 13.04.2017 (f. 34 dosar judecătoresc) și onorariu avocațial în cuantum de 4.950 lei, dovedit cu chitanțele de la filele 18-19. Instanța a apreciat că pârâtul se află în culpă procesuală deoarece reclamanta a fost obligată să declanșeze prezentul demers judiciar ca urmare a nesoluționării cererilor sale depuse la instituția pârâtă.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel, în termen legal, pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, solicitând admiterea apelului și, în principal, anularea hotărârii atacate și trimiterea cauzei spre rejudecare primei instanțe, iar în subsidiar, anularea hotărârii atacate, și rejudecând cauza, respingerea acțiunii, cu obligarea intimătei-reclamante la plata eventualelor cheltuieli de judecată.

În motivarea apelului s-a arătat că critică legalitatea și temeinicia sentinței apelate raportat la cele reținute de către instanța de fond, în sensul că „Obligă pârâtul să încheie să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul apartament nr. 1, situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, jud. Cluj, care formează obiectul Contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011”, învederând că nu se poate vinde locuința dedusă judecării conform contractului de închiriere 259910/14.09.2011, astfel cum a fost modificat prin actele adiționale 1 - 4, respectiv așa cum apare aceasta descrisă la obiectul din actul adițional nr. 4, și anume „Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, ap. 1, jud. Cluj, având suprafața utilă de 125,27 mp, compusă din 2 camere, bucatărie, cămară, wc, casa scării (9,59 mp), hol (4,05mp), baie (4,67mp), debara (0,63 mp), balcon, pivniță, coridor subsol (7,93 mp), identificată în CF nr. 131563, nr. topo. 1110/1/1/1...”, respectiv așa cum a solicitat reclamanta, întrucât o parte dintre acestea sunt utilizate în comun, cu apartamentul nr. 2, reclamanta având doar o cotă indiviză, ci, doar conform mențiunilor actuale înscrise în C.F. nr. 131563, deoarece imobilul inițial a suferit modificări constructive și de descriere, în special asupra apartamentelor nr. 1 și 2, modificări care vizează spațiile folosite de către chiriași, în exclusivitate și/sau în comun, datorate concesionării a 18 mp, din terenul - curte și a alipirii lui la terenul construit inițial, a Autorizației de construire nr. 596 din 25.05.2004 și a Certificatului de atestare a extinderii și mansardării parțiale a construcției existente nr. 785 din 10.03.2008 emis în favoarea chiriașei Neagotă Ana.

Astfel, raportat la cele mai sus arătate, apelantul a reiterat faptul că instituția apelantă a încercat reglementarea situației juridice a imobilului în litigiu, însă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca au intervenit impedimente în operarea actualizării datelor



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.

Din cele anterior expuse rezultă astfel că nu există niciun impediment legal la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul al cărui chiriaș este reclamanta.

Referitor la susținerile pârâtului cu privire la descrierea apartamentului care formează obiectul închirierii și situația de carte funciară, instanța apreciază că sarcina de a reglementa eventualele neclarități revine pârâtului, în condițiile în care imobilul se află în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca iar Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a fost beneficiarul documentației de întabulare și stabilire a cotelor părți pentru imobilul în care se află apartamentul care a format obiectul contractului dedus judecătii, întocmit de S.C. Constructardealul S.A.

În lumina considerentelor expuse și în temeiul dispozițiilor art. 9 alin.1 din Legea nr. 112/1995, art. 6 din H.G. nr. 20/1006, art. 42 alin. 1 și 3 din Legea nr. 10/2001, republicată, Decizia nr. 81/2017 a I.C.C.J., urmează să fie admisă cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Bucur Teodora Felicia în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 1-3, jud. Cluj, și în consecință, pârâtul va fi obligat să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul apartament nr. 1, situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, județul Cluj, care formează obiectul Contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011.

În baza prevederilor art. 453 alin. 1 C.pr.civ., pârâtul, a cărui culpă procesuală este dovedită, va fi obligat să plătească în favoarea reclamantei suma de 11.042,28 lei cheltuieli de judecată, reprezentând taxă judiciară de timbru în cuantum de 6.092,28 lei, a cărei plată a fost eşalonată prin Încheierea civilă din data de 13.04.2017 (f. 34 dosar judecătoriesc) și onorariu avocațial în cuantum de 4.950 lei, dovedit cu chitanțele de la filele 18-19. Instanța a apreciat că pârâtul se află în culpă procesuală deoarece reclamanta a fost obligată să declanșeze prezentul demers judiciar ca urmare a nesoluționării cererilor sale depuse la instituția pârâtă."

Împotriva acestei sentințe a declarat apel, în termen legal, pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, solicitând admiterea apelului și, în principal, anularea hotărârii atacate și trimiterea cauzei spre rejudecare primei instanțe, iar în subsidiar, anularea hotărârii atacate, și rejudecând cauza, respingerea acțiunii, cu obligarea intimetei-reclamante la plata eventualelor cheltuieli de judecată.

În motivarea apelului s-a arătat că critică legalitatea și temeinicia sentinței apelate raportat la cele reținute de către instanța de fond, în sensul că „Obligă pârâtul să încheie să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul apartament nr. 1, situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, jud. Cluj, care formează obiectul Contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011”, învederând că nu se poate vinde locuința dedusă judecătii conform contractului de închiriere 259910/14.09.2011, astfel cum a fost modificat prin actele adiționale 1 - 4, respectiv așa cum apare aceasta descrisă la obiectul din actul adițional nr. 4, și anume „Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, ap. 1, jud. Cluj, având suprafața utilă de 125,27 mp, compusă din 2 camere, bucatărie, cămară, wc, casa scării (9,59 mp), hol (4,05mp), baie (4,67mp), debara (0,63 mp), balcon, pivniță, coridor subsol (7,93 mp), identificată în CF nr. 131563, nr. topo. 1110/1/1/1...”, respectiv așa cum a solicitat reclamanta, întrucât o parte dintre acestea sunt utilizate în comun, cu apartamentul nr. 2, reclamanta având doar o cotă indiviză, ci, doar conform mențiunilor actuale înscrise în C.F. nr. 131563, deoarece imobilul inițial a suferit modificări constructive și de descriere, în special asupra apartamentelor nr. 1 și 2, modificări care vizează spațiile folosite de către chiriași, în exclusivitate și/sau în comun, datorate concesiunii a 18 mp, din terenul - curte și a alipirii lui la terenul construit inițial, a Autorizației de construire nr. 596 din 25.05.2004 și a Certificatului de atestare a extinderii și mansardării parțiale a construcției existente nr. 785 din 10.03.2008 emis în favoarea chiriașei Neagotă Ana.

Astfel, raportat la cele mai sus arătate, apelantul a reiterat faptul că instituția apelantă a încercat reglementarea situației juridice a imobilului în litigiu, însă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca au intervenit impedimente în operarea actualizării datelor



tehnice solicitate de către ei, în baza documentației cadastrale însoțite prin HCL nr. 419/2009. Ca atare, documentația depusă, nu a putut fi intabulată.

De asemenea, între cele două contracte de închiriere încheiate pentru imobilul în litigiu, există diferențe în sensul că în contractul de închiriere aflat în valabilitate la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 nu se regăsesc: casa scării, debaraua, balconul și coridorul de la subsol.

În ceea ce privește C.F. individuală nr. 269836 - C1 - U2 Cluj-Napoca, din descrierea apartamentului lipsește scara scării.

În cadrul ședinței Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat din data de 23.05.2018, s-a decis punerea în executare a hotărârii apelate, respectiv ca vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca să se facă conform cărții funciare, urmând a se întocmi un proiect de hotărâre în acest sens, care va fi înaintat spre analiză și dezbateri deliberativului local.

Apelantul a solicitat, în situația în care instanța îi respinge apărările, să se dispună obligarea lor la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, însă numai după înscrierea documentației (cadastrale) de modificare, în cartea funciară.

În situația actuală, sentința apelată nefiind posibil a fi pusă în aplicare așa cum a fost stabilită obligația de către instanța fondului.

Referitor la obligarea apelantului-pârât la plata sumei de 11.042,28 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, în favoarea intimatei-reclamante, în mod greșit prima instanță a dispus obligarea reclamantei la plata taxei de timbru de 6.092,28 lei, întrucât obiectul acțiunii pendinte este obligație de a face nu hotărâre care să țină loc de act autentic.

Astfel, cu toate că în citații a fost inserată sintagma „hotărâre care să țină loc de act autentic”, instanța de fond după analizarea probațiunii administrată în cauză a încadrat cererea de chemare în judecată având ca obiect obligație de a face, împrejurare reținută și în dispozitivul hotărârii judecătorești apelate, situatei față de care apelantul a apreciat că sunt aplicabile dispozițiile art. 27¹ din O.G. nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru, care stipulează că: „Orice alte acțiuni sau cereri neevaluabile în bani, cu excepția celor scutite de plata taxei judiciare de timbru potrivit legii, se taxează cu 20 lei.”

În concret, acțiunea având ca obiect obligație de a face nu poate fi asimilată unei acțiuni evaluabile în bani. Ca atare, apelantul a apreciat că plata sumei de 6.092,28 lei, nu a fost justificată.

Cu privire la achitarea cheltuielilor de judecată, în quantum de 4.950 lei, reprezentând onorariu avocațial, apelantul a solicitat, în temeiul art. 451 alin. (2) Cod.pr.civ., reducerea acestora deoarece acesta este vădit disproporționat în raport cu valoarea și complexitatea cauzei, arătând că activitatea apărătorului ales al reclamantei s-a desfășurat doar la puține termene de judecată, cât și faptul că în cauză nu s-au administrat probe, motive pentru care consideră că prima instanță avea posibilitatea de a cenzura quantumul onorariului avocațial, însă, l-a admis în întregime.

În acest sens apelantul a făcut trimitere la jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului care, investită cu soluționarea pretențiilor la rambursarea cheltuielilor de judecată, a statuat că acestea urmează a fi recuperate numai în măsura în care constituie cheltuieli necesare care au fost făcute în limita unui quantum rezonabil. Nicio dispoziție în vigoare nu înlătură prerogativa instanței de a cenzura cu prilejul stabilirii cheltuielilor de judecată quantumul onorariului convenit între părțile contractului de asistență juridică, prin prisma proporționalității în raport cu amplitudinea și complexitatea activității depuse.

Având în vedere relația procedurală creată între partea căzută în pretenții și cea în favoarea căreia a fost pronunțată soluția în cadrul procesului civil, apelantul a arătat că nu regăsește caracterul real, necesar și rezonabil al cheltuielilor de judecată.

Prin urmare, apreciază că nu se află în culpă procesuală și nu poate fi considerat parte pierzătoare a procesului în sensul prevăzut de art. 453 alin. 1 Cod pr. civ. pentru a fi obligat la plata cheltuielilor de judecată, motiv pentru care a solicitat admiterea apelului, modificarea în parte a sentinței pronunțate de instanța de fond, cu consecința înlăturării/micșorării proporționale a cheltuielilor de judecată reținute în sarcina municipiului Cluj-Napoca.

Prin întâmpinarea formulată în cauză, reclamanta Bucur Teodora Felicia, a solicitat, în principal, respingerea apelului ca urmare a admiterii excepțiilor invocate mai jos și menținerea în întregime a sentinței apelate, iar în subsidiar, respingerea ca nefondat a apelului și menținerea în



întregime a sentinței apelate și obligarea pârâtului apelant la plata cheltuielilor de judecată în apel (f. 16 - 20).

În motivarea întâmpinării s-a arătat, referitor la excepția lipsei de interes în promovarea apelului, că art. 32 Cod proc. civ., stabilește printr-o condiție necesară exercitării acțiunii, condiția interesului. Interesul vizează folosul practic urmărit de cel care se adresează instanței de judecată.

Astfel cum a menționat pârâtul apelant prin cererea de apel, în cadrul Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, care funcționează în cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca, s-a decis, la data de 23.05.2018, punerea în executare a hotărârii apelate.

În acest sens, a fost întocmit proiectul de hotărâre nr. 367/15.06.2018, care urmează a fi adoptat de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, prin care s-a dispus punerea în executare a sentinței civile nr. 138/2018 pronunțate de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 4032/211/2017 în sensul aprobării vânzării imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, ap. 1, jud. Cluj, în favoarea intimatei.

Dat fiind faptul că ulterior introducerii cererii de apel, care a fost înregistrată la dosarul cauzei la data de 25.05.2018, pârâtul apelant, prin proiectul de hotărâre amintit, a procedat la punerea în executare a hotărârii judecătorești apelate, apreciază că se află în prezența unei achiesări la hotărârea judecătorească, în conformitate cu prevederile art. 463 alin. 1 Cod proc. civ., potrivit cărora achiesarea la hotărâre reprezintă renunțarea unei părți la calea de atac pe care o putea folosi ori pe care a exercitat-o deja împotriva tuluior sau a anumitor soluții din respectiva hotărâre.

Potrivit dispozițiilor art. 464 alin. 1 Cod proc. civ., achiesarea la hotărâre poate fi expresă sau tacită, iar potrivit prevederilor alineatului 3 al aceluiași articol, achiesarea tacită poate fi dedusă numai din acte sau fapte precise și concordante care exprimă intenția certă a părții de a-și da adeziunea la hotărâre. Dat fiind faptul că prin hotărârea adoptată de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca s-a decis punerea în executare de bunăvoie a unei hotărâri care nu era definitivă și care nu se bucura de caracterul executoriu provizoriu, acest fapt echivalând cu o achiesare tacită și totală la hotărârea apelată.

Având în vedere toate aceste aspecte, în situația de față nu poate fi identificat folosul practic pe care pârâtul reclamant urmărește să îl obțină prin admiterea apelului, dat fiind faptul că acesta a procedat deja la punerea în executare a hotărârii apelate.

Raportat la toate acestea, intimata a solicitat admiterea excepției lipsei de interes și, în consecință, să se dispună respingerea apelului și menținerea în întregime a sentinței apelate.

Cu privire la excepția inadmisibilității s-a arătat că prin sentința apelată, instanța de fond a dispus, în baza prevederilor art. 453 alin. 1 Cod proc. civ., obligarea pârâtului apelant la plata cheltuielilor de judecată constând în taxa judiciară de timbru și onorariu avocațial, dată fiind culpa procesuală dovedită a acestuia.

Prin cererea de apel înregistrată la dosarul cauzei, pârâtul apelant a susținut faptul că în mod greșit instanța de fond a dispus obligarea intimatei la plata taxei de timbru în cuantum de 6.092,28 lei ca urmare a calificării obiectului cererii introductive în hotărâre care să țină loc de act autentic.

Dat fiind faptul că unica modalitate de a contesta cuantumul taxei judiciare de timbru puse în sarcina reclamantei este reprezentat de cererea de reexaminare formulată în temeiul prevederilor art. 39 din O.U.G. nr. 80/2013, apreciază că motivul de apel supus discuției echivalează cu o veritabilă cerere de reexaminare a taxei judiciare de timbru pusă în sarcina ei.

Referitor la modalitatea de stabilire a cuantumului taxei judiciare de timbru, intimata face trimitere la prevederile art. 39 alin. 1 din O.U.G. nr. 80/2013, potrivit cărora împotriva modului de stabilire a taxei judiciare de timbru, reclamantul poate face cerere de reexaminare, la aceeași instanță, în termen de 3 zile de la data comunicării taxei datorate.

Astfel, prevederea legală invocată stipulează în mod expres și limitativ că unicul titular al dreptului de a formula cerere de reexaminare este persoana în sarcina căreia s-a stabilit obligația de a timbra, respectiv, în principiu, reclamantul, aceasta fiind și ipoteza din cauza pendinte.

Un argument suplimentar care vine în sprijinul acestui raționament rezultă din lecturarea prevederilor art. 39 alin. 2 din O.U.G. nr. 80/2013, potrivit cărora (...) instanța va proceda la comunicarea cererii de chemare în judecată, în condițiile art. 201 alin. 1 Cod de procedură civilă, numai după soluționarea cererii de reexaminare. Din interpretarea acestor dispoziții legale rezultă



întregime a sentinței apelate și obligarea pârâtului apelant la plata cheltuielilor de judecată în apel (f. 16 - 20).

În motivarea întâmpinării s-a arătat, referitor la excepția lipsei de interes în promovarea apelului, că art. 32 Cod proc. civ., stabilește printre condițiile necesare exercitării acțiunii, condiția interesului. Interesul vizează folosul practic urmărit de cel care se adresează instanței de judecată.

Astfel cum a menționat pârâtul apelant prin cererea de apel, în cadrul Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, care funcționează în cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca, s-a decis, a data de 23.05.2018, punerea în executare a hotărârii apelate.

În acest sens, a fost întocmit proiectul de hotărâre nr. 367/15.06.2018, care urmează a fi adoptat de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, prin care s-a dispus punerea în executare a sentinței civile nr. 138/2018 pronunțate de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 4032/211/2017 în sensul aprobării vânzării imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, ap. 1, jud. Cluj, în favoarea intimatei.

Dat fiind faptul că ulterior introducerii cererii de apel, care a fost înregistrată la dosarul cauzei la data de 25.05.2018, pârâtul apelant, prin proiectul de hotărâre amintit, a procedat la punerea în executare a hotărârii judecătorești apelate, apreciază că se află în prezența unei achiesări la hotărârea judecătorească, în conformitate cu prevederile art. 463 alin. 1 Cod proc. civ., potrivit cărora achiesarea la hotărâre reprezintă renunțarea unei părți la calea de atac pe care o putea folosi ori pe care a exercitat-o deja împotriva tuturor sau a anumitor soluții din respectiva hotărâre.

Potrivit dispozițiilor art. 464 alin. 1 Cod proc. civ., achiesarea la hotărâre poate fi expresă sau tacită, iar potrivit prevederilor alineatului 3 al aceluiași articol, achiesarea tacită poate fi dedusă numai din acte sau fapte precise și concordante care exprimă intenția certă a părții de a-și da adeziunea la hotărâre. Dat fiind faptul că prin hotărârea adoptată de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca s-a decis punerea în executare de bunăvoie a unei hotărâri care nu era definitivă și care nu se bucura de caracterul executoriu provizoriu, acest fapt echivalând cu o achiesare tacită și totală la hotărârea apelată.

Având în vedere toate aceste aspecte, în situația de față nu poate fi identificat folosul practic pe care pârâtul reclamant urmărește să îl obțină prin admiterea apelului, dat fiind faptul că acesta a procedat deja la punerea în executare a hotărârii apelate.

Raportat la toate acestea, intimata a solicitat admiterea excepției lipsei de interes și, în consecință, să se dispună respingerea apelului și menținerea în întregime a sentinței apelate.

Cu privire la excepția inadmisibilității s-a arătat că prin sentința apelată, instanța de fond a dispus, în baza prevederilor art. 453 alin. 1 Cod proc. civ., obligarea pârâtului apelant la plata cheltuielilor de judecată constând în taxa judiciară de timbru și onorariu avocațial, dată fiind culpa procesuală dovedită a acestuia.

Prin cererea de apel înregistrată la dosarul cauzei, pârâtul apelant a susținut faptul că în mod greșit instanța de fond a dispus obligarea intimatei la plata taxei de timbru în cuantum de 6.092,28 lei ca urmare a calificării obiectului cererii introductive în hotărâre care să țină loc de act autentic.

Dat fiind faptul că unica modalitate de a contesta cuantumul taxei judiciare de timbru puse în sarcina reclamantei este reprezentat de cererea de reexaminare formulată în temeiul prevederilor art. 39 din O.U.G. nr. 80/2013, apreciază că motivul de apel supus discuției echivalează cu o veritabilă cerere de reexaminare a taxei judiciare de timbru pusă în sarcina ei.

Referitor la modalitatea de stabilire a cuantumului taxei judiciare de timbru, intimata face trimitere la prevederile art. 39 alin. 1 din O.U.G. nr. 80/2013, potrivit cărora împotriva modului de stabilire a taxei judiciare de timbru, reclamantul poate face cerere de reexaminare, la aceeași instanță, în termen de 3 zile de la data comunicării taxei datorate.

Astfel, prevederea legală invocată stipulează în mod expres și limitativ că unicul titular al dreptului de a formula cerere de reexaminare este persoana în sarcina căreia s-a stabilit obligația de a timbra, respectiv, în principiu, reclamantul, aceasta fiind și ipoteza din cauza pendinte.

Un argument suplimentar care vine în sprijinul acestui raționament rezultă din lecturarea prevederilor art. 39 alin. 2 din O.U.G. nr. 80/2013, potrivit cărora (...) instanța va proceda la comunicarea cererii de chemare în judecată, în condițiile art. 201 alin. 1 Cod de procedură civilă, numai după soluționarea cererii de reexaminare. Din interpretarea acestor dispoziții legale rezultă



fără niciun fel de dubiu faptul că reclamantul este singura persoană care are deschisă calea cererii de reexaminare împotriva încheierii prin care s-a stabilit obligația de a timbra, pârâtul fiind lipsit de dreptul de a iniția acest demers procesual, acesta neavând nici măcar posibilitatea de a cunoaște sau de a urmări desfășurarea acestei proceduri necontercioase.

Implicațiile și consecințele soluției legislative adoptate prin prevederile art. 39 din O.U.G. nr. 80/2013 sunt evidente, respectiv respingerea de plano ca inadmisibilă a unei eventuale cereri de reexaminare formulate de către pârât.

Raportat la toate acestea, intimata a solicitat să se dispună respingerea ca inadmisibilă a motivului de apel referitor la obligarea pârâtului apelant la plata cheltuielilor de judecată constând în taxa judiciară de timbru și menținerea în întregime a sentinței apellate.

Intimata a arătat cu privire la caracterul nefondat al apelului că prin cererea de apel înregistrată la dosarul cauzei pârâtul apelant a susținut imposibilitatea punerii în aplicare a hotărârii atacate, invocând neclarificarea situației de carte funciară a imobilului care face obiectul Contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011.

Astfel cum a învederat și pe calea cererii de chemare în judecată, respectiv pe calea răspunsului la întâmpinare, motivele invocate de către pârâtul apelant sunt pur formale și reprezintă chestiuni de ordin administrativ care nu pot, sub nicio formă, să golească de conținut prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 coroborat cu art. 6 din H.G. nr. 20/1996, precum și de art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, potrivit cărora intimata ar fi îndreptățită la cumpărarea imobilului. Aceste susțineri au fost invocate prin răspunsurile formulate de către pârâtul apelant la numeroasele solicitări de cumpărare a imobilului, formulate de către intimată, respectiv de defunctul soț al intimatei, pe parcursul a mai bine de 10 ani.

Referitor la acest aspect, intimata a apreciat că, în mod corect, instanța de fond a reținut că sarcina de a reglementa eventualele neclarități revine pârâtului, în condițiile în care imobilul se află în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca, iar Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca a fost beneficiarul documentației de întabulare și stabilire a cotelor părți pentru imobilul în care se află apartamentul care a format obiectul contractului dedus judecării.

Astfel, eventualele neconcordanțe care există între situația cuprinsă în cartea funciară și starea reală a imobilului exced cadrului procesual cu care a fost investită instanța de judecată în soluționarea prezentei cauze.

În vederea clarificării situației juridice a imobilului care face obiectul contractului de închiriere și cu privire la care pârâtul apelant a fost obligat prin hotărârea primei instanțe să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu intimata, este necesară sesizarea organelor abilitate de lege în acest sens, respectiv Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj, de către actualul proprietar tabular, respectiv de către pârâtul apelant.

Așadar, clarificarea situației incerte de carte funciară a imobilului se află în sarcina exclusivă a pârâtului apelant, iar nereglementarea ei într-un interval atât de îndelungat reprezintă o situație absolut nescuzabilă și imputabilă pârâtului apelant, care, prin motivele de apel, a înțeles să își invoce în continuare propria culpă.

Intimata a arătat faptul că a solicitat obligarea pârâtului apelant la vânzarea imobilului care formează obiectul Contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011, respectiv a imobilului apartament nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, jud. Cluj, în acest sens hotărând și instanța de fond, prin hotărârea apelată. Intimata nu a solicitat vinderea dreptului de proprietate asupra imobilului potrivit descrierii sale din prevederile contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011, nefăcând trimitere la componența apartamentului, astfel cum a fost aceasta reținută în prevederile contractuale ori în Cartea Funciară. De asemenea, nu există nicio mențiune în acest sens nici în hotărârea primei instanțe.

Mențiunea potrivit căreia pârâtul apelant este obligat să-i vândă intimatei imobilul care face obiectul Contractului de închiriere era necesară raportat la prevederile legale pe care este fundamentat dreptul intimatei de a achiziționa imobilul, respectiv prevederile art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, potrivit cărora imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (3), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune. Pentru a face dovada acestei calități, a făcut trimitere la Contractul de închiriere nr. 259910/14.09.2011, însă țina să face



referire la descrierea imobilului astfel cum a fost ea cuprinsă în clauzele contractuale), mențione preluată de către instanța de fond în hotărârea apelată pentru aceleași considerente.

Este evident că transmiterea dreptului de proprietate în urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare se va face cu privire la imobilul apartament astfel cum este acesta înscris în cartea funciară, și nu potrivit prevederilor contractuale.

În ceea ce privește cuantumul cheltuielilor de judecată reprezentând onorariu avocațial, instanța de fond a analizat munca avocatului prin raportare la actele și lucrările dosarului, la valoarea și complexitatea cauzei și la activitatea desfășurată de avocat.

Evaluarea muncii avocaților de către instanța de judecată se face doar pentru cuantificarea obligației ce este pusă în sarcina părții adverse de a rambursa cheltuielile de judecată constând în onorariu avocațial achitat.

Astfel, raportat la complexitatea cauzei (având ca obiect un imobil de o valoare considerabilă), durata procesului (din 28.02.2017 până pe data de 19.03.2018), modul în care avocatul a asigurat o apărare amplă și activitatea desfășurată în acest sens, dovedită prin actele existente la dosarul cauzei, respectiv cererea de chemare în judecată, răspunsul la întâmpinare și cererile subsecvente depuse la dosar, ținând seama și de apărările formulate în cauză de către pârâtul apelant, instanța de fond a apreciat în mod corect că nu se impune reducerea cuantumului cheltuielilor de judecată solicitate cu titlu de onorariu avocațial.

În plus, elementele de noutate și gradul ridicat de complexitate care caracterizează prezenta cauză fiind justificate și de Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 81/2017 privind examinarea sesizării formulate de Tribunalul Cluj - Secția civilă în dosarul nr. 3.633/211/2016 în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, prin care s-a statuat că în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare. Până la pronunțarea acestei decizii, Tribunalul Cluj, prin încheierea nr. 4032/211/2017 din data de 30.10.2017 a dispus suspendarea soluționării cauzei până la soluționarea cauzei de către Înalta Curte de Casație și Justiție.

Astfel, chiar Înalta Curte de Casație și Justiție a reținut în considerentele amintite faptul că noutatea chestiunii de drept care face obiectul deciziei constă în faptul că instanțele naționale nu au pronunțat hotărâri judecătorești de natură a contura o jurisprudență constantă și continuă în materia de referință, în baza unei interpretări unitare a textelor care au generat chestiunea de drept a cărei rezolvare de principiu se solicită.

În plus, s-a reținut și faptul că chestiunea de drept este de actualitate, ridicându-se probleme de interpretare ce implică riscul unor dezlegări diferite ulterioare în practica judiciară.

Raportat la toate acestea apreciază că gradul de complexitate a cauzei a necesitat o muncă laborioasă, care s-a dovedit a fi eficientă, justificând pe deplin cuantumul onorariului avocațial, aceste cheltuieli fiind absolut necesare și făcute, în mod real, în limita unui quantum rezonabil.

Raportat la toate acestea, a solicitat respingerea apelului ca nefondat și menținerea în întregime a sentinței apelate.

Apelul este nefondat.

Două sunt motivele de apel desprinse din dezvoltarea memoriului de apel și anume: un prim motiv de apel vizează pretinsa nelegală obligare a pârâtului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu reclamanta; un al doilea motiv de apel vizează pretinsa nelegală obligare a pârâtului la plata sumei de 11.042,28 lei cheltuieli de judecată.

În ceea ce privește primul motiv de apel, Curtea constată că acesta este nefondat, pentru considerentele ce urmează a fi expuse:

Reclamanta a investit instanța cu o acțiune având ca obiect obligarea pârâtului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu reclamanta, pentru apartamentul nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, jud. Cluj, aflat în proprietatea privată a pârâtului, reclamanta prevalându-se în susținerea cererii sale de chemare în judecată de dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995, de art. 6 din H.G. nr. 20/1996 și art. 1077 și următoarele vechiul Cod civil,



referire la descrierea imobilului astfel cum a fost ea cuprinsă în clauzele contractuale), menționează preluată de către instanța de fond în hotărârea apelată pentru aceleași considerente.

Este evident că transmiterea dreptului de proprietate în urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare se va face cu privire la imobilul apartament astfel cum este acesta înscris în cartea funciară, și nu potrivit prevederilor contractuale.

În ceea ce privește quantumul cheltuielilor de judecată reprezentând onorariu avocațial, instanța de fond a analizat munca avocatului prin raportare la actele și lucrările dosarului, la valoarea și complexitatea cauzei și la activitatea desfășurată de avocat.

Evaluarea muncii avocaților de către instanța de judecată se face doar pentru cuantificarea obligației ce este pusă în sarcina părții adverse de a rambursa cheltuielile de judecată constând în onorariu avocațial achitat.

Astfel, raportat la complexitatea cauzei (având ca obiect un imobil de o valoare considerabilă), durata procesului (din 28.02.2017 până pe data de 19.03.2018), modul în care avocatul a asigurat o apărare amplă și activitatea desfășurată în acest sens, dovedită prin actele existente la dosarul cauzei, respectiv cererea de chemare în judecată, răspunsul la întâmpinare și cererile subsecvente depuse la dosar, ținând seama și de apărările formulate în cauză de către pârâtul apelant, instanța de fond a apreciat în mod corect că nu se impune reducerea quantumului cheltuielilor de judecată solicitate cu titlu de onorariu avocațial.

În plus, elementele de noutate și gradul ridicat de complexitate care caracterizează prezenta cauză fiind justificate și de Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 81/2017 privind examinarea sesizării formulate de Tribunalul Cluj - Secția civilă în dosarul nr. 3.633/211/2016 în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, prin care s-a statuat că în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare. Până la pronunțarea acestei decizii, Tribunalul Cluj, prin încheierea nr. 4032/211/2017 din data de 30.10.2017 a dispus suspendarea soluționării cauzei până la soluționarea cauzei de către Înalta Curte de Casație și Justiție.

Astfel, chiar Înalta Curte de Casație și Justiție a reținut în considerentele amintite faptul că noutatea chestiunii de drept care face obiectul deciziei constă în faptul că instanțele naționale nu au pronunțat hotărâri judecătorești de natură a contura o jurisprudență constantă și continuă în materia de referință, în baza unei interpretări unitare a textelor care au generat chestiunea de drept a cărei rezolvare de principiu se solicită.

În plus, s-a reținut și faptul că chestiunea de drept este de actualitate, ridicându-se probleme de interpretare ce implică riscul unor dezlegări diferite ulterioare în practica judiciară.

Raportat la toate acestea apreciază că gradul de complexitate a cauzei a necesitat o muncă laborioasă, care s-a dovedit a fi eficientă, justificând pe deplin quantumul onorariului avocațial, aceste cheltuieli fiind absolut necesare și făcute, în mod real, în limita unui quantum rezonabil.

Raportat la toate acestea, a solicitat respingerea apelului ca nefondat și menținerea în întregime a sentinței apelate.

Apelul este nefondat.

Două sunt motivele de apel desprinse din dezvoltarea memoriului de apel și anume: un prim motiv de apel vizează pretinsa nelegală obligare a pârâtului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu reclamanta; un al doilea motiv de apel vizează pretinsa nelegală obligare a pârâtului la plata sumei de 11.042,28 lei cheltuieli de judecată.

În ceea ce privește primul motiv de apel, Curtea constată că acesta este nefondat, pentru considerentele ce urmează a fi expuse:

Reclamanta a investit instanța cu o acțiune având ca obiect obligarea pârâtului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu reclamanta, pentru apartamentul nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, jud. Cluj, aflat în proprietatea privată a pârâtului, reclamanta prevalându-se în susținerea cererii sale de chemare în judecată de dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995, de art. 6 din H.G. nr. 20/1996 și art. 1077 și următoarele vechiul Cod civil,



susținând, în esență, că este titulara unui contract de închiriere valabil încheiat cu pârâtul, cu privire la acest apartament și că, potrivit dispozițiilor legale invocate, este pe deplin îndreptățită la cumpărarea apartamentului.

În raport de limitele investiției instanței prin cererea pendinte, coroborat cu art. 22 alin. 6 C. pr. civ., instanța era ținută să se pronunțe strict asupra a ceea ce i s-a cerut, fără a depăși limitele investiției sale.

Cu alte cuvinte, în raport de art. 22 C. pr. civ., instanța era ținută să verifice dacă pretenția reclamantei se încadrează în cerințele legale prevăzute de art. 9 din Legea nr. 112/1995, de art. 6 din H.G. nr. 20/1996 și art. 1077 și următoarele vechiul Cod civil.

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.

Alin. 2 al art. 9 din aceeași lege, prevede că de prevederile aliniatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațialului inițial construit.

Art. 10 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 prevede că sunt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a legii, beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscină, saună, seră, cramă, bar, vinotecă sau cameră frigorifică.

Potrivit art. 10 alin. 2 din aceeași lege, sunt, de asemenea, exceptate de la vânzare locuințele care au avut destinația de case de oaspeți, de protocol, cele declarate monumente istorice și din patrimoniul național precum și cele folosite ca reședințe pentru foștii și actualii demnitari.

Art. 6 din H.G. nr. 20/1996 privind normele metodologice pentru aplicarea Legii nr. 112/1995 reglementează categoriile de imobile exceptate de la vânzare în condițiile Legii nr. 112/1995, precizând în mod expres că „sunt exceptate de la vânzare, potrivit art. 10 din lege, apartamentele care, la data intrării în vigoare a legii, aveau una sau mai multe dotări speciale, cum sunt: piscină, saună, seră, cramă, bar, vinotecă, cameră frigorifică, chiar dacă acestea nu mai sunt în funcțiune sau nu sunt utilizabile”.

Art. 7 din H.G. nr. 20/1997 prevedea că intră sub incidența excepției prevăzute la art. 10 alin. 2 din lege locuințele care, până la data de 22.12.1989, au avut destinația de case de oaspeți sau de protocol, precum și cele care, după această dată, până la intrarea în vigoare a legii, au avut destinația de case de oaspeți sau de protocol, potrivit evidențelor existente la autoritățile administrației publice locale sau la unitățile specializate care le-au administrat.

Reclamanta este titulara unui contract de închiriere valabil încheiat, cu nr. 259910/14.09.2011, încheiat cu Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, având ca obiect apartamentul nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, jud. Cluj, compus din o cameră, cu suprafața utilă de 35,18 mp; dependințe folosite în exclusivitate în suprafață de 88,35 mp; dependințe folosite în comun, în suprafață de 26,87 mp; teren în suprafață de 118 mp (f. 7 - 9 dosar fond).

Inițial acest contract a fost încheiat cu începere din data de 20.06.2011, până la data de 19.05.2014, iar ulterior, prin Actul adițional nr. 4, înregistrat sub nr. 238879/451/13.11.2014, termenul de închiriere a fost prelungit până la data de 27.06.2019 (f. 12 dosar fond).

Prin urmare, Curtea constată că, reclamanta este titulara unui contract de închiriere valabil încheiat, circumscriindu-se pe deplin cerinței pretinse de art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995.

Tot astfel, Curtea constată că apartamentul nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, jud. Cluj, nu face parte din categoria apartamentelor exceptate de la vânzare de dispozițiile art. 10 din Legea nr. 112/1995.

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.

În conformitate cu dispozițiile art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 republicată, imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. 1 pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.

Prin Decizia nr. 81/06.11.2017 a Î.C.C.J. s-a admis sesizarea formulată 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 republicată, pe lângă dreptul de preemțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995.”

În considerentele acestei decizii (paragraful 70, paragraful 69), instanța supremă a statuat în sensul că menținerea măsurii de protecție specială a chiriașilor instituită prin art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 este cu atât mai evidentă în condițiile în care, prin reglementarea dreptului de preemțiune, legiuitorul a recunoscut pentru prima dată și dreptul deținătorului de a înstrăina imobilul cu destinația de locuință, impunându-i o limită în exercițiul acestui drept, prin obligarea de a-l prefera pe chiriaș în calitate de cumpărător, în cazul în care acesta din urmă ar face această opțiune.

Cu alte cuvinte, dreptului subiectiv al chiriașului de a opta pentru cumpărarea unor astfel de locuințe îi corespunde corelativ dreptul subiectiv al deținătorului locuinței de a vinde, acest din urmă drept sub rezerva recunoașterii dreptului de preemțiune al chiriașului.

Din coroborarea tuturor dispozițiilor legale mai sus invocate rezultă faptul că, pe de o parte, reclamanta îndeplinește toate condițiile legale pentru a putea cumpăra, iar pe de altă parte, nu există nici un impediment legal la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la apartamentul nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, jud. Cluj, al cărui chiriaș este reclamanta.

Sușinerile apelantului, în sensul că nu este posibil încheierea contractului de vânzare-cumpărare întrucât există unele neconcordanțe între componența apartamentului nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, jud. Cluj, astfel cum aceasta este descrisă în contractul de închiriere valabil încheiat și documentația cadastrală întocmită în vederea intabulării imobilului, urmează să fie înlăturată de către Curte, motivat pe faptul că imobilul este în proprietatea privată a apelantului, astfel încât, apelantul are obligația legală de a reglementa situația juridică și cadastrală a imobilului de asemenea manieră încât să fie respectate toate contractele de închiriere în ființă deja, legal și valabil încheiate, cu privire la imobilul litigios.

Cu alte cuvinte, pârâtul apelant nu își poate invoca propria culpă în imposibilitatea de perfectare a contractului de vânzare-cumpărare, de către reclamantă, conform contractului de închiriere valabil și legal încheiat, imposibilitatea decurgând din culpa exclusivă a pârâtului apelant, care a întocmit documentația cadastrală cu nerespectarea contractului de închiriere în vigoare.

Pe cale de consecință, Curtea constată că acest prim motiv de apel este vădit nefondat, impunându-se a fi respins ca atare.

Cu privire la cel de al doilea motiv de apel, referitor la pretinsa nelegală obligare a pârâtului la plata cheltuieli de judecată, Curtea constată următoarele:

Subsumate acestui motiv de apel au fost formulate două critici:

Pe de o parte, s-a susținut că obligarea pârâtului, de către instanța de fond, la plata cu titlu de cheltuieli de judecată a sumei de 6.092,28 lei, reprezentând taxă judiciară de timbru aferentă fondului cauzei este nelegală, întrucât potrivit art. 27 din O.U.G. nr. 80/2013 taxa judiciară de timbru datorată pentru fondul cauzei era de 20 de lei, deoarece acțiunea era o obligație de a face neevaluabilă în bani.

Pe de altă parte, s-a susținut că se impune reducerea onorariului avocațial în sumă de 4.950 lei, în raport de dispozițiile art. 451 alin. 2 C. pr. civ. și a jurisprudenței C.E.D.O. în materie.

Cu privire la prima critică, Curtea constată că aceasta este inadmisibilă, în raport de Decizia în interesul legii 7/08.12.2014 a Î.C.C.J., prin care s-a stabilit că „în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 18 din Legea nr. 146/1997, cu modificările și completările ulterioare, partea în sarcina căreia s-a stabilit obligația a taxei judiciare de timbru poate formula critici care să vizeze caracterul timbrabil al cererii de chemare în judecată exclusiv în cadrul cererii de reexaminare, neputând supune astfel de critici controlului judiciar prin intermediul apelului sau recursului.”

Referitor la cea de a doua critică, vizând necesitatea diminuării cuantumului onorariului avocațial acordat prin hotărârea apelată, Curtea constată că aceasta este nefondată, motivat pe următoarele considerente:

În speță, în lumina jurisprudenței C.E.D.O. și a dispozițiilor art. 453 alin. 1 NCPC, coroborat cu art. 452 și art. 451 N.C.P.C., Curtea constată că în mod legal prima instanță a apreciat că este întemeiată solicitarea reclamantei de obligare a pârâtului la plata cheltuielilor de judecată în suma



42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 republicată, pe lângă dreptul de preemțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995.”

În considerentele acestei decizii (paragraful 70, paragraful 69), instanța supremă a statuat în sensul că menținerea măsurii de protecție specială a chiriașilor instituită prin art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 este cu atât mai evidentă în condițiile în care, prin reglementarea dreptului de preemțiune, legiuitorul a recunoscut pentru prima dată și dreptul deținătorului de a înstrăina imobilul cu destinația de locuință, impunându-i o limită în exercițiul acestui drept, prin obligarea de a-l prefera pe chiriaș în calitate de cumpărător, în cazul în care acesta din urmă ar face această opțiune.

Cu alte cuvinte, dreptului subiectiv al chiriașului de a opta pentru cumpărarea unor astfel de locuințe îi corespunde corlativ dreptul subiectiv al deținătorului locuinței de a vinde, acest din urmă drept sub rezerva recunoașterii dreptului de preemțiune al chiriașului.

Din coroborarea tuturor dispozițiilor legale mai sus invocate rezultă faptul că, pe de o parte, reclamanta îndeplinește toate condițiile legale pentru a putea cumpăra, iar pe de altă parte, nu există nici un impediment legal la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la apartamentul nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, jud. Cluj, al cărui chiriaș este reclamanta.

Susținerile apelantului, în sensul că nu este posibil încheierea contractului de vânzare-cumpărare întrucât există unele neconcordanțe între componența apartamentului nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, jud. Cluj, astfel cum aceasta este descrisă în contractul de închiriere valabil încheiat și documentația cadastrală întocmită în vederea intabulării imobilului, urmează să fie înlăturată de către Curte, motivat pe faptul că imobilul este în proprietatea privată a apelantului, astfel încât, apelantul are obligația legală de a reglementa situația juridică și cadastrală a imobilului de asemenea manieră încât să fie respectate toate contractele de închiriere în ființă deja, legal și valabil încheiate, cu privire la imobilul litigios.

Cu alte cuvinte, pârâtul apelant nu își poate invoca propria culpă în imposibilitatea de perfectare a contractului de vânzare-cumpărare, de către reclamantă, conform contractului de închiriere valabil și legal încheiat, imposibilitatea decurgând din culpa exclusivă a pârâtului apelant, care a întocmit documentația cadastrală cu nerespectarea contractului de închiriere în vigoare.

Pe cale de consecință, Curtea constată că acest prim motiv de apel este vădit nefondat, impunându-se a fi respins ca atare.

Cu privire la cel de al doilea motiv de apel, referitor la pretinsa nelegală obligare a pârâtului la plata cheltuielii de judecată, Curtea constată următoarele:

Subsumate acestui motiv de apel au fost formulate două critici:

Pe de o parte, s-a susținut că obligarea pârâtului, de către instanța de fond, la plata cu titlu de cheltuieli de judecată a sumei de 6.092,28 lei, reprezentând taxă judiciară de timbru aferentă fondului cauzei este nelegală, întrucât potrivit art. 27 din O.U.G. nr. 80/2013 taxa judiciară de timbru datorată pentru fondul cauzei era de 20 de lei, deoarece acțiunea era o obligație de a face neevaluabilă în bani.

Pe de altă parte, s-a susținut că se impune reducerea onorariului avocațial în sumă de 4.950 lei, în raport de dispozițiile art. 451 alin. 2 C. pr. civ. și a jurisprudenței C.E.D.O. în materie.

Cu privire la prima critică, Curtea constată că aceasta este inadmisibilă, în raport de Decizia în interesul legii 7/08.12.2014 a Î.C.C.J., prin care s-a stabilit că „în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 18 din Legea nr. 146/1997, cu modificările și completările ulterioare, partea în sarcina căreia s-a stabilit obligația a taxei judiciare de timbru poate formula critici care să vizeze caracterul timbrabil al cererii de chemare în judecată exclusiv în cadrul cererii de reexaminare, neputând supune astfel de critici controlului judiciar prin intermediul apelului sau recursului.”

Referitor la cea de a doua critică, vizând necesitatea diminuării cuantumului onorariului avocațial acordat prin hotărârea apelată, Curtea constată că aceasta este nefondată, motivat pe următoarele considerente:

În speță, în lumina jurisprudenței C.E.D.O. și a dispozițiilor art. 453 alin. 1 NCPC, coroborat cu art. 452 și art. 451 N.C.P.C., Curtea constată că în mod legal prima instanță a apreciat că este întemeiată solicitarea reclamantei de obligare a pârâtului la plata cheltuielilor de judecată în sumă



de 4.950 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând onorariu avocațial, justificat prin chitanțele de plată nr. 14/26.07.2017, în sumă de 3.150 lei și nr. 01/22.02.2017, în sumă de 1.800 lei (f. 18 – 19 dosar fond), la pronunțarea acestei soluții instanța de fond având în vedere faptul că Legea nr. 112/1995 a instituit o procedură specială pentru cumpărarea apartamentelor ce se circumscriu prevederilor art. 9 alin. 1 din această legc, procedură pe care reclamanta era obligată să o urmeze pentru valorificarea dreptului său la cumpărarea apartamentului.

Pentru valorificarea acestui drept legal reclamanta s-a adresat părâtului cu mai multe cereri, în mod repetat și insistent (f. 26 – 32 dosar fond), cererile reclamantei primind de fiecare dată un răspuns nefavorabil din partea părâtului, în sensul că nu se poate da curs cererii de cumpărare a apartamentului.

Față de refuzul vehement și repetat al părâtului de a și îndeplini o obligație legală, correlativă unui drept al reclamantei consacrat legal, reclamanta s-a văzut nevoită să promoveze prezentul demers judiciar, pentru valorificarea dreptului său.

Prin urmare, cheltuielile de judecată constând în onorariu avocațial i-au fost cauzate și ocazionate reclamantei tocmai de atitudinea părâtului, putându-se afirma că, în cheltuielile de judecată suportate de reclamantă pentru realizarea prezentului demers judiciar se cuprind acele sume de bani care în mod real, necesar și rezonabil, au fost plătite de partea care solicită acordarea lor.

Curtea Constituțională a României, prin Decizia nr. 401/14.07.2005, respingând excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 274 alin. 3 C.proc.civ. – considerentele din această decizie fiind aplicabile mutatis mutandis și în privința dispozițiilor art. 451 alin. 2 N.C.P.C. -, a statuat în sensul că nimic nu se opune, în absența unei prevederi constituționale exprese în acest sens, ca instanța să ecnzureze, cu prilejul stabilirii cheltuielilor de judecată, cuantumului onorariului avocațial convenit, prin prisma proporționalității sale cu amplitudinea și complexitatea activității depuse.

☞ ◉ asemenea prerogativă a instanței este cu atât mai necesară cu cât respectivul onorariu, convertit în cheltuieli de judecată, urmează a fi suportat de partea potrivnică, dacă a căzut în pretenții, ceea ce presupune în mod necesar ca acesta să-i fie opozabil.

Or, opozabilitatea sa față de partea potrivnică, care este un terț în raport cu convenția de prestare a serviciilor avocațiale, este consecința însușirii sale de instanță prin hotărârea judecătorească prin al cărei efect creanța dobândește caracter cer, lichid și exigibil.

În același sens s-a pronunțat constant și Curtea Europeană a Drepturilor Omului prin jurisprudența sa, când, investită fiind cu soluționarea pretențiilor la rambursarea cheltuielilor de judecată, în care sunt cuprinse și onorariile avocațiale, a statuat că acestea urmează a fi recuperate numai în măsura în care constituie cheltuieli necesare care au fost în mod real făcute în limita unui cuantum rezonabil.

Astfel, în Hotărârea din 19 octombrie 2006, în cauza Raicu împotriva României (cererea nr. 28104/03), publicată în Monitorul Oficial nr. 597/29.08.2007, Curtea a statuat în sensul că un „reclamant nu poate obține rambursarea cheltuielilor sale de judecată decât în măsura în care li s-au stabilit realitatea, necesitatea și caracterul rezonabil al cuantumului”.

În speță, Curtea constată că onorariul avocațial ocazionat reclamantei cu purtarea procesului în primă instanță are un cuantum rezonabil și un caracter real și necesar, raportat și la particularitățile specifice ale cauzei, la munca și diligențele deosebite depuse de avocat în apărarea clienței sale și în străduința de a obține realizarea dreptului clienței sale.

Drept urmare, Curtea constată că și acest al doilea motiv de apel este vădit nefondat, urmând să fie respins ca atare.

Așa fiind, în temeiul tuturor considerentelor mai sus expuse și a prevederilor art. 480 alin. 1 C. pr. civ., Curtea va respinge ca nefondat prezentul apel.

În temeiul art. 451 alin. 1, art. 452 alin. 2 și art. 453 alin. 1 C. pr. civ., Curtea va obliga părâtul să-i plătească reclamantei Bucur Teodora Felicia suma de 2.300 lei cheltuieli de judecată în apel, reprezentând onorariu avocațial justificat prin chitanța de plată nr. 11/30.08.2018, aferentă contractului de asistență juridică nr. 11/25.06.2018 (f. 21, 37).



PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:

Respinge ca nefondat apelul declarat de pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, împotriva sentinței civile nr. 138 din 19.03.2018 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 4032/211/2017, pe care o menține.

Obligă pe numitul apelant să plătească intimătei Bucur Teodora Felicia suma de 2.300 lei, cheltuieli de judecată în apel.

Definitivă.

Data și pronunțată în ședința publică din 05 septembrie 2018.

PREȘEDINTE
ANA IONESCU



JUDECĂTOR
CARMEN MARIA CONȚ

GREIER
ANGELA ANCA MUNCACIU





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	52562
Ziua	15
Luna	04
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

Unitate individuala

Adresa: Cluj-Napoca, Strada Descartes, nr. 11, etaj - PARTER, nr.

ap. 1

Nr. CF vechi: 131563

Nr. topografic: 1110/ 1/ 1/ 1

Parti comune: Casă cu 3 apartamente având ca pic: terenul, fundațiile, fațadele, casa scării, podul înveltoarea, coșuri de fum, instalațiile de apă, canal, gaz-metan, electricitate, antreu.

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	269836-C1-U2	-	125,0	517/ 1000	26,46	Apt. nr.1, la parter-etaj, compus din: 2 camere, bucătărie, WC, cămară alimente, pivniță, balcon și comun cu apt.2; baie, debara, hol, coridor subsol, curș.u.; 125,27 m.p., cu pic: 51,70%, în c.f.c.1.131562.

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
18890 / 08.12.1998	
Act, cerere și documentație tehnică	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, rînduit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 STATUL ROMÂN, în administrarea operativă a	{provenita din conversia CF 131563}
2 CONSILIULUI LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA	
74933 / 30.06.2010	
Act administrativ nr. 59039/2010, din 20.05.2010, emis de OCPI CLUJ, cerere nr. /; act administrativ nr. 419/08-09-2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-N., decret nr. 921/12950/; act administrativ nr. 785/10-03-2009 emis de PRIMARIA MUN CLUJ NAPOCA, act administrativ nr. 181689/14-09-2009 emis de MUN. CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 211081/23-10-2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN CLUJ; act administrativ nr. 541/25-02-2005 emis de PRIMARIA MUN CLUJ NAPOCA; act administrativ nr. 9130/26-01-2010 emis de OCPI CLUJ; decret nr. 921/12950/; act administrativ nr. 419/08-09-2009 emis de CONSILIUL LOCAL CLUJ NAPOCA, act administrativ nr. 59039/2010/20-05-2010 emis de OCPI CLUJ;;	
B2 Se înființează cartea funciară nr. 269836-C1-U2 a imobilului provenit din cartea funciară nr. 259175-C1-U2 Cluj Napoca	A1

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Cluj-Napoca, Strada Descartes, nr. 11, etaj - PARTER, nr. ap. 1

Parti comune: Casă cu 3 apartamente având ca plc:terenul,fundațiile,fațadele,casa scării,podul înveltoarea,coșuri de fum ,instalațiile de apă,canal,gaz-metan,electricitate,antreu.

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
AI	269836-C1-U2	-	125,0		517/ 1000	26,46	Apt.nr.1, la parter-etaj, cuprins din: 2 camere, bucatărie, WC, cămară alimente, pivniță, balcon și comun cu apt.2: baie, debara, hol, coridor subsol, cu s.u.: 125,27 m.p., cu plc: 51,70%, în c.f.col.131562.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. CJ14C15051/15-04-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
16/04/2014

Asistent-registrador,
KINGA SZABOU



Data eliberării,
/ /

(scrisura)

(perata și semnatura)

22 APR 2014



CARTEA FUNCIARA COLECTIVA

Nr. 131562

Comuna Pașcu - Hupoiu

DESCOPERTE S

Proprietate pe apartament situată în strada



PARTEA I-a

IMOBILUL

Nr. curent	NUMARUL TOPOGRAFIC AL PĂMÂNTULUI	DESCRIEREA IMOBILITĂȚII Proprietate ind viză forțată (părți comune)	INTINDEREA		Proprietatea ind vizată care are ca accesoriu părțile comune		OBSERVAȚIUNI
			Ha.	M ²	Nr. de parcelă	Ct. Nr.	
A	1180/1/9	Casa cu 34 paturi rezolv având ca părți ind vizate posesiune teren, instalații tehnice, casa scolare, podul peste drum, casa de lemn instalații de apă caldă gaze-melior, electricitate, curtea	-	116	1180/1/9	131562	
					1180/1/10	7	
					1180/1/11	4	



52

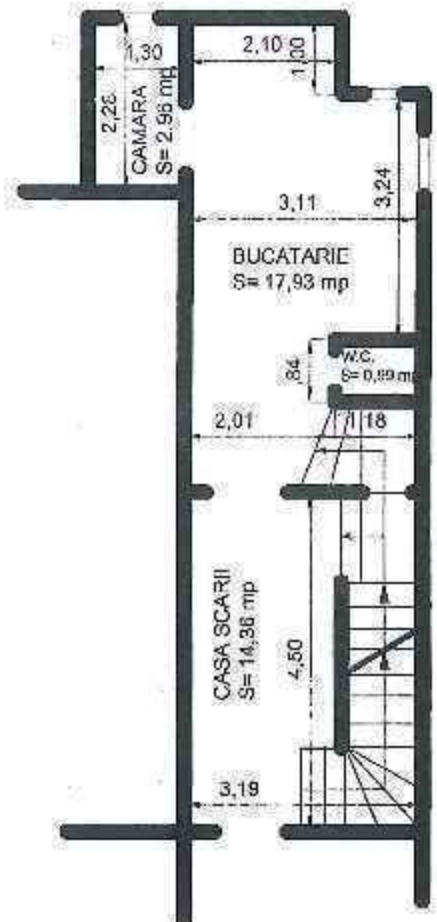


PARTEA II-a
PROPRIETATEA

Nr. curent.	INSCRIERILE PRIVATOARE LA PROPRIETATE	OBSERVAȚII
	<p>Actul nr 9 decembrie 1998 cu nr 188400 pe baza carei intrapășată sub nr de mai sus 116 documentelor legale anuale asupra terenului de sub D11 transmis din cf nr. 1258 și în baza dreptul de proprietate în funcție Statului Român în administrația operativă Direcției Localității nr. 4-11.</p> <p align="center">Sarcini nu sunt.</p>	
	<p>API VALO 17000 GENIT. ANEXA LA DOSAR GENIT</p>	
	<p>MINISTERUL JUSTIȚIEI TIMBRU JUDICIAR ROMANIA</p> <p align="center">PENTRU CONFORMITATE</p>	
	<p align="center">22.06.2004</p> <p align="center"><i>[Signature]</i></p>	



PLAN ETAJ



PLAN PARTER



PLAN SUBSOL

Nr. crt.	DENUMIRE INCAPERE	UM	SUPRAFATA
1.	Camera	mp	27,69
2.	Camera	mp	7,66
3.	Bucatarie	mp	17,93
4.	Camara	mp	2,96
5.	W.C.	mp	0,99
6.	Deb. comuna	mp (0,95)	0,63
7.	Hol comun	mp (6,08)	4,05
8.	Bale comun	mp (7,00)	4,67
9.	Casa sc. com.	mp (14,36)	9,59
10.	Corid plv.com.	mp (11,88)	7,93
11.	Balcon	mp	1,15
12.	Pivnita	mp	40,34
TOTAL SUPRAFATA UTILA			125,58 mp

51.70 % din p.i.c.

**PRIMARIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA**

CALEA MOTILOR NR. 3

BENEFICIAR: BUCUR TEODORA-FELICIA
str. Rene Descartes nr. 11

AMPLASAMENT: str. Rene Descartes nr.11 ap.1
Cluj-Napoca

INTOCMIT

ing. GUZU SUSANA

SEMNTURA

DATA:
07.09
2005

SCHITA FUNCTIONALA

ACT ADITIONAL NR. 4

la contractul de închiriere nr. 259910 din 14.09.2011

Partile contractante:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în str. Motilor nr. 3, reprezentat prin **PRIMAR, EMIL BOC** în calitate de **LOCATOR** și

BUCUR TEODORA-FELICIA, cu domiciliul în Municipiul Cluj-Napoca,

, având CNP _____, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, HCL nr.715/2000, HCL nr. 209/2003, HCL nr. 245/2004, HCL 284/1010, cerere nr. 238879/04.07.2014.

Prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale anterioare, astfel:

I. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

1. Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Cluj-Napoca, str. Rene Sescartes, nr. 11, ap. 1 jud. Cluj, având suprafața utilă de 125,27 mp, compusă din 2 camere, bucătărie, cămară, wc, casa scarii (9,59 mp), hol (4,05 mp), baie (4,67 mp), debara (0,63 mp), balcon, pivniță, coridor subsol (7,93 mp), identificată în CF 131563, nr. topo 1110/1/1/I.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 118 m.p. de teren, aflată în indiviziune, conform anexei care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 3 persoane, titular fiind doamna Bucur Teodora Felicia, potrivit anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract.

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

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de **27.06.2019**.

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

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI

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

calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișelor de calcul, care fac parte integrantă din contractul de închiriere

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

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

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

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

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

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

a) Obligațiile locatarului:

- Locatorul a predat locatarului locuința în stare normală de folosință, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din contract;

- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate pe toată durata închirierii locuinței;

- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, curți și grădini precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);

- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișelor de calcul, care fac parte integrantă din contractul de închiriere

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

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

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

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

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

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

a) Obligațiile locatarului:

- Locatarul a predat locatarului locuința în stare normală de folosință, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din contract;

- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate pe toată durata închirierii locuinței;

- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare, curți și grădini precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);

- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

b) Obligațiile locatarului:

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

VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

- obligă locatarul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice suma cu titlu de

reparație în sarcina proprietarului;

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

- impun chiriașului să facă asigurări de daune;

- exonerarea proprietarului de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

- autorizarea proprietarului să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere;

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

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

b) la cererea proprietarului atunci când:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;

- locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferentelor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;

- dacă locatarul nu și-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz ;

- dacă locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

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

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

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

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

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

Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;

reparație în sarcina proprietarului;

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

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

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

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

b) la cererea proprietarului atunci când:

- locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
- locatarul a pricinuit, însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;

- dacă locatarul nu și-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz ;

- dacă locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

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

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

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

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

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

Încetarea contractului:

- contractul de închiriere încetează la împlinirea termenului;

60

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

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

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

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

VII. ALTE CLAUZE

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

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

LOCATOR
PRIMAR,
EMIL BOG



DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS

12.05.2015

D.P.M.E.P.
DIRECTOR,
IULIA ARDELESCU

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA BIREZAN

ÎNTOCMIT
DORIN BOGDAN

LOCATAR,

BUCUR TEODORA FELICIA

DATA 14.05.2015

Semnatura Bucur

FIȘA SUPRAFEȚEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca

Str. RENE DESCARTES NR. 11, situat la nivelul a) (S+P+E) AP. 1

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

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	CAMERA	27,69	27,69	-
2	CAMERĂ	7,65	7,65	-
3	BUCĂTĂRIE	17,62	17,62	-
4	WC	0,99	0,99	-
5	CAMARĂ	2,69	2,96	-
6	CASA SCĂRII	14,36	-	9,59
6	HOL	6,06	-	4,05
8	BAIE	7,00	-	4,67
9	DEBARA	0,95	-	0,63
10	BALCON	1,15	1,15	-
11	PIVNIȚĂ	40,34	40,34	-
12	CORIDOR SUBSOL	11,88	-	7,93
13	TEREN	118	118	-

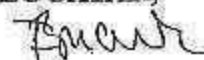
Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	BUCUR TEODORA FELICIA	titular	1960	
2	BUCUR SILVIU BOGDAN	fiu	1980	
3	OROSEAI BIANCA SIMONA	fiică	1979	

LOCATOR,



LOCATAR,



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

ACT ADITIONAL NR. 3

la contractul de închiriere nr. 259910 din 14.09.2011

Partile contractante:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în str. Motilor nr. 3, reprezentat prin **PRIMAR, EMIL BOC** în calitate de **LOCATOR** și

BUCUR TEODORA-FELICIA, cu domiciliul în Municipiul Cluj-Napoca,

având CNP _____ în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act aditional în urmatoarele conditii:

Temei: cererea nr. 265612/14.08.2013

Obiectul actului aditional

1. Se modifică anexa nr. 1 la contractul de închiriere nr. 259910 din 14.09.2011, respectiv fișa membrilor de familie care locuiesc împreună cu titularul contractului de închiriere, în sensul schimbării numelui fiicei titularului contractului de închiriere din Bucur Bianca Simona în Orosfai Bianca Simona, ca urmare a căsătoriei.

3. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate

4. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de închiriere și se încheie în 2 exemplare din care, câte un exemplar pentru fiecare parte.

**LOCATOR,
PRIMAR
EMIL BOC**



**LOCATAR,
BUCUR TEODORA FELICIA**

SEMNATURA



**DIRECTIA ECONOMICA,
OLIMPIA MOIGRADA**



SERV. JURIDIC CONTENCIOS,

ALINA RUS

**DIRECTOR DPMEP,
IULIA ARDEUS**



**SEF SERVICIU,
RALUCA FERIZAN**

**INTOCMIT
DORIN BOGDAN**



ROMANIA

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DPMEP - SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI

NR. 54493 /451/14.02.2013

ACT ADITIONAL NR. 2

la contractul de inchiriere nr. 259910 din 14.09.2011

Partile contractante:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în str. Motilor nr. 3, reprezentat prin PRIMAR, EMIL BOC în calitate de LOCATOR si

BUCUR TEODORA-FELICIA, cu domiciliul în Municipiul Cluj-Napoca,

având CNP

în calitate de LOCATAR, au convenit la

încheierea prezentului act aditional în urmatoarele conditii:

Temei: cererea nr. 29915/24.01.2013

Obiectul actului aditional

1. Se modifică alin. 1, cap. II din contractul de inchiriere, astfel: - începând cu data de 15.01.2013 chiria lunară este de 92,53 lei.

2. Se completeaza capitolul privind obligatiile locatarului cu urmatoarele clauze:

- locatarul se obliga sa nu aduca modificari interioare suprafetelor locative fara acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investitie sau lucrare executata de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate sa ceara compensarea contravalorii lucrarilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investitia locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de catre locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/incetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, asa cum este reglementata de Codul Civil.

Toate lucrarile si investitiile efectuate de catre locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, asa cum este reglementata de Codul civil.

- locatarul are obligatia să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului; raportat la clauzele contractuale.

3. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

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

**LOCATOR,
PRIMAR
EMIL BOC**



**DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV
OLIMPIA MOIGRADAN**



SERV. JURIDIC CONTENCIOS,

ȘEF SERVICIU

ALINA RUS 20.02.2013



DIRECTOR DPMEP,

IULIAN RĂDUȘ



ȘEF SERVICIU,

RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT

DORIN BOGDAN



LOCATAR,

BUCUR TEODORA FELICIA

SEMNATURA



CONTRACT VALABIL: 19.05.2014
DATA CHIRIEI: 15.01.2013
B.I./C.I. seria KX nr. 679263
CNP: 2600809120654

Anexa nr.2 parte integrantă
din contractul de închiriere
nr. 259910 din 14.09.2011

recalculare - modificare venit

20.03.2013

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul
BUCUR TEODORA FELICIA - STR. RENE DESCARTES NR. 11, AP. 1

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)		Suma
1.	Suprafata locuibilă cu tariful de bază	35,18	0,84	29,55
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș		0,12	
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă canal, electricitate sau numai una ori unele din acestea		0,08	
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paiantă, chirpici și lemn		0,08	
5.	TOTAL I:	35,18		29,55
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debară, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicineta, antreu, țindă, coridor, wc	41,68	0,34	14,17
7.	Alte dependințe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependințe în folosință exclusivă	46,67	0,19	8,86
8.	TOTAL II:			52,58
9.	Teren curte aferent locuinței	124	0,04	4,96
10.	TOTAL III:			57,54
11.	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2,5		143,51
12.	617 x 15%			92,55
13.	TOTAL CHIRIE			92,55

LOCATOR,

ÎNTOCMIT,
DORIN BOGDAN

LOCATAR,

67

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. 49381 din 04.05.2012

ACT ADIȚIONAL
Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 259910 din 14.09.2011

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar **Radu Moisin**,
în calitate de locatar și **Bucur Teodora-Felicia** CNP _____ C.I. seria _____ cu
domiciliul în Cluj-Napoca, _____, în calitate de locatar.

În baza prevederilor HCL nr. 284/18.07.2010 și a HCL nr. 148/2011 și a cererii nr. 49381 din
14.02.2012 s-a încheiat prezentul act adițional.

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Art. 1 – Obiectul actului adițional îl constituie recalcularea chiriei pentru locuința din Cluj-Napoca,
str. Rene Descartes, nr. 11, ap. 1, conform declarației date de doamna Bucur Teodora-Felicia cu privire la
modificarea veniturilor lunare.

Art. 2 – Chiria lunară va fi de 44,70 lei, începând cu data de 03.01.2012.

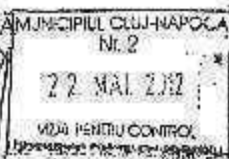
Art. 3 - Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

Art. 4 – Prezentul act adițional se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR
PRIMAR
RADU MOISIN

LOCATAR
NUMELE: **BUCUR TEODORA-FELICIA**
PRENUMELE:

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA ECONOMICĂ
OLIMPIA MOIGREADAN



Semnatura

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,
ȘEF SERVICIU,

18.05.2012

DIRECTOR
IULIA ANDREIS

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERIZAN

INTOCMIT,
ALEXANDRINA PERȘA

M₂ - 20 - Găgești
Județul Cluj

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință
NR. 259910/14.09.2011

Municipiul Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin **Primar, SORIN APOSTU** în calitate de **LOCATOR** și **BUCUR TEODORA FELICIA** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. RENE DESCARTES legitimat cu Buletin/Carte de identitate seria _____ CNP _____ în calitate de **LOCATAR**.

Prezentul contract de închiriere se încheie în baza Legii nr. 114/1996, republicată, H.G. nr. 1275/2000 reactualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legii nr. 241/2001, H.G. nr. 310/2007, H.C.L. 284/2010, H.C.L. nr. 148/2011, a cererii nr. 212538/45/27.07.2011 și a certificatului de deces seria DZ nr. 088924.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1. Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Cluj-Napoca, **STR. RENE DESCARTES nr. 11 ap. 1**, jud. Cluj, compusă din 1 cameră cu suprafață utilă de 35,18 mp., dependințe folosite în exclusivitate 88,35 mp, folosite în comun 26,87 mp., teren 118 mp., potrivit anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din 3 persoane, titular fiind **BUCUR TEODORA FELICIA**, potrivit anexei 1, care face parte integrantă din prezentul contract

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

2. **Termenul de închiriere** este cu începere de la data **20.06.2011** până la data de **19.05.2014**.

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

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este **21,60 lei**, calculată în conformitate cu prevederile legale. Fișa de calcul a chiriei face obiectul anexei 2, care este parte integrantă din contractul de închiriere. Chiria se datorează începând cu data de **20.06.2011** și se achită în contul proprietarului până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de 20.06.2011 la sediul **MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 60 zile înainte de termenul scadent la plată.

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

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



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

a) Proprietarul se obligă:

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

b) Chiriașul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței;
- să achite cheltuielile către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/proprietari, după caz;
- să respecte normele PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată;
- să declare terenul închiriat la Direcția de Impozite și taxe locale, în vederea stabilirii taxei pe teren, conform art. 256, alin. 3 din Codul fiscal, în termen de 30 zile de la data semnării contractului de închiriere.

IV. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
 - prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, obiectelor din dotările aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III, pct. b așa cum sunt acestea formulate;
 - impun chiriașului să facă asigurări de daune;
 - exonerarea proprietarului de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
 - autorizarea proprietarului să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere;
- Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:
- a) cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
 - b) cererea proprietarului atunci când:
- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a

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

a) Proprietarul se obligă:

să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate pe toată durata închirierii locuinței;
să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare= curți și grădini precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

b) Chiriașul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței;
- să achite cheltuielile către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/proprietari, după caz;
- să respecte normele PSL, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată;
- să declare terenul închiriat la Direcția de Impozite și taxe locale, în vederea stabilirii taxei pe teren, conform art. 256, alin. 3 din Codul fiscal, în termen de 30 zile de la data semnării contractului de închiriere.

IV. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

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

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

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

b) cererea proprietarului atunci când:

chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a

locuinței;

chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

chiriașul nu și-a achitat cheltuielile comune către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz;

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

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

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

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

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

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

ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI

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

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 14.09.2011 în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare.

LOCATOR,
PRIMAR,
SORIN APOSTU




DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS

ȘEF SERVICIU,
ALINA CRUS



19.09.2011

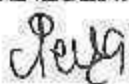
DIRECTOR
IULIA ARDEUS



ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN



ÎNTOCMIT;
ALEXANDRINA PERȘA



LOCATAR,

BUCUR TEODORA - Fecioara

Fecioara
29.09.2011

Anexa nr.1 parte integrantă din contractul de închiriere nr. 259910 din 14.09.2011

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca
Str. RENE DESCARTES NR. 11 situat la nivelul etaj a) P ap.1
încălzire b) DA, apă curentă c) DA, canalizare d) DA, instalație electrică, e) DA, construite
din materiale inferioare f) NU

A
Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața mp.	În folosință exclusivă	În folosință comună
1	cameră	27,69	27,69	0,00
	cameră	7,65	7,65	
	Total	35,34		
2	bucătărie	17,62	17,62	0,00
3	wc	0,99	0,99	
4	cămară	2,96	2,96	
	Total	21,57		
5	Casa scării	14,36		9,59
	Total	14,36		
6	hol	6,06		4,05
7	baie	7,00		4,67
8	debara	0,95		0,63
	Total	14,01		
9	balcon	1,15	1,15	
	Total	1,15		
10	pivniță	40,34	40,34	
11	coridor	11,88		7,93
	Total	52,22		
12	teren	118	118	
	Total	118		

B

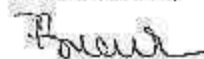
Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere i)	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1.	BUCUR TEODORA FELICIA	TIȚULAR	1954	
2.	BUCUR SILVIU BOGDAN	FIU	1980	
3.	BUCUR SIMONA	FIICA	1979	

LOCATOR,



LOCATAR,



a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri

b) centrala, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire

c) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă

d) în locuințe, în clădire, în curte, în stradă

e) da sau nu

f) da sau nu

g) cameră, hol, oficiu

h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea nr. 114/1996.

i) soț, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților, întreținuți de acestia (tată, mamă, soacră, socru) care locuiesc și se gospodăresc împreună.



ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
Str. Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;
Tel: +40-(0)264-59 60 30, interior 5166

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. 269947/451/09.06.2017

EXPEDIAT

16 JUN 2017

Către,

BUCUR TEODORA-FELICIA
Str. Renc Descartes Nr. 11, Ap. 1
Cluj-Napoca

Stimată doamnă,

Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin Primar Emil Boc, prin prezenta vă face cunoscut faptul că dosarul dumneavoastră de cumpărare a locuinței în temeiul Legii nr. 112/1995, actualizată, a fost analizat în cadrul ședinței din data de 30.05.2017 a Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul localiv de stat.

Având în vedere situația de carte funciară și acțiunile aflate pe rolul instanțelor de judecată, Comisia a amânat soluționarea cererii, care va fi reanalizată în cadrul următoarei ședințe.

Cu stimă,



Director, Iulia Ardeus

Șef serviciu, Balica Ferezan

Întocmit, Doina Boca

75



ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
Str. Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;

Tel: +40-(0)264-59 60 30/59 69 36 interior 4530/4531 ; Fax: +40-(0)264-599.329

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 37238/451/02.02.2017

Către,

Bucur Teodora-Felicia

cu domiciliul ales la
Cabinet avocat
Rusa Victor
Calea Dorobanților nr. 22, ap. 2
Cluj-Napoca



Stimată doamnă,

Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin Primar Emil Boc, reținând Dispozițiile Primarului municipiului Cluj-Napoca nr. 3778/13.10.2016 și nr. 4287/19.12.2016, față de adresa dumneavoastră înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca sub nr. 37238 în data de 27.01.2017, prin care reveniți la solicitarea de cumpărare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, ap. 1, ce face obiectul Contractului de închiriere nr. 259910 din 14.09.2011, încheiat de către autoritatea locală cu dumneavoastră, vă face cunoscut următoarele:

Pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Rene Descartes nr. 11, până la acest moment, situația de carte funciară nu este clarificată.

Pe cale de consecință, până la soluționarea acesteia, nu putem da curs cererii dumneavoastră de cumpărare a apartamentului nr. 4 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11.

Cu stimă,

PRIMAR
EMIL BOC

Șef Serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Liana Moldovan
Doina Boca

76

-in masura in care nu veti proceda la vanzarea imobilului, voi initia o actiune prin care voi solicita instantei de judecata sa dispuna obligarea Municipiului Cluj Napoca la incheierea contractului de vanzare cumparare, ipoteza in care vom solicita sa suporte Municipiul Cluj Napoca, toate cheltuielile de judecata, aferente procedurii judiciare.

-in masura in care in dosarul nr.1610/117/2016, imobilul va fi atribuit de catre instanta de judecata reclamantei TARKANYI RAVECA LEA, voi initia o actiune prin care voi solicita ca Municipiul Cluj Napoca, dar si persoanele responsabile de incalcarea dreptului stabilit in favoarea subsemnatei de art.9 al Legii nr.112/1995, sa fie obligate la desagubiri.

In speranta ca aceasta cerere va fi solutionata favorabil, in termenul legal, va asigur de intrcaga consideratie.

Pentru orice fel detalii sau relatii suplimentare, va solicitam sa contactati avocatul subsemnatei la telefon 0744 851 882 sau email victor_rusa@yahoo.com.

Cluj-Napoca 27.01.2016

BUCUR TEODORA FELICIA

prin av Victor Rusa





CĂTRE

PRIMĂRIA municipiului Cluj-Napoca

DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL EVIDENTA PATRIMONTU SI EVIDENTA PROPRIETATII

Subsemnata **BUCUR TEODORA FELICIA**, domiciliată în Cluj-Napoca,
, jud.Cluj, cu domiciliul ales la **RUSA VICTOR** Cabinet
de avocat, cu sediul in Cluj Napoca, calea Dorobantilor, nr.22, ap.2, jud.Cluj,

în calitate de titulara a contractului de inchiriere nr.259910/14.09.2011 si a
actelor aditionale nr.1-4, avand ca obiect locuinta din Cluj Napoca, str. Renc
Descartes, nr.11, ap.1, jud.Cluj, aflata in proprietatea privata a Municipiului Cluj
Napoca, prin av Victor Rusa, justificat cu imputernicirea avocatia anexata, in temeiul
dispozitiilor art.9 al Legii nr.112/1995, formulez prezenta

CERERE DE CUMPARARE

a apartamentului care face obiectul contractului de inchiriere
nr.259910/14.09.2011.

In fapt, prezenta reprezinta o revenire la cererile anterioare formulate de
cate defunctul meu sot **BUCUR SIMION** (prin cererea 38861/2004, cererea
nr.6703/2005, cererea nr.2019/3982/452/16.05.2007, cererea nr.602281/15.11.2007,
cererea nr.216907/1/2010), dar si de catre subsemnata **BUCUR TEODORA
FELICIA** (cererea nr.259464/2011, cererea nr.29912/24.01.2012, cererea
nr.407315/2016, cererea nr.432152/2016).

Avand in vedere ca au disparut toate impedimentele la vanzare, pe care le-ati
comunicat la cererile noastre anterioare (modificari constructive care au generat
apartamentari si reglementari de CF), dar si imprejurarea ca in dosarul nr.1610/117/2016
al Tribunalului Cluj, apartamentul inchiriat subsemnatei a fost solicitat in compensare de
cate reclamanta **TARKANYI RAVECA LEA**, va solicit in mod respectuos sa procedati
la vanzarea urgenta a imobilului, pentru a da eficienta vocatiei subsemnatei la cumparare.

Va atrag atentia, in mod respectuos, asupra urmatoarelor imprejurari:



ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

Str. Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;

Tel: +40-(0)264-59 60 30/59 69 36 interior 4530/4531 ; Fax: +40-(0)264-599.329

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 3234/451/04.01.2017

EXPEDIAT

06. IAN. 2017

Către,

Bucur Teodora-Felicia

Cluj-Napoca, Str. Rene Descartes Nr. 11, Ap. 1

Cluj-Napoca

Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin Primar Emil Boc, reținând Dispozițiile Primarului municipiului Cluj-Napoca nr. 3778/13.10.2016 și nr. 4287/19.12.2016, vă comunicăm faptul că, imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, ap. 1, ce face obiectul Contractului de închiriere nr. 259910 din 14.09.2011, încheiat de către autoritatea locală cu dumneavoastră, a fost cerut în compensare în dosarul nr. 1610/117/2016, înregistrat la Tribunalul Cluj de către reclamanta Tarkanyi Raveca-Lea.

Totodată vă învederăm faptul că, această problemă se află în atenția Direcției Juridice din cadrul aparatului de specialitate a Primarului municipiului Cluj-Napoca.

Pentru orice informații vă stăm la dispoziție, la sediul nostru din str. Moșilor nr. 3, etaj 2, camera 78, persoană de contact : consilier Liliana Moldovan, telefon 0264/59.60.30, interior 4502.

Cu considerație,

PRIMAR
EMIL BOC

Șef Serviciu Raluca Ferezan

Întocmit, Liliana Moldovan

6/02.03.2015
Jf

NOTĂ INTERNĂ

CĂTRE,

Serviciul Evidență patrimoniu și Cadastru

Prin prezenta, vă rugăm să efectuați demersurile ce se impun în vederea corectării în cartea funciară a descrierii componentelor apartamentului nr. 1 din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Rene Descartes nr. 11, respectiv completarea cu „casa scării” ca și componentă a acestui apartament.

Precizăm faptul că, în conformitate cu documentația de întabulare pe apartamente întocmită pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Rene Descartes nr. 11, în baza căreia au fost deschise C.F. colectivă nr. 131562 și C.F. individuală nr. 131563, apartamentul nr. 1 din acest imobil are în componență: 2 camere, bucatărie, WC, cameră de alimente, casa scării (9,59 mp.), hol (4,05 mp.), baie (4,67 mp.), debara (0,63 mp.), balcon, pivniță, coridor subsol (7, 93 mp.), având o suprafață utilă de 125,27 mp.

Conform extrasului de C.F. nr. 269836-C1-U2 Cluj-Napoca (CF vechi nr. 151563), acest apartament are în componență: 2 camere, bucatărie, WC, cameră de alimente, pivniță, balcon și comun cu ap. 2: baie, debara, hol, coridor subsol, având o suprafață utilă de 125,27 mp.

Totodată vă facem cunoscut că, solicitarea noastră este motivată de faptul că doamna Bucur Teodora-Felicia a solicitat, în calitate de chiriaș al imobilului, cumpărarea acestuia.

Anexăm în copie următoarele acte:

- C.F. 269836-C1-U2 Cluj-Napoca,
- Extras din documentația de întabulare a imobilului - Tabelul cuprinzând stabilirea cotelor părți,

Vă mulțumim pentru colaborare.

**DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ**



**ȘEF SERVICIU
RALUCA FEREZAN**

**Întocmit,
Doina Boca**





MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
Str. Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;
Tel: +40-(0)264-59 60 30/59 69 36 interior 4513 ; Fax: +40-(0)264-599 329

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. 29912/451/22.02.2013

CATRE,

BUCUR TEODORA FELICIA
STR. RENE DESCARTES NR. 11, AP. I
CLUJ-NAPOCA

302 10090
31-02-2013

Urmare cererii dvs. înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca cu nr. 29912/24.01.2012 prin care ați solicitat cumpărarea imobilului cu destinația de locuință situat pe str. Rene Descartes nr. 11 ap.I, pe care îl dețineți în baza contractului de închiriere nr. 259910/2011, vă facem cunoscut faptul că solicitarea dvs. va fi supusă analizei Comisiei pentru vânzarea locuințelor aflate în administrare Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, urmând a vă comunica rezoluția comisiei.

Pentru orice informații vă rugăm să aveți în vedere următoarele date de contact:
Primaria municipiului Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, etaj 2, camera 81;
Doria Bogdan, tel. 0264-596030, int. 4513.

Cu deosebită stimă,

PRIMAR
EMIL BOG

DIRECTOR
IULIA ARDEUȘ

ȘEF SERVICIU
RALUȚA FEREZAN

INSPECTOR
DORIN BOGDAN

redactat 2 ex.DB

2013
29912/45

CĂTRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Subsemnata znacur Teodora-Felicia cu
domiciliul în strada Titulara
contractului de înalțirea nr. 259910/2011 pentru
loculuta situata la adresa sus menționata
prin prezenta revin la cererea mea anterioară
prin care am solicitat modificarea suprafețelor
coative, ca urmare a modificărilor construcției
succesul care au survenit la acest imobil.
Totodată solicit evaluarea solicitării mele
de cumpărare în temeiul legii nr. 112/1995
a imobilului sus menționat

Cluj-Napoca
24.01.2013

Trucur

Doina Bogdan
+ prep + rasp
decontabil
Vânzare
25.01.2013
OK

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
COMISIA TEHNICA - VANZARI LOCUINTE FOND DE STAT
NR 73310/451/01.11.2005



CATRE,
BUCUR SIMION
STR. RENE DESCARTES NR.11, AP. 1

Ca raspuns la cererea dvs, depusa la Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, sub nr. 38861 din 31.03.2005, privind solicitarea cumpararii locuintei de la adresa mentionata mai sus, in calitate de chirias, va comunicam urmatoarele:

Dosarul privind vanzarea locuintei a fost analizat de catre Comisia Tehnica Vanzari Locuinte Fond de Stat in sedinta din data de 08.09.2005. Pana la clarificarea situatiei locative a imobilului nu putem da curs solicitarii dvs. de cumparare a locuintei.

PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECTOR,
ȘTEFANIA GABRIELA FERENC

ȘEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN

ÎNTOCMIT,
LUCIA BOSCA

152.1/15001-12490 5/6

~~X~~

CĂTRE
RAJHĂRIA CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPII
PROPRIETĂȚII

PRIMEA ÎNREGISTRARE
CLUJ-NAPOCA
SIEVIDET/1
15 NOV. 2007
nr. 602281/103

SERVICIU EVIDENȚA PATRIMONIUL

subsemnatul noucur sîmion dăușorlat
cluj- Napoca strada
cererea nr. 38881/31.05.2004 am solicitat cuprins
la cerințele
nr. 2019/3982/452/16.05.2007 pe care
va anexez în copie anexă, serviciul d-voastră
m-a comunicat că există un proces pe rol
deschis de instanța NEAGOTĂ AWA motiv
pentru care nu se poate da curs cererii
noastre de cuprins.

Amintit în vedere că în prezent procesul este
limitat cuprins cerințelor civile nr. 1373/200
nu măgăni a da curs cererii noastre de
cuprins

cluj- Napoca
15.11.2007

noucur sîmion

Popovici
19.11.2007

ROMANIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
CIVIL

(87)

Dosar nr. 1965/211/2006
(Număr în format vechi 4996/2006)

SENTINȚA CIVILĂ NR. 1373/2007
Ședința publică de la 19 Februarie 2007
Instanța constituită din:
JUDECĂTOR: IRINEL ANDREI
GREFIER: MONICA HOSU

Pe rol fiind pronunțarea hotărârii în cauza civilă privind pe reclamanta NEAGOTA ANA și pe pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA, având ca obiect acțiune în constatare.

S-a făcut referatul cauzei, după care, instanța constată că mersul dezbaterilor și concluziile părților au fost consemnate în încheierea de amânare a pronunțării din data de 12.02.2007, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

INSTANȚA

Prin cererea de chemare în judecată precizată (f.24) înregistrată sub nr.4996/2006, reclamanta NEAGOTA ANA a chemat în judecată pe paratul CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA solicitând instanței să constate că în baza autorizației de construire nr.596/2004 a realizat o extindere de construcție și mansardare parțială la apartamentul nr.2 situat în Cluj Napoca, str.Rene Descartes nr.11, să dispună înscrierea construcției într-un corp funciar nou, să oblige paratul Consiliul local să încheie contract de concesiune având ca obiect suprafața de teren de 18 mp situat pe parcele cu nr.top. 1110/1/2, înscrisă în CF 12566 Cluj Napoca, pe care s-a edificat o scară exterioară de acces, să dispună întabularea dreptului de proprietate al reclamantei asupra apartamentului 2 A cu titlu de construcție.

În fapt, reclamanta a arătat că imobilul construcție înscris în CF 131562, cu nr.top.1110/1/1 este compus din 3 apartamente, proprietatea Statului Roman, apartamentul 2 fiind închiriat reclamantei. În baza unei autorizații de construire nr.596/24.05.2004 paratul a autorizat executarea unei amenajări interioare și a unei extinderi la apartamentul 2 realizată de către reclamanta din surse proprii. Proprietarul terenului este Statul Roman, titularul autorizației de construire este Consiliul local Cluj Napoca, iar reclamanta este investitor al lucrărilor, sens în care se impune înscrierea în cartea funciara a dreptului de proprietate al reclamantei.

În drept, au fost invocate dispozițiile art.111 C.p.c., 494 C.civ., art.61 din decretul-Lege nr.115/1938.

În probatiune s-a solicitat administrarea probei cu înscrisuri și expertiză tehnică în specialitatea construcției, fiind depuse în acest sens: copie Cf 12566 (f.4-6), adresa din partea Consiliului local (f.7), autorizație de construire (f.8), acord în vederea concesiunii (f.19), certificat de urbanism (f.29-30), expertiză tehnică în specialitatea construcției (f.42-51) completată printr-un răspuns la obiecțiuni (f.71-78).

85

Consiliul local a depus intampinare (f.13-14) prin care a solicitat respingerea cererii de chemare in judecata. Pentru extinderea de constructie nu au fost solicitate pana in prezent nici o cerere de eliberare a dovezii de luare in folosinta. Anterior introducerii acestei cereri, reclamanta a formulat o noua cerere de chemare in judecata prin care a solicitat obligarea paratului la vanzarea apartamentului detinut cu titlu de chirie, insa cererea a fost respinsa irevocabil. Accesiuinea imobiliara artificiala invocata de catre reclamanta opereaza de fapt in favoarea Consiliului local, proprietar al terenului, in nici un caz reclamantei.

Printr-o completare la intampinare (f.26-28) se solicita respingerea completarii depuse de catre reclamanta deoarece aceasta in calitate de chirias nu are dreptul de a concesiona o parcela vecina. Reclamanta este beneficiara unui simplu aviz care nu echivaleaza in nici un caz cu un contract de concesiune si nici nu poate obliga paratul Consiliul Local la incheierea unui astfel de act.

Analizand actele si lucrarile dosarului, instanta retine urmatoarele:

In CF 131562 Cluj-Napoca este inregistrat imobilul cu numar topo 1110/1/1 compus din 3 apartamente. Reclamanta ocupa in calitate de chirias apartamentul cu numarul 2. Proprietar al apartamentului este Statul Roman prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca. Situatiia factica si juridica a imobilului in care se afla si apartamentul inchiriat de catre reclamanta este descrisa amanuntit in raportul de expertiza efectuat in cauza de catre expert Bojan Vasile (f.42-53).

In baza certificatului de urbanism nr. 541/25.02.2005 a fost eliberata autorizatia de construire numarul 596/24.05.2004, avand ca obiect executarea lucrarilor de construire pentru amenajari interioare si extindere apartamentul 2 cu acces separat si mansardare partiala imobil. Autorizatia de construire a fost eliberata paratului Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, iar reclamanta apare mentionata ca investitor al lucrarilor (f.8). Terenul pe care s-a realizat extinderea de constructie este proprietate a Statului Roman, fiind inregistrat in CF 12566 Cluj-Napoca, cu numar topo 1110/1/2, cu suprafata de 229 mp.

Reclamanta a solicitat instantei sa constate ca a edificat acea extindere de constructie si sa dispuna inregistrarea in cartea funciara a extinderii identificata ca fiind corpul 2A cu titlu de construire, ca bun propriu, conform raportului de expertiza in specialitatea constructii efectuat in cauza.

In opinia instantei, edificarea sau construirea nu reprezinta in sine un mod de dobandire a proprietatii, modurile de dobandire fiind limitativ prevazute de Codul Civil si dezvoltate de practica si doctrina judiciara: succesiune, conventie, predare, accesiuinea sau incorporare, lege, uzucapiune, ocupare si hotarare judecatoreasca. Singurul mod de dobandire a proprietatii care poate fi pus in discutie in cauza dedusa judecatii este accesiuinea imobiliara artificiala care insa opereaza in favoarea proprietarului terenului care este in mod evident Statul Roman, conform mentiunilor lipsite de echivoc ale cartii funciara (f.4-6). Conform art. 492 Cod Civil, „orice constructie, plantatie sau lucru facut in pamant sau asupra pamantului, sunt prezumate a fi facute de catre proprietarul acelui pamant pe cheltuiala sa si ca sunt ale lui, pana ce se dovedeste din contra”. Paratul din prezenta cauza nu a contestat faptul ca extinderea de constructie a fost realizata de catre reclamanta cu materialele si pe cheltuiala sa, iar reclamanta este mentionata chiar in autorizatia de construire ca avand calitatea de „investitor”. In mod evident, reclamanta avea posibilitatea sa cunoasca situatiia juridica a terenului si in nici un caz nu se poate prevala de vreun drept de proprietate asupra terenului in conditiile in care statutul sau juridic este in mod evident acela de chirias, nu asupra intregului imobil si teren ci strict asupra apartamentului 2.

Consiliul local a depus intampinare (f.13-14) prin care a solicitat respingerea cererii de chemare in judecata. Pentru extinderea de constructie nu au fost solicitate pana in prezent nici o cerere de eliberare a dovezii de luare in folosinta. Anterior introducerii acestei cereri, reclamanta a formulat o noua cerere de chemare in judecata prin care a solicitat obligarea paratului la vanzarea apartamentului detinut cu titlu de chirie, insa cererea a fost respinsa irevocabil. Accesiunea imobiliara artificiala invocata de catre reclamanta opereaza de fapt in favoarea Consiliului local, proprietar al terenului, in nici un caz reclamantei.

Printr-o completare la intampinare (f.26-28) se solicita respingerea completarii depuse de catre reclamanta deoarece aceasta in calitate de chirias nu are dreptul de a concesiona o parcela vecina. Reclamanta este beneficiara unui simplu aviz care nu echivaleaza in nici un caz cu un contract de concesiune si nici nu poate obliga paratul Consiliul Local la incheierea unui astfel de act.

Analizand actele si lucrarile dosarului, instanta retine urmatoarele:

In CF 131562 Cluj-Napoca este inregistrat imobilul cu numar topo 1110/1/1 compus din 3 apartamente. Reclamanta ocupa in calitate de chirias apartamentul cu numarul 2. Proprietar al apartamentului este Statul Roman prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca. Situatia factica si juridica a imobilului in care se afla si apartamentul inchiriat de catre reclamanta este descrisa amanuntit in raportul de expertiza efectuat in cauza de catre expert Bojan Vasile (f.42-53).

In baza certificatului de urbanism nr. 541/25.02.2005 a fost eliberata autorizatia de construire numarul 596/24.05.2004, avand ca obiect executarea lucrarilor de construire pentru amenajari interioare si extindere apartamentul 2 cu acces separat si mansardare partiala imobil. Autorizatia de construire a fost eliberata paratului Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, iar reclamanta apare mentionata ca investitor al lucrarilor (f.8). Terenul pe care s-a realizat extinderea de constructie este proprietate a Statului Roman, fiind inregistrat in CF 12566 Cluj-Napoca, cu numar topo 1110/1/2, cu suprafata de 229 mp.

Reclamanta a solicitat instantei sa constate ca a edificat acea extindere de constructie si sa dispuna inregistrarea in cartea funciara a extinderii identificata ca fiind corpul 2A cu titlu de construire, ca bun propriu, conform raportului de expertiza in specialitatea constructii efectuat in cauza.

In opinia instantei, edificarea sau construirea nu reprezinta in sine un mod de dobandire a proprietatii, modurile de dobandire fiind limitativ prevazute de Codul Civil si dezvoltate de practica si doctrina judiciara: succesiune, conventie, predare, accesiune sau incorporare, lege, uzucapiune, ocupare si hotarare judecatoreasca. Singurul mod de dobandire a proprietatii care poate fi pus in discutie in cauza dedusa judecatii este accesiunea imobiliara artificiala care insa opereaza in favoarea proprietarului terenului care este in mod evident Statul Roman, conform mentiunilor lipsite de echivoc ale cartii funciare (f.4-6). Conform art. 492 Cod Civil, „orice constructie, plantatie sau lucru facut in pamant sau asupra pamantului, sunt prezumate a fi facute de catre proprietarul acelui pamant pe cheltuiala sa si ca sunt ale lui, pana ce se dovedeste din contra”. Paratul din prezenta cauza nu a contestat faptul ca extinderea de constructie a fost realizata de catre reclamanta cu materialele si pe cheltuiala sa, iar reclamanta este mentionata chiar in autorizatia de construire ca avand calitatea de „investitor”. In mod evident, reclamanta avea posibilitatea sa cunoasca situatia juridica a terenului si in nici un caz nu se poate prevala de vreun drept de proprietate asupra terenului in conditiile in care statutul sau juridic este in mod evident acela de chirie, nu asupra intregului imobil si teren ci strict asupra apartamentului 2.

Indiferent inasa de buna sau rea sau credinta, reclamanta detine in patrimoniul in urma edificarii extinderii de constructie (identificata prin raportul de expertiza ca fiind apartamentul 2A) doar un drept de creanta impotriva proprietarului terenului, cuantumul acestei creante putand varia conform distinctiilor facute de art. 494 alin. 3 Cod Civil. A afirma inasa ca prin simpla edificare a extinderii de constructie reclamanta a dobandit un drept de proprietate asupra acesteia este contrar oricaror norme de drept incidente. In raspunsul comunicat reclamantei in urma demersurilor acesteia (f.19) se precizeaza expres faptul ca paratul este de acord cu efectuarea lucrarilor de constructie, cu conditia ca, cota de proprietate a Statului Roman asupra apartamentului nou creat (nr. 2) din imobil sa ramana neschimbata.

Mai mult, indiferent cine este proprietarul constructiei, in acest moment constructia nu poate fi inscrisa in cartea funciara, deoarece nu s-a eliberat dovada de luare in folosinta a constructiei edificata in baza autorizatiei de construire nr.596/24.05.2004, aspect mentionat in mod expres de catre paratul Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca prin intampinarea depusa la dosar. Conform art. 37 alin. 5 din Legea 50/1991 „construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se considera finalizate și nu pot fi intabulate in cartea funciara. In aceasta situatie se aplica in continuare sanctiunile prevazute de lege”. Deasemenea, conform art. 55 alin. (1) din Legea 7/1996 "dreptul de proprietate dobandit prin construire se va putea inscrie in cartea funciara pe baza unui certificat eliberat de primăria localității unde este situat imobilul, prin care se atesta, când este cazul, faptul ca proprietarul a edificat construcțiile in conformitate cu autorizatia de construire eliberata potrivit legii, precum și a unei documentații cadastrale”.

Cu privire la teren, reclamanta a solicitat initial constituirea si inscrierea unui drept de suprafata asupra terenului cu numar topo 1110/1/2 inscris in CF 12566 Cluj, inasa ulterior si-a precizat cererea (f.24) solicitand obligarea paratului Consiliul Local al mun. Cluj-Napoca la incheierea unui contract de concesiune asupra unui teren cu suprafata de 18 mp. In motivarea acestui petit reclamanta a aratat ca paratul, prin serviciul de Evidenta Imobile si Carte funciara a eliberat un aviz in vederea concesiunii acestei suprafete de teren.

In nici un caz acest aviz nu echivaleaza cu un contract de concesiune, ci reprezinta o simpla manifestare a disponibilitatii paratului de a incheia in viitor un astfel de contract. Prin avizul enuntat paratul nu si-a asumat nici o obligatie si reclamanta nu dobandit nici un drept. Ca orice act juridic sinalagmatic si contractul de concesiune este rodul unui acord de vointe intre parti care in cazul concret dedus judecatii nu s-a realizat si nu exista nici un temel legal in baza caruia consimtământul paratului sa fie suplinat printr-o hotarare judecatoreasca, sau paratul sa fie obligat la incheierea contractului, fara a incalca libertatea contractuala si libertatea de vointa a partilor ca subiecte de drept. In consecinta si aceasta cerere va fi respinsa ca neintemeiata.

In baza art. 274 alin. 1 C.p.c. cererea de obligare a paratului la plata cheltuielilor de judecata va fi respinsa ca neintemeiata, deoarece paratul nu a cazut in pretentii.

PENTRU ACESTE MOTIVE
IN NUMELE LEGII
HOTARASTE

Respinge ca neintemeiata cererea de chemare in judecata introdusa de catre reclamanta NEAGOTA ANA, domiciliata in Cluj Napoca, jud.Cluj, impotriva paratului CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ NAPOCA, cu sediul in Cluj Napoca, str.Motilor nr.1-3, jud.Cluj.

Respinge ca neintemeiata cererea de acordare a cheltuielilor de judecata.
Cu drept de apel in termen de 15 zile de la comunicare.
Pronuntata in sedinta publica azi 19.02.2007.

JUDECATOR,
IRINEL ANDREI

GREFIER,
MONICA HOSU

Fed.A1/Dact.EP
Ex.4/23.04.2007



Respinge ca neintemeiata cererea de chemare in judecata introdusa de catre reclamanta NEAGOTA ANA, domiciliata in Cluj Napoca, :
jud.Cluj, impotriva paratului CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ NAPOCA, cu sediul in Cluj Napoca, str.Motilor nr.1-3, jud.Cluj.

Respinge ca neintemeiata cererea de acordare a cheltuielilor de judecata.
Cu drept de apel in termen de 15 zile de la comunicare.
Pronuntata in sedinta publica azi 19.02.2007.

JUDECATOR,
IRINEL ANDREI

GREFIER,
MONICA HOSU

Fed.Ai/DactEP
Ex.4/23.04.2007



Dosar nr. 3404/211/2006

ROMANIA

TRIBUNALUL CLUJ

SECTIA CIVILA

DECIZIA CIVILĂ Nr. 27/A/2007

Sedința publică de la 18 Ianuarie 2007

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE: MONICA TROFIN

JUDECĂTOR: ALEXANDRINA MARIN

GREFIER: CRISTINA ȚIFREA

Pe rol fiind pronunțarea hotărârii în cauza civilă privind pe apelant BUCUR SIMION și pe intimat CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA, intimat NEAGOTA ANA, având ca obiect obligație de a face, împotriva sentinței civile numărul 6450/11.09.2006, pronunțată de Judecătoria Cluj Napoca în dosar nr. 3404/211/2006.

La apelul nominal făcut în cauză se constată lipsa părților.

Procedura este legal îndeplinită.

La data de 17 ianuarie 2007 s-au depus la dosar concluzii scrise, formulate de Neagota Ana, prin care solicită admiterea apelului acesteia.

Se constată că dezbaterca pe fond a cauzei a avut loc în ședința publică din 11 ianuarie 2007, când părțile au pus concluzii conform încheierii din acea zi, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

TRIBUNALUL

Prin Sentința civilă nr. 6450/2006 a Judecătoriei Cluj-Napoca, a fost respinsă acțiunea civilă formulată de către reclamantul BUCUR SIMION în contradictoriu cu pârâțul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și NEAGOTĂ ANA.

Prin aceeași sentință a fost respinsă și cererea reconvențională formulată de către pârâta NEAGOTĂ ANA în contradictoriu cu reclamantul BUCUR SIMION.

Cheltuielile de judecată ale părților au fost compensate.

În motivare, Judecătoria a reținut că reclamantul a solicitat obligarea pârâtului Consiliul local să modifice contractul de închiriere încheiat între părți, astfel încât să constituie obiect al

contractului de închiriere și holul de la intrarea în imobilul situat în Cluj-Napoca str. Renee Descartes nr. 11.

Judecătoria a apreciat însă că nu are la dispoziție un text legal în baza căruia să poată dispune modificarea contractului, pentru modificarea unui contract fiind nevoie de consimțământul părților contractante.

Acest consimțământ lipsește însă în cauză.

În ceea ce privește cererea reconvențională având ca obiect obligarea reclamantului să se abțină de la efectuarea de acte de folosință în privința holului în litigiu, a fost de asemenea considerată neîntemeiată, având în vedere faptul că prin acordul proprietarului, pârâatul Consiliul local Cluj-Napoca, s-a acordat reclamantului permisiunea de a folosi spațiul în comun cu ceilalți chiriași.

Împotriva Sentinței civile nr. 6450/2006 a Judecătoriei Cluj-Napoca au declarat apel atât reclamantul în privința cererii principale, cât și pârâta în privința cererii reconvenționale.

Potrivit apelului reclamantului, se solicită admitere apelului și schimbarea sentinței atacate în sensul admiterii acțiunii principale.

În motivare, reclamantul a arătat că lipsa din contractul de închiriere a spațiului în litigiu se datorează unei erori, antreul comun fiind inclus în ordinul de atribuire și în contractul inițiat din anul 1999.

Acest spațiu nu a mai fost inclus în fișa suprafeței locative la reînnoirea contractului de închiriere în anul 2001.

Apelul reclamantului nu a fost motivat în drept.

Potrivit apelului pârâtei, se solicită admiterea apelului și schimbarea sentinței atacate în sensul admiterii acțiunii reconvenționale.

În motivarea apelului, pârâta a arătat că mențiunile din sentință cu privire la cererea principală sunt corecte, din fapta locativă modificată la reînnoirea contractului în cursul anului 2001 rezultând că antreul comun în litigiu a fost radiat, ne constituind obiectul contractului de închiriere.

Cu privire la acțiunea reconvențională, soluția pronunțată în fond este greșită, din actele depuse la dosar rezultând în mod clar că spațiul în litigiu deservește în comun apartamentele 2 și 3 și reclamantul este chiriașul apartamentului 1.

Prin urmare, reclamantul nu este îndreptățit să folosească antreul în litigiu.

contractului de închiriere și holul de la intrarea în imobilul situat în Cluj-Napoca str. Renee Descartes nr. 11.

Judecătoria a apreciat însă că nu are la dispoziție un text legal în baza căruia să poată dispune modificarea contractului, pentru modificarea unui contract fiind nevoie de consimțământul părților contractante.

Acest consimțământ lipsește însă în cauză. În ceea ce privește cererea reconvențională având ca obiect obligarea reclamantului să se abțină de la efectuarea de acte de folosință în privința holului în litigiu, a fost de asemenea considerată neîntemeiată, având în vedere faptul că prin acordul proprietarului, pârâtul Consiliul local Cluj-Napoca, s-a acordat reclamantului permisiunea de a folosi spațiul în comun cu ceilalți chiriași.

Împotriva Sentinței civile nr. 6450/2006 a Judecătoriei Cluj-Napoca au declarat apel atât reclamantul în privința cererii principale, cât și pârâta în privința cererii reconvenționale.

Potrivit apelului reclamantului, se solicită admitere apelului și schimbarea sentinței atacate în sensul admiterii acțiunii principale.

În motivare, reclamantul a arătat că lipsa din contractul de închiriere a spațiului în litigiu se datorează unei erori, anume comun fiind inclus în ordinul de atribuire și în contractul inițiat din anul 1999.

Acest spațiu nu a mai fost inclus în fișa suprafeței locative reînnoirea contractului de închiriere în anul 2001.

Apelul reclamantului nu a fost motivat în drept. Potrivit apelului pârâtei, se solicită admiterea apelului și schimbarea sentinței atacate în sensul admiterii acțiunii reconvenționale.

În motivarea apelului, pârâta a arătat că mențiunile c) și d) din fișa suprafeței locative sunt corecte, din fișa locativă modificată la reînnoirea contractului în cursul anului 2001 rezultând că antreul comun în litigiu a fost radiat, ne constituind obiectul contractului de închiriere.

Cu privire la acțiunea reconvențională, soluția pronunțată este greșită, din actele depuse la dosar rezultând în mod clar că spațiul în litigiu deservește în comun apartamentele 2 și 3 și reclamantul este chiriașul apartamentului 1.

Prin urmare, reclamantul nu este îndreptățit să folosească antreul în litigiu.

Apelul a fost interzis în drept pe dispozițiile art. 296 C.pr.civ.

Prin întâmpinările formulate în cauză, fiecare parte a solicitat respingerea apelului celeilalte părți.

Analizând apelurile declarate, în raport cu dispozițiile art. 282 și următoarele C.pr.civ., tribunalul apreciază că este nefondat apelul reclamantului, fiind fondat însă apelul pârâtei.

Astfel, cu privire la apelul reclamantului, tribunalul, la fel ca și instanța de fond, apreciază că în cauză pârâțul Consiliul local nu poate fi obligat să-și dea acordul la modificarea contractului de închiriere în sensul solicitat de către reclamant.

Potrivit art. 969 C.civ., convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante. Acestea pot fi revocate prin consimțământul mutual al părților sau din cauză autorizate de lege.

Așa cum a apreciat instanța de fond, acest text legal se aplică atât în caz de revocare cât și în cazul modificării contractului.

Prin urmare, atâta timp cât în cauză pârâțul Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca nu și-a dat acordul la modificarea contractului în sensul solicitat de către reclamant, instanțele de judecată nu pot suplini lipsa consimțământului.

În consecință, raportat la dispozițiile art. 296 C.pr.civ., apelul declarat de către reclamant va fi respins.

Cu privire la apelul declarat de către pârâta NEAGOTĂ ANA referitor la soluția asupra cererii reconvenționale, tribunalul apreciază că judecătoria a procedat greșit la soluționarea acestei cereri.

Astfel, așa cum rezultă din contractele de închiriere depuse la dosar și din fișele locative, antreul în suprafață de 3,45 mp deservește în comun apartamentele 2 și 3 din imobil, nu și apartamentul nr. 1, apartamentul reclamantului.

Așa fiind, reclamantul nu este îndreptățit să folosească spațiul în litigiu.

În consecință, având în vedere aspectele menționate, tribunalul, în baza art. 296 C.pr.civ., raportat la art. 1073 - 1076 C.civ., va admite apelul declarat de către pârâta, va schimba sentința atacată în parte, cu privire la soluția asupra cererii reconvenționale.

Prin urmare, se va admite cererea reconvențională și va fi obligat reclamantul BUCUR SIMION să se abțină de la efectuarea

actelor de folosință a accesului holului de la parterul imobilului situat în Cluj-Napoca str. Renee Descartes nr. 11.

În temeiul art. 274 C.pr.civ., tribunalul va obliga reclamantul la plata în favoarea părâtei NEAGOTA ANA cheltuielilor de judecată la fond și apel în cuantum de 812 RON constând în onorarii avocațiale și taxe de timbru.

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

Admite apelul declarat de pârâta NEAGOTĂ ANA în conținutul Sentinței civile nr. 6450 din 11.09.2006, dosar nr. 3404/211/2006 al Judecătoriei Cluj-Napoca pe care o scoate în sensul că admite acțiunea reconvențională și obligă reclamantul BUCUR SIMION să se abțină de la efectuarea actelor de folosință a accesului holului de la parterul imobilului situat în Cluj-Napoca str. Renee Descartes nr. 11.

Obligă reclamantul la plata în favoarea părâtei a cheltuielilor de judecată în sumă de 812 RON.

Respinge apelul declarat de către reclamant împotriva aceleiași sentințe.

Decizia este definitivă și executorie.

Cu drept de recurs în 15 zile de la comunicare.

Data și pronunțată în ședința publică din 18 ianuarie 2007.

Președinte,
Menica Trofin

Judecător
Alexandrina Ma

Grefier,
Cristina Tifrea

MT/GP/24.01.07/6 ex.
Judecător fond: Oana Ghișoiu



actelor de folosință a accesului holului de la parterul imobilului situat în Cluj-Napoca str. Renee Descartes nr. 11.

În temeiul art. 274 C.pr.civ., tribunalul va obli reclamantul la plata în favoarea pârâtei NEAGOTA ANA cheltuielilor de judecată la fond și apel în cuantum de 812 RON constând în onorarii avocațiale și taxe de timbru.

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

Admite apelul declarat de pârâta NEAGOTĂ ANA în conținutul Sentinței civile nr. 6450 din 11.09.2006, dosar 3404/211/2006 al Judecătoriei Cluj-Napoca pe care o schin în sensul că admite acțiunea reconvențională și obli reclamantul BUCUR SIMION să se abțină de la efectuarea actelor de folosință a accesului holului de la parterul imobilului situat în Cluj-Napoca str. Renee Descartes nr. 11.

Obligă reclamantul la plata în favoarea pârâtei a cheltuielilor de judecată în sumă de 812 RON.

Respinge apelul declarat de către reclamant împotriva celeiași sentințe.

Decizia este definitivă și executorie.

Cu drept de recurs în 15 zile de la comunicare.

Data și pronunțată în ședința publică din 18 ianuarie 2007.

Președinte,
Monica Trofin

Judecător
Alexandrina Ma

Grefier,
Cristina Tifrea

MT/GP/24.01.07/6 ex.
Judecător fond: Oana Ghișoiu



ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
CIVIL

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 6450/2006
Ședința publică de la 11 Septembrie 2006

Instanța constituită din:
Judecător: Oana Ghișoiu
Grefier: Flaviu Cuiubus

Pe rol fiind judecarea cauzei civile privind pe reclamantul BUCUR SIMION și pe pârâți: CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA, pârâta NEAGOTA ANA, având ca obiect modificarea contract.

La apelul nominal făcut în ședința publică au răspuns reprezentanta reclamantului BUCUR SIMION d-na avocat EUGENIA TOCAN și reprezentantul pârâtei NEAGOTA ANA d-nul avocat GHEORGHE HOFNĂR, lipsă fiind pârâatul CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier, care învederează instanței că la data de 28 iulie 2006 s-a depus prin registratura instanței, răspunsul solicitat prin adresa întocmită la termenul anterior.

Reprezentanta reclamantului solicită instanței, în probațiune, cercetarea la fața locului.

Reprezentantul pârâtei se opune încuviințării acestei probe. Mai arată că fișa locativă depusă la dosar de către reclamant nu corespunde cu fișa depusă în copie de către Primăria Cluj Napoca.

Instanța respinge cererea în probațiune formulată de către reprezentanta reclamantului cu privire la cercetarea la fața locului, ca fiind inutilă soluționării cauzei.

Reprezentanții părților arată că nu mai au de formulat alte cereri în probațiune.

Instanța, nemaifiind alte cereri de formulat în probațiune, în temeiul art. 150

C.p.c. declară închisă faza probatorie și acordă cuvântul în dezbateri pe fond.

Reprezentanta reclamantului solicită instanței admiterea acțiunii astfel cum a fost formulată, cu cheltuieli de judecată, sens în care depune la dosar chitanța reprezentând onorariu avocațial.

Reprezentantul pârâtei NEAGOTA ANA arată că este de acord cu admiterea în parte a acțiunii introductive, conform motivelor arătate pe larg în întâmpinare și solicită admiterea cererii reconvenționale formulată de către pârâta, cu cheltuieli de judecată.

Instanța rămâne în pronunțare.

INSTANȚA

Prin acțiunea civilă formulată de reclamantul Bucur Simion, în contradictoriu cu pârâții Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Neagota Ana, s-a solicitat instanței ca prin sentința ce se va pronunța să se dispună modificarea contractului de închiriere nr. 38071/14.07.1999 încheiat între reclamant și pârâta de rând 1, în sensul închirierii în exclusivitate a încăperilor: hol în suprafață de 6,06 mp, baie în suprafață de 7,00 mp, debara în suprafață de 0,95 mp, acces pod situate la etaj și antreu parter și casa scării, să fie obligată pârâta de rând 2 să consimtă la această modificare, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii sale, reclamantul arată că este titularul contractului de închiriere nr. 38071/14.07.1999, încheiat pentru apt. 1 din str. R. Descartes, nr. 11, din

Cluj-Napoca; inițial, imobilul a fost destinat unei singure familii, dar în timp a fost închiriat către trei familii, fiind partajat în trei apartamente; încăperile enumerate sunt comune, respectiv incluse și în contractul de închiriere al părții de rând 2; părțile de rând 2 a primit autorizație de construcție pentru mansardare și acces complet independent la apartamentul său; în prezent, aceste încăperi nu mai sunt, în realitate, în folosință comună, întrucât părțile de rând 2 nu le mai folosește, având alt acces și baie proprie. Deși reclamantul a solicitat părții 1 să modifice contractul, acesta nu a fost de acord, iar fără această modificare, nu se poate lua în considerare cererea de cumpărare a apartamentului.

Prin întâmpinarea depusă la fila 16 din dosar, Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca solicită respingerea acțiunii formulate de reclamant, ca netemeinică și nelegală, arătând că la data de 14.07.1999, a încheiat cu reclamantul contractul de închiriere cu nr. 38071, având ca obiect apt. 1, compus din 2 camere și dependințe. Conform fișei suprafeței locative - anexa 1 - parte integrantă din contract, reclamantul a dobândit dreptul de a folosi în comun: 9,59 mp din casa scării în suprafața totală de 14,36 mp, 4,05 mp din holul în suprafața totală de 6,06 mp, 4,67 mp din baia în suprafața totală de 7 mp, 0,63 mp din debaraua în suprafața totală de 0,95 mp și 7,93 mp din coridorul în suprafața totală de 11,88 mp. În mod nejustificat reclamantul solicită să i se acorde dreptul de folosință exclusivă asupra accesului la pod și asupra antreului, întrucât aceste suprafețe locative nu figurează în fișa suprafeței locative aferentă contractului său de închiriere. Părțile Neagota Ana a încheiat contractul de închiriere nr. 70926/13.10.2003, asupra apartamentului nr. 2 din același imobil. Din evidențele Consiliului local, reiese că lucrările efectuate de Neagota Ana la imobil nu au fost recepționate și nu există dovada de luare în folosință pentru aceste lucrări. Potrivit art. 969 C.civ., convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante, astfel că părțile este obligat să respecte contractul de închiriere nr. 70926/13.10.2003.

Prin cererea reconvențională depusă de părțile Neagota Ana, la fila 35 din dosar, aceasta solicită ca prin sentința ce se va pronunța să se dispună obligarea părții reconvențional Bucur Simion la interzicerea folosirii accesului antreului cu suprafața de 3,57 mp de la parterul imobilului. Totodată, părțile arată că în principiu nu se opune admiterii acțiunii reclamantului și este de acord cu modificarea contractului de închiriere încheiat între reclamant și părțile de rând 2 privind închirierea în exclusivitate a holului în suprafața de 6,06 mp, a băii cu suprafața de 7 mp și a debaralei de 0,95 mp, acces pod, toate situate la etaj și casa scării situată la parter, dar nu este de acord cu închirierea exclusivă în favoarea apartamentului 1 a antreului cu suprafața de 3,57 mp situat la parter, întrucât acest antreu nu este comun cu ap. 1, ci se află între ap. 2 și ap. 3 și mai mult, nu apare în fișa locativă a ap. 1.

Analizând actele de la dosar, instanța reține următoarele:

Reclamantul a încheiat cu Consiliul local Cluj-Napoca, contractul de închiriere nr. 38071/14.07.1999, având ca obiect apartamentul nr. 1 din str. R. Descartes, nr. 11, din Cluj-Napoca (f. 7).

Potrivit art. 969 C.civ., "convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante; ele se pot revoca prin consimțământul mutual sau din cauze autorizate de lege". Acest text legal, deși se referă la revocare, se aplică, prin analogie, și în cazul modificării contractelor, așa cum s-a arătat în literatura de specialitate.

În prezenta cauză, părțile Consiliul local nu și-a dat consimțământul pentru modificarea contractului și nici nu există vreun text legal în baza căruia instanța să poată dispune modificarea contractului, astfel că cererea reclamantului apare ca neîntemeiată. Atâta timp cât un contract nu poate fi modificat prin voința unilaterală a uneia dintre părți, fiind necesar consimțământul ambelor părți, cu atât mai mult contractul nu poate fi modificat de către o terță persoană, instanța intrând în categoria persoanelor străine de contract. În consecință, instanța va respinge acțiunea formulată de reclamant.

În ceea ce privește cererea reconvențională formulată de părțile Neagota Ana, instanța reține că nu este întemeiată, pentru următoarele considerente:

Cluj-Napoca, inițial, imobilul a fost destinat unei singure familii, dar în timp a fost închiriat către trei familii, fiind partajat în trei apartamente; încăperile enunțate sunt comune, respectiv incluse și în contractul de închiriere al părții de rând 2; părta de rând 2 a primit autorizație de construcție pentru mansardare și acces complet independent la apartamentul său; în prezent, aceste încăperi nu mai sunt, în realitate, în folosință comună, întrucât părta de rând 2 nu le mai folosește, având alt acces și baie proprie. Deși reclamantul a solicitat părții 1 să modifice contractul, acesta nu a fost de acord, iar fără această modificare, nu se poate lua în considerare cererea de cumpărare a apartamentului.

Prin întâmpinarea depusă la fila 16 din dosar, Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca solicită respingerea acțiunii formulate de reclamant, ca netemeinică și nelegală, arătând că la data de 14.07.1999, a încheiat cu reclamantul contractul de închiriere cu nr. 38071, având ca obiect apt. 1, compus din 2 camere și dependințe. Conform fișei suprafeței locative - anexa 1 - parte integrantă din contract, reclamantul a dobândit dreptul de a folosi în comun: 9,59 mp din casa scării în suprafața totală de 14,36 mp, 4,05 mp din holul în suprafața totală de 6,06 mp, 4,67 mp din baia în suprafața totală de 7 mp, 0,63 mp din debaraua în suprafața totală de 0,95 mp și 7,93 mp din coridorul în suprafața totală de 11,88 mp. În mod nejustificat reclamantul solicită să i se acorde dreptul de folosință exclusivă asupra accesului la pod și asupra antreului, întrucât aceste suprafețe locative nu figurează în fișa suprafeței locative aferentă contractului său de închiriere. Părta Neagota Ana a încheiat contractul de închiriere nr. 70926/13.10.2003, asupra apartamentului nr. 2 din același imobil. Din evidențele Consiliului local, reiese că lucrările efectuate de Neagota Ana la imobil nu au fost recepționate și nu există dovada de luare în folosință pentru aceste lucrări. Potrivit art. 969 C.civ., convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante, astfel că părta este obligat să respecte contractul de închiriere nr. 70926/13.10.2003.

Prin cererea reconvențională depusă de părta de rând 2 Neagota Ana, la fila 35 din dosar, aceasta solicită ca prin sentința ce se va pronunța să se dispună obligarea părții reconvențional Bucur Simion la interzicerea folosirii accesului antreului cu suprafața de 3,57 mp de la parterul imobilului. Totodată, părta arată că în principiu nu se opune admiterii acțiunii reclamantului și este de acord cu modificarea contractului de închiriere încheiat între reclamant și părta de rând 2 privind închirierea în exclusivitate a holului în suprafața de 6,06 mp, a băii cu suprafața de 7 mp și a debaralei de 0,95 mp, acces pod, toate situate la etaj și casa scării situată la parter, dar nu este de acord cu închirierea exclusivă în favoarea apartamentului 1 a antreului cu suprafața de 3,57 mp situat la parter, întrucât acest antreu nu este comun cu ap. 1, ci se află între ap. 2 și ap. 3 și mai mult, nu apare în fișa locativă a ap. 1.

Analizând actele de la dosar, instanța reține următoarele:

Reclamantul a încheiat cu Consiliul local Cluj-Napoca, contractul de închiriere nr. 38071/14.07.1999, având ca obiect apartamentul nr. 1 din str. R. Descartes, nr. 11, din Cluj-Napoca (f. 7).

Potrivit art. 969 C.civ., "convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante; ele se pot revoca prin consimțământul mutual sau din cauze autorizate de lege". Acest text legal, deși se referă la revocare, se aplică, prin analogie, și în cazul modificării contractelor, așa cum s-a arătat în literatura de specialitate.

În prezenta cauză, părta Consiliul local nu și-a dat consimțământul pentru modificarea contractului și nici nu există vreun text legal în baza căruia instanța să poată dispune modificarea contractului, astfel că cererea reclamantului apare ca neîntemeiată. Atâta timp cât un contract nu poate fi modificat prin voința unilaterală a uneia dintre părți, fiind necesar consimțământul ambelor părți, cu atât mai mult contractul nu poate fi modificat de către o terță persoană, instanța intrând în categoria persoanelor străine de contract. În consecință, instanța va respinge acțiunea formulată de reclamant.

În ceea ce privește cererea reconvențională formulată de părta Neagota Ana, instanța reține că nu este întemeiată, pentru următoarele considerente:

La dosar au fost depuse două fișe a suprafeței locative, ca anexa nr. 1, parte integrantă din contractul de închiriere nr. 38071/14.07.1999: cea de la fila 5 fiind întocmită la data de 03.12.2001, iar cea de la fila 46 din data de 22.10.1999. Având în vedere că contractul de închiriere a fost încheiat în anul 1999, instanța apreciază că fișa locativă care trebuie avută în vedere la soluționarea cauzei este cea din anul 1999. În aceasta, au fost trecute la folosință comună următoarele: baia de 6,02 mp, hol de 5,72 mp, hol de 1,38 mp, hol de 13,77 mp și antreu de 3,45 mp. Chiar dacă suprafața antreului nu este identică cu suprafața înscrisă în fișa locativă anexă la contractul de închiriere al părții, instanța apreciază că este vorba de același hol și atâta timp cât i s-a permis folosința comună de către proprietar – Consiliul local reclamantului nu i se poate interzice accesul în respectivul spațiu comun de către un alt chirias. În consecință, cererea reconvențională urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În baza art. 276 C.pr.civ., cheltuielile de judecată ale părților vor fi compensate.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Respinge acțiunea civilă formulată de reclamantul BUCUR SIMION, domiciliat în Cluj-Napoca, str. Renee Descartes, nr. 11, ap. 1, împotriva părților CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Motilor, nr. 1-3, jud. Cluj și NEAGOTA ANA, domiciliată în Cluj-Napoca, str. Renee Descartes, nr. 11, ap. 2, ca neîntemeiată.

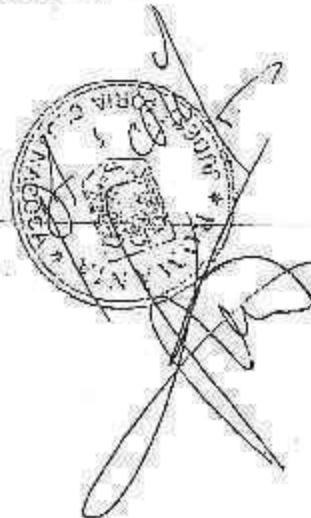
Respinge cererea reconvențională formulată de pârâta - reclamantă reconvențional Neagotă Ana, împotriva reclamantului - pârât reconvențional Bucur Simion.

Compensează cheltuielile de judecată ale părților.
Cu drept de apel în 15 zile de la comunicare.
Pronunțată în ședința publică din 11.09.2006.

JUDECĂTOR
OANA GHIȘOIU

GREFIER
FLAVIU CUIBUS

Red.OG
Dact.FR
29.09.06



ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
DIRECȚIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
SERVICIUL LOCATIV, SINTEZĂ SPAȚII
NR24432/451/30.03.2006

EXPEDIAT
D 5 APR 2006

CĂTRE
BUCUR SIMION
CLUJ-NAPOCA

În urma cererii dvs. înregistrată cu numărul de mai sus , vă comunicăm următoarele:

La data prezentei adrese , nu avem temei legal de modificare a contractului dvs. de închiriere , deoarece lucrările efectuate în imobil nu au fost recepționate , în consecință nu există dovada de luare în folosință a acestora.

În cazul în care se va emite dovada de luare în folosință cu însușirea acesteia în Cartea funciară vom propune spre aprobare modificarea prezentelor contracte de închiriere.

PRIMAR,
EMIL BOC



2EX/MS.

DIRECTOR,
ȘTEFANIA GABRIELA FERENCZ



ȘEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN



1/11/2000

CERERE

24/32/15



CATERE

D.A.F.I.S. STATIU LOCALU

Subsemnatul meu siliu de domiciliu
 ceaf-Napoca strada 1
 contract de inchiriere din anul 1980 reînalt în
 anul 1999 iulie 14 cu numărul 3807 / serie
 următoare: modificarea contractului de inchiriere
 nr. 3807 / 14 iulie 1999 prin încheierea în excel
 sitate a următoarelor încăperi în comun, în
 prezent, cu doamna NEABOTA ANA,

- autotur (HOL) în suprafață de 6,08 mp
- casa scării - 11 - 11 - 11 14,36 mp
- baie - 11 - 11 - 11 7 mp
- debara - 11 - 11 - 11 0,95 mp

solicităm să încheietate aceste modificări intru
 colocatarea a primit autoritate de comisie pentru
 extindere și mansardarea apartamentului inchiriat.

În vremea acestor lucrări necesitate s-a dect
 acces propriu în apartamentul vecin și mai faliu

În prezent nu mai faliu dect dect
 intrare și poartă comună mbi nes menționate.

Întrucât de faliu în exclusivitate și regim
 a de include în contractul de inchiriere al nostru

va multumim anticipat ceaf-Napoca

Princiu

28 martie 2000

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE
NR.77481 din 02.06.2009

ACT ADITIONAL

Nr. 3 la contractul de inchiriere nr.38071 din 14.07.1999

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

In baza Legii nr.114/1996 republicata, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG nr. 44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentatiei de intabulare si a cercii nr.77481/10.04.2009

Art.2. Obiectul actului aditional

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

- "se prelungeste durata contractului de inchiriere privind suprafata locativa cu destinatia de locuinta situata in municipiul Cluj-Napoca str.R.DESCARTEȘ NR.11 pe o perioada de 5 ani, de la data de 19.05.2009 pâna la data de 19.05.2014.

Se introduc urmatoarele articole:

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

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

Art.3. Chiria lunara este de 52,05 RON.

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 38071 din 14.07.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN 5.108.1993

COMPARTIMENTUL AVIZARE
EXECUTARE CONTRACTE
Consilier juridic
PEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR
DACIA CRIȘAN

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT
MARIANA SUCIU

LOCATAR

NUMELE: BUCUR
PRENUMELE: SIMION

Semnatura

15. IUN. 2009

10. IUN. 2009

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
SERVICIUL LOCATIV, SINTeza SPATH
NR. 3345 din 08.05, 2004

ACT ADITIOINAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 38071 din 14.07.1999

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

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

Obligatia chiriasului este:

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

Art.2. Obiectul actului aditional:

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

Art. 3. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 4. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 38071 din 14.07.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

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



DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

VIZAT
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
VASILE PETRU GHERMAN

DIRECTOR D.F.I.S.
LIVIA ANDREIAS

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHRILEAN

INTOCMIT:
M. Seckel

LOCATAR

NUMELE: _____
PRENUMELE: _____
B.I.seria _____ nr. _____
Semnatura _____

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ NAPOCA
DIRECTIA FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
NR. 65796 din 20.11.2001

ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 38071 din 14.07.1999

Art.1. Consiliul local al municipiului Cluj Napoca, cu sediul in str.Motilor nr.3, reprezentat prin primar **Dr.ec.GHEORGHE FUNAR**, si director economic **OLIMPIA MOTIGRADEAN** si director D.F.I.S. **LIVIA ANDREIAS**, pe de o parte si **BUCUR SIMION** cu domiciliul in Cluj Napoca, str. **KENE DESCARTES NR.11, AP.1** pe de alta parte.

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

Art.2. Obiectul actului aditional:

In baza prezentului act aditional se modifica urmatoarele date:

- din fisa suprafetei locative pct. A, astfel:

- din camera de 27,60 mp. in 27,69 mp.

- din camera de 7,58 mp. in 7,65 mp.

- din bucatarie de 19,46 mp. in 17,62 mp.

- din WC. de 1,38 mp. in 0,99 mp.

- din baie comun de 6,02 mp. saf. 3,55 mp. in 7,00 mp. saf.4,67 mp.

- din hol dependinte comun de 5,72 mp. saf.3,37 mp. in 6,06 mp. saf. 4,05 mp.

- din pivnita de 40,00 mp. in 40,34 mp.

- din teren de 124,00 mp. in 118,00 mp."

- "se include -- casa scarii comun de 14,36 mp. saf.9,59 mp.; debara comun de 0,95 mp. saf.0,63 mp.;

balcon de 1,15 mp.; coridor subsol comun de 11,88 mp. saf.7,93 mp."

- "se radiaza hol dependinte comun de 1,38 mp. saf.0,81 mp.; hol dependinte comun de 13,77 mp.

saf.8,12 mp.; antreu comun de 3,45 mp. saf. 2,03 mp.; terasa acoperita de 1,17 mp.; pivnita comun de 9,46 mp.

saf. 5,50 mp."

Art. 3. Cap.II, alin.1 "chiria lunara este de 333.132 lei."

Art. 4. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 38071 din 14.07.1999 si se incheie in 2 exemplare din care 1 exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

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

NUMELE: BUCUR
PRENUMELE: SIMION

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOTIGRADEAN

Semnatura

VIZAT
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS
CATALINA MORAR

DIRECTOR D.F.I.S.
LIVIA ANDREIAS

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHRILEAN

INTOCMIT
MARIANA SUCIU

Nr. registratie/contors

Data

REINNOUCE
01.10/1999

Inregistrat la
Nr. 7897
din 16.07.1999

CONTRACT DE INCHIRIERE pentru suprastructura cu destinatia de locuinta

Intra subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca in calitate de proprietar, cu domiciliul (sediul) in CLUJ-NAPOCA str. Motilor nr. 3 reprezentat prin Viceprimar BRIGORE DEJEU legitimat cu legitimitate nr. _____ eliberata la data de _____ de **BUCUR SIMION** cu domiciliul in _____ str. _____ nr. _____ sc. _____ ap. _____ legitimat cu bulatie de identitate ser _____ eliberat la data de **10.01.1997** de **CLUJ-NAPOCA** a intervenit urmatoarul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Primul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, la cu chirie locuinta din CLUJ-NAPOCA str. **R. BENCARIS** nr. **11** b. **4/68** sc. _____ an. _____ just CLUJ compusa din **2** camere in suprafata de **37.18** dependinta in suprafata de **12.5** an. si teren **12.5** an. folosite in exclusivitate si _____ folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din **4** persoane, titular **BUCUR SIMION**. Locuinta descrisa la capitolul I. se preda in stare de folosinta cu instalatiile si inventarul gravat in procesul verbal de predare-primire incheiat intre subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract. Terenul de inchiriere este de **10** ani, cu incepere de la data de **01.01.99** pana la data de **01.01.2009**. La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunara este de **2.50** lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de **01.01.99** si se achita in contul proprietarului pana la data de **10** a fiecarei luni, pentru luna in curs.

La data incheierii prezentului contract chiriasul a achitat proprietarului cu anticipatie suma de **12** lei, reprezentand chiria aferenta locuintei pe o perioada de **1** luni. Chiria se va plati lunar, incepand cu data de **01.01.99** la sediul **CONS. LOC. AL MUN. CLUJ-NAPOCA**. Pe durata inchirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica in urmatoarele situatii in care partile cad de acord

Brici modificare a cuantumului chiriei se va comunica in scris chiriasului cu 60 de zile inainte de termenul scadent la plata. Neglijata la termen a chiriei atrage o penalizare asupra sumei datorate pentru fiecare zi intarziere, incepand cu prima zi care urmeaza aceleia cand suma a devenit exigibila, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

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

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

102

3). Chiriasul se obliga:

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

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
 - prevede responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, art. 6 asa cum sunt acestea formulate;
 - impune chiriasilor sa faca asigurari de daune;
 - exonereaza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
 - autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.
- Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face la:
- a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen alina de 60 de zile;
 - b) cererea proprietarului atunci cind:
- chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
 - chiriasul a pricinuit insemnate stricariuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, grădina si oricaror alte bunuri aferente, sau dăruie înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convetuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;
- c) la cererea asociatiei de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile cel revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.

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

con
loc

in

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

V. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PARTI

Anexa 1, 2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere.
Prezentul contract s-a încheiat astăzi 14.07.1999
în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.



DIRECTOR ECONOMIC
LIVIU ANDREIAS

[Handwritten signature]
25.10.99

CHIRIAC,
[Handwritten signature]

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONȚENCIOS
MIREL NIROM

DIRECTOR,
VALER SUCIU
[Handwritten signature]
14.8.99
SEF SERVICIU,
GUSARGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,
[Handwritten signature]

VIZAT
Serv. Juridic-contencios
Data 22 octombrie 1999
Semnatura *[Handwritten signature]*

SUPRAFEȚA LĂȘTĂRII ÎNTR-UNE 30

subscrisorii: ILLU-MAYCO SA str. ZENE DEȘCĂRĂȘTI nr. 41 5100
 sc. 1 corp 1 etaj. sc.

incalzire (X) BAZI cazi centrale (X) LIT.
 centralizare (X) LIT. montajele electrice (X)
 construite din materiale interioare N

date privind lucrările înmănată

nr.	denum. incaperii	suprafata (mp)	in totalitate	
			exclusiva	comună
1	CAMERA	27.20	27.20	0.00
2	CAMERA	7.53	7.53	0.00
3	BUCĂTĂRIE	19.46	19.46	0.00
4	CAMERA ALIMENTE	2.56	2.56	0.00
5	BATE	3.55	3.55	3.55
6	HALL DEBAND.	5.37	5.37	5.37
7	AC	1.33	1.33	0.00
8	HALL DEBAND.	1.31	0.81	0.51
9	HALL DEBAND.	13.77	8.12	5.65
10	ANEXA	3.45	2.04	1.41
11	TERRASA ACCESORII	1.17	1.17	0.00
12	PIANITA	5.46	5.50	5.50
13	PIANITA	20.00	20.00	0.00
14	CL. TREZORAR. B	44.31	44.31	0.00

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN:

Municipiul CLUJ-NAPOCA

Str. PENE DESCARTES

nr.11

blocul

etara

corpul _____ situata la nivelul (etajul) a) apartamentul 1

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

instalatie electrica e) DA construite din materiale inferioare fi NR

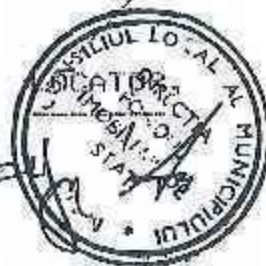
A

Date privind locuinta inchiriată

Nr. crt.	Denumirea incaperii (g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1	CAMERA	27.69	27.69	0.00
2	CAMERA	7.65	7.65	0.00
Total		35.34	35.34	0.00
1	BUCATARIE	17.62	17.62	0.00
2	WC	0.99	0.99	0.00
3	CAMARA	2.96	2.96	0.00
Total		21.57	21.57	0.00
1	CASA SCARII	14.36	0.00	9.59
Total		14.36	0.00	9.59
1	HOL	6.06	0.00	4.05
2	BALNE	7.00	0.00	4.67
3	DEBARA	0.95	0.00	0.63
Total		14.01	0.00	9.35
1	BALCON	1.15	1.15	0.00
Total		1.15	1.15	0.00
1	PIVNIȚA	40.34	40.34	0.00
2	CORIDOR	11.88	0.00	7.93
Total		52.22	40.34	7.93
1	TEREN	118.00	118.00	0.00
Total		118.00	118.00	0.00

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retributia tarifară lunara, pensii sau venituri
1	BUCUR SIMION	TITULAR	1954		0,3
2	BUCUR TEODORA	SOTIE	1960		0,3
3	BUCUR SILVIU BOGDAN	FIU	1980		0,3
4	BUCUR SIMONA	FIICA	1979		0,3



20.08.2001

LOCATAR

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

M

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea de care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere i)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retributi tarifara lunara, pens sau venit
----------	---------------------	--	------------------	------------------------------	--

1	BUCUR SIMION	TITULAR	1954		0.0
2	BUCUR TEODORA	SOTIE	1960		0.0
3	BUCUR SILVIU BOGDAN	FIU	1980		0.0
4	BUCUR SIMONA	FIICA	1979		0.0



26.06.2001

LOCATAR

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

FIS
SUPRAFETSE LOATIVE INCHEIRIATE

municipiul SLAVNYICA str. RENESCARTEA nr. 11 bloc
sc. corp etj. ap.

incalzire CU GAZ apa curenta IN LOC.
canalizare IN LOC. instalatie electrica D
construite din materiale inferioare N

A
date privind locuinta inchiriată

nr.	denum. incaperii	suprafata (mp)	in folosinta	
			exclusiva	comună
1	CAMERA	27.60	27.60	0.00
2	CAMERA	7.58	7.58	0.00
3	BUCATARIE	19.46	19.46	0.00
4	CAMERA ALIMENTE	2.96	2.96	0.00
5	BALNE	6.02	3.58	2.44
6	HALL DEPEND.	5.72	3.37	2.35
7	WC	1.38	1.38	0.00
8	HALL DEPEND.	1.38	0.82	0.56
9	HALL DEPEND.	13.77	8.12	5.65
10	ANTREU	3.45	2.03	1.42
11	TERASA ACOPERIT	1.17	1.17	0.00
12	PIVNITA	9.46	5.50	3.96
13	PIVNITA	40.00	40.00	0.00

Just

Orbinaza

nr. 11

RM

Inregistrat la nr. 200007

din 21.05.1983

Gov. 1140717 A

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Între subsemnații grup întrep.gospod.comunala si locativa a jud.cluj
 sediul în b) h.dul. lenin nr. 79 — titular al dreptului de administrare
 fiind fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locatar, reprezentat prin c) dir.gen.adj.
ing. tarmare dimitrie împuternicit prin delegația nr 126 din 19.04.1976
 și bucur simion posesor al buletinului de identitate seria a h nr. 432762
 eliberat de miliția cluj la data de 06.12.1976 în calitate
 de locatar principal, în baza înștiințării nr. 208 înminată la data de 22.03.1983
 din e) _____ a intervenit următorul

act de închiriere;

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

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

3. Termenul de închiriere este de 01.03.1983 ani, cu începere de la 01.01.1988 până la _____

La expirarea termenului chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului. În caz de
 expirare a chiriei și în lipsa vreunei împuterniciri date de către acesta soțului sau a tut
 orului major al familiei, la expirarea termenului contractul de închiriere se va încheia
 automat în locuință, iar în lipsă de soț, cu unul dintre membrii familiei cu care
 locuiește.

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

Chiriașul este obligat să plătească lunar suma de lei 180 calculată în conformitate cu prevederile legale,
 care este stabilită prin fișa de calcul al chiriei care face parte integrantă din prezentul
 contract. Chiriașul este obligat să plătească suma de lei 180 calculată în conformitate cu prevederile legale,
 care este stabilită prin fișa de calcul al chiriei care face parte integrantă din prezentul
 contract. Chiriașul este obligat să plătească suma de lei 180 calculată în conformitate cu prevederile legale,
 care este stabilită prin fișa de calcul al chiriei care face parte integrantă din prezentul
 contract.

Plata chiriei se face, după caz, prin:
 reținerea pe statul de plată din retribuția lunară sau, după caz la plata chenzinei
 pe statul de plată, a drepturilor pentru concedii de boală;
 depunerea la casieria întreprinderii care are în administrare fondul locativ de
 locuințe în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează să se facă plata, după
 care suma este de drept pus în întârziere.

Denunțarea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat.
 Localitatea și nr.
 Numele și prenumele persoanei împuternicite
 Numele și prenumele

[Handwritten signatures and stamps]

114

Neplata în termen a cotelor are ca majorare de 0,5% asupra sumei datorate
fiecare zi de întârziere. Începând cu prima zi întârziere care depășește aceea a
dovăzii exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

6. În caz de nepłată, executarea sursă se va face pe baza contractului de
și a extrasului de cont emis de întreprinderea care are în administrare fondul
stat, prezentul contract avind valoarea de înscrie autentic constituind titlu executiv.

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

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

8. Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori este rezultat
erori.

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

Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirie mai mici decât cea
imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe
majorările prevăzute de normele legale în vigoare.

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Prezentul contract f) care ~~este~~ ^{nu este} accesoriu al contractului de muncă și
încheiat astăzi 25.05.1983 în dublu exemplar, cite unul pentru fiecare parte, a
ca anexe, fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare
procesul-verbal, de predare-primire a locuinței, precum și obligațiile care revin proprie-
rilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat
destinația de locuință;

Proprietar,
L. S.

Chiriaș.

NOTĂ:

f) Contractul nu se consideră perfectat decât dacă este completat și semnat, inclusiv cele două fișe, pro-
cesul-verbal de predare-primire a locuinței și obligațiile prevăzute în anexa nr. 3.
g) Sunt accesorii la contractul de muncă contractele încheiate pentru locuințe construite din fondul
investiții centralizate și nominalizate prin plan pe noile obiective mai importante, în conformitate cu
art. 11 din Legea nr. 6/1973; locuințele aflate în administrarea directă a uniștilor socialiste și
sălele de întreprinderi specializate subordonate comitetelor executive ale consiliilor populare; locu-
din proprietatea organelor cooper. și a altor organizații obștești; locuințele de serviciu prevăzute de art. 51
din Legea nr. 5/1973.

115

Anexa nr. 15 - integrală din con-
 tutul de închiriere înregistrat la
 nr. 2000/87 din 21.05.1983

F I S A

CONTINUTUL PROLOCATIVE ÎNCHIRIATILOR

Prolocavul nr. 11
 din data de 21.05.1983
 a fost încheiat între
 ... și ...

Prolocavul nr. 12
 din data de ...
 a fost încheiat între
 ... și ...

Nr. înregistrării	Data	În valoare	
		Execuție	Comenză
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE
Nr.23466/302/10.04.2018

J. Proca
voiu + Comisie
arghiv
28.04.2018

CĂTRE
DPMEP
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

Referitor la notele interne înregistrate sub nr. 23466/451/16.01.2018, respectiv nr. 173786/451/04.04.2018 prin care, în vederea convocării Comisiei mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, ne solicitați să ne exprimăm punctul de vedere pretins de către comisie în cadrul ședinței din data de 18.10.2017, pentru dosarele cu numiții Bucur Teodora Felicia, Popper Rodica, Magyarosi Mireea-Ali și Martonos Janos, vă transmitem următoarele:

I. Bucur Teodora-Felicia –

Scurt istoric al litigiilor care privesc imobilul situat la adresa cu referințele de mai sus:

1. Dosarul nr. 4032/211/2017 – la data de 19.03.2018 prin Sentința civilă nr. 138, Tribunalul Cluj a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Bucur Teodora Felicia în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, având ca obiect obligația de a face și în consecință a obligat pârâtul să încheie cu reclamanta contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul apartament nr. 1 situat în Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, jud. Cluj, care face obiectul contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011, obligând totodată pârâtul la plata cheltuielilor de judecată în cuantum de 11.042,28 lei. Până la data formulării prezentei note, Tribunalul Cluj nu a comunicat hotărârea Municipiului Cluj-Napoca.

2. Dosarul nr. 1886/211/2017 – la data de 05.07.2017 prin Sentința civilă nr. 5206 Judecătoria Cluj-Napoca a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Neagotă Ana în contradictoriu cu pârâtul Statul Român prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și în consecință constată faptul că reclamanta în baza A.C. nr. 596/24.05.2004 a efectuat din fonduri proprii, lucrări de mansardare și extindere a construcției situate pe terenul înscris în CF nr. 269836-C1-U1 Cluj-Napoca, respingând restul pretențiilor privind întăbularea în cartea funciară a construcției în favoarea reclamantei cu titlu de construire și ieșirea din indiviziune asupra construcțiilor, prin atribuirea în

favoarea reclamantei în întregime a camerei și a bucătăriei, proprietatea Statului Român, cu obligarea reclamantei la plata sultei. Ulterior, la data de 09.03.2018, prin Decizia civilă nr. 465 Tribunalul Cluj a respins apelul declarat de Neagotă Ana și a admis în parte apelul Statului Român prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și în consecință, a schimbat hotărârea de la fond, admitând excepția inadmisibilității acțiunii în constatare și respingând cererea de constatare a edificării construcției ca inadmisibilă, menținând restul dispozițiilor sentinței.

3. Dosarul nr. 1610/117/2016 al Tribunalului Cluj (fond)- termenul de judecată este stabilit pentru data de 17.04.2018. Reclamanta Tarkany Raveca Lea a solicitat în compensare apartamentul nr. 1 situat în Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, județ Cluj.

În concluzie, având în vedere obiectul litigiilor descrise mai sus, apreciem că, acestea nu constituie un impediment la vânzarea imobilului către numita Bucur Teodora-Felicia.

II. Popper Rodica – str.Horea, nr.50, ap.7, corp A

Prin Sentința civilă nr.3753/19 aprilie 2016 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 2202/211/2013*, instanța a admis în parte acțiunea reclamantei Popper Rodica în contradictoriu cu Statul Român prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, Consiliul local și Municipiul Cluj-Napoca, Szabo Piroska, Barla Attila și Barla Iuliana Elisabeta și a constatat nulitatea absolută parțială a contractului de vânzare-cumpărare nr. 34670/1997 încheiat între S.C. Constructardealul S.A. și Szabo Piroska și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 328/12.10.2012 încheiat între Szabo Piroska și Barla Attila și Barla Iuliana Elisabeta, cu privire la cota de 64,5/100 din următoarele spații: bucătărie, baie, coridor, boxă pivniță la subsol, reprezentând părți indivize comune aferente apt. 7, str. Horea, nr. 50.

Totodată, prima instanță a dispus rectificarea înscrisurilor de carte funciară cu privire la compunerea apt. 7 și apt. 8 de la adresa mai sus menționată, conform raportului de expertiză ce face parte integrantă din hotărâre, precum și obligarea Consiliul local Cluj-Napoca și a Municipiului Cluj-Napoca la încheierea contractului de vânzare – cumpărare a ap. nr.7 din str.Horea, nr.50, corp A, inclusiv cu cota de 64,5/100 din părțile indivize comune, în condițiile și la prețul stabilit conform disp. H.G. nr. 20/1996 coroborat cu Legea nr. 112/1995, în sumă de 117.289 lei.

Sentința civilă a rămas definitivă și irevocabilă la data de 04 noiembrie 2016 prin respingerea recursului declarat de Consiliul local și Municipiul Cluj-Napoca (Decizia civilă nr.225/R/2016 a Tribunalului Cluj pronunțată în dosarul nr. 2202/211/2013*).

Ulterior, prin Încheierea civilă pronunțată la data de 11 mai 2017, Judecătoria Cluj-Napoca a

favoarea reclamantei în întregime a camerei și a bucătăriei, proprietatea Statului Român, cu obligarea reclamantei la plata sultei. Ulterior, la data de 09.03.2018, prin Decizia civilă nr. 465 Tribunalul Cluj a respins apelul declarat de Neagotă Ana și a admis în parte apelul Statului Român prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și în consecință, a schimbat hotărârea de la fond, admitând excepția inadmisibilității acțiunii în constatare și respingând cererea de constatare a edificării construcției ca inadmisibilă, menținând restul dispozițiilor sentinței.

3. Dosarul nr. 1610/117/2016 al Tribunalului Cluj (fond)- termenul de judecată este stabilit pentru data de 17.04.2018. Reclamanta Tarkanyí Raveca Lea a solicitat în compensare apartamentul nr. 1 situat în Cluj-Napoca, str. Rene Descartes, nr. 11, județ Cluj.

În concluzie, având în vedere obiectul litigiilor descrise mai sus, apreciem că, acestea nu constituie un impediment la vânzarea imobilului către numita Bucur Teodora-Felicia.

II. Popper Rodica – str.Horea, nr.50, ap.7, corp A.

Prin Sentința civilă nr.3753/19 aprilie 2016 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 2202/211/2013*, instanța a admis în parte acțiunea reclamantei Popper Rodica în contradictoriu cu Statul Român prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, Consiliul local și Municipiul Cluj-Napoca, Szabo Pirooska, Barla Attila și Barla Iuliana Elisabeta și a constatat nulitatea absolută parțială a contractului de vânzare-cumpărare nr. 34670/1997 încheiat între S.C. Constructardealul S.A. și Szabo Pirooska și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 328/12.10.2012 încheiat între Szabo Pirooska și Barla Attila și Barla Iuliana Elisabeta, cu privire la cota de 64,5/100 din următoarele spații: bucătărie, baie, coridor, boxă pivniță la subsol, reprezentând părți indivize comune aferente apt. 7, str. Horea, nr. 50.

Totodată, prima instanță a dispus rectificarea înscrisurilor de carte funciară cu privire la componerea apt. 7 și apt. 8 de la adresa mai sus menționată, conform raportului de expertiză ce face parte integrantă din hotărâre, precum și obligarea Consiliul local Cluj-Napoca și a Municipiului Cluj-Napoca la încheierea contractului de vânzare – cumpărare a ap. nr.7 din str.Horea, nr.50, corp A, inclusiv cu cota de 64,5/100 din părțile indivize comune, în condițiile și la prețul stabilit conform disp. H.G. nr. 20/1996 coroborat cu Legea nr. 112/1995, în sumă de 117.289 lei.

Sentința civilă a rămas definitivă și irevocabilă la data de 04 noiembrie 2016 prin respingerea recursului declarat de Consiliul local și Municipiul Cluj-Napoca (Decizia civilă nr.225/R/2016 a Tribunalului Cluj pronunțată în dosarul nr. 2202/211/2013*).

Ulterior, prin Încheierea civilă pronunțată la data de 11 mai 2017, Judecătoria Cluj-Napoca a

respins ca neîntemeiată cererea de lămurire a dispozitivului sentinței civile cu referințele de mai sus, care a avut ca obiect modalitatea de calculare a prețului apt. 7, soluția fiind menținută și în calca de atac a recursului de către Tribunalul Cluj.

În ceea ce privește exercitarea unei căi extraordinare de atac împotriva hotărârilor pronunțate în cauza civilă, care va avea ca obiect modalitatea de calculare a prețului apt.7, menționăm următoarele:

- chestiunea litigioasă nu poate fi invocată pe calea contestaticii în anulare sau a revizuirii întrucât nu se încadrează pe motivele prevăzute de art. 317-318, respectiv art. 322 pct. 1-9 din vechiul Cod de Procedură Civilă.
- introducerea pe rolul instanțelor de judecată a unei noi acțiuni civile va avea ca și finalitate respingerea cererii pe excepția autorității de lucru judecat, autoritatea administrației publice locale fiind pasibilă de plata unor cheltuieli de judecată suplimentare.

III. Magyarosi Mircea-Ali – str.Câmpul pâinii, nr.20, ap.4, corp II

Așa cum prevede referatul nr. 100953/451/25.03.2013 care a stat la baza aprobării HCL nr. 156/2013 privind vânzarea locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii, nr.20, ap.4, corp II, în favoarea doamnei Magyarosi Iuliana, Comisia mixtă în data de 04.03.2013, în urma analizei dosarului de cumpărare a locuinței, a luat act de stadiul procesual în care se afla Dosarul nr. 8231/211/2009 al Judecătoriei Cluj-Napoca și a decis ca cererea de cumpărare să urmeze procedurile de vânzare. În decizia Comisiei se prevede că vânzarea se va perfecta sub condiția ca Municipiul Cluj-Napoca să nu fie obligat la plata cheltuielilor de judecată sau a oricăror altor pretenții ce ar decurge din dosarul nr. 8231/211/2009.

Ulterior aprobării vânzării, doamna Magyarosi Iuliana a decedat, astfel, contractul de vânzare-cumpărare nu s-a perfectat.

În urma înregistrării cererii nr. 196230/2017, prin care s-a cerut transcrierea contractului de închiriere, la data de 26.05.2017, s-a încheiat contractul de închiriere nr. 251854/26.05.2017 având ca titular pe domnul Magyarosi Mircea-Ali. În art.4 al noului contract se prevede faptul că locuința descrisă mai sus a fost predată doamnei Magyarosi Iuliana, iar ca urmare a decesului acesteia, posesia și folosința sunt deținute de domnul Magyarosi Mircea-Ali, conform procesului verbal de atestare a deținerii și folosinței imobilului în calitate de persoană îndreptățită la continuarea locațiunii.

În data de 13.06.2017, domnul Magyarosi Mircea-Ali prin cererea nr. 275217/45/2017 solicită cumpărarea apartamentului.

Având în vedere faptul că din anul 2006 domnul Magyarosi Mircea-Ali a devenit tutorele doamnei Magyarosi Iuliana, semnând și încheind acte în numele și pentru persoana asupra căruia s-a

înstituit tutela, deducem că toate procesele ce s-au aflat pe rol începând din 2006 au fost demarate de domnul Magyarosi în numele soției sale, implicit cererile îndreptate către primărie ce au avut ca obiect cumpărarea apartamentului aflat în discuție.

În ceea ce privește vânzarea imobilului către numitul Magyarosi Mircea-Ali aceasta trebuie analizată prin prisma:

- dreptului său în calitate de moștenitor legal (soț supraviețuitor) al fostei titulară de contract Magyarosi Iuliana;

- dreptului său în calitate de titular/succesor al contractului de închiriere.

Astfel, deși este un drept intului personae, acest drept nu s-a stins la moartea d-nei Magyarosi Iuliana, deoarece defuncta și-a exercitat dreptul și a început formalitățile pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare cât timp ea a fost în viață.

Mai mult decât atât, există o promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare a imobilului, prețul imobilului fiind determinat prin HCL nr. 156/09 aprilie 2013, prin care s-a aprobat vânzarea către defunctă și s-a însușit procesul-verbal de evaluare a imobilului.

Așadar, în considerarea calității sale de moștenitor- soț supraviețuitor și sub rezerva prezentării unui act în acest sens (certificat de moștenitor), apreciem că imobilul se poate vinde numitului Magyarosi Mircea-Ali.

Totodată, potrivit art. 339 din Codul civil „bunurile dobândite în timpul regimului comunității legale de oricare dintre soți sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmășie ale soților” iar drepturile și obligațiile contractate de către soți în timpul căsătoriei, intra în patrimoniul comun al acestora. În cazul în care un soț dobândește un drept de creanță pe care acesta îl are împotriva promitentului vânzător, poate cere perfectarea actului translativ de proprietate în calitate de moștenitor.

În ceea ce privește vânzarea imobilului către petent în calitate de titular al contractului de închiriere (transcris de pe defunctă) apreciem că ar putea fi îndeplinite condițiile prevăzute la art. 9 din Legea nr. 112/1996 și art. 6 din H.G. nr. 11/1997 doar dacă acesta face dovada că la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1996 locuia împreună cu soția sa Magyarosi Iuliana în imobilul care face obiectul vânzării.

IV. Martanos Janos – B-dul.21 Decembrie 1989, nr.38, ap.2

Prin contractul de închiriere nr.10720/04.09.1992, ap.2 a fost închiriat domnului Martanos Janos. La data de 13.07.1999, contractul s-a reînnoit prin încheierea contractului nr.37927/1999 care s-a modificat prin actul adițional nr.1/2001 fiind incluse în fișa locativă soția - Martanos Carmen-Any și fiica acestora - Martanos Andreea Larisa.

instituit tutela, deducem că toate procesele ce s-au aflat pe rol începând din 2006 au fost demarate de domnul Magyarosi în numele soției sale, implicit cererile îndreptate către primărie ce au avut ca obiect cumpărarea apartamentului aflat în discuție.

În ceea ce privește vânzarea imobilului către numitul Magyarosi Mircea-Ali aceasta trebuie analizată prin prisma:

- dreptului său în calitate de moștenitor legal (soț supraviețuitor) al fostei titulară de contract Magyarosi Iuliana;

- dreptului său în calitate de titular/succesor al contractului de închiriere.

Astfel, deși este un drept intuitu personae, acest drept nu s-a stins la moartea d-nei Magyarosi Iuliana, deoarece defuncta și-a exercitat dreptul și a început formalitățile pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare cât timp ea a fost în viață.

Mai mult decât atât, există o promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare a imobilului, prețul imobilului fiind determinat prin HCL nr. 156/09 aprilie 2013, prin care s-a aprobat vânzarea către defunctă și s-a înscris procesul-verbal de evaluare a imobilului.

Așadar, în considerarea calității sale de moștenitor- soț supraviețuitor și sub rezerva prezentării unui act în acest sens (certificat de moștenitor), apreciem că imobilul se poate vinde numitului Magyarosi Mircea-Ali.

Totodată, potrivit art. 339 din Codul civil „bunurile dobândite în timpul regimului comunității legale de oricare dintre soți sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmășie ale soților” iar drepturile și obligațiile contractate de către soți în timpul căsătoriei, intra în patrimoniul comun al acestora. În cazul în care un soț dobândește un drept de creanță pe care acesta îl are împotriva promitentului vânzător, poate cere perfectarea actului translativ de proprietate în calitate de moștenitor.

În ceea ce privește vânzarea imobilului către petent în calitate de titular al contractului de închiriere (transcris de pe defunctă) apreciem că ar putea fi îndeplinite condițiile prevăzute la art. 9 din Legea nr. 112/1996 și art. 6 din H.G. nr. 11/1997 doar dacă acesta face dovada că la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1996 locuia împreună cu soția sa Magyarosi Iuliana în imobilul care face obiectul vânzării.

IV. Martonos Janos – B-dul.21 Decembrie 1989, nr.38, ap.2

Prin contractul de închiriere nr.10720/04.09.1992, ap.2 a fost închiriat domnului Martonos Janos. La data de 13.07.1999, contractul s-a reînnoit prin încheierea contractului nr.37927/1999 care s-a modificat prin actul adițional nr.1/2001 fiind incluse în fișa locativă soția – Martonos Carmen-Any și fiica acestora – Martonos Andreea Larisa.

Prin Sentința civilă nr.645/2008 pronunțată în dosarul nr.8367/211/2007, Judecătoria Cluj-Napoca dispune desfacerea prin divorț a căsătoriei, precum și partajul folosinței locuinței comune a părților. Astfel, în urma punerii în executare a sentinței, prin actul adițional nr. 5/26.10.2012 la contractul de închiriere se acordă în beneficiul domnului Martonos Janos o suprafață de 13,34 mp din apartament, iar prin încheierea contractului de închiriere nr.333617/26.10.2012 se acordă în beneficiul doamnei Hărăstășan Carmen-Any (fostă Martonos) suprafața de 39,42 mp din apartament. Perioada de locațiune prevăzută de ambele acte juridice încheiate a fost până la data de 19.05.2014.

Prin Decizia civilă nr.526/A/2015 pronunțată în dosarul nr.20095/211/2014 dintre Consiliul local și domnul Martonos Janos având ca obiect pretenții, s-a reținut tacita relocațiune pentru suprafața ce face obiectul contractului său de închiriere (13,34 mp) și după data de 19.05.2014. În ceea ce privește contractul de închiriere a doamnei Hărăstășan Carmen-Any, apreciem că se aplică prevederile art.1810 privind tacita relocațiune și după data de 19.05.2014.

Prin cererea înregistrată la Primărie sub nr. 255148/45/06.07.2015, doamna Hărăstășan Carmen-Any declară că s-a recăsătorit cu domnul Martonos Janos solicitând încheierea unui singur contract avându-l ca titular pe domnul Martonos Janos. În data de 02.03.2016, s-a depus o nouă cerere cu același obiect înregistrată sub nr.87192/45/2016. În data de 19.04.2016, deoarece nu s-a dat curs cererilor depuse cu privire la încheierea unui singur contract avându-l ca titular pe domnul Martonos Janos, cei doi soți depun împreună cererea nr.176004/45/2016, prin care solicită cumpărarea apartamentului nr.2.

În data de 15.06.2017, se încheie între Municipiul Cluj-Napoca și Martonos Janos, pentru apartamentul nr. 2 al imobilului situat pe B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 38, mun. Cluj-Napoca, contractul de închiriere nr. 276032/2017, cu valabilitate până la data de 27.06.2019. Prin cererea nr. 358822/45/04.08.2017 domnul Martonos Janos solicită cumpărarea apartamentului nr.2.

În concluzie, analizând cele prezentate mai sus, considerăm că în ceea ce îl privește pe domnul Martonos Janos sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 9 din Legea nr. 112/1996 și art. 6 din HG nr. 11/1997, acesta având dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilului identificat în contract.

DIRECTOR EXECUTIV

ALINA RUS

CONSILIER JURIDIC

ALINA NIȚULESCU

ȘEF SERVICIU

ROXANA LĂPUȘAN

contine descrierea componentei apartamentului, astfel cum este in cuprinsul contractului de inchiriere si nu stabileste obligatia de vanzare, conform descrierii din contractul de inchiriere.

3. Fata de aceste precizari, va solicitam sa luati act de pozitia si solicitarea subsemnatei si sa binevoiti sa procedati la punerea in executare a sentintei civile nr.138/2018, pronuntata de Tribunalul Cluj in dosarul nr.4032/211/2017, prin incheierea contractului de vanzare cu privire la imobilul apartament, potrivit descrierii si componentei actuale din Cartea Funciara.

Cluj-Napoca

22.06.2018

BUCUR TEODORA FELICIA

prin av. Victor Rusa





ROMÂNIA
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
Str. Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;
Tel: +40-(0)264-59 60 30, interior 5166



SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. 301245/451/05.07.2018

Către,

BUCUR TEODORA-FELICIA

prin
Avocat RUSA VICTOR
Calca Dorobanților nr. 22, ap. 2
Cluj-Napoca

Stimată doamnă,

Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin Primar Emil Boc, față de adresa dumneavoastră înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca cu nr. 301245/45 din data de 22.06.2018, prin care solicitați punerea în executare a Sentinței Civile nr. 138/2018, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosar nr. 4032/211/2017, respectiv încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul apartament nr. 1, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rene Descartes nr. 11, care formează obiectul Contractului de închiriere nr. 259910/14.09.2011, vă face cunoscut faptul că după soluționarea definitivă și irevocabilă a dosarului nr. 4032/211/2017, autoritatea locală se va conforma celor dispuse de instanța de judecată.

Cu stimă,



Director, *Julia Ardeuș*

Șef serviciu, *Raluca Fcrezan*

Întocmit, *Dojina Boca*

2 ex.

126