

h/22.03.2019

1-61 pag -

HOTĂRÂRE

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 1679/2018, pronunțată de
Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 11813/211/2 017, definitivă

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

Examinând proiectul de hotărâre privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 1679/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 11813/211/2 017, definitivă - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Dan Ștefan Tarcea, Constantin Ioan Tomoș și Radu Florin Rațiu;

Analizând Referatul nr. 148001/451/15.03.2019 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății prin care se propune punerea în executare a Sentinței Civile nr. 1679/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 11813/211/2 017, definitivă;

Reținând Sentința Civilă nr. 1679/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 11813/211/2 017, definitivă prin Decizia Civilă nr. 21/A/2019 a Tribunalului Cluj, prevederile Legii nr. 112/1995, actualizată, Procesul-verbal al Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat din data de 12.03.2019;

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 domnul Vârza Ernestin, având C.N.P. a suprafețelor locative cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9, în suprafață de 48,05 mp., înscrisă în C.F. colectivă nr. 123091 Cluj-Napoca și C. F. individuală nr. 266201-C1-U12 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 123092), cu nr. topo 3593/1/IX și a ap. 10, în suprafață de 45,41 mp., înscrisă în C.F. colectivă nr. 123091 Cluj-Napoca și C. F. individuală nr. 266201-C1-U10 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 123092), cu nr. topo 3593/1/X.

Art. 2. (1) Se însușesc procesele-verbale de evaluare a apartamentelor conform Anexelor 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prețul de vânzare a apartamentelor situate în municipiul Cluj-Napoca, str. General Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9 și 10, stabilit de către Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, la data de 12.03.2019, este de 45.176 lei

pentru ap. 9, respectiv 44.963 lei pentru ap. 10, 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;

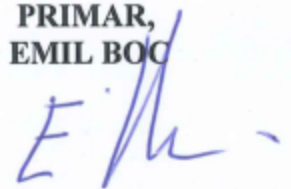
c) declarație notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale (soț, soție, copii minori) nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

(2) În cazul nedeunerii 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,

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca



REFERAT

privind punerea în executare a Sentinței Civile nr. 1679/2018, pronunțată de
Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 11813/211/21017, definitivă

Domnul Vârza Ernestin a deținut în calitate de chiriaș imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Gurghiu nr. 1, ap. 6, începând cu anul 1983, pentru care a fost încheiat contractul de închiriere nr. 26943/27.01.1983.

La data de 21.02.2000, Direcția de administrare a fondului imobiliar de stat, în baza Referatului nr. 2721, a aprobat, la solicitarea domnului Vârza Ernestin, schimbarea locuinței deținută de către acesta, respectiv a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca str. Gurghiu nr. 1, ap. 6, cu cea din str. Potaisa nr. 15.

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, prin Hotărârea nr. 298/23.06.2009, a aprobat scoaterea din circuitul locativ a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca str. Potaisa nr. 15, iar prin Hotărârea nr. 370/09.07.2009, a aprobat atribuirea locuinței din fondul locativ de stat situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Gen. Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9-10, numitului Vârza Ernestin, în schimbul locuinței din str. Potaisa nr. 15.

Astfel, la data de 27.07.2009 a fost încheiat, cu numitul Vârza Ernestin, Contractul de închiriere nr. 152483, având perioada de valabilitate până la data de 19.05.2014, perioadă ce a fost prelungită prin acte adiționale până la data de 27.06.2019.

Conform fișei suprafeței locative închiriate, locuința avea în componență următoarele:

- 1 cameră, cu o suprafață de 20,52 mp;
- 1 bucătărie, cu o suprafață de 10,98 mp.;
- 1 hol, cu o suprafață de 4,38 mp.;
- 1 baie, cu o suprafață de 3,96 mp.;
- 1 cămară alimente, cu o suprafață de 2,45 mp.;
- 2 boxe, cu o suprafață de 5,76 mp., rezultând o suprafață totală de 48,05 mp.

Prin actul adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 152483/27.07.2009, întocmit la data de 02.09.2009, au fost modificate componentele apartamentului cât și suprafețele locative, astfel imobilul avea în componență 3 camere cu suprafață utilă de 47,94 mp. și dependințe folosite în exclusivitate de 46,89 mp.

La data de 04.12.2014, a fost întocmit actul adițional nr. 3 la contractul de închiriere nr. 152483 din data de 27.07.2009, iar conform releveului întocmit la documentația de întabulare, componența imobilului închiriat este următoarea:

- apartament nr. 9, cu o suprafață totală de 49,85, fiind alcătuit din: 1 cameră, 1 bucătărie, 1 baie, 1 hol, 1 cămară și 2 boxe;

- apartament nr. 10, cu o suprafață totală de 45,41, fiind alcătuit din: 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 hol, 1 cămară și 1 boxă,

Prin cererea înregistrată cu nr. 308043 din data de 19.08.2015, numitul Vârza Ernestin a solicitat, în calitate de chiriaș, cumpărarea imobilului situat în str. Gen. Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9-10.

La aceasta s-a comunicat faptul că, în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995, acesta nu îndeplinește condițiile de eligibilitate, respectiv nu deținea contract de închiriere la data de 28.01.1996, data intrării în vigoare a legii, asupra imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Gen. Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9-10 .

Precizăm faptul că, în conformitate cu prevederile art. 9 din această lege *„chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta,...pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului”*, iar prin art. 6 din Hotărârea nr. 20/17.01.1996, privind normele de aplicare a Legii nr.112/1995, se face următoarea precizare *„ Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.”*

Cererea de cumpărare a domnului Vârza Ernestin a fost analizată în cadrul ședinței din data de 30.05.2017 a Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, care, având în vedere faptul că la data 28.01.1996, data intrării în vigoare a legii, acesta nu avea închiriat imobilul mai sus menționat, respectiv nu îndeplinește condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, a respins cererea de cumpărare a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Gen. Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9-10, fapt ce a fost comunicat acestuia prin adresa cu nr. 273298/451 din data de 12.06.2017.

Prin cererea ce a făcut obiectul dosarului nr. 11813/211/2017 aflat pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca, reclamantul Vârza Ernestin a solicitat instanței de judecată obligarea pârâților Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca la perfectarea cu acesta a contractului de vânzare-cumpărare pentru apartamentele 9 și 10 din imobilul situat în Cluj-Napoca, G-ral T. Moșoiu nr. 16, pe care acesta le ocupă în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 152483/27.07.2009.

Astfel, prin Sentința Civilă nr. 1679/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 11813/211/2017, instanța de judecată obligă pârâții Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca la perfectarea cu reclamantul a contractului de vânzare-cumpărare cu privire la suprafața locativă cu destinația de locuință situată în Cluj-Napoca, str. G-ral T. Moșoiu nr. 16, ap. 9, cu o suprafață utilă de 49,48 mp. și ap. 10, având suprafața utilă de 45,41 mp., ambele identificate în C.F. nr. 123092 sub nr. topo 35093/1/IX și 35093/1/X, apartamente deținute în baza contractului de închiriere nr. 152483/27.07.2009 și a actelor adiționale subsecvente.

Împotriva acestei sentințe Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca au declarat apel, iar prin Decizia Civilă nr. 21/A/2019 a Tribunalului Cluj, definitivă, instanța a respins ca nefondat apelul declarat de pârâți împotriva Sentinței Civile nr. 1679/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 11813/211/21017, pe care o menține în totul.

Instanța a reținut faptul că reclamantul a avut tot timpul calitatea de chiriaș, niciodată nu a pierdut această calitate de chiriaș, el s-a mutat dintr-o locuință în alta în funcție de dispozițiile stabilite prin hotărârile de consiliu local precum și în funcție de dispoziția proprietarului, Consiliul local.

De asemenea Tribunalul apreciază că intimatul este îndreptățit la dobândirea imobilului chiar dacă a intervenit un schimb de locuințe, întrucât calitatea sa de chiriaș s-a menținut de-a lungul timpului, indiferent de obiectul locațiunii, cu atât mai mult cu cât, așa cum s-a arătat anterior, reclamantul poate solicita, și a și solicitat prin acțiunea introductivă, cumpărarea în baza dispozițiilor art. 43 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, mult mai permisivă din perspectiva sferei imobilelor, iar schimbul de imobile a intervenit anterior intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001.

Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru evaluarea și vânzarea locuințelor din fondul locativ de stat, întrunită în ședința din data de 12.03.2019, a luat act de Sentința Civilă nr. 1679/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 11813/211/21017, definitivă prin Decizia Civilă nr. 21/A/2019 a Tribunalului Cluj și a decis punerea în executare a acesteia.

Totodată Comisia a decis ca vânzarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. G-ral T. Moșoiu nr. 16, ap. 9 și 10, către reclamantul Vârza Ernestin să fie realizată în conformitate cu datele de carte funciară.

Conform proceselor-verbale de evaluare, valoarea prețului la 1 ianuarie 1990 este de 4,5100 lei pentru apartamentul nr. 9 și de 4,4887 lei pentru apartamentul nr. 10, care, se actualizează cu coeficientul de creștere a veniturilor salariale medii nete pe economie, iar conform schițelor funcționale întocmite ca urmare a evaluării, componentele apartamentelor și suprafețele acestora sunt:

- apartamentul nr. 9:

- 1 cameră, cu o suprafață de 20,20 mp.;
- 1 bucătărie, cu o suprafață de 10,80 mp.;
- 1cămară alimente, cu o suprafață de 2,60 mp.
- 1 baie, cu o suprafață de 4,00 mp.;
- 1 hol, cu o suprafață de 4,20 mp.;
- 2 boxe pivniță, cu o suprafață de 5,80 mp., rezultând o suprafață totală de 47,60 mp.

- apartamentul nr. 10:

- 2 camere, cu o suprafață totală de 24,20 mp.;
- 1 bucătărie, cu o suprafață de 7,00 mp.;
- 1cămară alimente, cu o suprafață de 1,80 mp.
- 1 baie, cu o suprafață de 3,10 mp.;
- 1 hol, cu o suprafață de 2,70 mp.;

- 1 boxe pivniță, cu o suprafață de 8,40 mp., rezultând o suprafață totală de 47,20 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 proceselor-verbale de evaluare prețul de vânzare a locuinței situate în municipiul Cluj-Napoca str. G-ral T. Moșoiu nr. 16, ap. 9 și 10, la data de 12.03.2019 este de 45.176 lei, pentru ap. 9 și 44.963 lei pentru ap. 10, 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 2019, conform comunicării Institutului Național de Statistică.

Față de imobilul ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre învederăm faptul că acesta este înscris în C.F. colectivă nr. 123091 Cluj-Napoca și C. F. individuală nr. 266201-C1-U12 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 123092), cu nr. topo 3593/1/IX, respectiv C. F. individuală nr. 266201-C1-U10 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 123092), cu nr. topo 3593/1/X.131562 Cluj-Napoca, și se află în proprietatea Statului Român, în administrarea operativă a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca .

Precizăm faptul că imobilul a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001, iar prin Dispoziția nr. 2907/31.08.2006 a Primarului municipiului Cluj-Napoca cererea a fost soluționată prin respingere.

Din punct de vedere al revendicărilor în baza Legii nr. 112/1995, a Legii nr. 501/2002 și a Legii nr. 66/2004, acest imobilul nu a fost revendicat în baza acestor legi, și nu face obiectul niciunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate.

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.

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

Față de cele prezentate mai sus, supunem spre analiză și dezbateră deliberativului local propunerea de punere în executare a Sentinței Civile nr. 1679/2018, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. 11813/211/21017, definitivă prin Decizia Civilă nr. 21/A/2019 a Tribunalului Cluj, în sensul vânzării către domnul Vârza Ernestin, având C.N.P. a suprafețelor locative cu destinația de locuință situată în municipiul Cluj-Napoca, str. General Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9, în suprafață de 48,05 mp., înscrisă în C.F. colectivă nr. 123091 Cluj-Napoca și C. F. individuală nr. 266201-C1-U12 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 123092), cu nr. topo 3593/1/IX și a ap. 10, în suprafață de 45,41 mp., înscrisă în C.F. colectivă nr. 123091 Cluj-Napoca și C. F. individuală nr. 266201-C1-U10 Cluj-Napoca (nr. C.F. vechi 123092), cu nr. topo 3593/1/X., și însușirea proceselor-verbale de evaluare a acestora.

**Director,
Iulia Ardeuș**

**Președinte Comisie,
Viceprimar Dan Ștefan Tarcea**

**Șef serviciu,
Raluca Ferezan**

**Întocmit,
Doina Boca**

Vizată D. Juidică
fly 18.03.2019

România
Județul Cluj

Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca

Nr. 1365 din 07.02.2019

PROCES-VERBAL

încheiat azi.....

PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI SI ANEXELOR AFERENTE

situat în Cluj-Napoca, str. TRAIAN MOȘOIU nr. 16 ap. 9, nivelul P
înscris în c.f. nr. 265201-C1-412 cu nr. topo 3591/1/IX cota indiviză 4,271
teren atrib. cof. normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate p
H.G.nr. 20 din 17.01.1996.

Titular contract de închiriere YARZA ERNESTIN

Număr contract de închiriere

Modul de preluare a imobilului de către Statul Român

	Valoar in preturi ian. 1990 (lei)	Coeficient de actualizare	Valoarea Actualizată	Coeficient de actualizare	Valoarea Actualizata 11.03.2019
LOCUINTA Su =	43.299	9105,69	394.1267.271	10016,94	43.372
BOXA- PIVNITA Su =	1.794	—	16.335.608	10016,94	1.797
Imprejmuire Magazie Sopron	7	—	63.740	10016,94	7
TOTAL VALOARE (Locuinta anexe) si Valabila la data de.....	45.100	—	410.566.579 RON = 41.666 lei	10016,94	45.176 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.....
 - Radu 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 ARDEUȘ.....
- Sef serviciu, Serviciul Juridic, Legislație, Contracte-.....
- Sef serviciu, Serviciul Administrare, Spații, Terenuri- RALUCA FERESAN.....
- 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.....
 - Steliana Turdean - consilier S.E.P.C.....
 - Ștefania Cucereanu - consilier S.E.P.C.....
 - Cristina Vajás - consilier S.E.P.C.....

Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. /2019

România
Județul Cluj
Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca
Nr. 1366 din 07.02.2019

PROCES-VERBAL
încheiat azi.....

PRIVIND EVALUAREA APARTAMENTULUI SI ANEXELOR AFERENTE

situat in Cluj-Napoca, str. TRAIAN MOȘOIU nr. 16 ap. 10 nivelul P
înscris în c.f. nr. 266201-C-110 cu nr. topo 3593/1/x cota indiviză 4,03%
teren atrib..... cof. normelor metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995, aprobate p
H.G.nr. 20 din 17.01.1996.

Titular contract de închiriere VĂRZAN ERNEȘTIU
Număr contract de închiriere
Modul de preluare a imobilului de către Statul Român

	Valoar in preturi ian. 1990 (lei)	Coeficient de actualizare	Valoarea Actualizată	Coeficient de actualizare	Valoarea Actualizata 11.03.2019
LOCUINTA Su =	39.630	9105,69	360.858.495	10016,94	39.697
BOXA-PIVNITA Su =	5.250	---	47.804.872	10016,94	5.259
Imprejmuire Magazie Sopron	7	---	63.740	10016,94	7
TOTAL VALOARE (Locuinta anexe) si Valabila la data de.....	44.887	---	408.727.107 FOU = 40.873 lei	10016,94	44.963 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.....
 - Radu 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 ARDEUȘ
- Sef serviciu, Serviciul Juridic, Legislație, Contracte-.....
- Sef serviciu, Serviciul Administrare, Spații, Terenuri- RALUCA FERESAN
- 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.....
 - Steliana Turdean - consilier S.E.P.C.....
 - Ștefania Cucereanu - consilier S.E.P.C.....
 - Cristina Vajas - consilier S.E.P.C.....



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 266201-C1-U12 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:123092

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str General Vasile Mitea, Nr. 16, Et. parter, Ap. 9, jud. Cluj, corp I
Părți comune: intrarea, fundațiile, acoperișul, fațadele, coridorul exterior de la etaj, casa scării, coridoarele și scările, spălătoria la subsol, intrarea pod, pivnița, instalații de apă, canal, electricitate, gaz-metan

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3593/1/IX	-	48,05			compus din: cameră, bucatărie, baie, hol, cămară de alimente, 2 boxe, cu SU= 48,05 mp și pic aferente în cotă de 4,27/100 parte în cf col 123091

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8976 / 05/06/1997		
Act nr. 0 (documentație tehnică);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN ÎN ADMINISTRAREA OPERATIVĂ A CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 123092)		

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 266201-C1-U12 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str General Vasile Milea, Nr. 16, Et. parter, Ap. 9, Jud. Cluj, corp I

Părți comune: intrarea, fundațiile, acoperișul, fațadele, coridorul exterior de la etaj, casa scării, coridoarele și scările, spălătoria la subsol, intrarea pod, pivnița, instalații de apă, canal, electricitate, gaz-metan

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3593/1/IX	-	48,05	-	-	compus din: cameră, bucătărie, baie, hol, cămară de alimente, 2 boxe, cu SU= 48,05 mp și pic aferente în cotă de 4,27/100 parte în cf col 123091

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
15/02/2019, 11:30





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 266201-C1-U10 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:123092

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str General Vasile Milea, Nr. 16, Et. P, Ap. 10, Jud. Cluj, Corp II
Părți comune: intrarea, fundațiile, acoperișul, fațadele, coridorul exterior de la etaj, casa scării, coridoarele și scările, spălătoria la subsol, intrarea pod, pivnița, instalații de apă, canal, electricitate, gaz-metan

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3593/1/X	-	45,41	403/10000		Ap nr 10 cu 2 camere, 1 bucătărie, 1 hol, 1 baie, 1 cămară de alimente, 1 boxă, su 45,41 mp, pic 4.03/100 parte

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8976 / 05/06/1997	
Act nr. cerere (documentație tehnică anexată);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) STATUL ROMÂN, în administrarea operativă a	
2) CONSILIULUI LOCAL MUN. CLUJ NAPOCA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 123092)	

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 266201-C1-U10 Comuna/Oraș/Municipiu: Cluj-Napoca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str General Vasile Milea, Nr. 16, Et. P, Ap. 10, Jud. Cluj, Corp II

Părți comune: intrarea, fundațiile, acoperișul, fațadele, coridorul exterior de la etaj, casa scării, coridoarele și scările, spălătoria la subsol, intrarea pod, pivnița, instalații de apă, canal, electricitate, gaz-metan

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3593/1/X	-	45,41	403/10000	-	Ap nr 10 cu 2 camere, 1 bucătărie, 1 hol, 1 baie, 1 cămară de alimente, 1 boxă, su 45,41 mp, plc 4,03/100 parte

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codel de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
15/02/2019, 11:30

Constantin Silvescu S.A.L.
președinte



ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
SECȚIA CIVILĂ

Operator de date cu caracter personal - 3185
DOSAR NR. 11813/211/2017

SENTINȚA CIVILĂ NR. 1679/2018
Ședința publică din data de 06.03.2018
Instanța este constituită din:
PREȘEDINTE: IONELA ANCA MARC
GREFIER: ȘTEFANA NECHITA

Pe rol se află soluționarea cererii de chemare în judecată formulată de reclamantul VÂRZA ERNESTIN în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, ambii prin primar, având ca obiect obligație de a face.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 12.02.2018, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta sentință; la acel termen, instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru data de 26.02.2018 și apoi pentru data de azi, 06.03.2018, când a hotărât următoarele:

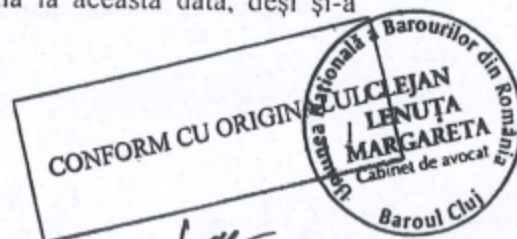
INSTANȚA,

Deliberând asupra cauze civile de față, constată următoarele:

Prin *cererea* înregistrată pe rolul acestei instanțe sub nr. 11813/211/2017 în data de 31.05.2017, reclamantul VÂRZA ERNESTIN în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, ambii prin primar, a solicitat instanței ca prin hotărârea pe care o va pronunța să dispună obligarea pârâților la perfectarea contractului de vânzare – cumpărare cu privire la suprafața locativă cu destinație de locuință situată în Cluj-Napoca, G-ral T. Moșoiu, nr. 16, ap. nr. 9, cu o suprafață utilă de 49,48 mp, și ap. nr. 10, având o suprafață utilă de 45,51 mp. ambele identificate în CF nr. 123092, sub nr. topo. 35093/1/IX și nr. topo. 3593/1/X, cu cheltuieli de judecată în caz de opunere la admiterea cererii de chemare în judecată.

În motivare, reclamantul a învederat, în esență, că apartamentele nr. 9 și 10, situate în Cluj-Napoca, G-ral T. Moșoiu, nr. 16, jud. Cluj, i-au fost atribuite lui și familiei sale la data de 27.07.2009, actuala locuință fiindu-i predată într-o stare avansată de degradare, fiind nevoit să execute ample lucrări de înlăturare reziburi/moloz, de deratizare, de reabilitare pereți, spoieli și zugrăveli.

A arătat că deși a solicitat vânzarea locuinței în raport de dispozițiile Legii nr. 112/1995, cererea sa de vânzare nu a fost soluționată până la această dată, deși și-a



îndeplinit toate obligațiile contractuale asumate prin contractul de închiriere, fiind astfel îndreptățit la a-și valorifica vocația la cumpărare în limita drepturilor locative conferite prin contract.

În drept, au fost invocate prevederile art. 1.521 și art. 1.523 din C.civ., art. 9 din Legea nr. 112/1995, art. 42 și art. 52 din Legea nr. 10/2001.

Cererea a fost legal timbrată cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 742,20 lei – filele 7 și 63.

În probațiune, reclamantul a depus la dosarul cauzei, în copie, un set de înscrisuri (filele 12 - 48).

Legal citați, *pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, ambii prin primar, nu au depus întâmpinare.*

La data de 31.10.2017, prin Serviciul Registratură al instanței, *pârâții au depus note de ședință* – filele 80 – 81 și au atașat la dosar înscrisuri – filele 82 – 247.

La data de 07.11.2017, reclamantul a depus înscrisuri – filele 2 – 3 din volumul II din dosar, iar la termenul din data de 15.01.2018, pârâții au depus la dosar înscrisuri – filele 15 – 16.

În cauză, instanța a încuviințat proba cu înscrisurile depuse la dosar și proba cu interogatoriul pârâților – filele 19 – 21.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

În fapt, reclamantul Vârza Ernestin, începând cu anul 1983, a deținut, în calitate de chiriaș, imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Gurghiu, nr. 1, ap. 6, jud. Cluj, pentru care a fost încheiat contractul de închiriere nr. 26943 din data de 27.01.1983, iar la data de 21.01.2000, Direcția de administrare a fondului imobiliar de stat, în baza Referatului nr. 2721, a aprobat, la solicitarea reclamantului, schimbarea locuinței deținută de către acesta din Cluj-Napoca, str. Gurghiu, nr. 1, ap. 6, jud. Cluj, cu cea din str. Potaisa, nr. 15.

La data de 23.06.2009, prin Hotărârea nr. 298, pârâtul Consiliul Local a aprobat scoaterea din circuitul locativ a imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Potaisa, nr. 15, jud. Cluj, iar prin Hotărârea nr. 370/09.07.2009 a aprobat atribuirea locuinței din fondul locativ de stat situată în Cluj-Napoca, str. Gen. Traian Moșoiu, nr. 16, ap. 9 – 10, jud. Cluj, reclamantului, în schimbul locuinței din str. Potaisa, nr. 15, fiind încheiat în acest sens contractul de închiriere nr. 152483 din data de 27.07.2009, termenul de închiriere fiind prelungit prin act adițional până în data de 27.06.2019.

Prin cererea înregistrată sub nr. 308043 în data de 25.08.2015, reclamantul, în calitate de chiriaș, a solicitat cumpărarea imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Gen. Traian Moșoiu, nr. 16, ap. 9 – 10, jud. Cluj, cererea sa fiind respinsă pe motiv că în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 nu îndeplinea condițiile de eligibilitate întrucât nu deținea contract de închiriere la data de intrării în vigoare a legii, respectiv la data de 28.01.1996.

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

14 din același act normativ "Persoanele îndreptățite la restituirea în natură a apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri vor depune cereri în acest sens, în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii".

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

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

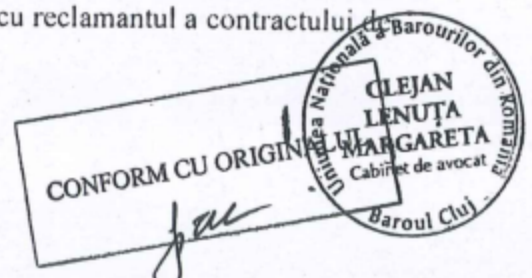
Prin Decizia nr. 81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, s-a admis sesizarea formulată de Tribunalul Cluj - Secția civilă privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în consecință, s-a stabilit că: „În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare".

În speță, așa cum rezultă din contractul de închiriere nr. 152483, imobilul în litigiu a fost închiriat reclamantului la data de 27.07.2009.

Raportat la acest moment dispozițiile aplicabile în cauză sunt cele înscrise în art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, anterior menționate.

În condițiile în care reclamantul îndeplinea condițiile prevăzute de lege pentru cumpărarea spațiului locativ, refuzul părților de a încheia contractul de vânzare-cumpărare apare ca fiind abuziv întrucât nu își are temeiul în lege. Or, față de faptul că reclamantul a avut calitatea de chiriaș încă din 1983, ceea ce a intervenit ulterior prin acele schimburi de locuințe a vizat doar schimbarea obiectului contractului de închiriere, însă calitatea de chiriaș a existat și s-a menținut. În această situație în care reclamantul a avut calitatea de chiriaș anterior Legii nr. 112/1995, dispozițiile art. 9 din acest act normativ sunt incidente în speța de față și nu pot fi înlăturate de la aplicare în condițiile invocate de părți.

În consecință, din perspectiva posibilității de cumpărare a imobilelor în litigiu, întrucât acestea nu au fost restituite în baza Legii nr. 112/1995 și nici nu au fost revendicate în temeiul Legii nr. 10/2001, iar cererea de cumpărare a fost formulată de reclamant după expirarea termenului de 6 luni la care se referă art. 14 din Legea nr. 112/1995, în condițiile art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 și art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, instanța va admite cererea de chemare în judecată astfel cum a fost formulată de reclamant și va obliga părții la perfectarea cu reclamantul a contractului de



vânzare – cumpărare cu privire la suprafața locativă cu destinație de locuință situată în Cluj-Napoca, G-ral T. Moșoiu, nr. 16, ap. nr. 9, cu o suprafață utilă de 49,48 mp, și ap. nr. 10, având o suprafață utilă de 45,51 mp, ambele identificate în CF nr. 123092, sub nr. topo. 35093/1/IX și nr. topo. 3593/1/X, apartamente deținute în baza contractului de închiriere nr. 152483/27.07.2009 și a actelor adiționale subsecvente.

În ceea ce privește **cheltuielile de judecată**, art. 453 alin. 1 C.proc.civ., prevede că *partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească aceste cheltuieli de judecată*. În prezenta cauză, reclamantul a solicitat acordarea de cheltuieli de judecată.

Reclamantul a făcut dovada cheltuielilor ocazionate cu acest proces, respectiv 2.000 lei onorariu avocațial (chitanța 196 din data de 24.08.2017), care este justificat prin raportare la munca depusă de avocat în formularea și susținerea pretențiilor reclamantului, complexitatea și valoarea obiectului pricinii, și suma de 742,20 lei reprezentând taxă judiciară de timbru.

Având în vedere cele de mai sus, instanța urmează să admită capătul de cerere privind acordarea cheltuielilor de judecată și va obliga pe pârâți la plata către reclamant a sumei de 2.742,20 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

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

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul **VÂRZA ERNEȘTIN, CNP** cu domiciliul procesual ales la Cabinet de avocat Clejan Lenuța Margareta, în Cluj-Napoca, B-dul Eroilor, nr. 10, ap. 16, jud. Cluj, în contradictoriu cu pârâții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA** și **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**, ambii prin primar, ambii cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1 - 3, jud. Cluj.

Obligă pârâții la perfectarea cu reclamantul a contractului de vânzare – cumpărare cu privire la suprafața locativă cu destinație de locuință situată în Cluj-Napoca, G-ral T. Moșoiu, nr. 16, ap. nr. 9, cu o suprafață utilă de 49,48 mp, și ap. nr. 10, având o suprafață utilă de 45,51 mp, ambele identificate în CF nr. 123092, sub nr. topo. 35093/1/IX și nr. topo. 3593/1/X, apartamente deținute în baza contractului de închiriere nr. 152483/27.07.2009 și a actelor adiționale subsecvente.

Obligă pârâții la plata în favoarea reclamantului a sumei de 2.742,20 lei reprezentând cheltuieli de judecată.

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

Cererea și motivele de apel se vor depune la Judecătoria Cluj-Napoca, sub sancțiunea nulității.

Pronunțată în ședință publică, azi, data de 06.03.2018.

PREȘEDINTE,
Marc Ionela Anca

GREFIER,
Nechita Ștefana

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

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2019:007.000021

Dosar nr. 11813/211/2017

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA CIVILĂ

COPIA MINUTEI DECIZIEI CIVILE Nr. 21/A/2019

Ședința publică de la 09 Ianuarie 2019

Completul este compus din:

PREȘEDINTE Alin-Florin Doica

JUDECĂTOR Oana-Claudia Tatu

ÎN NUMELE LEGII
DECIDE

Respinge ca nefondat apelul declarat de pârâții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** împotriva Sentinței civile nr. 1679 din data de 06.03.2018 pronunțată în dosarul civil nr. 11813/211/2017 al **JUDECĂTORIEI CLUJ-NAPOCA**, pe care o menține în totul.

Obligă pe apelanții **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** să plătească intimatului **VÂRZA ERNESTIN**, în solidar, suma de 2000 lei, cheltuieli de judecată în apel.

Decizia este definitivă.

Pronunțată în ședința publică din data de 09.01.2018.

Președinte,
Ss Indescifrabil

Judecător,
SS Indescifrabil

CONFESIA
ORIGINAL
[Signature]

União Nacională a Barourilor din România
Baroul Cluj
LENUTA MARGARETA
Cabinet de avocat
CONFIRM CU ORIGINALUL
[Signature]

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

Acesta este document finalizat

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2019:007.000021

Dosar nr. 11813/211/2017

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ Nr. 21/A/2019

Ședința publică de la 09 Ianuarie 2019

Instanța este constituită din:

PREȘEDINTE Alin-Florin Doica

JUDECĂTOR Oana-Claudia Tatu

GREFIER Claudia-Giorgiana Herișanu

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe apelant CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, apelant MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA PRIN PRIMAR și pe intimat VÂRZA ERNESTIN, având ca obiect apelul declarat împotriva Sentinței civile nr. 1679 din data de 06.03.2018 pronunțată în dosarul civil nr. 11813/211/2017 al Judecătoriei Cluj-Napoca, dosar având ca obiect *obligație de a face*.

La apelul nominal făcut în ședința publică, se prezintă pentru intimatul reclamant VÂRZA ERNESTIN avocat CLEJAN LENUȚA, lipsind apelanții pârâți.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care,

Tribunalul constată că ne aflăm la primul termen de judecată în prezenta cauză.

Verificându-și competența, Tribunalul constată că este competent în ceea ce privește soluționarea prezentei cauze.

În cauză a fost declarat un apel, care este comunicat, legal timbrat, formulat în termen, a fost parcursă procedura prealabilă de regularizare a cererii.

La dosar s-a depus o întâmpinare din partea intimatului VÂRZA ERNESTIN prin care s-a invocat *excepția tardivității formulării prezentei căi de atac*.

Reprezentanta intimatului reclamant arată că nu își mai susține excepția invocată.

Verificându-se actele existente la dosar, respectiv data comunicării hotărârii instanței de fond, precum și data formulării prezentei căi de atac, tribunalul constată că în prezenta cauză apelul a fost formulat în termen.

Nemai fiind alte cereri de formulat și probe de administrat, tribunalul constată încheiată faza de cercetare judecătorească și acordă cuvântul în dezbaterea apelului.

Reprezentanta intimatului reclamant, având cuvântul, solicită admiterea apelului ca nefondat, menținerea hotărârii atacate ca fiind temeinică și legală, pentru considerentele arătate punctual în întâmpinare.

Reclamantul a din totdeauna avut calitatea de chiriaș la Consiliul local, locuințele atribuite de către Consiliul Local s-au făcut din 1975. Chiriașul a fost ținut de dispozițiile legale, emise de către consiliul local. Chiriașul a fost mutat de două ori prin hotărâri de consiliul local, respectiv înainte de revoluție în temeiul Legii nr. 4/1975, fiind ținut de aceste dispoziții legale. Ulterior, a mai fost în baza dispozițiilor Legii nr. 114/1996.

Judecătoria Cluj-Napoca reține în mod temeinic și legal faptul că ceea ce s-a schimbat a fost obiectul contractului de închiriere. Reclamantul a avut tot timpul calitatea de chiriaș, niciodată nu a pierdut această calitate de chiriaș, el s-a mutat dintr-o locuință în alta în funcție de dispozițiile stabilite prin hotărârile de consiliu local precum și în funcție de dispoziția proprietarului, Consiliul local. Reclamantul nu se punea opune proprietarului cu privire la mutarea sau schimbarea locuinței.

De altfel, în tot dosarul nu există o hotărâre de consiliu local de demolare și mutare, și nu există vreo hotărâre de Consiliu local în care să se arate că această locuință nu, se vinde. Legea administrației publice locale arată că Consiliile locale administrează domeniul public și domeniul privat. Prin urmare, cererea de cumpărare a locuinței rezultă chiar și din răspunsul la interogatoriul. Consiliul Local este autoritatea legală care trebuie să se pronunțe asupra cererii de cumpărare a locuinței. Din punctul său de vedere, calea de atac a fost promovată cu rea-credință de apelanți.

Cu cheltuieli de judecată conform dovezii de la fila 21 din dosarul de apel.

Tribunalul reține cauza în pronunțare.

TRIBUNALUL

Asupra cauzei de față, reține următoarele:

Prin Sentința civilă nr. 1679/06.03.2018, pronunțată în dosar nr. 11813/211/2017 al Judecătoria Cluj-Napoca, s-a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul VÂRZA ERNESTIN, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA.

A obligat pârâții la perfectarea cu reclamantul a contractului de vânzare – cumpărare cu privire la suprafața locativă cu destinație de locuință situată în Cluj-Napoca, G-ral T. Moșoiu, nr. 16, ap. nr. 9, cu o suprafață utilă de 49,48 mp, și ap. nr. 10, având o suprafață utilă de 45,51 mp, ambele identificate în CF nr. 123092, sub nr. topo. 35093/1/IX și nr. topo. 3593/1/X, apartamente deținute în baza contractului de închiriere nr. 152483/27.07.2009 și a actelor adiționale subsecvente.

A obligat pârâții la plata în favoarea reclamantului a sumei de 2.742,20 lei reprezentând cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunța această sentință, judecătoria a reținut următoarele:

În fapt, reclamantul Vârza Ernestin, începând cu anul 1983, a deținut, în calitate de chiriaș, imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Gurghiu, nr. 1, ap. 6, jud. Cluj, pentru care a fost încheiat contractul de închiriere nr. 26943 din data de 27.01.1983, iar la data de 21.01.2000, Direcția de administrare a fondului imobiliar de stat, în baza Referatului nr. 2721, a aprobat, la solicitarea reclamantului, schimbarea locuinței deținută de către acesta din Cluj-Napoca, str. Gurghiu, nr. 1, ap. 6, jud. Cluj, cu cea din str. Potaisa, nr. 15.

La data de 23.06.2009, prin Hotărârea nr. 298, pârâții Consiliul Local a aprobat scoaterea din circuitul locativ a imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Potaisa, nr. 15, jud. Cluj, iar prin Hotărârea nr. 370/09.07.2009 a aprobat atribuirea locuinței din fondul locativ de stat situată în Cluj-Napoca, str. Gen. Traian Moșoiu, nr. 16, ap. 9 – 10, jud. Cluj, reclamantului, în schimbul locuinței din str. Potaisa, nr. 15, fiind încheiat în acest sens contractul de închiriere nr. 152483 din data de 27.07.2009, termenul de închiriere fiind prelungit prin act adițional până în data de 27.06.2019.

Prin cererea înregistrată sub nr. 308043 în data de 25.08.2015, reclamantul, în calitate de chiriaș, a solicitat cumpărarea imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Gen. Traian Moșoiu, nr. 16, ap. 9 – 10, jud. Cluj, cererea sa fiind respinsă pe motiv că în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 nu îndeplinea condițiile de eligibilitate întrucât nu deținea contract de închiriere la data de intrării în vigoare a legii, respectiv la data de 28.01.1996.

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

Apoi, în temeiul art. 42 alin. 1 - 3 din Legea nr. 10/2001 “Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali. Imobilele cu altă destinație decât cea de locuință, prevăzute la alin. (1), se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare. Deținătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a

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

Prin urmare, prin art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 se reglementează posibilitatea înstrăinării imobilelor cu destinația de locuință, pe de o parte, ca urmare a opțiunii chiriașului de a cumpăra, iar, pe de altă parte, din inițiativa deținătorului, cu recunoașterea în acest caz a dreptului de preemțiune al chiriașului, ambele ipoteze sub condiția epuizării procedurilor administrative și jurisdicționale, în cazul în care acestea s-au declanșat.

Prin Decizia nr. 81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, s-a admis sesizarea formulată de Tribunalul Cluj - Secția civilă privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în consecință, s-a stabilit că: „În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv, în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare”.

În speță, așa cum rezultă din contractul de închiriere nr. 152483, imobilul în litigiu a fost închiriat reclamantului la data de 27.07.2009.

Raportat la acest moment dispozițiile aplicabile în cauză sunt cele înscrise în art. 42 alin. 3, din Legea nr. 10/2001, anterior menționată.

În condițiile în care reclamantul îndeplinea condițiile prevăzute de lege pentru cumpărarea spațiului locativ, refuzul părților de a încheia contractul de vânzare-cumpărare apare ca fiind abuziv întrucât nu își are temeiul în lege. Or, față de faptul că reclamantul a avut calitatea de chiriaș încă din 1983, ceea ce a intervenit ulterior prin acele schimburi de locuințe a vizat doar schimbarea obiectului contractului de închiriere, însă calitatea de chiriaș a existat și s-a menținut. În această situație în care reclamantul a avut calitatea de chiriaș anterior Legii nr. 112/1995, dispozițiile art. 9 din acest act normativ sunt incidente în speța de față și nu pot fi înlăturate de la aplicare în condițiile invocate de părți.

În consecință, din perspectiva posibilității de cumpărare a imobilelor în litigiu, întrucât acestea nu au fost restituite în baza Legii nr. 112/1995 și nici nu au fost revendicate în temeiul Legii nr. 10/2001, iar cererea de cumpărare a fost formulată de reclamant după expirarea termenului de 6 luni la care se referă art. 14 din Legea nr. 112/1995, în condițiile art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 și art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, instanța a admis cererea de chemare în judecată astfel cum a fost formulată de reclamant și a obligat părțile la perfectarea cu reclamantul a contractului de vânzare - cumpărare cu privire la suprafața locativă cu destinație de locuință situată în Cluj-Napoca, G-ral T. Moșoiu, nr. 16, ap. nr. 9, cu o suprafață utilă de 49,48 mp, și ap. nr. 10, având o suprafață utilă de 45,51 mp, ambele identificate în CF nr. 123092, sub nr. topo. 35093/1/IX și nr. topo. 3593/1/X, apartamente deținute în baza contractului de închiriere nr. 152483/27.07.2009 și a actelor adiționale subsecvente.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, art. 453 alin. 1 C.proc.civ., prevede că partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească aceste cheltuieli de judecată. În prezenta cauză, reclamantul a solicitat acordarea de cheltuieli de judecată.

Reclamantul a făcut dovada cheltuielilor ocazionate cu acest proces, respectiv 2.000 lei onorariu avocațial (chitanța 196 din data de 24.08.2017), care este justificat prin raportare la munca depusă de avocat în formularea și susținerea pretențiilor reclamantului, complexitatea și valoarea obiectului pricinii, și suma de 742,20 lei reprezentând taxă judiciară de timbru.

Având în vedere cele de mai sus, instanța a admis capătul de cerere privind acordarea cheltuielilor de judecată și a obligat pe părți la plata către reclamant a sumei de 2.742,20 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe au declarat apel părțile Consiliul local Cluj și Municipiul Cluj-Napoca, solicitând instanței admiterea apelului și:

- în principal, anularea hotărârii atacate și trimiterea cauzei spre rejudecare primei instanțe, potrivit art. 480 alin. 3 CPC;

- în subsidiar, anularea hotărârii atacate, și rejudecând cauza solicită respingerea cererii de chemare în judecată.

În motivare apelanții pârâți arată faptul că apreciază că prezenta hotărâre este netemeinică și nelegală.

1. Art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 prevede: "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."

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

Pentru a putea beneficia de dispozițiile mai sus menționate, chiriașul trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- să fie titularul contractului de închiriere a locuinței pe care dorește să o cumpere

- să fi expirat termenul prevăzut de legea specială pentru formularea cererilor de restituire în natură de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora;

- locuința să nu fi fost restituită în natură fostului proprietar sau moștenitorilor acestuia.

Or, analizând modalitatea de preluare de către Statul Român a imobilului în litigiu de la foștii proprietari tabulari arată apelanții că imobilul constând în casă ce face obiectul cererii intimatului a fost preluat în temeiul decretului lege 228/1948, preluarea imobilului pe acest temei de drept necircumscriindu-se sferei de aplicare a Legii 112/1995, ca atare, sub acest aspect, apartamentul-imobil nu face obiectul Legii nr. 112/1995 și nu poate fi înstrăinat către intimat.

Arată apelanții că imobilul obiect al prezentei cauzei a fost notificat în baza Legii nr. 10/2001 de către Koleszar Judit însă notificarea acestuia a fost respinsă motivat de faptul că imobilul nu face obiectul Legii nr. 10/2001 și nu intră în categoria imobilelor preluate în mod abuziv.

Prin urmare, intimatul din prezenta cauză nu îndeplinește condițiile acestui text de lege mai sus menționat, nu a avut calitatea de chiriaș la data intrării în vigoare asupra imobilului solicitat prin prezenta cerere de chemare în judecată cu atât mai mult cu cât acest imobil nu face obiectul Legii nr. 112/1995.

2. Art. 9 alin. 6 din Legea nr. 112/1995: "Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu".

Or, potrivit art. 249 Cod procedură civilă sarcina probei revine reclamantului, el fiind cel care a pornit procesul și care solicită cumpărarea imobilului din str. Traian Moșoiu nr. 16, trebuia să facă dovada că îndeplinește și această condiție, să depună o declarație notarială din care să rezulte că nu au dobândit sau înstrăinat o construcție personală după data de 1 ianuarie 1990, însă la dosarul cauzei nu există așa ceva.

Prin urmare, și sub acest aspect consideră apelanții că acțiunea intimatului este nefondată.

3. Instanța de fond admite cererea reclamantului motivat de faptul că "reclamantul a avut calitatea de chiriaș încă din 1983, ceea ce a intervenit ulterior prin acele schimburi de locuințe a vizat doar schimbarea obiectului contractului de închiriere, însă calitatea de chiriaș a existat și s-a menținut. În această situație în care reclamantul a avut calitatea de chiriaș anterior Legii nr. 112/1995, dispozițiile art. 9 din acest act normativ sunt incidente în speța de față și nu pot fi înlăturate de la aplicare în condițiile invocate depărați."

Or, cu aceste rețineri ale instanței de fond nu pot fi de acord apelanții sub nicio formă deoarece dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995 sunt foarte clare și nu lasă loc de interpretare:

"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" iar mai departe se invocă

prevederile art. 14 din același act normativ "Persoanele îndreptățite la restituirea în natură a apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri vor depune cereri în acest sens, în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii"

Din interpretarea textelor de lege mai sus menționate rezultă, fără nicio îndoială, că textele de lege mai sus menționate se referă la cumpărarea acelor apartamente care nu au fost restituite în natură foștilor proprietari, și nu la oricare apartament pe care o persoană îl deține în calitate de chiriaș.

Este adevărat, și nici nu au negat, arată apelanții faptul că reclamantul a avut calitatea de chiriaș încă din anul 1983 însă, reclamantul nu a folosit în mod continuu și neîntrerupt apartamentul închiriat la data apariției legii nr. 112/1995.

Prevederile art. 9 din Legea 112/1995 sunt extrem de clare: pot fi vândute numai apartamentele care nu au fost restituite în natură și existau contracte de închiriere valabil încheiate.

În speța dedusă judecării, intimatul nu mai poate beneficia de prevederile acestor dispoziții legale imperative deoarece acesta a renunțat în mod voluntar la imobilul din str. Gurghiu nr. 1, jud. Cluj, imobil pentru care intimatul avea contract de închiriere valabil încheiat.

Practic la data la care a solicitat schimbul de imobilele intimatul a pierdut beneficiul cumpărării imobilului. Schimbul de imobile a avut loc în anul 2000, ori de la data apariției Legii nr. 112/1995 acesta putea opta pentru cumpărarea locuinței însă nu a făcut-o.

4. Instanța de fond reține că "raportat la acest moment (anul 2009) dispozițiile aplicabile în cauză sunt cele înscrise în art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 în condițiile în care reclamantul îndeplinea condițiile prevăzute de lege pentru cumpărarea spațiului locativ, refuzul părților de a încheia contractul de vânzare-cumpărare apare ca fund abuziv întrucât nu își are temeiul în lege.."

Cu aceste rețineri nu pot fi de acord apelanții.

Potrivit art. 22 CPC judecătorul are îndatorirea să stăruie, prin toate mijloacele legale, pentru a preveni orice greșală privind aflarea adevărului în cauză, pe baza stabilirii faptelor și prin aplicarea corectă a legii, în scopul pronunțării unei hotărâri temeinice ceea ce nu s-a întâmplat în speța dedusă judecării. Instanța nu a verificat dacă intimatul îndeplinește toate condițiile necesare prevăzute de legea nr. 112/1995 pentru a putea cumpăra imobilul ci doar reține că subscrișii suntem de rea-credință.

În primul rând că imobilul nu face obiectul Legii nr. 112/1995, imobilul nu a fost restituit vechiului proprietar sau moștenitorului" pentru că acesta nu intra în categoria imobilelor preluate în mod abuziv.

În al doilea rând, nu avea intimatul ce termen de 6 luni să respecte dacă a devenit chiriaș asupra imobilului solicitat în anul 2009, este clar că termenul de 6 luni era expirat.

În al treilea rând, intimatul nu a făcut dovada că nu face parte din excepțiile prevăzute la art. 9 alin. 6 al Legii nr. 112/1995.

În al patrulea rând, pentru lămurirea sintagmei „titulari de contract" legiuitorul a elaborat Norme Metodologice de aplicare a legii, aprobate prin H.G. nr. 20/1996, republicate în temeiul H.G. nr. 11/1997, în cuprinsul cărora, la art.6, s-a prevăzut ca "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, ocupați apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii".

În al cincilea rând, consideră apelanții că prevederile art. 6 din HG nr. 20/1995 au fost emise ca urmare a unor nevoi sociale de apărare a drepturilor chiriașilor care locuiau în acele apartamente la momentul intrării în vigoare a legii. Condițiile în care puteau fi cumpărate aceste locuințe erau:

- să nu fie vorba de imobil preluare de stat cu titlul;
- imobilele să nu fi fost restituite în natură foștilor proprietari;
- să existe calitatea de chiriaș la data momentul apariției legii.

Prin urmare, ratio legis a legii nr. 112/1995 a fost determinată de necesitatea protejării drepturilor chiriașilor din acele locuințe preluate abuziv de statul român și neretrocedate în natură, în susținere anexează Hotărârea nr. 201 din data de 19.03.2008 a Consiliului Național pentru combaterea discriminării.

5. Instanța de fond admite cererea constă că acest imobil nu a fost restituit în baza Legii nr. 112/1995 și nici nu a fost revendicat în temeiul Legii nr. 10/2001.

Or, contrar a ceea ce reține instanța de fond arată apelanții că acest imobil a făcut obiectul dosarului întocmit în baza Notificării înregistrată sub nr. 48048/3/452 din 14.08.2001 prin care dna Koleszar Judit a solicitat restituirea în natură sau acordarea de despăgubiri pentru imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Moșoiu nr. 16, jud. Cluj.

6. Instanța de fond invocă prevederile art. 42 alin. 1 și 3 din Legea nr. 10/2001.

Or, articol 9 din Legea nr. 112/1995 nu a fost modificat prin Legea nr. 10/2001. Dreptul de preemțiune reglementat de art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 nu modifică și nici nu abrogă implicit dreptul de opțiune al chiriașului și nici obligația de vindere către chiriaș în cazul exercitării dreptului de opțiune, ci reglementează doar posibilitatea proprietarului de a vinde locuința și unor altă persoane decât chiriașul, cu rezerva unui drept de opțiune al chiriașului la preț egal.

7. Motivată de faptul că au solicitat respingerea petiției principale al acțiunii, consideră apelanții că obligarea lor la plata cheltuielilor de judecată în cuantum de 2742,20 lei este nejustificată iar suma este exagerat de mare.

Având în vedere cele mai sus menționate solicită admiterea apelului astfel cum a fost formulat.

În drept se prevalează de dispozițiile legale menționate în cuprinsul întâmpinării.

La data de 30.10.2018 intimatul reclamant a depus la dosar întâmpinare solicitând instanței respingerea apelului ca nefundat și obligarea părților la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare intimatul reclamant arată faptul că, prin cererea de chemare în judecată înregistrată sub nr. 11813/211/2017 în data de 31.05.2017, a solicitat în contradictoriu cu părții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, ambii prin primar, a solicitat instanței ca prin hotărârea pe care o va pronunța să dispună obligarea acestora la perfectarea contractului de vânzare - cumpărare cu privire la suprafața locativă cu destinație de locuință situată în Cluj-Napoca, G-ral T. Moșoiu, nr. 16, ap. nr. 9, cu o suprafață utilă de 49,48 mp, și ap. nr. 10, având o suprafață utilă de 45,51 mp, ambele identificate în CF nr. 123092, sub nr. topo 35093/1/IX și nr. topo. 3593/1/X, cu cheltuieli de judecată în caz de opunere la admiterea cererii de chemare în judecată.

Prin probațiunea administrată în cauza s-a dovedit că apartamentele nr. 9 și 10, situate în Cluj-Napoca, G-ral T. Moșoiu, nr. 16, jud. Cluj, i-au fost atribuite reclamantului și membrilor familiei la data de 27.07.2009, actuala locuință fiindu-i predată într-o stare avansată de degradare, ca urmare a unui schimb de locuința realizat în mod forțat de către părți în calitate de proprietari prin HCL nr. 298/23.06.2009.

De asemenea a dovedit intimatul reclamant împrejurarea ca acesta este chiriașul părților din anul 1983, aspect recunoscut de către părți fila 82 dosar.

În realitate, calitatea de chiriaș al acestuia datează de mult mai mulți ani (1975), însa el nu mai deține prima repartiție și primul contract de închiriere, aceste documente fiind predate părților la fiecare schimb de repartiție ce s-a făcut.

Prin sentința civilă 1679/2018 Judecătoria Cluj-Napoca a admis cererea de chemare în judecată așa cum a fost aceasta formulată și motivată la baza acestei sentințe stând probațiunea administrată în cauză și temeiul de drept invocat.

La data de 29 mai 2018, părții declară apel împotriva sentinței civile mai sus indicată solicitând anularea acestei sentințe cu critici lipsite de suport legal.

În primul rând:

Solicită intimatul reclamant a se proceda la verificarea termenului de declarare a apelului motivat de faptul ca termenul de declarare a apelului din calculele sale s-a împlinit la data de 27 mai 2018.

Pe fond, în raport cu motivele de apel formulate:

1. Primul motiv de apel nu se susține întrucât prin Decizia nr. 81/2017 a înaltei Curți de Casație și Justiție, completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, s-a admis sesizarea formulată de Tribunalul Cluj - Secția civilă privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în

consecință, s-a stabilit că: „în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 republicată, cu modificările și 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”,

2. Cel de al doilea motiv de apel nu se susține întrucât niciodată pârâții nu au contestat faptul ca acesta nu ar îndeplini condițiile impuse de lege sub aspectul declarațiilor notariale.

Aceste declarații există, ele au fost date în fața notarului și depuse la sediul pârâtului, compartimentul de specialitate, în lipsa acestor declarații neputându-se perfecta legal contractul de închiriere.

Pentru a elimina orice fel de suspiciune cu privire la acest aspect, arată reclamantul că a complinit declarațiile date anterior și mai depune o nouă declarație chiar dacă așa cum a mai arătat aceasta nu a fost pusă în discuție la fondul cauzei și o apreciază ca fiind neconcludentă.

3. Cel de al treilea motiv de apel denotă reaua credința a apelanților și interpretarea proprie dată de către aceștia unei spete în opinia acestuia foarte clară.

Într-adevăr nu a cerut analizarea tuturor contractelor de închiriere de la prima repartitie a unei locuințe din fondul locative de stat anul 1975 și până în prezent, nevăzând relevanța acestor analize.

A făcut dovada clară că acesta are și a avut dintotdeauna calitatea de chiriaș al pârâților și că niciodată nu a pierdut aceasta calitate de chiriaș.

Toate schimburile de repartitii forțate sau neforțate au fost făcute de către pârâții apelanți prin HCL, după cum acesta a avut sau nu nevoie de anumite locuințe pe care el le-a deținut în mod legal întotdeauna cu contact de închiriere legal încheiat.

Inițial a avut o locuință modestă (suprafața locative mica) pentru ca numărul membrilor familiei sale a fost redus însă proporțional cu mărirea numărului de membri, * în raport cu Legea locuinței inițial Lg.5/1973 apoi legea 114/1996 * în mod evident s-a tot mutat după cum pârâții au socotit că este mai potrivit.

Procedural s-a conformat indicațiilor primite de la serviciile de specialitate sub aspectul întocmirii cererilor de schimb fie ca a fost vorba despre un confort sporit necesar familiei sale, fie că a fost vorba despre sistematizarea zonei, tot lui i s-a cerut să facă cerere de schimb de parca el ar fi avut vre-un interes în sistematizarea orașului.

O asemenea rațiune nu poate sta în picioare.

În mod clar, arată reclamantul prin conduita sa nu a adus atingere intereselor municipalității și mai degrabă s-a conformat tuturor solicitărilor ca mai apoi să constate că a fost înșelat în valoarea cuvântului dat de către reprezentanții acestei instituții.

4. Motivul 5 de apel nu se susține întrucât în fața instanței fondului nu s-a formulat o astfel de apărare cu toate că putea sau trebuia să facă o asemenea apărare.

Nu acesta este motivul pentru care această locuința nu a fost vândută administrativ către el - cererea de revendicare care a fost soluționată prin respingerea cererii cu mulți ani înainte de a înregistra prezenta cerere de chemare în judecată.

Aceasta verificare aparține exclusiv apelanților !!!

De la rămânerea irevocabilă a soluționării cererii de revendicare au trecut mulți ani nu numai 6 luni așa cum cere cadrul legal.

Oricum, apelanta avea obligația legală de a depune la dosarul cauzei întreg dosar juridic al imobilului și situația juridică actuală așa cum a solicitat prin cererea de chemare în judecată.

Sub acest aspect solicită intimatul reclamant a se avea în vedere dispozițiile art. 254 potrivit căruia toate probele se propun, sub sancțiunea decăderii, de către reclamant prin cererea de chemare în judecată, iar de către pârât prin întâmpinare, dacă legea nu dispune altfel ele pot fi propuse și oral, în cazurile anume prevăzute de lege.

Or, pârâta apelanta, nu a formulat o poziție procesuală în termen și cu toate că a solicitat decăderea acesteia din termen, instanța fondului în exercitarea rolului activ a repus pârâții în

termen, le-a dat posibilitatea de a se apăra, a solicita în mod expres a se depună la dosarul cauzei toate documentele care au legătura cu cauza, a comunicat interogatoriul, a stăruit procedural ca această cauză să primească o dezlegare în raport cu dispozițiile legale.

Și în această etapă procedural, apelanta avea obligația de a depune la dosarul cauzei toate actele de care înțelege să se folosească în susținerea propriilor afirmații respectiv, cerere de revendicare, dispoziția emisă și dovada că această dispoziție de respingere a cererii de revendicare a rămas irevocabilă și în ce an.

Dacă aceste documente s-ar fi aflat în posesia sa cu siguranța le-ar fi depus.

Cu toate acestea a făcut demersuri și a intrat în posesia unei copii de pe Dispoziția de respingere a notificării nr.2907/31 august 2006 prin care cererea de revendicare a fost respinsă în urma cu 12 ani !

Așa fiind, în speță devin incidente dispozițiile art.476 și următoarele CPC. Prevederile art. 476 alin. (2) prevăd ca instanța de apel se va pronunța, în fond, numai pe baza celor invocate la prima instanța.

Restul motivelor de apel sunt speculații și interpretări proprii care nu pot conduce la modificarea soluției instanței fondului tocmai în lumina dezlegărilor date prin Decizia nr. 81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, obligatorie.

În consecință, din perspectiva posibilității de cumpărare a imobilelor în litigiu, întrucât acestea nu au fost restituite în baza Legii nr. 112/1995 și nici nu au fost restituite în temeiul Legii nr. 10/2001, iar cererea de cumpărare a fost formulată de acesta după expirarea termenului de 6 luni la care se referă art. 14 din Legea nr. 112/1995, în condițiile art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 și art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, apreciază că în mod legal instanța de judecată a admis cererea de chemare în judecată astfel cum a fost formulată de reclamant și a obligat părții la perfectarea cu reclamantul a contractului de vânzare-cumpărare cu privire la suprafața locativă cu destinație de locuință situată în Cluj-Napoca, G-ral T. Moșoiu, nr. 16, ap. nr. 9, cu o suprafață utilă de 49,48 mp, și ap. nr. 10, având o suprafață utilă de 45,51 mp, ambele identificate în CF nr. 123092, sub nr. topo. 35093/1/IX și nr. topo. 3593/1/X, apartamente deținute în baza contractului de închiriere nr. 152483/27.07.2009 și a actelor adiționale subsecvente.

În mod clar dispozițiile art.9 din Legea nr. 112/1995 trebuie coroborate cu dispozițiile art.43 alin.3 din Legea nr. 10/2001, potrivit căruia imobilele cu destinația de locuințe care în urma procedurilor prevăzute în capitolul III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali și „pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune”, precum și cu dispozițiile art.52 din Legea nr.10/2001 care prevede că la data intrării în vigoare a prezentei legi orice alte dispoziții contrare se abrogă.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, în raport cu dispozițiile art. 453 alin. 1 Cproc.civ., prevede că partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească aceste cheltuieli de judecată.

În prezenta cauză, arată reclamantul că a avansat cheltuieli de judecată și în apel și este îndreptățit la recuperarea acestora, motiv pentru care solicită și onorarea acestor cheltuieli.

Analizând apelul formulat, prin prisma motivelor de fapt și de drept invocate, tribunalul în baza art. 480 C. proc. civ, îl va respinge pentru următoarele considerente:

O primă critică formulată de către apelanți se referă la faptul că imobilul litigios nu se circumscrie sferei de aplicare a Legii 112/1995, în condițiile în care a fost preluat în temeiul Decretului Lege 228/1948 *pentru desființarea Comisiei ministeriale pentru executarea Tratatului de pace pentru desființarea Casei de Administrare și Supraveghere a Bunurilor Inamice (C.A.S.B.I.) și pentru reglementarea conservării, administrării și lichidării bunurilor administrate în aceasta Casa* și a Legii 91/1945 *pentru înființarea Casei de Administrare și Supraveghere a Bunurilor Inamice.*

Într-adevăr Legea 112/1995 vizează strict imobilele preluate cu titlu de către statul român raportat la prevederile art.1 din acest act normativ coroborate cu normele de aplicare.

Însă așa cum rezultă din cuprinsul motivării Deciziei nr. 81/2017 pronunțată de instanța supremă în completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept *Legiuitorul a recunoscut prin*

sintagma "potrivit legislației în vigoare" (din cuprinsul art.43 alin.3 din Legea 10/2001 conform căruia imobilele cu destinația de locuință care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite, rămân în administrarea deținătorilor actuali și pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune). , *în continuare, dreptul de favoare pe care l-a conferit chiriașilor printr-o măsură de protecție socială, anterior, prin art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 - extinzând însă sfera de aplicare de la chiriașii imobilelor cu destinația de locuință preluate cu titlu și la ceilalți, ale căror imobile, cu aceeași destinație, se încadrează în celelalte categorii de preluări, considerate abuzive prin art. 2 din lege.*

Rezultă așadar că înstrăinarea locuințelor poate fi realizată în favoarea chiriașilor și pentru acele imobile care nu au fost preluate cu titlu, cum este cazul în speță, instanța supremă pronunțând soluții de restituire și a acestor imobile preluate de C.A.S.B.I. în favoarea persoanelor îndreptățite.

De asemenea, apelanții se prevalează de faptul că potrivit prevederilor art. 9 alin. 6 din Legea 112/1995 intimatul avea obligația de a dovedi că nu a dobândit sau înstrăinat o locuință proprietate personală după 01.01.1990, în localitatea de domiciliu.

Tribunalul constată însă că ulterior pronunțării sentinței atacate intimatul a complinit această lipsă, așa cum reiese din cuprinsul declarației autentificate sub nr. 5977/04.06.2018 de către notar public Handra Călugăr Diana (f. 25 dosar), acesta declarând că nu a deținut și nu deține și nici nu a înstrăinat o locuință proprietate personală, sau o cotă parte din suprafața utilă a unei locuințe mai mare de 18 mp sau o suprafață de teren construibil mai mare de 150 mp sau o casă de vacanță, proprietate personală pe teritoriul României după 01.01.1990.

Este de remarcat faptul că o declarație similară a fost dată alături de alți membri ai familiei în același sens, conform înscrisului autentificat sub nr. 6410/23.09.2014, de către același notar public (f. 26).

Un alt motiv îl constituie faptul că, inițial intimatul a deținut cu titlu de chiriaș, încă din 1983 un alt apartament, situat în str. Gurgiu, nr. 1, Cluj-Napoca, însă ca urmare a schimbului de locuință, ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 a pierdut beneficiul conferit de legiuitor, respectiv posibilitatea de a-l cumpăra, situați în care nu este îndreptățit la dobândirea imobilului schimbat.

În acord cu opinia judecătorei, tribunalul apreciază că intimatul este îndreptățit la dobândirea imobilului chiar dacă a intervenit un schimb de locuințe, întrucât calitatea sa de chiriaș s-a menținut de-a lungul timpului, indiferent de obiectul locațiunii, cu atât mai mult cu cât, așa cum s-a arătat anterior, reclamantul poate solicita, și a și solicitat prin acțiunea introductivă, cumpărarea în baza dispozițiilor art. 43 alin.3 din Legea 10/2001, mult mai permissive din perspectiva sferei imobilelor, iar schimbul de imobile a intervenit anterior intrării în vigoare a Legii 10/2001 .

Apelantul invocă și împrejurarea că imobilul a fost revendicat în temeiul Legii 10/2001, împrejurare reală, însă, potrivit dispoziției de respingere a notificării nr. 2907/31.08.2006 emisă de Primarul municipiului Cluj-Napoca, notificarea formulată de către d-na Koleszar Judit a fost respinsă pe considerentul că imobilul nu face obiectul Legii 10/2001 și nu intră în categoria imobilelor preluate în mod abuziv.

Așadar, neoperând restituirea în natură vânzarea poate fi perfectată.

Celelalte aspecte privind neincidenta dispozițiilor art. 42 din Legea 10/2001 nu vor mai fi analizate raportat la statuările instanței supreme redate anterior.

Față de cele ce preced, tribunalul va menține soluția Judecătorei Cluj-Napoca ca fiind temeinică și legală.

În baza art. 453 alin. 1 C.pr.civ., reținând culpa procesuală a apelanților îi va obliga să plătească intimatului VÂRZA ERNESTIN , în solidar, suma de 2000 lei, cheltuieli de judecată în apel, reprezentând onorariu avocațial, conform chitanței depuse (f. 21).

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

Respinge ca nefondat apelul declarat de pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA împotriva Sentinței civile nr. 1679 din data de 06.03.2018 pronunțată în dosarul civil nr. 11813/211/2017 al JUDECĂTORIEI CLUJ-NAPOCA, pe care o menține în totul.

Obligă pe apelanții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA să plătească intimatului VÂRZA ERNESTIN, în solidar, suma de 2000 lei, cheltuieli de judecată în apel.

Decizia este definitivă.

Pronunțată în ședința publică din data de 09.01.2018.

Președinte,
Alin-Florin Doica

Judecător,
Oana-Claudia Tatu

Grefier,
Claudia-Giorgiana
Herișanu

C.H. 11 Ianuarie 2019
RED/DACT./TO/CȘ
/5 ex./13.02.2019
Jud.fond/ Ionela Anca Marc/Jud. Cluj-Napoca

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

Cod ECLI ECLI:RO:TBCLJ:2019:007.000021
Dosar nr. 11813/211/2017

R O M Â N I A
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA CIVILĂ

COPIA MINUTEI DECIZIEI CIVILE Nr. 21/A/2019

Ședința publică de la 09 Ianuarie 2019

Completul este compus din:

PREȘEDINTE Alin-Florin Doica

JUDECĂTOR Oana-Claudia Tatu

ÎN NUMELE LEGII
DECIDE

Respinge ca nefondat apelul declarat de pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA împotriva Sentinței civile nr. 1679 din data de 06.03.2018 pronunțată în dosarul civil nr. 11813/211/2017 al JUDECĂTORIEI CLUJ-NAPOCA, pe care o menține în totul.

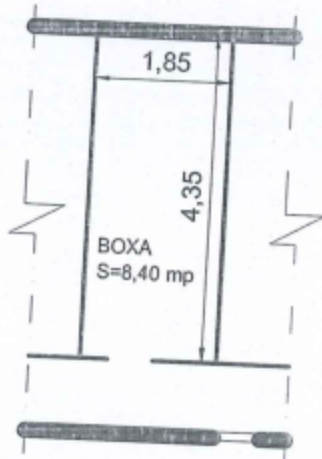
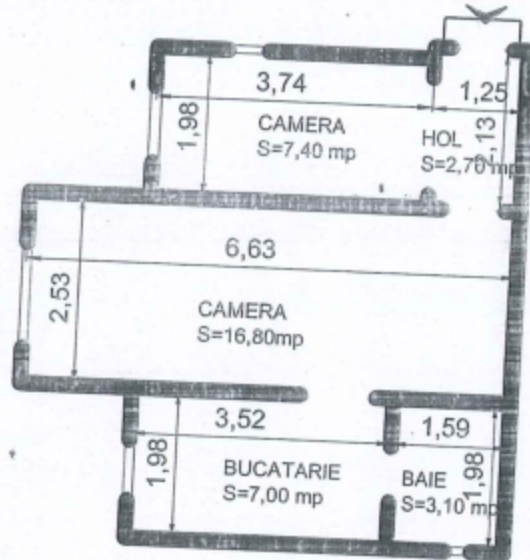
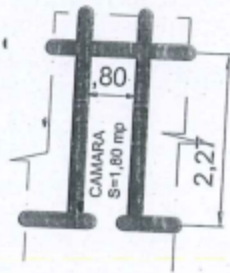
Obligă pe apelanții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA să plătească intimatului VÂRZA ERNESTIN, în solidar, suma de 2000 lei, cheltuieli de judecată în apel.

Decizia este definitivă.

Pronunțată în ședința publică din data de 09.01.2018.

Președinte,
Ss Indescifrabil

Judecător,
SS Indescifrabil



cota p.i.c. - 4,03 %

Nr. crt.	DENUMIRE INCAPERE	UM	SUPRAFATA
1.	Camera	mp	16,80
2.	Camera	mp	7,40
3.	Bucatarie	mp	7,00
4.	Camara	mp	1,80
5.	Baie	mp	3,10
6.	Hol	mp	2,70
7.	Boxa piv.	mp	8,40

SUPRAFATA UTILA 47,20 mp

SUPRAFATA LOCATIVA 47,20 mp

**PRIMARIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA**

CALEA MOTILOR NR. 3-7

BENEFICIAR : VÂRZA ERNESTIN
str. Traian Mosoiu nr. 16
AMPLASAMENT: str. Traian Mosoiu nr. 16 ap. 10
parter
Cluj- Napoca

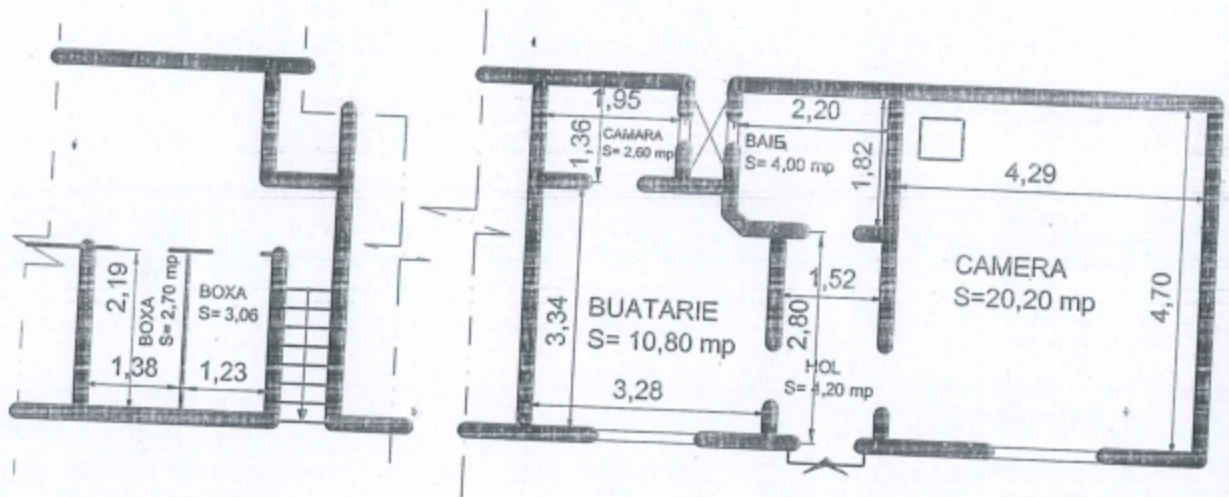
INTOCMIT

SEMNATURA

ing. HENT ADRIAN

DATA :
01.02.
2019

SCHITA FUNCTIONALA



cota p.i.c. - 4,27 %

Nr. crt.	DENUMIRE INCAPERE	UM	SUPRAFATA
1.	Camera	mp	20,20
2.	Bucatarie	mp	10,80
3.	Camara	mp	2,60
4.	Baie	mp	4,00
5.	Hol	mp	4,20
6.	2 Boxe piv.	mp	5,80

SUPRAFATA UTILA 47,60 mp

SUPRAFATA LOCATIVA 47,60 mp

**PRIMARIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA**

CALEA MOTILOR NR. 3-7

BENEFICIAR: VÂRZA ERNESTIN
str. Traian Mosoiu nr. 16
AMPLASAMENT: str. Traian Mosoiu nr. 16 ap. 9
parter
Cluj- Napoca

INTOCMIT

SEMNATURA

ing. HENT ADRIAN

DATA:
31.01.
2019

SCHITA FUNCTIONALA

ACT ADITIONAL

Nr. 4 la contractul de închiriere nr. 152483 din 27.07.2009

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

VÂRZA ERNESTIN având CNP _____ cu domiciliul în Cluj-Napoca,

în calitate de LOCATAR, convin de comun acord că prin prezentul act adițional se modifică numărul poștal al imobilului care face obiectul contractului de închiriere astfel:

Art.1. Se modifică punctul 1 din capitolul I din contractul de închiriere așa cum a fost actualizat în formă consolidată, care va avea următorul conținut:

“Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. G-ral Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9 jud. Cluj, având suprafața utilă de 49,85 m.p., conform releveului întocmit la documentația de întăbulare, cu structura formată din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 baie, 1 hol, 1 cameră și 2 boxe pivniță și ap. 10; având suprafața utilă de 45,41 mp, cu structura formată din 2 camere, 1 bucatărie, 1 hol, 1 baie, 1 cameră și 1 boxă, conform Anexei la contractul de închiriere, identificată în CF 123092, sub nr. topo 3593/1/IX și 3593/1/X.”

Art. 2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

Art. 3. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere nr. 152483/27.07.2009 și se încheie în două exemplare câte unul pentru fiecare parte.

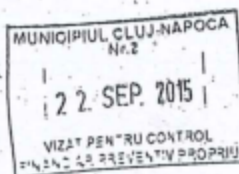
LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN



LOCATAR

NUMELE: VÂRZA
PRENUMELE: ERNESTIN

Semnătura _____
Data 24.09.2015

CONFORM CU ORIGINALUL

ÎNTOCMIT,
LILIANA MOLDOVAN

ACT ADITIONAL

Nr. 3 la contractul de închiriere nr. 152483 din 27.07.2009

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

VÂRZA ERNESTIN având CNP _____ cu domiciliul în Cluj-Napoca,

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

TEMEI: Cod civil, Cod fiscal, Legea nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U. nr. 40/1999, H.G. nr. 1275/2000, actualizată, O.U.G. nr. 44/2009, Legea nr. 241/2001, H.G. 310/2007, O.G. nr. 43/2014, HCL nr.715/2000, HCL nr. 209/2003, HCL nr. 245/2004, HCL nr. 370/2009 și cererea nr. 339820/25.09.2014.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în municipiul Cluj-Napoca, str. G-ral Traian Moșoiu nr. 14, ap. 9 jud. Cluj, având suprafața utilă de 49,85 m.p., conform releveului întocmit la documentația de întăbulare, cu structura formată din 1 cameră, 1 bucatărie, 1 baie, 1 hol, 1 camară și 2 boxe pivniță și ap. 10, având suprafața utilă de 45,41 mp, cu structura formată din 2 camere, 1 bucatărie, 1 hol, 1 baie, 1 cămară și 1 boxă, conform Anexei la contractul de închiriere, identificată în CF 123092, sub nr. topo 3593/1/IX și 3593/1/X.

Din curtea aferentă imobilului, acestei locuințe îi revine suprafața de 33 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 8 persoane, conform anexei care face parte integrantă din contract.

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

III. TERMENUL CONTRACTUAL

Termenul de închiriere este până la data de 27.06.2019.

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

CONFORM CU ORIGINALUL
[Signature]

IV. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI

[Signature]

[Signature]

Pentru locuința prevăzută la capitolul II, locatarul are obligația de a achita chiria lunară de 194,64 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul, care este parte integrantă din contractul de închiriere.

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

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

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

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

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

CONȚINUTUL PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Obligațiile locatorului:

- Locatorul a predat locatarului locuința în stare normală de folosință, stare care a fost consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din contract;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, 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, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, s.a.).

b) Obligațiile locatarului:

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

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

- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

- să predea la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar înscrise în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței;

- să achite cheltuielile către furnizorii de servicii, respectiv Asociația de locatari/prorietari, după caz;

- să respecte normele PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată;

- să efectueze verificările periodice obligatorii (la intervale de 2 ani, respectiv 10 ani) pentru centrale termice și pentru instalația de gaz (pe traseul de la contorul de gaz și până la consumatorii din locuință) cu respectarea normelor în vigoare;

- să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatarului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poartă să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatarului, 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 locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

CONFORM CU ORIGINALUL
[Signature]

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

[Signature]

[Signature]

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;

Atunci când dreptul locatarului de a folosi imobilul se stinge ca urmare a încetării locațiunii prin

CONFORM CU ORIGINALUL

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

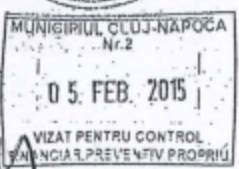
Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată acolo unde este cazul de către locator prin corelarea datelor de CF/documentația de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei. În cazul vânzării se aplică dispozițiile legilor speciale în materie.

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

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC



DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU,
ALINA RUS

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

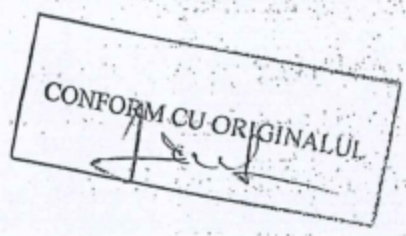
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
DORIN BOGDAN

LOCATAR

NUMELE: VÂRZA
PRENUMELE: ERNESTIN

Semnătura _____
Data 18.02.2015



B

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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere	Anul nașterii	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
1	VÂRZA ERNESTIN	TITULAR	1951	
2	VÂRZA ILDIKO	SOTIE	1955	
3	VÂRZA ERNEST	FIU	1974	
4	VÂRZA CSABA	FIU	1975	
5	VÂRZA ATTILA	FIU	1976	
6	VÂRZA TIBERIU	FIU	1977	
7	VÂRZA ZOLTAN	FIU	1984	
8	VÂRZA SZILARD	FIU	1989	

LOCATOR,
MUNICIPIU CLUJ-NAPOCA

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

CONFORM CU ORIGINALUL

F I Ș A SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca

Str. G-RAL TRAIAN MOȘOIU NR. 16, situat la nivelul a) (PARTER) AP. 9-10

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	20,52	20,52	-
2	CAMERA	16,57	16,57	-
3	CAMERA	10,85	10,85	-
4	BUCĂTĂRIE	10,98	10,98	-
5	BUCĂTĂRIE	3,51	3,51	-
6	BAIE	3,96	3,96	-
7	BAIE	3,17	3,17	-
8	CĂMARA	1,80	1,80	-
9	CĂMARA	2,45	2,45	-
10	HOL	4,38	4,38	-
11	HOL	3,27	3,27	-
12	BOXA PIVNIȚĂ	8,04	8,04	-
13	BOXA PIVNIȚĂ	2,70	2,70	-
14	BOXA PIVNIȚĂ	3,06	3,06	-
15	TEREN	33	165	-

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL: ADMINISTRARE LOCUINTE
NR. 175274 din 02.09.2009

ACT ADITIONAL

Nr 1 la contractul de inchiriere nr. 152483 din 27.07.2009

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 **VARZA ERNESTIN**, CNP _____ cu domiciliul in Cluj Napoca, _____ pe de alta parte.

In baza Legii nr.114/1996 republicata, O.U. nr.40/1999, H.G. nr.1275/2000, OUG nr.44/2009, Legii nr.241/2001, H.G. 310/2007, a documentației de întabulare, a HCL. nr. 370/09.07.2009 si a cererii nr. 175274 din 02.09.2009.

Art.2. Obiectul actului aditional

- se modifică pct. 1 din capitolul I din contractul de inchiriere, care va avea următorul cuprins:

“ locuința din Cluj-Napoca, str. Gen.Traian Moșoiu nr.16, ap. 9-10, compusă din 3 camere cu suprafață utilă de 47,94 mp., dependințe folosite în exclusivitate 46,89 mp. și teren de 33 mp.”

- se completează pct. 2 din cap. I în sensul că “Termenul de închiriere pentru ap. 9 este de 4 ani și 10 luni.”

- se completează pct. 2 din capitolul I din contractul de inchiriere, care va avea următorul cuprins:

“ Termenul de închiriere pentru ap. 10 este de 4 ani și 7 luni cu începere de la data de 12.10.2009 până la data de 19.05.2014”.

Art.3. Chiria lunara este de 194,29 RON. Începând cu data de 12.10.2009.

Art. Restul prevederilor contractuale raman neschimbate

Art. 5. Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de inchiriere nr. 152483 din 27.07.2009 si se incheie in 2 exemplare din care 1exemplar la locator si 1 exemplar la locatar.

LOCATOR

LOCATAR

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
PRIMAR
SORIN APOSTU

NUMELE:VARZA
PRENUMELE: ERNESTIN
C.I.seria _____
Semnatura _____

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN

COMPARTIMENTUL AVIZARE
EXECUTARE CONTRACTE
Consilier juridic
FEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR,
DACIA CRISAN

16. NOV. 2009

SEF SERVICIU
GHEORGHE CHIRILEAN

INTOCMIT,
VALERIA BERECZKI

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
 pentru suprafețele cu destinația de locuință
 NR. 152483/27.07.2009

Municipiul Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin **Primar SORIN APOSTU și VÂRZA ERNESTIN** cu domiciliul în Cluj-Napoca, legitimat cu Buletin/Carte de identitate seria _____ eliberat de Poliția Cluj-Napoca la data de 17.11.2000, CNP _____ în calitate de **LOCATAR**
 Prezentul contract de inchiriere se incheie în baza **HCL nr.370 din 09.07.2009.**

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. GEN. TRAIAN MOȘOIU NR. 16, AP. 9**, jud. Cluj, compusă din **1** camera cu suprafață utilă de **20,52 mp.**, dependințe folosite în exclusivitate **25,08 mp.**, folosite în comun _____ mp., teren **17,00 mp.**

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din **8** persoane, titular fiind **VÂRZA ERNESTIN.**

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

2. **Termenul de închiriere** este de **4 ani și 10 luni** cu începere de la data **09.07.2009** 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 este de **92,40 lei**, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de **27.07.2009** și se achită în contul proprietarului **până la data de 30** a fiecărei luni, pentru luna în curs.

La data încheierii prezentului contract chiriașul a achitat proprietarului cu anticipație suma de _____ lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de _____ luni.

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

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

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare asupra sumei datorate pentru fiecare zi întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

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);

CONFORM CU ORIGINALUL

41

- 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 înlocuească 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;
- în cazul neplății cheltuielilor comune trei luni consecutiv, se va proceda la rezilierea contractului de închiriere, pe calea instanțelor de judecată;
- respectarea normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată
- **sa achite cheltuielile de intretinere aferente fiecărei luni catre furnizorii de servicii, sau asociatiei de proprietari, dupa caz**

IV. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care;

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

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

- a) cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- b) cererea proprietarului atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferentelor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- 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) respectarea normelor PSI, art. 1-9 din Legea 307/2006 actualizată

CONFORM CU ORIGINALUL

In cazul neexecutarii obligatiilor, contractul se desfiinteaza de plin drept, fara punerea in intarziere a chirasului.

Evacuarea chiriaşului se face numai pe baza unei hotărâri judecătoreşti irevocabile, iar chiriaşul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data platii efecti.

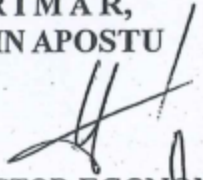
Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptăţite prin lege nu au solicitat locuinţa.

ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PĂRȚI


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

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 27.07.2009 în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare.

**PRIMAR,
SORIN APOSTU**

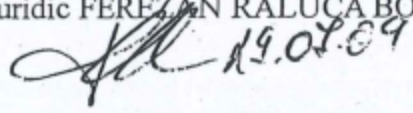

**DIRECTOR ECONOMIC,
OLIMPIA MOIGRĂDAN**

LOCATAR,



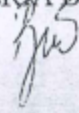
**COMPARTIMENTUL AVIZARE,
EXECUTARE CONTRACTE**

Cons.juridic FERIZAN RALUCA BOGDANA


**DIRECTOR,
DACIA CRISAN**

**SEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN**

**ÎNTOCMIT;
VALERIA BERECZKI**


CONFORM CU ORIGINALUL

FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE

Municipiul Cluj-Napoca
str. **GEN.TRAIAN MOȘOIU** nr. 16 Bl.____ sc.____ corp.____ et.____ ap 9
încălzire b)DA apă curentă c)NU, canalizare d) NU, 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	20,52	20,52	.00
	Total:	20,52		
2	bucatarie	10,98	10,98	.00
3	hol	4,38	4,38	.00
4	baie	3,96	3,96	.00
5	camara	2,45	2,45	.00
	Total:	21,77		
6	boxa	2,7	2,7	.00
7	boxa	3,06	3,06	.00
	Total:	5,76		
8	teren	17	17	.00

CONFORM CU ORIGINALUL

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	Vârza Ernestin	titular	1951	
2	Vârza Ildiko	sotie	1955	
3	Vârza Ernest	fiu	1974	
4	Vârza Csaba	fiu	1975	
5	Vârza Attila	fiu	1976	
6	Vârza Tiberiu	fiu	1977	
7	Vârza Zoltan	fiu	1984	
8	Vârza Szilard	fiu	1989	

LOCATOR,

[Signature]

LOCATAR,

[Signature]

- 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

CONTRACT VALABIL: 19.05.2014
CHIRIA: 27.07.2009
B.I./C.I. seria K.X. nr. 109184
CNP: 1510314120682

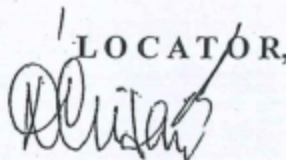
Anexa nr.2 parte integrantă
din contractul de închiriere
nr. 152483 din 27.07.2009

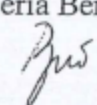
FIȘA DE CALCUL
pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținută de chiriașul

VÂRZA ERNESTIN – str. Gen. Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9

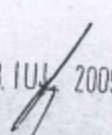
Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp.	Suma
1.	Suprafața locuibilă cu tariful de bază	20,52	0,84	17,23
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiș		0,12	
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața 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 suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: paieanță, chirpici și lemn		0,08	
5.	TOTAL I:	20,52		17,23
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, țindă, coridor, wc)	21,77	0,34	7,40
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logie, boxă, pivniță, spălătorie, uscătorie alte dependențe în folosință exclusivă	5,76	0,19	1,09
8.	TOTAL II:			25,72
9.	Teren aferent locuinței	17	0,04	0,68
10.	TOTAL III:			26,4
11.	Coeфициent zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	3,5		92,4
12.	Venit mediu			
13.	TOTAL CHIRIE			92,4

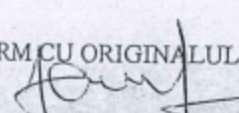
Locatar vechi – Vonica Elena - decedată

LOCATOR,


ÎNTOCMIT,
Valeria Bereczki


LOCATAR,


23.10.2009


CONFORM CU ORIGINALUL


HOTĂRÂRE

privind scoaterea din circuitul locativ a unei locuințe

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

Examinând proiectul de hotărâre privind scoaterea din circuitul locativ a locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Potaisa nr.15 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 125317 din 17.06.2009 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune scoaterea din circuitul locativ a locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Potaisa nr. 15;

Reținând prevederile H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Legii nr. 114/1996, republicată;

Potrivit dispozițiilor art. 36 al. 3 lit. "c", 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă scoaterea din circuitul locativ a locuinței, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Potaisa nr. 15, înscrisă în C.F. nr. 1431, nr. topo 450/1 și 450/2.

Art.2 Se mandatează Comisia mixta de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, în vederea repartizării unei locuințe din fondul locativ d-lui. VARZA ERNESTIN, în termen de 30 de zile de la data adoptării hotărârii.

Art.3 Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția tehnică și Direcția economică.

Președinte de ședință,

Dr. László Attila



Contrasemnează:

Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Țarmure

Nr. 298 din 23 iunie 2009
(Hotărârrea a fost adoptată
cu 22 voturi)

HOTĂRÂRE

privind atribuirea locuinței din fondul locativ de stat situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Gen. Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9-10, în schimbul locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Potaisa nr. 15, pentru d-l Vârza Ernestin

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință de îndată,

Examinand proiectul de hotărâre privind atribuirea locuinței din fondul locativ de stat situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Gen. Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9-10, în schimbul locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Potaisa nr. 15, pentru d-l Vârza Ernestin - proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Liviu Popa, Mihai Sandu, Claudia Anastase, Marcelus Lucian Suciu și Manuel Chira;

Analizand Referatul nr. 134738 din 30.06.2009 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune atribuirea locuinței din fondul locativ de stat, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Gen. Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9-10, în schimbul locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Potaisa nr. 15, pentru d-l Vârza Ernestin;

Reținând prevederile HG nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Legii nr. 114/1996;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36 al. 2 lit."c" , 39 alin. 4 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

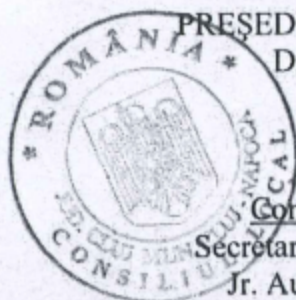
Art. 1. Se aprobă atribuirea locuinței din fondul locativ de stat situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Gen. Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9-10, în schimbul locuinței situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Potaisa nr. 15, pentru d-l Vârza Ernestin, locuința având următoarea structură:

- ap. 9 : una cameră = 20,52 mp. și dependințe = 25, 08 mp.;
 - ap. 10: două camere = 27,42 mp. și dependințe=20,63 mp., locuință degradată.
- Termenul de închiriere este până la data de 19.05.2014.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția economică.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Dr. László Attila

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Jărmure



Nr. repartiției/cărora
Data

Inregistrat la
Nr. 58010
din 03.02.2000

SCHEIN 0473

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință

0473/2000
R
7

Între subsemnatii Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu domiciliul (seziul) în CLUJ-NAPOCA str. Măgilor nr. 3 reprezentat prin Viceprimar CRISTIAN BUCUR legitimat cu legitimația nr. _____ eliberată la data de _____ și **VĂRZA ERNEȘTIŢĂ** cu domiciliul în Cluj-Napoca str. **GURGHIN** nr. 4 sc. ap. 6 legitimat cu buletinul de identitate seria **GV** nr. **179664** eliberat la data de **02.07.1996** de **POJ-CLUJ-NAPOCA**, a intervenit următorul contract.

I. OBIECTUL INCHIRIERII.

Prima, în calitate de proprietar, închiriaza, iar al doilea, în calitate de locatar, la cu chirie locuință din CLUJ-NAPOCA str. **POTIȘA** nr. **15** sc. ap. **1** județ CLUJ comuna **SIN** 2 suprafața în suprafața de **31,41** mp. suprafața în suprafața de **18,60** mp. și teren **9,3** mp. folosite în exclusivitate și folosite în scopul.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și familia sa, soția și **2** persoane, titular **VĂRZA ERNEȘTIŢĂ**

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

Termenul de închiriere este de **5** ani, cu începere de la data de **01.03.2000** până la data de **01.03.2005**, la expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. CHIRIA ȘI AFERENȚA LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI.

Chiria lunară este de **304.500** lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de **01.03.2000** și se achită în spațiul proprietarului până la data de **10** a fiecărei luni, pentru luna în curs.

La data încheierii prezentului contract chiriașul a achitat proprietarului cu anticipație suma de **10** lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de **1** luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de **01.03.2000** în sediul **Cons. Local**

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va putea actualiza în următoarele situații în care partile nu de acord

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

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare asupra sumei datorate pentru fiecare zi întârziere, începând cu prima zi după trecerea scadenței sumei a devenit exigibilă, fără ca majorarea să crească decât totalul chiriei restante.

III. DETERMINAREA PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPĂȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

- al. Proprietarul se obligă:
- să predă chiriașului locuința în stare normală de folosință;
 - să ia măsurile pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatarea și funcționalitate a de costul curent al locuinței;
 - să interzică în buna credință și în interesul siguranței și sănătății, elementele de construcție exterioare ale clădirii, acoperșii, fațadei, ferestrelor, pivanișilor, scării exterioare, curții și grădini precum și spațiile comune din interiorul clădirii (cum ar fi: scări, scuturătorii, acizii, terose, subsoluri); să interzică în buna credință și în interesul siguranței și sănătății, elementele de construcție interne (cum ar fi: instalații de încălzire, aer condiționat, instalații de apă caldă, instalații electrice și de gaze, instalații de apă caldă, instalații de alimentare a deșeurilor, instalații de antena colectivă, telefonate, s.a.m.d.).

CONFORM CU ORIGINALUL
[Signature]

b). Chiriasul se obliga:

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

IV. NULITATEA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
- prevede raspundabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor din dotarile aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III, pct. b asa cum sunt acestea formulate;
- iaucn 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 minia de 60 de zile;
- b) cererea proprietarului atunci cind:

- chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
 - chiriasul a pricipuit insemnata stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor precum si oricaror alte bunuri aferentele, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convatutirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale;
- c) la cererea asociatiei de proprietari atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce revin din cheltuielile comune pe o perioada de trei luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chiriasului.

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

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

V. ALTE CLAUSE CONVENITE ÎNTRE PARTI

Anexa 1.2 și 3 fac parte integrată din contractul de închiriere.
Prezentul contract s-a încheiat astăzi 16.03.2000
în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR.
V. PRIMAR.
GRIGORE DEJEU

CHIRIAC,

DIRECTOR ECONOMIC.
LEVICĂ ANDREIȘ

DIRECTOR NR. 1
MINODORA FRITEA

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONȚENCIOS
MIRELA MIRON

ȘEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN

16.03.2000
INTOCMIT

VIZAT
Serv. Juridic-Contencios
Data: 22. Mar 2000
Semnatura

CONFORM CU ORIGINALUL

Anexa nr.1 parte integranta
din contractul de inchiriere
inregistrat la nr. 5801
din 03.02.2000

F I S A

SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE IN :

municipiul CUIJ-NAPOCA
strada POTAIȘA nr. 15
blocul _____ scara _____ corpul _____ situata la nivelul
(etajul) a) _____ apartamentul 1
incalzirea b) cu gaz apa curenta c) la loc
canalizare d) da instalatie electrica e) da
construite din materiale inferioare f) nu

Date privind locuinta inchiriată

Nr. crt.	Denumirea incaperii g)	Suprafata mp	in folosinta	
			Exclusiva	Comuna
0.	1.	2.	3.	4.
1.	CAMERA	16,08	16,08	
2.	CAMERA	15,53	15,53	
		31,41		
3.	BUCATARIE	9,19	9,19	
4.	BXIÈ	3,04	3,04	
5.	AVIBEU	4,75	4,75	
6.	C. ALIN.	1,62	1,62	
		18,60		
Suprafata curti si gradini				
	<u>98 mp.</u>			

CONFORM CU ORIGINALUL

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

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere 1)	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Retribu-tiatarifara lunara, pen-sia sau venitul
0.	1.	2.	3.	4.	5.
1. VARZA	ERNESTIN	TITULAR	1951		
2. VARZA	ILDIKO	SOTIE	1937		
3. VARZA	ERNEST	FII	1974		
4. VARZA	CSABA	FII	1975		
5. VARZA	AMIA	FII	1976		
6. VARZA	TIBERIU	FII	1977		
7. VARZA	BOLTAU	FII	1984		
8. VARZA	SPILARD	FII	1989		



LOCATAR,

[Handwritten signature]

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

22. Mar 2000

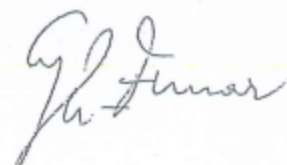
[Handwritten signature]

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA.

DIRECTIA DE ADMINISTRARE A
FONDULUI IMOBILIAR DE STAT
NR. 272 / 1451/21.02.2000

APROBAT:
PRIMAR,
GHEORGHE FUNAR



REFERAT

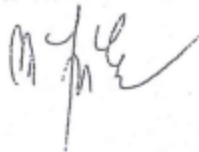
Cu cererea nr.5801/13.02.2000, numitul Varza Ernestin, cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Gurghiu nr.1 ap.6, solicita aprobarea unui schimb de locuinta cu numita Bodea Letifia din str. Potaisa nr.15.

Susnumitul doreste acest schimb, intrucat are familia compusa din opt persoane, cheltuielile de intretinere fiind foarte mari, motiv pentru care Asociatia de Proprietari a solicitat in instanta obligarea d-lui. Varza la plata restantelor.

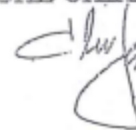
Asociatia de Proprietari este de acord cu schimbul solicitat de d-ul. Varza Ernestin.

Fata de cele prezentate, propunem aprobarea schimbului de locuinta in conformitate cu prevederile art.33 din Legea nr.114/1996.

DIRECTOR,
MINODORA FRITEA



SEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN



2 EX MA

cool. 13929354

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețe locative cu destinația de locuință

Între subsemnații a) grupul intr. de gosp. comuna și locative a jud. Cluj
cu sediul în b) budul Ionia nr. 79 titular al dreptului de adminis-
trare privind fondul de locuințe proprietate de stat, în calitate de locatar, reprezentat prin c) dir. gen. Șaj
Ștefan Dumitru împuternicit prin delegația nr. 126 din 19.04.1976
și Ștefan Ernestin posesor al buletinului de identitate seria A.1 922645
libert de miliția Cluj la data de 975 în calitate de locatar principal;
în baza înștiințării nr. 7267 înminată la data de 17.11.1982 de către I.M.O.I.C.
din e) a intervenit următorul contract de închiriere:

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

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

3. Termenul de închiriere este de 12 ani cu începere de la 12.1.1982 până la 11.1.1994.
La expirarea termenului chiriasul are dreptul la reînnoirea contractului în caz de absență a chiriasului și în lipsa vreunei împuterniciri date de către acesta soțului sau altui membru major al familiei, la expirarea termenului contractul de închiriere se va încheia cu soțul rămas în locuință, iar în lipsă de soț, cu unul dintre membrii familiei cu care chiriasul locuiește.

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

4. Chiria lunară este de 6323 calculată în conformitate cu prevederile legale, așa cum este stabilită prin fișa de calcul al chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se datorează începând cu data prevăzută în contract.

5. Plata chiriei se face, după caz, prin:
— reținerea pe statul de plată din retribuția lunară, sau după caz la plata chenzinei a II-a, respectiv statul de plată, a drepturilor pentru concedii de boală;
— depunerea la casieria întreprinderii care are în administrare fondul locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează să se facă plata, după care chiriasul este de drept pus în întârziere.

NOTA

- a) Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat.
- b) Localitatea, strada și numărul.
- c) Numele și prenumele persoanei împuternicite prin delegație
- d) Numele și prenumele titularului contractului (chiriasului).
- e) Contractul de închiriere încheiat la data de 12.1.1982 în vigoare a Legii nr. 5/1978

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

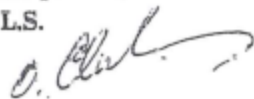
14. Chiriașul are dreptul să subînchirieze o parte din suprafața locativă a locuinței în situațiile condițiile prevăzute de Legea nr. 5/1973.

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

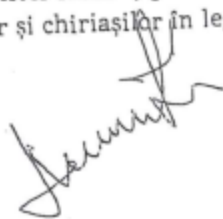
16. Prezentul contract f) care ^{este} nu este accesoriu al contractului de muncă g) s-a încheiat astăzi

29.01.1983 în dublu exemplar, cite unul pentru fiecare parte, avînd ca anexe: fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și obligațiile care revin proprietarilor și chiriașilor în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință.

Proprietar,
L.S.



Chiriaș.



NOTĂ

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

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



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. 273298/451/12.06.2017

EXPEDIAT

16 JUN. 2017

Către,

VĂRZA ERNESTIN

Str. Gen. Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9-10
Cluj-Napoca

Stimate domn,

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 locativ de stat.

Având în vedere faptul că dumneavoastră, la data 28.01.1996, data intrării în vigoare a legii, nu aveți închiriat imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Gen. Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9-10, respectiv nu îndepliniți condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, Comisia v-a respins cererea de cumpărare a acestui imobil.

Cu stimă,



Director, Iulia Ardeus

Șef serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Doina Boca

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
19. AUG. 2015
Nr. 308043/45

către

Blocat L. Molglovay
Primăria Mun. Cluj-
Napoca
19.08.2015

Primăria Mun. Cluj-
Napoca

Subsemnatul Vârza Ernestin cu dom.
în Cluj-N Str. Gen. Traian Moșoiu
NR 16 ap. 9-10. Rog conducerea Primăriei
Cluj-N să-mi aproba această cerere de
cumpărare a imobilelor de la adresa sus
amintită având în vedere că suntem o
familie care este compusă din 8 persoane.
Mentionez că am avut un apartament
de 4 camere în clădirea pe care l-am
schimbat cu apartamentul din Strada
Potaișca NR. 15 pe care am deșus acte de
cumpărare și nu mi sa aprobat deoarece am
primit răspuns că nu am dreptul să mă mut
după 1996 dar vreau să vă aduc la cunoștință
că au început demersul de verificare și au fost
pl. măsurare și neoficial am primit un răspuns
de de valoarea pe care trebuie să plătesc. Această
evaluare era pe perioada fostului Primar D-nul
Fumar. Mentionez că în anul 1993
am primit aprobare de cumpărare a
apartamentului din clădirea Str. Garda
Str. Gurghiu NR. 1 Bloc. C4 Sc. I ap 6



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

Str. Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;
Tel: +40-(0)264-59 60 30 interior 4516; Fax: +40-(0)264-59 93 29

Serviciul Administrare spații, terenuri
NR. 308043/451/25.08.2015

Către,

VÂRZA ERNESTIN
Str. Gen. Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9-10
Cluj-Napoca

Stimate domn,

Municipiul Cluj-Napoca, reprezentat prin primar EMIL BOC, față de adresa dumneavoastră înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca cu nr. 308043/45 din data de 25.08.2015, prin care solicitați, în calitate de chiriaș, cumpărarea imobilului mai sus menționat, vă face cunoscut următoarele:

Cadrul legal al înstrăinării locuințelor din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca str. Gen. Traian Moșoiu nr. 16 este dat de Legea nr. 112/1995. Astfel, în conformitate cu prevederile art. 9 din această lege „chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta,...pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului”, iar prin art. 6 din Hotărârea nr. 20/17.01.1996, privind normele de aplicare a Legii nr.112/1995, se face următoarea precizare „ Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.”

Pe cale de consecință, având în vedere faptul că dumneavoastră, la data 28.01.1996, data intrării în vigoare a legii, nu aveți închiriat imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Gen. Traian Moșoiu nr. 16, ap. 9-10, respectiv nu îndepliniți condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995, nu putem da curs solicitării de cumpărare a acestuia.

Totodată vă aduce la cunoștință faptul că, imobilul susmenționat v-a fost atribuit în baza H.C.L. nr. 370 din 09.07.2009.

Vă mulțumim,

PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ



ȘEF SERVICIU,
RALUȚA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
DOINA BOCA

Proces-Verbal

Încheieră azi 12.03.2019 eu ocazia încheierii
Comisiei tehnice mixte de specialitate pentru
valoarea și urmarea locuințelor din
fondul locativ de stat.

Sunt prezenti: Constantin - Ioan Tomoaș,
Ferozom Răduca, Radu - Florin Rădu, Iuliu Andrei
Roxana Lăpusom, Mihaela Dinu, Steliana Tărbuș,
Adrian Hant, Dan Ștefan Tărbuș, Cristina Popovici

Se prezintă de pe ocaziile de zi:
Vocea Ernestin - Sta. Tărbuș Masaru nr.
16, op. 9 și 10.

Se prezintă situații descrise de
anterior, aspectul punerea în
execuție a S.C. nr. 1679/2018, după
plan S.C. nr. 21/4/2019, precum și
în decizia nr. 11813/211/2017.

Așfel, Comisia ~~po~~ decide urmarea
locuințelor din sta. Tărbuș Masaru nr. 16
op. 9 și 10 în conformitate cu
datele de P.F.

2. Bodea Letița - Sta. Găghe nr. 1,
op. 6.

Se prezintă cererea de achiziție
a imobilului care a fost
schimbat în imobilul ocupat de
către domnul Vocea E.

Comisia stabilitei demarcații

procedurii de intervenire a fisei locuintei;
valerilor, in vederea stabilirii eligibilitatii
dei part de valoarea terenului.

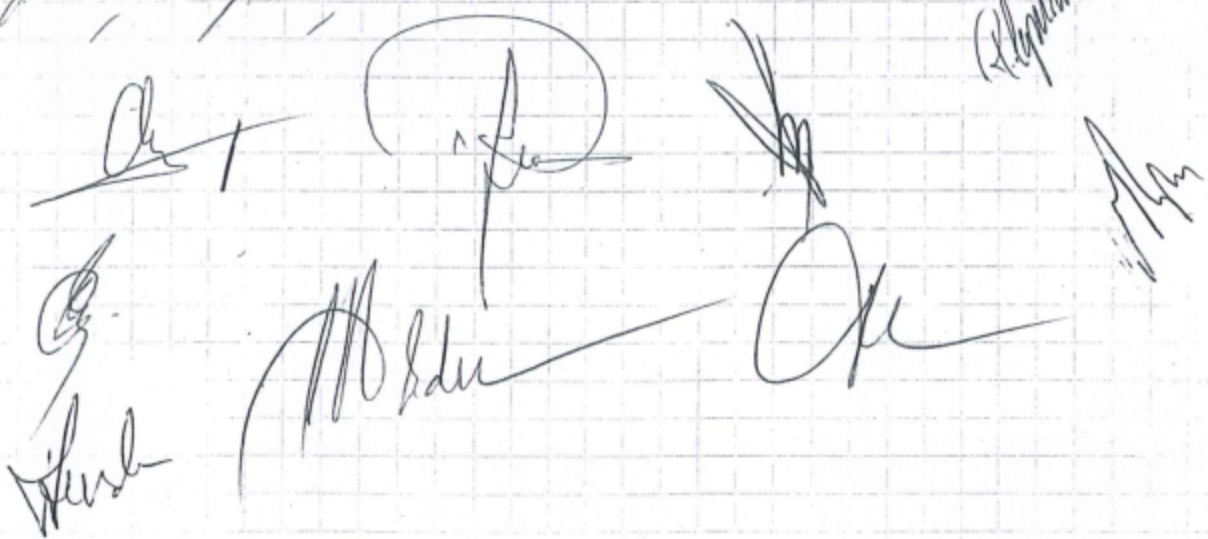
(3). Beko Stanko - str. Horea nr. 41/11.

Comisia va analiza si urmasirea instaurarii
de jude in domeniul terenului si p.v. 6/
D. Jucicici nr. 258301/302/04.06.2018, stabilirea
valerilor etc. de vanzare-cumparare.

4. Titi Stolya - str. Chiriacesti nr. 4244/10

Se prezinta problematica cumpararii
imobilitatii.

Comisia, raportat la prevederile legale
in materie, respectiv. Legea 10/2001, va analiza
acordul de vanzare al proprietarului, solicitand
sa furnizeze un raport de valoare la
partea presei.

The bottom section of the page contains several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a signature that appears to be 'D. Jucicici'. In the center, there is a large, circular stamp with some illegible text inside. To the right of the stamp, there are several more signatures, some of which are crossed out or written over. The signatures are written in dark ink on a grid background.