

**HOTĂRÂRE**

privind prelungirea termenului Contractului de comodat nr.2030 din data de 26.04.2000, încheiat cu Fundația Prison Fellowship România, având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Sobarilor nr. 29.

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

Examinând proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de comodat nr. 2030 din data de 26.04.2000, încheiat cu Fundația Prison Fellowship România, având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Sobarilor nr. 29 – proiect din inițiativa primarului.

Reținând Referatul de aprobare nr. 164416/1/17.03.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 164579/451/17.03.2020 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, privind prelungirea termenului Contractului de comodat nr. 2030 din data de 26.04.2000, încheiat cu Fundația Prison Fellowship România, având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Sobarilor nr. 29;

Potrivit prevederilor Contractului de comodat nr. 2030 din data de 26.04.2000, ale art. 129 alin 1, 2, 6 și ale art. 362 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ și Procesul-verbal al Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație din data de 16.03.2020;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.(1)** Se aprobă prelungirea termenului Contractului de comodat nr. 2030 din data de 26.04.2000, încheiat cu Fundația Prison Fellowship România, având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Sobarilor nr. 29 până la data de 30.06.2021.

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora ROȘCA

Nr..... din.....

(Hotărârea a fost adoptată cu ... voturi)

**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului a Contractului de comodat nr. 2030 din data de 26.04.2000, încheiat cu FUNDAȚIA PRISON FELLOWSHIP ROMÂNIA având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, STR. SOBARILOR nr. 29**

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Sobarilor nr. 29, face obiectul contractului de comodat nr. 2030 din data de 26.04.2000, încheiat de autoritatea locală cu Fundația Prison Fellowship România.

Conform prevederilor art.3 din contractul de comodat nr. 2030/26.04.2000, termenul contractului expiră la data de 29.03.2020.

Prin cererea înregistrată sub nr. 14056/45/09.01.2020, Fundația Prison Fellowship România a solicitat prelungirea termenului contractual.

Potrivit Art.15 din contractul de comodat, modificarea clauzelor contractuale se face cu acordul părților contractante, prin acte adiționale.

Fundația Prison Fellowship România nu figurează cu debite și obligații fiscale față de autoritatea locală.

Solicitarea a fost analizată în cadrul Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație care, în ședința din data de 16.03.2020, care a decis prelungirea termenului contractual până la data de 30.06.2021, avându-se în vedere alinierea tuturor contractelor la acest termen.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de comodat nr. 2030 din data de 26.04.2000, încheiat de autoritatea locală cu Fundația Prison Fellowship România, având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Sobarilor nr. 29, până la data de 30.06.2021.

**PRIMAR**  
Emil Boc

Emil Boc

2

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului a Contractului de comodat nr. 2030 din data de 26.04.2000, încheiat cu FUNDAȚIA PRISON FELLOWSHIP ROMÂNIA având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, STR. SOBARILOR nr. 29**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 164416/1/17.03.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului contractului de comodat nr. 2030 din data de 26.04.2000, încheiat cu Fundația Prison Fellowship România, având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Sobarilor nr. 29.

Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, Direcția Juridică și Direcția Economică prezintă următoarele:

- **Din perspectivă tehnică, Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății arată:**

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Sobarilor nr. 29, face obiectul contractului de comodat nr. 2030 din data de 26.04.2000, încheiat cu Fundația Prison Fellowship România, având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Sobarilor nr. 29, în baza H.C.L. nr. 231/30.03.2000.

Prin cererea înregistrată sub nr. 14056/45/09.01.2020, Fundația Prison Fellowship România a solicitat prelungirea termenului contractual.

Potrivit Art. 15 din contractul de comodat, modificarea clauzelor contractuale se face cu acordul părților contractante, prin acte adiționale.

Solicitarea a fost analizată în cadrul Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație, în ședința din data de 16.03.2020, care a decis prelungirea termenului contractual până la data de 30.06.2021.

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

- **Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:**

– **O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ:**

**Art. 129 alin. 1**, potrivit căroră „Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în

3

toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale”;

**Art. 129 alin. 2 lit. c**, potrivit căroră Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: „atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”;

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

**Art 362** potrivit căroră:

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

**- Contractul de comodat nr. 2030 din data de 26.04.2000.**

**Art. 15** potrivit căruia modificarea clauzelor contractuale se face cu acordul părților contractante, prin acte adiționale.

Precizăm faptul că pe rolul instanțelor de judecată se află Dosarul nr. 1213/1285/2015, având ca obiect pretenții/accesiune, reclamant Fundația Prison Fellowship. Prin Sentința Civilă nr. 82/22.02.2017 a Tribunalului Cluj instanța de judecată a admis în parte acțiunea. Împotriva acestei sentințe s-a declarat apel de către Municipiul Cluj-Napoca, care a fost respins.

La data de 17.12.2019 s-a soluționat de către Curtea de Apel Cluj, în apel în rejudecare, Dosarul 1213/1285/2015\*. astfel, instanța de apel a respins excepția inadmisibilității acțiunii, excepția prematurității acțiunii și excepția prescripției invocate de Municipiul Cluj-Napoca. De asemenea, instanța de apel a respins ca nefondat apelul declarat de pârâțul Municipiul Cluj-Napoca împotriva Sentinței civile nr. 82/22.02.2017 a Tribunalului Cluj, pe care a menținut-o. Menționăm faptul că împotriva hotărârii de respingere a apelului se poate exercita calea de atac a recursului, în termen de 30 de zile de la comunicare.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129, alin. 1, 2, 6 și art.362 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, precum și prevederile contractului de comodat, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local.

Din perspectivă economică, proiectul îndeplinește prevederile legale, imobilul fiind evidențiat în contabilitate conform fișei mijlocului fix.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 2030 din data de 26.04.2000,

încheiat cu Fundația Prison Fellowship România, având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Sobarilor nr. 29. poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI**

**ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**IULIA ARDEUȘ**

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

**ÎNTOCMIT, RAMONA MIȘ**

**DIRECȚIA JURIDICĂ**

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**ALINA RUS**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**OLIMPIA MOIGRĂDAN**

5

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA  
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
SI EVIDENTA PROPRIETATII  
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
Nr. 235346 din 30.07.2012

ACT ADITIONAL

Nr. 1 la contractul de comodat nr. 2030 din 26.04.2000

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar **EMIL BOC**, în calitate de LOCATOR, și

„**FUNDAȚIA PRISON FELLOWSHIP ROMÂNIA**”, cu sediul în Cluj-Napoca, str. TINERETULUI nr.68, în calitate de locatar.

În baza cererii nr.58344/22.02.2012, a Încheierii nr.103/10/08/1993 a Tribunalului Cluj, a Legii nr. 571/2003, s-a încheiat prezentul act adițional.

**II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL** îl constituie modificarea și completarea contractului de comodat nr 2030/26.04.2000, astfel:

1.1 Se modifică capitolul I, privitor la „Părțile contractante” astfel:

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

„**FUNDAȚIA PRISON FELLOWSHIP ROMÂNIA**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Tineretului nr.68, CUI 4890211, reprezentată prin dl. Constantin Asavoaiie - director, în calitate de locatar.”

1.2.La art.6 se introduce litera f) și g), privitor la obligațiile comodatarului astfel:

„f) -să achite taxa pe clădiri și teren, care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor, în condițiile similare impozitului pe clădiri și teren, conform modificărilor intervenite în Legea nr.571/2003, Codul Fiscal, actualizat.

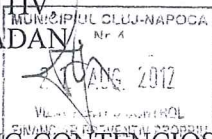
g) -stabilirea taxei pe clădiri și teren, care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor, în condițiile similare impozitului, se stabilește în funcție de valoarea de inventar a clădirii, respectiv a terenului înregistrată în contabilitatea Municipiului Cluj-Napoca, precum și data înregistrării în contabilitate a imobilelor respective, în cazul unei reevaluări, data ultimei reevaluări.”

Art.2 Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

**LOCATOR**  
**PRIMAR**  
**EMIL BOC**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ,**  
**DIRECTOR EXECUTIV**  
**OLIMPIA MOIGRADAN**



**SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,**  
**ȘEF SERVICIU,**

**DIRECTOR,**  
**IULIA ARDEUS**

**ȘEF SERVICIU,**  
**RALUCA FEREZAN**

**INTOCMIT,**  
**RAMONA MIS**

**LOCATAR**  
**FUNDAȚIA PRISON FELLOWSHIP ROMÂNIA**  
reprezentată prin  
dl. ASAVOAIIE CONSTANTIN



Semnatura \_\_\_\_\_

*Constantin Asavoaiie*

6

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
CLUJ NAPOCA

## CONTRACT DE COMODAT

**Nr.2030/ 26.04.2000**

pentru suprafata cu alta destinatie decat aceea de locuinta  
situata in municipiul Cluj-Napoca str. Sobarilor nr.29

### I. Partile contractante:

Intre **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA** cu sediul in str.Motilor nr.1-3 , reprezentat prin **dl. GHEORGHE FUNAR** , functia **PRIMAR** in calitate de COMODANT si **FUNDATIA " MISIUNEA CRESTINA PENTRU INCHISORI "** reprezentata prin **dl. Constantin Asavoai**e – director in calitate de COMODATAR.

In baza HCL nr.231/30.03.2000 s-a incheiat prezentul contract de COMODAT.

### II.Obiectul contractului

ART. 1. Primul, in calitate de comodant imprumata , iar al doilea, in calitate de comodatar, ia cu imprumut folosinta suprafetelor situate in municipiul Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr.29 nr.topo \_\_\_ CF \_\_\_ - \_\_\_dupa cum urmeaza:

A. Suprafetele imprumutate folosite in exclusivitate. Numar total de incaperi 12 folosite ca AZIL DE NOAPTE SI CENTRU PENTRU COPIII STRAZII , in suprafata de 434,60 mp. , din care 3 incaperi de 226,05 mp. ca suprafata locativa principala necesara desfasurarii activitatii de baza si 9 incaperi de 208,55 mp. ca dependinte.

B. Suprafete folosite in comun. Numar total de incaperi \_\_\_ folosite pentru \_\_\_\_\_ in suprafata de \_\_\_ mp. din care aferenta COMODATARULUI din prezentul contract un nr. de \_\_\_ incaperi in suprafata de \_\_\_ mp. ca suprafata locativa principala, iar \_\_\_ incaperi in suprafata de \_\_\_ mp. ca dependinte.

C. Din curtea sau gradina aferenta cladirii in suprafata de 709.00 mp. revine COMODATARULUI o suprafata de 709,00 mp.

ART. 2. Predarea-primirea suprafetelor inchiriate este consemnata in procesul verbal, anexa la contract.

### III. Termenul

ART. 3. Termenul contractului de comodat este de 20 ani , cu incepere de la 30.03.2000 pana la 29.03.2020, cu conditia realizarii obiectivului pana la data de 30 decembrie 2000.

4

ART.4. Spatiul situat la adresa mai sus mentionata se atribuie FUNDATIEI " MISIUNEA CRESTINA PENTRU INCHISORI " in folosinta gratuita.

#### IV. Obligatiile COMODANTULUI

ART.5. COMODANTUL se obliga:

- a) sa predea suprafata ce face obiectul contractului de comodat , in stare normala de folosinta existenta la data incheierii contractului de comodat
- b) si incheind proces verbal de predare-primire;
- b) sa controleze modul cum este folosita si intretinuta de catre COMODATAR, suprafata care face obiectul contractului de comodat ;

#### V. Obligatiile COMODATARULUI

ART. 6. COMODATARUL dobandeste numai dreptul de folosinta a spatiului imprumutat cu obligatia de a-l restitui in natura in individualitatea sa si la scadenta contractului , totodata obligandu-se:

- a) sa foloseasca spatiul imprumutat dupa destinatia din contract;
- b) sa comunice COMODANTULUI suprafata imprumutata pe care o elibereaza cu cel putin 20 de zile inainte de data eliberarii si sa o predea in stare de folosinta si curatenie tinandu-se seama de starea in care a fost preluata;
- c) sa se ingrijeasca de conservarea lucrului imprumutat ca un bun proprietar;
- d) sa suporte cheltuielile de intretinere necesare folosintei lucrurilor , neavand dreptul sa ceara restituirea acestor cheltuieli;
- e) sa efectueze la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii la suprafetele imprumutate detinute in exclusivitate sau in comun, necesare bunei desfasurari a activitatii in cadrul spatiului pentru care a fost incheiat prezentul contract de comodat, dupa cum urmeaza:

La partea de constructii:

- spoieli, zugraveli si vopsitorii interioare si exterioare, inclusiv reparatii si completari de tencuieli, curatirea fatadelor, repararea invelitorilor, precum si vopsirea lor partiala sau totala; repararea jgheaburilor, sorturilor, glafurilor, copertinelor.

- repararea, inlocuirea si vopsitoria tamplariei interioare si exterioare, inclusiv a feroneriei, pervazurilor, tacurilor si captuselilor, reparatii si inlocuiri de pardoseli de orice natura ca:

- a) reparatii la trepte, contratrepte, podete, balustrade si mina curenta;
- b) inlocuirea geamurilor sparte sau lipsa, inclusiv chituirea lor si montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;
- curatirea cosurilor, curatirea, repararea si refacerea sobelor si inlocuirea geamurilor metalice si usitelor de curatire a cenusii de la sobe;
- refacerea pavajelor deteriorate ca urmare a circulatiei vehiculelor, sau specificului activitatii COMODATARULUI; intretinerea si repararea imprejurimilor, transformarile sau amenajarile interioare sau exterioare care sunt impuse de considerente estefice, sanitare, paza contra incendiilor, sau functionale specifice activitatii COMODATARULUI inclusiv lucrarile aferente;
- refacerea grilelor metalice si a vitrinelor, inclusiv lucrarile aferente de zidarie si tencuieli;
- refacerea si inlocuirea rolurilor, chingilor, obloanelor, jaluzezelor si jardiniereilor.

La instalatiile de incalzire centrala:

- inlocuirea partiala a radiatoarelor, repararea conductelor de legatura a radiatoarelor fara coloane de alimentare, inlocuirea garniturilor uzate ale robinetelor si ventililor, revopsirea elementilor de radiatoare si a conductelor aparente, intarirea bratarilor si consolelor existente pentru

8



conducte si radiatoare; curatirea gratarelor la cazane; curatirea injectoarelor si arzatoarelor ungerea partilor mobile la motoare si mecanisme;

- curatirea rezervoarelor de combustibil prin indepartarea reziduurilor, desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; repararea injectoarelor;

- rebobinarea motoarelor electrice de actionare a pompelor de circulatie aferente incalzirii sau separarii apei calde; repararea si inlocuirea partiala a elementilor sparti, inclusiv operatiile aferente la cazanele de incalzire centrala; sudarea serpentinelor, curatirea de rugina si revopsirea interioara si exterioara a elementelor componente, revizuirea armaturilor, a izolatiilor termice etc. la boilere si schimbatoare de caldura;

La instalatiile sanitare:

- repararea si inlocuirea robinetilor si a bateriilor amestecatoare de apa la chiuvete, bai, etc. repararea si inlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiecte sanitare; inlocuirea garniturilor de la capacele pieselor de curatire; desfundarea sifoanelor de scurgere si a retelei de canalizare pana la caminul de iesire din cladire, exclusiv acesta;

- repararea sau inlocuirea partiala a conductelor de alimentare si a tuburilor de scurgere, inlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate, inclusiv vopsirea lor, repararea sau inlocuirea armaturilor de orice fel si a pieselor de legatura, revopsirea conductelor aparente;

- consolidarea si inlocuirea portprosopului, porthartiei, portsapunului, etajerei si oglinzii;

- repararea si inlocuirea cazanului de baie, de rufe, de bucatarie si a burlanelor respective; inlocuirea rezervorului de apa de la closet inclusiv a partilor componente; repararea si centrarea pompelor hidrofoare, ungerea motorului etc; revizuirea si curatirea recipientului de hidrofor, inclusiv repararea armaturilor, a sticlei de nivel, a supapei de siguranta, precum si repararea elementelor de automatizare apartinand instalatiei ce serveste hidroforul; vidanjarea haznalelor de tip uscat;

La instalatii electrice:

- repararea si revizuirea instalatiei electrice, repararea si inlocuirea dozelor, intrerupatoarelor, fasungurilor, comutatoarelor, prizelor, sigurantelor fuzibile sau automate, butoanelor si automatelor de scara; inlocuirea becurilor si a globurilor, repararea tablourilor electrice;

## **VI. Alte obligatii**

ART. 7. Schimbarea destinatiei, in tot sau in parte, precum si orice modificari interioare a suprafetelor locale se poate face numai cu aprobarea prealabila a COMODANTULUI.

ART. 8. Taxele comunale, precum si utilitatile consumate sunt in sarcina COMODATARULUI.

ART. 9. COMODATARUL nu se obliga sa plateasca echivalentul uzurii suferite de spatiul ce face obiectul contractului de comodat, ca urmare a folosirii lui potrivit destinatiei si fara culpa din partea sa.

## **VII. Cesiunea**

ART. 10. - 1. COMODATARULUI i se interzice :

a) cesiunea contractului de comodat unui tert;

## **VIII. Raspunderea contractuala**

ART. 11. Forta majora apare de raspundere partea care o invoca. Invocarea fortei majore se face in scris in termen de 7 zile de la data inceperii evenimentului. Partea care invoca forta majora are obligatia sa aduca la cunostinta celeilalte parti incetarea cauzei acesteia in maximum 15 zile de la incetare;

## **IX. Incetarea contractului**

ART. 12. Contractul inceteaza:

a) prin denuntarea unilaterala de catre COMODATAR cu preaviz de 20 de zile;

- b) prin restituirea lucrului in stare corespunzatoare si la termenul prevazut in contract;
- c) prin reziliere, daca:
  - nu se respecta destinatia stipulata in contract ( schimbarea acesteia );
  - comodatarul nu utilizeaza sau exploateaza spatiul ce face obiectul contractului de comodat altfel decat stipuleaza contractul si legislatia in vigoare;
  - comodatarul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
  - comodatarul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
  - nerespectarea clauzelor contractuale;

ART. 13. In cazurile prevazute la art.12, lit.b, rezilierea contractului se face de drept, fara punere in intarziere si fara interventia instantei de judecata.

**X. Clauze finale**

ART. 14. Prevederile prezentului contract se completeaza cu reglementarile legale in vigoare;

ART. 15. Modificarea clauzelor contractuale, se face cu acordul partilor contractante, prin acte aditionale;

ART.16. Prevederile prezentului contract se modifica drept, prin efectul aparitiei noilor acte normative;

ART. 17. Prezentul contract se incheie in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

**COMODANT  
PRIMAR  
GHEORGHE FUNAR**

**COMODATAR,  
FUNDATIA "MISIUNEA CRESTINA PENTRU INCHISORI"**

**VIZAT SERVICIUL JURIDIC  
CONTENCIOS  
MIREL MIRON**

VIZAT

Serv. JURIDIC

Data ..... 26 April 2000

Semnatura .....

**DIRECTOR ECONOMIC  
LIVIA ANDREIAS**

26-04-2000

**DIRECTOR DAFIS  
MINODORA FRITEA**

**SEF SERVICIU  
DORINA BABICIU**

**INTOCMIT  
CORNELIA MIRON**





**PRISON  
FELLOWSHIP  
ROMANIA**

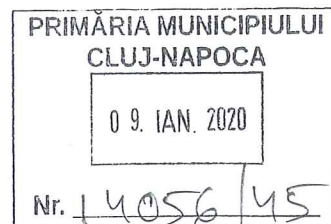
CLUJ-NAPOCA 400699, Bd. 21 DECEMBRIE 1989 NR. 3,  
TEL. 0364145932, FAX.0364145932

*R. Mis*  
*10.01.2020*

Nr. inregistrare 2135/ 09.01.2020

Către

Direcția Patrimoniului Municipiului și Evidența Proprietății  
Serviciul Administrare Spații, Terenuri  
Str. Motilor, nr. 3  
400001, Cluj-Napoca



CERERE

În atenția: d-nei inspector Mis Ramona,

Fundația Prison Fellowship România, cu sediul social în Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 3, ap. 3, înregistrată sub nr. 42/08.10.1993 în Registrul Asociațiilor și Fundațiilor de pe lângă Judecătoria Cluj-Napoca, CF 4890211, reprezentată legal prin Președinte dl. Brie Andrei Traian.

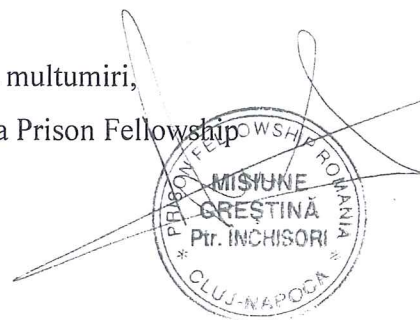
Cu deosebit respect vă înaintăm prezenta prin care vă aducem la cunoștință intenția noastră de prelungire a contractului de comodat nr. 2030/26.04.2000, având ca obiect spațiul situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Sobarilor nr. 29 ,în care funcționează fundația noastră din anul 2000 , avand in locatia respectiva urmatoarele activitati:

- Cantina sociala care asigura hrana zilnica a peste 250 beneficiari, cu o capacitate de 600.
- Centru de incluziune sociala , cu 40 beneficiari
- Centrul de zi pentru copii cu probleme sociale, cu 40 beneficiari
- Centrul de urgenta, cu 30 beneficiari

Anexăm

- Raport de activitate

Cu multumiri,  
Fundatia Prison Fellowship



01

Denumirea	<b>Fișa mijlocului fix</b>	Categoria: <b>Caldiri de locuit, in afara de:</b>
SPATIU STR. SOBARILOR NR.29 - PRISON FELLOWSHIP		Codul de clasificare: <b>1.6.1</b> Data dării în folosință: <b>ianuarie 1965</b> Data amortizării complete: <b>ianuarie 2015</b> <b>Norma amortizare: 2,00 %</b> Amortizare lunară: 0, 00 Val amortizată cumulată: 2.977.146, 87 Val amortizată rămasă: 0, 00 Domeniu: <b>PRIVAT</b>

Gestiunea: **CONSTRUCTII PRIVAT**  
 Magazia: **IMOBILE FOND LOCATIV**

Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold
101702	01/01/65, PI, 1	Preluare initiala	1	2.934.016,83	0,00	2.934.016,83
101702	30/12/16, SCHDEN, 1	Modificare denumire	1	0,00	0,00	2.934.016,83
101702	31/12/17, R, 1	Reevaluare	1	43.130,04	0,00	2.977.146,87

Director  
 Olimpia Moigradan

.....

Sef Serviciu  
 Dorina Petrice

.....

Proces Verbal al  
Comisiei Mixte pentru spatii cu altă destinație  
decât locuințe din data de 16.03.2020, ora 14-  
Sala de Șiclă

Sunt prezenti: Dan Tarcea, Yulia Avdeev, Katalina Feuzan,  
Mihaela Surin, Hlida Florin, Roxana Lapuzan, Olan Emek

Se ia în discuție cererile formulate de partidele politice  
cu documentațiile complete prevăzute în Ordinul de  
zi, anexă la prezentul proces verbal, respectiv la pct. 1  
Rezoluție Comisie: Rămân în analiză

Se ia în discuție cererile formulate de instituții  
publice/ asociații/ servicii publice prevăzute la pct. 2  
al Ordinului de zi

Rezoluție Comisie: Se va transmite către Aut. Nat. Nat. de Management  
Urban cu spații cu excepția celor care pot avea sedi  
demarș procedura de evaluare

Instituția Prefecturii se clasifică numărul este de actualitate

Restul rămân în analiză  
Cu privire la cererea Ministerului Sănătății privind  
identificarea unui spațiu pt. Institutul Clinic de  
Urologie și Transplant Renal Cluj Napoca,

Comisia propune amânarea actului de încheiere  
la prima informație privind structura/  
suprafața spațiului solicitat.

3. Se ia în discuție cererile formulate de  
beneficiarii Legii 341/2004, astfel:

Comisia ia act de optiunea de cumpărare  
a spațiului din str. Piața Avram Iancu nr.  
14 ap. 10 a doamnei Mălina Ana și de încheie-  
rea în sensul evaluării.

Solicitanții d-lui & equan totuși se amână până  
la implementarea CF privind dezmembrarea

Se ia în discuție situația G.C. Art / Impex SRL  
pt. spațiul din str. Filii Mănuș nr. 3.

Se discută că propunerea de pușcărie a fost  
înaintată prin prima unui proiect de hotărâre  
 însă a fost returnat de către Direcția Județeană

În punct de vedere ec. Comisia având în vedere contextul actual

precum și precizarea scurte pt. care se propune pușcăriea, se poate  
30.09.2020, se va promova un proiect de hotărâre raportat

la tratamentul egal în analiza cererilor de autorizare  
pușcăriei anterioare.

Se ia în discuție pct. 5 privind modificarea ana-  
lizării terenului pt. spațiile cu altă  
destinație prevăzută în Anexa 2. Astfel,

Comisia stabilește pușcăriea terenului  
contractelor încheiate cu Parohia Română 14

Unită cu Roma, Guacatorică pt. spațiul din Călea  
Mănăstii nr. 9. până la 30.06.2021

Se decide deici pungingia contractului cu Priso

Fellowship pt. spațiul din Str. Gheauzei nr. 29, până  
la 30.06.2021. Pt. societ. comunitate stă relicta opțiunea de  
pungingiu și se vor verifica dubetele.

Se ia în discutie situația contractului încheiat cu  
Patronatul Județean al Femeilor de Afacii, având  
ca obiect spațiul din Str. Linyi nr. 7.

Comisia ia laț de faptul că nu s-au putut face  
unificări din cauza că imobilul este închis, fiind  
deplasată dila furnizarea apei pe motiv de reținer  
centru unde centru d'aport demontat la data de  
20.09.2019 pe motiv lipsă consum. Astfel, decide  
realizarea contractului de încheiere încheiat cu  
Patronatul Județean al Femeilor de Afacii din  
Sintupundelele Mici și Mijlocii Cluj.

Se ia în discutie pct. 7 privind soluționarea  
futura cerurilor incomplete

Comisia decide în sensul că raportat la  
împujurarea necomunitarii de către solicitanți  
a documentelor scrute de către aut. locale,  
analize se suspendă pînă la primirea acestora  
dar nu mai mult de 3 luni de la data prezentei decizii.

Se ia în discutie cerura Ministerului Afacii/or

Intene cu privire la angajarea unor spații  
mensaje brief. comisie sintute de î'ecșământ

Se propune <sup>in principiu</sup> ca acestea să se obțină la  
stadiul pământului de culturi, cu analiză panchetă.

Se ia în discuție Căminul Clubului A/pin  
Român - Filiala Cluj. Se va comunica  
concluziile legale privind atrib. unui imobil  
în sensul Utilității publice.

Se ia în discuție solicitarea Asociației  
înființată în baza OG 26/2000 - rezoluția  
și menționată în Registrul Special de  
Pondere Urbane.

*[Handwritten signatures and initials]*



**SERVICIUL CONTENCIOS**  
**NR. 654285/303 din 17.12.2019**

*R. Plus*  
*17.12.2019*

**CĂTRE**


**SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI**

Prin prezenta, vă comunicăm că la data de 17.12.2019 s-a soluționat de către Curtea de Apel Cluj, în apel în rejudecare, dosarul nr. 1213/1285/2015\*. Astfel, instanța de apel a respins excepția inadmisibilității acțiunii, excepția prematurității acțiunii și excepția prescripției, invocate de pârâtul Municipiul Cluj-Napoca. De asemenea, instanța de apel a respins ca nefondat apelul declarat de pârâtul Municipiul Cluj-Napoca împotriva Sentinței civile nr. 82/22.02.2017 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosarul nr. 1213/1285/2015\*, pe care a menținut-o.

**Menționăm că împotriva hotărârii de respingere a apelului se poate exercita calea de atac a recursului, în termen de 30 de zile de la comunicare.**

Cu mulțumiri pentru colaborare,

**ȘEF SERVICIU,**  
**Adina Ecaterina Pop**

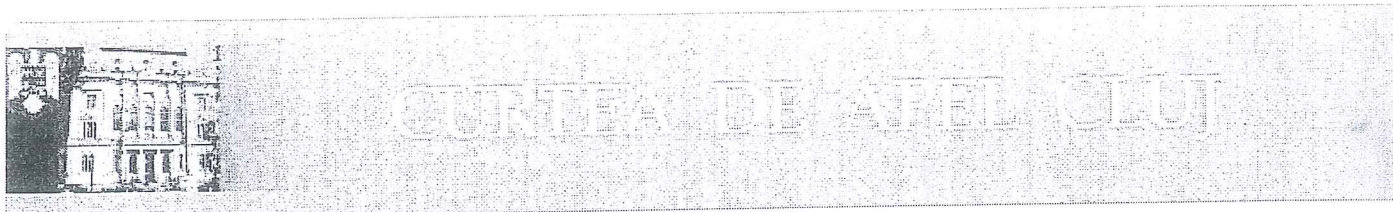


**CONSILIER JURIDIC,**  
**Ioana-Andreea Buha**



*17.12.19/14*





### Fișă dosar

După introducerea numărului de dosar apăsați butonul căutare. O să primiți ca rezultat o fișă de dosar care conține toate instanțele, din raza Curții de Apel Cluj, unde a fost înregistrat dosarul cu numărul căutat și detaliat pe fiecare instanță informații generale despre dosar (data înregistrării în instanță, obiectul dosarului și stadiul procesual) și informații despre termenele de la dosar (data termen, soluție și detalii soluție).

Fișa de dosar afișată nu va conține și dosarele versionate (cele cu steluță 123/211/2009\*) și dosarele asociate (cele care conțin litera a, ex. 123/211/2009/a1). Pentru a avea o fișă cu aceste dosare trebuie să căutați dosarul versionat sau asociat dorit (introduceți numărul de dosar cu \* sau cu a1).

Pentru întrebări, observații și sugestii puteți trimite un e-mail la adresa [web.cacj@just.ro](mailto:web.cacj@just.ro).

**Această aplicație a fost creată de Curtea de Apel Cluj și implementată din data de 17.03.2013.**

### Informații detaliate despre dosar

1213/1285/2015\*

Cautare

### Curtea de Apel CLUJ

Număr unic dosar	1213/1285/2015*
Inregistrat in data de	25/09/2019
Obiectul cauzei	accesiune;

### Termene de judecată

Data	Soluție	Descriere
17/12/2019	Nefondat	Respinge excepția inadmisibilității acțiunii, excepția prematurității acțiunii și excepția prescripției acțiunii, invocate de pârâțul Municipiul Cluj – Napoca. Respinge ca nefondat apelul declarat de pârâțul M.CN împotriva sentinței civile nr.82/22 februarie 2017 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 1213/1285/2015*, pe care o menține. Obligă pe numitul apelant, pârâțul M.CN să plătească intimatului F.P.F. suma de 2500 lei, cheltuieli de judecată în primul ciclu procesual, în apel. Cu drept de recurs în 30 de zile de la comunicare. Recursul se va depune la Curtea de Apel Cluj, sub sancțiunea nulității. Pronunțată azi, 17.12.2019, și pusă la dispoziția părților prin intermediul greșii instanței.
03/12/2019	Amână cauza	amână pronunțarea pentru data de 17.12.2019
05/11/2019	Amână cauza	acordă un nou termen de judecată pentru ca intimata reclamantă să depună la dosar înscrisuri doveditoare care să ateste situația economică actuală a fundației PFR
04/11/2019	Amână cauza	Respinge ca neîntemeiată cererea de abținere formulată de doamna judecător NAT. Fără cale de atac. Pronunțată în ședință publică, azi, 04.11.2019

Total vizitatori: 94106010

PRISON FELLOWSHIP

18

Portal &gt; Tribunalul CLUJ &gt; Informații dosar

Informații dosar

Informații generale

Părți

Ședințe

Căi atac

Citare prin publicitate

**Informații generale**

Nr. unic (nr. format vechi) : 1213/1285/2015  
 Data inregistrării 11.04.2016  
 Data ultimei modificări: 15.05.2017  
 Secție: Secția Civilă  
 Materie: Civil  
 Obiect: pretenții  
 Stadiu procesual: Fond

**Părți**

Nume	Calitate parte
STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE	Pârât
STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE CU DOMICILIUL PROCESUAL ALES LA DIRECȚIA GENERALĂ A FINANTELOR PUBLICE CLUJ	Pârât
PRISON FELLOWSHIP ROMANIA	Reclamant
PRISON FELLOWSHIP ROMANIA PRIN ADM.JUD.JUDICIAR SPRL	Reclamant
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	Pârât

**Ședințe**

22.02.2017

Ora estimată: 8:30

Complet: Complet 12F - NCPC

Tip soluție: Admite în parte cererea

Soluția pe scurt: Admite excepția lipsei calității procesuale pasive a Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice. Respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin primar. Admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamanta Fundația Prison Fellowship România prin administrator judiciar SP Judiciar Cluj SPRL în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, reprezentat prin primar, având ca obiect despăgubiri și în consecință: Obligă pârâtul să plătească în favoarea reclamantei suma de 919.500 euro în echivalent lei la data plății, reprezentând sporul de valoare adus imobilului teren și construcție, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29, înscris în C.F. nr. 266771 Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, prin adăugarea unui nivel, mansardă și aripă nouă, în suprafață totală de aproximativ 810 mp., la construcția având nr. cadastral 266771-C1, conform raportului de expertiză tehnică judiciară și a răspunsului la obiecțiuni, întocmite de ing. Babotă Gabor. Obligă pârâtul să plătească în favoarea reclamantei suma de 269.500 euro în echivalent lei la data plății, reprezentând sporul de valoare adus imobilului teren și construcție existentă, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29, înscris în C.F. nr. 266771 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 266771, proprietatea pârâtului, prin adăugarea construirea pe teren a unei construcții noi, în suprafață de aproximativ 420 mp., având două niveluri, evidențiată în cartea funciară ca fiind corpul 2 de clădire (C2), cu mențiunea „fără acte”, conform raportului de expertiză tehnică judiciară și a răspunsului la obiecțiuni, întocmite de ing. Babotă Gabor. Dispune instituirea unui drept de retenție în favoarea reclamantei asupra imobilului teren și construcții C1 și C2 în

forma actuală, înscrise în C.F. nr. 266771 Cluj-Napoca, până la achitarea integrală a despăgubirilor stabilite. Respinge capetele de cerere având ca obiect: 1) stabilirea unui drept de proprietate al pârâtului asupra nivelului 2 și mansardei, precum și a aripii adăugate construcției C1 cu nr. cadastral 266771-C1 înscrisă în C.F. nr. 266771 Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, edificată pe terenul proprietatea pârâtului cu nr. cadastral 266771 înscris în aceeași carte funciară, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29, precum și asupra corpului de clădire suplimentar edificat pe același teren și 2) obligarea pârâtului la plata sumelor reprezentând contravaloarea actualizată a materialelor și manoperei înglobate în construcțiile descrise. Obligă pârâtul Municipiului Cluj-Napoca reprezentat prin primar să plătească reclamantei cheltuieli de judecată în sumă de 8.800 lei. Respinge acțiunea față de Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, ca fiind înaintată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă. Respinge excepțiile invocate de Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice după cum urmează: excepția lipsei calității de reprezentant a Ministerului Finanțelor Publice pentru Statul Român, excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei față de capătul de cerere având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate al Municipiului Cluj-Napoca sau al Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice, excepția prematurității formulării cererii având ca obiect obligarea pârâților la plata despăgubirilor. Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Apelul se va înregistra la Tribunalul Cluj. Pronunțată în ședința publică de la 22 februarie 2017.  
Document: Hotărâre 82/2017 22.02.2017

08.02.2017

Ora estimată: 8:30  
Complet: Complet 12F - NCPC  
Tip soluție: Amână cauza  
Soluția pe scurt: Amana pronunțarea pt 22.02.2017.  
Document: Încheiere - Amânare inițială a pronunțării 08.02.2017

16.11.2016

Ora estimată: 8:30  
Complet: Complet 12 F  
Tip soluție: Amână cauza  
Soluția pe scurt: - pentru a se depune înscrisurile solicitate  
Document: Încheiere de ședință 16.11.2016

19.10.2016

Ora estimată: 8:30  
Complet: Complet 12 F  
Tip soluție: Amână cauza  
Soluția pe scurt: - pentru a depune expertul raspuns la obiectiuni si pentru a se raspunde la interogatoriu  
Document: Încheiere de ședință 19.10.2016

21.09.2016

Ora estimată: 8:30  
Complet: Complet 12 F  
Tip soluție: Amână cauza  
Soluția pe scurt: - pentru studiul raportului de expertiza  
Document: Încheiere de ședință 21.09.2016

22.06.2016

Ora estimată: 8:30  
Complet: Complet 12F - NCPC  
Tip soluție: Amână cauza  
Soluția pe scurt: lipsa raportului de expertiză. Revenire cu adresă către expert.  
Document: Încheiere de ședință 22.06.2016

25.05.2016

Ora estimată: 8:30  
Complet: Complet 12 F  
Tip soluție: Amână cauza  
Soluția pe scurt: Încuviințează la acest termen proba cu expertiza de evaluare precum și proba cu înscrisurile depuse la dosar. prorogă pronunțarea asupra probei cu interogatoriul pârâților și asupra probei testimoniale. se acordă termen

20

pentru administrarea probelor încuviințate  
Document: Încheiere de ședință 25.05.2016

27.04.2016

Ora estimată: 8:30

Complet: Complet 12 F

Tip soluție: Amână cauza

Soluția pe scurt: adresă la CONSILIUL LOCAL CLUJ-NAPOCA și la MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE cu solicitarea de a preciza care este regimul juridic al terenului, respectiv dacă se află în domiciliul public sau în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca. prorogă discutarea excepției lipsei calității procesuale pasive a municipiului Cluj-Napoca.

Document: Încheiere de ședință 27.04.2016

#### Căi atac

---

Dată declarare	Parte declarantă	Cale de atac
02/05/2017	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,	Apel

---

Publicitate prin publicitate

---

Nu există informații.

21

Portal > Tribunalul Specializat CLUJ > Informații dosar

## Informații dosar

Informații generale

Părți

Ședințe

Căi atac

Citare prin publicitate

### Informații generale

---

Nr. unic (nr. format vechi) : 1213/1285/2015  
Data inregistrării 23.09.2015  
Data ultimei modificari: 25.12.2016  
Sectie: Comercial  
Materie: Litigii cu profesioniștii  
Obiect: pretenții  
Stadiu procesual: Fond

### Părți

---

Nume	Calitate parte
PRISON FELLOWSHIP ROMANIA	Reclamant
PRISON FELLOWSHIP ROMANIA PRIN ADM.JUD.JUDICIAR SPRL	Reclamant
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA	Pârât

### Ședințe

---

01.03.2016

Ora estimata: 11:00

Complet: Nou Cauze Directe 4

Tip soluție: Civil

Soluția pe scurt: Respinge excepția lipsei competenței funcționale de soluționare a cauzei, invocată de către partea reclamantă. Admite excepția necompetenței materiale de soluționare a cauzei, invocată de către paratul M. Cluj-Napoca și în consecință Declina competența materială de soluționare a cauzei, în favoarea Tribunalului Cluj. Definitivă.

Pronunțată în ședința publică din 01.03.2016.

Document: Hotărâre 546/2016 01.03.2016

### Căi atac

---

Nu există informații.

### Citare prin publicitate

---

Nu există informații.

22



ROMÂNIA  
CURTEA DE APEL CLUJ  
SECȚIA I CIVILĂ

Dosar nr. 1213/1285/2015

DECIZIA CIVILĂ NR. 329/A/2017  
Ședința publică din data de 19 Septembrie 2017

Completul compus din:

PREȘEDINTE: DENISA-LIVIA BĂLDEAN- președintele Curții de Apel Cluj  
JUDECĂTOR : MARTA-CARMEN VITOS  
GREFIER : SANDA-DACIANA GĂDĂLEAN

S-a luat în examinare apelul declarat de pârâtul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA împotriva sentinței civile nr. 82/2017, pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr. 1213/1285/2015 privind și pe pârâții STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE-DIRECȚIA GENERALĂ A FINANTELOR PUBLICE CLUJ și pe reclamanta PRINSON FELLOWSHIP ROMÂNIA PRIN ADMINISTRATOR BRIE ANDREI, având ca obiect îmbogățire fără justă cauză- drept de retenie.

La apelul nominal făcut în ședință publică se prezintă reprezentanții pârâtului apelant, consilier juridic Ioana Andreea Buha și consilier juridic Mudura Dragoș cu delegație la dosar ( fila 72) și reprezentanții reclamantei intimă, doamna avocat Fodor Elena Mihaela și domnul avocat Baltaga Zinon Mihai cu împuterniciri avocațiale depuse la filele 39-40 din dosar.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Apelul este timbrat cu suma de 28792,8 lei taxă judiciară de timbru conform Ordinului de plată nr. 3082 din 26 mai 2015, depus la dosar ( fila 28 ).

S-a făcut referatul cauzei, după care se constată că la data de 26 iunie 2017, pârâtul apelant a depus la dosar dezvoltarea motivelor de apel. în cuprinsul căroră invocă excepția inadmisibilității acțiunii și excepția prematurității cererii de chemare în judecată.

Reprezentanta reclamantei intimă apreciază că dezvoltarea motivelor de apel în tot ceea ce cuprinde este tardivă. Această dezvoltare cuprinde niște excepții, apelanții numindu-le excepții absolute în ceea ce privește excepția inadmisibilității dezvoltarea motivelor de apel în tot ceea ce cuprinde este tardivă. Această dezvoltare cuprinde niște excepții pe care apelanții le-au numit excepții absolute pe care de fapt le consideră a fi apărări de fond, iar cealaltă survine ulterior motivelor de apel pe niște considerente care au fost cuprinse în hotărârea judecătorească și nu au fost apelate.

În principal, acestea au fost considerentele pentru care au considerat că această dezvoltare a motivelor de apel este tardivă.

În ceea ce cuprinde fondul cauzei consideră că la acel moment termenul de apel de declarare și motivare a apelului fiind trecut toate acele apărări sunt tardiv formulate.

În ce privește cererea în probațiune, apreciază ca fiind tardivă întrucât nu a fost formulată prin cererea de apel așa cum prevede codul, iar pe de altă parte se referă la niște chestiuni pe care apelanții nu le-au mai contestat la fond.

Reprezentantul pârâtului apelant, domnul avocat Mudura Dragoș solicită respingerea excepțiilor invocate de reclamanta intimă precizând că a invocat două excepții de ordine publică pe care aveau posibilitatea să le invoce inclusiv în apel, chiar și instanța de judecată din oficiu poate să invoce aceste excepții.

În ceea ce privește cererea în probațiune, invocă dispozițiile art. 478 alin.2 C.pr.civ. Raportat la dezvoltarea motivelor de apel consideră că administrarea acestei probe se impune pentru

23

o justă soluționare a cauzei. În acest sens solicită respingerea excepțiilor invocate de reclamanta intimată PRINSON FELLOWSHIP ROMÂNIA PRIN ADMINISTRATOR BRIE ANDREI. Instanța, deliberând, obligată fiind a se pronunța asupra cererii în probațiune formulată aceea de contraexpertiză, și pentru că în raport cu această cerere s-a invocat excepția tardivității ei, instanța găsește că această cerere a fost tardiv formulată și o va respinge constatând decăderea din dreptul de a solicita o asemenea probă în condițiile date. Cât privește decăderea din dreptul de a completa motivul inițial al apelului, prin înscrisul depus după împlinirea termenului de declarare și motivare a apelului, dat fiind faptul că prin acesta se invocă excepții care presupun o analiză a naturii juridice, rămâne ca odată cu decizia asupra fondului instanța să se pronunțe și asupra acestei excepții invocate.

Nefiind formulate alte cereri ori excepții de invocat, Curtea acordă cuvântul în dezbaterile asupra fondului.

Reprezentanta pârâților apelanți solicită, în subsidiar, schimbarea în parte a sentinței atacate în sensul reducerii sumelor stabilite în Euro, echivalent în lei la data plății, sumă ce reprezintă sporul de valoare adus imobilului construcție corp I și corp II, edificate pe terenul situat în str. Sobarilor nr. 29, cu cheltuieli de judecată.

Cu privire la excepția inadmisibilității și a prematurității consideră că aceste excepții sunt întemeiate, solicitând admiterea acestora.

Pe fondul cauzei solicită admiterea apelului astfel cum a fost formulat.

Reprezentanta reclamantei intimată solicită respingerea apelului, cu cheltuieli de judecată, susținând motivele dezvoltate pe larg prin întâmpinare.

## CURTEA

*Deliberând, reține următoarele:*

### **I. Cererea de chemare în judecată**

Prin cererea de chemare în judecată formulată pe rolul Tribunalului Specializat Cluj, în data de 23.09.2015, reclamanta Fundația Prison Fellowship Romania a solicitat instanței, în contradictoriu cu pârâțul Municipiul Cluj-Napoca, ca prin hotărârea ce o va pronunța să dispună în principal:

1. stabilirea unui drept de proprietate al pârâțului asupra nivelului 2 și a mansardei, precum și a aripii adăugate construcției C1 cu nr. cad. 266771-C1 înscrisă în CF nr. 266771 Cluj-Napoca, proprietatea pârâțului, edificată pe terenul proprietatea pârâțului, cu nr. cad. 266771 înscris în aceeași CF, situat în Cluj-Napoca str. Sobarilor nr. 29, precum și asupra corpului de clădire suplimentar edificat pe același teren;

2. obligarea pârâțului la plata sumei de 840.000 euro, echivalată în lei la data plății, reprezentând sporul de valoare adus imobilului teren și construcție, situat în Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29, înscrisă în CF nr. 266771 Cluj-Napoca, proprietatea pârâțului, prin adăugarea unui nivel, mansardă și aripă nouă în suprafață totală de aproximativ 810 mp, la construcția având nr. cad. 266771-C1, respectiv valoarea de circulație a elementelor de construcție adăugate, conform expertizei tehnice care se va realiza în cauză;

3. obligarea pârâțului la plata sumei de 360.000 euro, echivalată în lei la data plății, reprezentând sporul de valoare adus imobilului teren și construcție existentă, situat în Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29, înscrisă în CF nr. 266771 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 266771, proprietatea pârâțului, prin construirea pe teren a unei construcții noi, în suprafață aproximativă de 420 mp, având două niveluri, evidențiate în cartea funciară ca fiind corpul 2 de clădire (C2) cu mențiunea „fără acte”, respectiv valoarea de circulație a corpului de clădire, conform expertizei tehnice care se va realiza în cauză;

4. să se recunoască în favoarea acesteia un drept de retenție asupra imobilului teren și construcției C1 și C2 în forma actuală, înscrise în CF nr. 266771 Cluj-Napoca, până la achitarea integrală a despăgubirilor ce se vor stabili în favoarea ei în legătură cu acestea.

În subsidiar, reclamanta a solicitat:

1. Stabilirea unui drept de proprietate al pârâțului asupra nivelului 2 și a mansardei, precum și a aripii adăugate construcției C1 cu nr. cad. 266771-C1 înscrisă în CF nr. 266771 Cluj-Napoca,



proprietatea pârâtului, edificată pe terenul proprietatea pârâtului, cu nr. cad. 266771 înscris în aceeași CF, situat în Cluj-Napoca str. Sobarilor nr. 29, precum și asupra corpului de clădire suplimentar edificat pe același teren;

2. obligarea pârâtului la plata sumei de 840.000 euro, echivalată în lei la data plății, reprezentând contravaloarea actualizată a materialelor și manoperei înglobate în nivelul suplimentar, mansarda și aripa nouă, în suprafață totală de aproximativ 810 mp, adăugate construcției cu nr. cad. 266771-C1 existente pe terenul situat în Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29, înscrisă în CF nr. 266771 Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, conform expertizei tehnice care se va realiza în cauză;

3. obligarea pârâtului la plata sumei de 360.000 euro, echivalată în lei la data plății, reprezentând contravaloarea actualizată a materialelor și manoperei înglobate în construcția nouă cu două niveluri edificată pe terenul înscris în CF nr. 266771 Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, conform expertizei tehnice care se va realiza în cauză;

4. să se recunoască în favoarea acesteia un drept de retenție asupra imobilului teren și construcții C1 și C2 în forma actuală, înscrise în CF nr. 266771 Cluj-Napoca, până la achitarea integrală a despăgubirilor ce se vor stabili în favoarea ei în legătură cu acestea.

Solicită reclamanta obligarea pârâtului la cheltuieli de judecată, în caz de opunere.

În motivare, reclamanta arată faptul că a efectuat cu bună-credință lucrările de construire descrise la petitele 1 - 2, pentru desfășurarea activității prevăzute în statut în cât mai bune condiții, având în vedere numărul mare de persoane care aveau nevoie de ajutorul oferit de fundație. Cheltuielile au fost efectuate în lipsa unui acord al pârâtului, dar fiind acceptate și tolerate de acesta. Sumele care au fost transferate din patrimoniul ei pentru realizarea lucrărilor au contribuit la starea de insolvență a acesteia.

Arată reclamanta faptul că a primit în folosință, în temeiul contractului de comodat nr. 2030/26.04.222- aflat în derulare - terenul în suprafață de 756 mp și construcția edificată pe acest teren, având un singur nivel în suprafață de 434,60 mp și 12 încăperi.

În baza autorizației de construire nr. 1508/18.08.2000, emisă de reprezentantul pârâtului (Primarul mun. Cluj-Napoca), a realizat lucrări de reparații la construcția existentă, ocazie cu care a edificat două niveluri suplimentare (etaj 2 și mansardă) și a adăugat o aripă nouă la construcția existentă. Aripa nouă este figurată punctat pe Anexa 1 la prezenta cerere. În autorizație este trecut regimul de înălțime P+2E+M, etajul 2 și mansarda fiind executate de aceasta.

În cuprinsul autorizației, cât și în Contractul de comodat nr. 2030/26.04.2000 este menționată denumirea acesteia ca fiind „Fundația Misiunea creștină pentru închisori”. Această denumire apare pe ștampila ei, așa cum rezultă din cuprinsul Contractului de comodat nr. 2303/26.04.2000, astfel că este evidentă identitatea dintre Fundația „Misiunea creștină pentru închisori” și Fundația Frison Fellowship România - nume de asemenea înscris pe ștampila ei, mun. Cluj-Napoca preferând o denumire românească în cuprinsul actelor.

Chiar în lipsa unui acord expres de voință, este evident faptul că aceasta a fost în aceste condiții un constructor de bună-credință, în accepțiunea dispozițiilor art. 494 alin. (3) C.civ. 1864.

Proprietarul terenului nu s-a manifestat pentru recunoașterea dreptului său de proprietate asupra adăugirilor la construcția existentă în proprietatea sa și a noului corp de clădire. Arată reclamanta că nu poate fi lăsată în situația de a nu-și putea valorifica dreptul născut ca urmare a îmbogățirii pe care a produs-o pârâtei prin însărăcirea sa. De asemenea, situația juridică a noilor construcții trebuie clarificată, chiar și din punctul de vedere al raporturilor juridice, a drepturilor și obligațiilor acesteia și a pârâtului în raport cu aceste construcții.

Nu în ultimul rând, menționarea calității de investitor a acesteia, în cuprinsul autorizației de construire, arată că sporul de valoare adăugat imobilului trebuie să profite celui care a realizat adăugirile la construcția existentă, fiind pentru ea o modalitate de obținere a unor venituri necesare desfășurării activității potrivit scopului fundației.

Menționează reclamanta că toate obligațiile acesteia evidențiate în contractul de comodat se referă exclusiv la construcția existentă în proprietatea pârâtului la momentul preluării, respectiv corpul C1 cu parter și etaj, aflat în starea de degradare avansată care se observă în fotografiile anexate. Părțile de construcție adăugate la corpul 1 și corpul 2 sunt executate în afara acestui contract.

Pentru corpul de clădire nou edificat în întregime, raționamentele sunt identice, cu excepția faptului că, în acest caz, nu a existat o autorizație de construire, însă construcția a fost tolerată în mod evident, lipsind orice acte prin care pârâtul să se opună ridicării construcției, potrivit atribuțiilor ce reveneau organelor sale, potrivit Legii nr. 50/1991. Acesta a și figurat corpul nou de clădire în foaia cadastrală, în CF nr. 266771 Cluj-Napoca, la Anexa 1 la Partea I, la situația juridică fiind menționat „fără acte”.

Reclamanta învederează instanței faptul că pentru cazul în care se va aprecia că aceasta nu este îndreptățită la sporul de valoare, constând în valoarea actuală de circulație a părților de construcție adăugate la corpul C1 și a întregului corp C2, a formulat cererile subsidiare.

Arată reclamanta faptul că este în prezent în posesia imobilului teren înscris în CF 266771 Cluj-Napoca și construcțiilor în forma actuală ce se găsesc pe acest teren.

În speță, sunt îndeplinite toate condițiile pentru a solicita dreptul de retenție, respectiv o creanță certă lichidă și exigibilă (prin hotărârea ce se va pronunța), dreptul este invocat față de proprietarul exclusiv și actual al bunului iar între creanță și lucru există o conexiune (în speță extracontractuală).

Pentru aceste motive solicită reclamanta admiterea cererilor formulate, în principal, iar dacă nu, în subsidiar, precum și recunoașterea dreptului de retenție solicitat.

În drept, îmbogățirea fără justă cauză, art. 482, art. 494 alin. (3) C. civ. 1864, art. 45 alin. (2) Legea nr. 85/2006.

## II. Întâmpinarea

Pârâtul Municipiul Cluj-Napoca a depus la dosar întâmpinare, solicitând instanței, în principal, respingerea acțiunii pe cale de excepție, iar în subsidiar, admiterea în parte a acțiunii având în vedere următoarele:

Față de solicitările reclamantei înțelege pârâtul să invoce următoarele:

1. Excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca, motivat de faptul că din actele doveditoare depuse de reclamanta și existente la arhivă pârâtului rezultă fără echivoc faptul că proprietar tabular asupra imobilului situat în Cluj-Napoca str. Sobarilor, nr.29 este Statul Roman, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Prin urmare, între partea chemată în judecată, în calitate de pârât și subiectul raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecății, nu există identitate, motiv pentru care consideră pârâtul, că Municipiul nu are calitate procesuală pasivă în prezenta cauză.

2. Excepția lipsei competenței materiale a Tribunalului Specializat Cluj, întrucât acțiunea reclamantei nu este o acțiune în anularea constituirii sau transferului de drepturi patrimoniale, ci, dimpotrivă, petitul principal al acțiunii este unul în constatare, iar temeiul juridic este art.482, 494 C.civ - îmbogățirea fără justă cauză.

3. Pe fondul cauzei, învederează pârâtul instanței faptul că, până la acest moment, între părți nu a existat o deteriorare a raporturilor juridice stabilite anterior, nu s-a pus problema încetării prin renunțare unilaterală de către comodatar sau prin reziliere, astfel că nu s-a discutat nici despre o eventuală evacuare a reclamantei din imobilul care face obiect al contractului de comodat pentru a fi justificată solicitarea acestuia din urmă în vederea stabilirii unui drept de retenție. În acest moment, reclamantul nu se află în situația creditorului a cărui creanță s-a născut în legătură cu bunurile supuse restituirii, pentru a concluziona că are un drept de retenție drept garanție a realizării prin plată a creanțelor și este evident eronată interpretarea dată de reclamantă în sensul că „ în speță sunt îndeplinite toate condițiile pentru a solicita dreptul de retenție, respectiv o creanță certă, lichidă și exigibilă, dreptul invocat față de proprietarul exclusiv și actual al bunului, iar între creanță și lucru există o conexiune (în speța extracontractuala)”.

Or, în speță invocarea accesii de către constructor față de proprietarul terenului, fără a exista ( reiterăm) o acțiune a acestuia din urmă având ca obiect anulare, reziliere sau constatarea încetării contractului din care se naște îndreptățirea reclamantului să invoce buna sau rea credință a constructorului, este, în opinia sa, o solicitare absolut neîntemeiată. Cu atât mai puțin reclamanta poate solicita instituirea unui drept de retenție până la plata efectivă a sumelor solicitate.

În concluzie, în ceea ce privește calitatea reclamantului, în lumina disp art. 494 C civ consideră pârâtul că acesta este un constructor de rea-credință în ceea ce privește construcția nouă edificată pe terenul proprietatea Statului Roman și, în consecință i se poate aplica regimul acestuia

în ceea ce privește despăgubirile solicitate, în cuantumul pe care îl va stabili o expertiză tehnică de specialitate. În ceea ce privește, însă, lucrările efectuate de reclamantă la construcțiile proprietatea Statului Român în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, ele au fost făcute în baza contractului de comodat încheiat cu Consiliul Local Cluj-Napoca, eventual aplicându-se regula constructorului de bună credință, fără vreo despăgubire cuvenită din partea proprietarului.

### **III. Stabilirea competenței după materie**

Prin Sentința civilă nr. 546/01.03.2016 pronunțată în dosar nr. 1213/1285/2015 al Tribunalului Specializat Cluj, s-a respins excepția lipsei competenței funcționale de soluționare a cauzei, invocată de către partea reclamantă.

S-a admis excepția necompetenței materiale de soluționare a cauzei, invocată de către pârâtul Municipiul Cluj-Napoca și, în consecință, s-a declinat competența materială de soluționare a acțiunii formulate de către reclamanta Fundația Prison Fellowship Romania, în insolvență, prin administrator judiciar Judiciar Cluj SPRL, împotriva pârâtului Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, în favoarea Tribunalului Cluj.

### **IV. Extinderea cadrului procesual**

Prin încheierea din 25 mai 2016, Tribunalul Cluj, în prima instanță a dispus introducerea forțată în calitate de pârât a Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice în cauza având ca obiect stabilirea unui drept de proprietate al municipiului Cluj-Napoca asupra unor construcții edificate de reclamantă și obligarea pârâtului la plata unor despăgubiri, reprezentând sporul de valoare adus terenului și construcției situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29.

### **V. Precizarea acțiunii**

În data de 06.02.2017, reclamanta Fundația Prison Fellowship Romania a depus la dosar precizare de acțiune prin care arată că precizează cererile privind sporul de valoare solicitat în principal, respectiv contravaloarea actualizată a materialelor și manoperei solicitată în subsidiar, în conformitate cu concluziile răspunsului la obiecțiuni și respectiv expertizei de specialitate, după cum urmează:

În principal

1. obligarea pârâtului la plata sumei de 919.500 euro, echivalată în lei la data plății, reprezentând sporul de valoare adus imobilului teren și construcție, situat în Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29, înscrisă în CF nr. 266771 Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, prin adăugarea unui nivel, mansardă și aripă nouă în suprafață totală de aproximativ 810 mp, la construcția având nr. cad. 266771-C1, respectiv valoarea de circulație a elementelor de construcție adăugate, conform expertizei tehnice care se va realiza în cauză;

2. obligarea pârâtului la plata sumei de 269.500 euro, echivalată în lei la data plății, reprezentând sporul de valoare adus imobilului teren și construcție existentă, situat în Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29, înscrisă în CF nr. 266771 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 266771, proprietatea pârâtului, prin construirea pe teren a unei construcții noi, în suprafață aproximativă de 420 mp, având două niveluri, evidențiată în cartea funciară ca fiind corpul 2 de clădire (C2) cu mențiunea „fără acte”, respectiv valoarea de circulație a corpului de clădire, conform expertizei tehnice care se va realiza în cauză;

În subsidiar:

1. obligarea pârâtului la plata sumei de 574.740 euro, echivalată în lei la data plății, reprezentând contravaloarea actualizată a materialelor și manoperei înglobate în nivelul suplimentar, mansarda și aripa nouă, în suprafață totală de aproximativ 810 mp, adăugate construcției cu nr. cad. 266771-C1 existente pe terenul situat în Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29, înscrisă în CF nr. 266771 Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, conform expertizei tehnice care se va realiza în cauză;

2. obligarea pârâtului la plata sumei de 193.700 euro, echivalată în lei la data plății, reprezentând contravaloarea actualizată a materialelor și manoperei înglobate în construcția nouă cu două niveluri edificată pe terenul înscris în CF nr. 266771 Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, conform expertizei tehnice care se va realiza în cauză.

Arată reclamanta că își menține toate celelalte cereri, astfel cum au fost formulate prin acțiunea inițială.

În drept, au fost invocate prevederile art. 204, alin. (2), pct. 2 C.pr.civ.

## VI. Judecata în prima instanță

Prin sentința civilă nr. 82 din 22 februarie 2017, pronunțată în dosarul nr. 1213/1285/2015 al Tribunalului Cluj, s-a admis excepția lipsei calității procesuale pasive a Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice.

S-a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin primar.

S-a admis în parte acțiunea civilă formulată de reclamanta Fundația Prison Fellowship România prin administrator judiciar SP Judiciar Cluj SPRL în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Cluj-Napoca, reprezentat prin primar, având ca obiect despăgubiri și în consecință:

A fost obligat pârâtul să plătească în favoarea reclamantei suma de 919.500 euro în echivalent lei la data plății, reprezentând sporul de valoare adus imobilului teren și construcție, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29, înscris în C.F. nr. 266771 Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, prin adăugarea unui nivel, mansardă și aripă nouă, în suprafață totală de aproximativ 810 mp., la construcția având nr. cadastral 266771-C1, conform raportului de expertiză tehnică judiciară și a răspunsului la obiecțiuni, întocmite de ing. Babotă Gabor.

A fost obligat pârâtul să plătească în favoarea reclamantei suma de 269.500 euro în echivalent lei la data plății, reprezentând sporul de valoare adus imobilului teren și construcție existentă, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29, înscris în C.F. nr. 266771 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 266771, proprietatea pârâtului, prin adăugarea construirea pe teren a unei construcții noi, în suprafață de aproximativ 420 mp., având două niveluri, evidențiată în cartea funciară ca fiind corpul 2 de clădire (C2), cu mențiunea „fără acte”, conform raportului de expertiză tehnică judiciară și a răspunsului la obiecțiuni, întocmite de ing. Babotă Gabor.

S-a dispus instituirea unui drept de retenție în favoarea reclamantei asupra imobilului teren și construcții C1 și C2 în forma actuală, înscrise în C.F. nr. 266771 Cluj-Napoca, până la achitarea integrală a despăgubirilor stabilite.

S-au respins capetele de cerere având ca obiect: 1) stabilirea unui drept de proprietate al pârâtului asupra nivelului 2 și mansardei, precum și a aripii adăugate construcției C1 cu nr. cadastral 266771-C1 înscrisă în C.F. nr. 266771 Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, edificată pe terenul proprietatea pârâtului cu nr. cadastral 266771 înscris în aceeași carte funciară, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29, precum și asupra corpului de clădire suplimentar edificat pe același teren și 2) obligarea pârâtului la plata sumelor reprezentând contravaloarea actualizată a materialelor și manoperei înglobate în construcțiile descrise.

A fost obligat pârâtul Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin primar să plătească reclamantei cheltuieli de judecată în sumă de 8.800 lei.

S-a respins acțiunea față de Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, ca fiind înaintată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

S-au respins excepțiile invocate de Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice după cum urmează: excepția lipsei calității de reprezentant a Ministerului Finanțelor Publice pentru Statul Român, excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei față de capătul de cerere având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate al Municipiului Cluj-Napoca sau al Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice, excepția prematurității formulării cererii având ca obiect obligarea pârâților la plata despăgubirilor.

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

În ceea ce privește excepția lipsei calității procesuale pasive, invocată atât de către Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin Primar cât și de Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, s-au impus următoarele constatări:

Proprietar tabular cu privire la terenul în suprafață de 756 mp., având număr cadastral 266771, este Statul Român, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, potrivit înscrierilor din C.F. nr. 266771 Cluj-Napoca (f. 15-16, vol. I).

Tribunalul constată că în Anexa nr. 1 la partea I a cărții funciare menționate sunt evidențiate două corpuri de construcție după cum urmează: A1.1, nr. cad. 266771-C1, construcții administrative și social-culturale, în suprafață de 333 mp., edificate cu acte și A1.2, nr. cad. 266771-C2, construcții administrative și social culturale, în suprafață de 138 mp., edificate fără acte.

În conformitate cu dispozițiile art. 36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, forma inițială, *terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor, la data prezentei legi, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor*". În condițiile în care aceste terenuri au fost dobândite prin efectul legii, dreptul de proprietate s-a dobândit fără a fi necesară înscrierea în cartea funciară.

Față de împrejurarea că Municipiul Cluj-Napoca a contestat apartenența terenului și a construcțiilor în litigiu la domeniul public sau privat al acestuia s-a impus administrarea unei probațiuni vaste pentru soluționarea excepției, probe care sunt comune cu fondul.

Tribunalul a constatat că Municipiul Cluj-Napoca s-a manifestat ca proprietar cu privire la imobilul în litigiu și la momentul adoptării H.C.L. Cluj-Napoca nr. 80 din 9 martie 2010 (f. 116 dosar Tribunalul Specializat), prin care s-a aprobat alipirea terenurilor situate în mun. Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29, după cum urmează: teren în suprafață de 386 mp., cu nr. top. 19505/1/1/3, teren curte, înscris în C.F. Nr. 36205 Cluj-Napoca și teren în suprafață de 370 mp., nr. top. 19505/2/2, teren construit, înscris în C.F. nr. 143371 Cluj-Napoca (art. 1).

În conformitate cu art. 2 al hotărârii analizate, imobilul format prin alipirea celor două terenuri, în suprafață totală de 756 mp., s-a înscris în C.F. nouă Cluj-Napoca, la categoria de folosință curți, construcții, în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Prin Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 521/27.10.2011 (f. 41 vol. I), ca urmare a cererii formulate de către Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca, se adeverește că pe terenul situat în str. Sobarilor nr. 29, înscris în C.F. nr. 266771 cu nr. cad. 266771, 266771-C1 sunt executate următoarele lucrări: amenajarea Azil de Noapte și Centru Creștin pentru Copiii Străzii, cu regimul de înălțime P+2E+M, edificată în anul 2000-2011, descrisă în documentația anexată.

S-a menționat, de asemenea, în cuprinsul certificatului arătat, că edificarea construcției este realizată în conformitate cu Autorizația de construire nr. 1508 din 18.08.2000 cu procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1 din 21.10.2011. Certificatul a fost eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciară în condițiile art. 55 alin.1 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1991, republicată.

La solicitarea instanței, Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca a comunicat faptul că nu există nicio hotărâre de consiliu local care să reglementeze expres apartenența terenului în litigiu, identificat cu nr. cadastral 266 771, la domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca dar acest număr cadastral provine parțial dintr-un imobil teren aparținând domeniului public, iar în altă ordine de idei, a fost atribuit pentru o activitate de utilitate publică, respectiv construirea, cu autorizație de construire solicitată de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a unui obiectiv de utilitate publică (f. 36-37 vol. I).

Potrivit Inventarului imobilelor terenuri și construcții aparținând domeniului privat al municipiului Cluj-Napoca la data de 31.12.2014 (f. 153-268, vol. I), terenul situat pe strada Sobarilor nr. 29 este inclus în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca, poziții 547.

Reclamanta a depus a dosarul cauzei și dovada percepției impozitului de la aceasta în temeiul art. 249 alin. 3 din Legea nr. 571/2003 pe construcțiile nou edificate și folosite, ulterior emiterii certificatului de atestare a edificării construcției. Tribunalul a apreciat că sunt pertinente susținerile reclamantei în sensul că emiterea acestei decizii de impunere atestă faptul că aceste clădiri erau considerate în proprietatea privată a municipiului și se coroborează cu mențiunea de la poziția 547 din inventarul imobilelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca (f. 13-14 vol. II).

Din probațiunea administrată în cauză rezultă că, deși nu există un act administrativ de trecerea a imobilului în litigiu în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca, emis în baza dispozițiilor art. 36 alin.1 din Legea nr. 18/1991, acest imobil – teren și construcții – se află în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, care de altfel, prin ansamblul demersurilor întreprinse, având la bază hotărâri ale consiliului local, s-a manifestat ca proprietar. În consecință, excepția lipsei calității procesuale pasive a municipiului Cluj-Napoca reprezentat prin primar urmează să fie respinsă.

Pentru aceleași considerente a fost admisă excepția lipsei calității procesuale pasive a Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice, a cărui introducere în cauză s-a impus pentru

clarificarea domeniului imobilului dedus judecării. În consecință, a fost respinsă și excepția lipsei calității de reprezentant a Ministerului Finanțelor Publice pentru Statul Român, precum și celelalte excepții susținute de persoana a cărei lipsă de calitate s-a constatat, respectiv excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei față de capătul de cerere având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate al Municipiului Cluj-Napoca sau al Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice, excepția prematurității formulării cererii având ca obiect obligarea părților la plata despăgubirilor.

*Re fondul cauzei, cererea a fost apreciată întemeiată pentru considerentele ce urmează:*

Potrivit Contractului de comodat nr. 2030/26.04.2000 Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, în calitate de comodant, a dat în folosință reclamantei Prison Fellowship România (la data menționată având denumirea Fundația „Misiunea Creștină pentru Închisori”), în calitate de comodat, folosința suprafețelor situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29, număr total de încăperi 12 folosite ca Azil de Noapte și Centru pentru Copiii Străzii, în suprafață totală de 434,60 mp. (f. 13-17 dosar Tribunalul Specializat Cluj), precum și curtea aferentă în suprafață de 709 mp.

Prin răspunsul la întrebarea nr. 3 din interogatoriul luat pârâtului Municipiul Cluj-Napoca, acesta a precizat că imobilul construcție dat în folosință gratuită în anul 2000 reclamantei avea regim P+1, cu altă destinație decât locuință și necesita la acel moment reparații și investiții substanțiale (f. 7-8 vol. I).

Potrivit clauzei stipulate la Cap. III din contractul examinat, termenul contractual este de 20 de ani, cu începere de la 30.03.2000 până la 29.03.2020, cu condiția realizării obiectivului până la data de 30 decembrie 2000. În consecință, contractul este în derulare și nu se contestă de către pârâtul Municipiul Cluj-Napoca realizarea obiectivului până la termenul stipulat.

Ca urmare a cererii formulate de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca s-a eliberat Autorizația de construire nr. 1508 din 18.08.2000 (f. 17 dosar Tribunalul Specializat Cluj) pentru amenajare Azil de Noapte și Centru Creștin pentru Copiii Străzii, regimul de înălțime P+2E+M, cu respectarea condițiilor din raportul de expertiză întocmit de ing. Pop L.

Așa cum s-a reținut cu ocazia analizei excepției lipsei calității procesuale pasive, a cărei soluționare a impus descrierea și examinarea situației de fapt deduse judecării, în prezent, construcțiile edificate și cu privire la care reclamanta solicită despăgubiri, sunt înscrise în cartea funciară și sunt incluse în inventarul privind domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca.

Ca temei juridic al pretențiilor, reclamanta a invocat atât accesiunea imobiliară artificială, în lumina vechiului Cod civil, aplicabil în cauză raportat la perioada edificării construcțiilor, cât și îmbogățirea fără justă cauză. Tribunalul a constatat că sub imperiul vechiului Cod civil, legiuitorul nu a consacrat în mod expres dispoziții privitoare la îmbogățirea fără justă cauză, totuși există texte care fac aplicarea principiului, stabilindu-se obligația de restituire ori de câte ori există o mărire a patrimoniului unei persoane în detrimentul patrimoniului altei persoane. Astfel, instituția accesiunii imobiliare artificiale este cărmuită tocmai de acest principiu.

În conformitate cu dispozițiile art. 492 Cod civil, *orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul aceluia pământ cu cheltuielile sa și că sunt ale lui, până ce se dovedește din contra.* Potrivit art. 494 din același cod, proprietarul terenului devine, prin accesiune, și proprietar al construcțiilor, având însă obligația de a-l despăgubi pe constructor tot pe temeiul principiului îmbogățirii fără justă cauză.

Față de împrejurarea că edificarea lucrărilor la corpul I din construcția situată în mun. Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29 s-a realizat în temeiul autorizației de construire analizate mai sus, emisă pentru construcție P+2E+M și confirmarea prin certificatul de atestare a construcției că acest lucrări de construire au fost edificate în baza acestei autorizații, instanța a apreciat că reclamanta beneficiază de tratamentul constructorului de bună credință, contrar susținerilor pârâtului Municipiul Cluj-Napoca. În privința corpului II de construcție, edificat în aceeași perioadă cu lucrările de la corpul I, s-a constatat că nu se impune un tratament diferit deoarece, în literatura de specialitate s-a apreciat că reua credință a constructorului este anihilată atunci când a fost încurajat în edificarea construcției prin atitudinea de toleranță și pasivitate a proprietarului. Această constatare s-ar fi impus și în privința corpului I de construcție, în ipoteza în care nu ar fi existat mențiunile citate din certificatul de atestare a existenței construcției.

30

Față de cele ce preced și având în vedere că obiectivul edificat este de utilitate publică, așa cum a susținut de altfel chiar pârâtul în cuprinsul adresei examinate, s-a impus acordarea cu titlu de despăgubire în favoarea reclamantei a sporului de valoare.

Referitor la obiectivele fundației reclamante este de remarcat faptul că potrivit Actului de constituire a Fundației Prison Fellowship România (f. 74-77 dosar Tribunalul Specializat Cluj), scopul fundației este unul nonprofit, exclusiv caritativ. Obiectivul fundației îl constituie realizarea de activități caritative în rândul persoanelor private de libertate, indiferent din ce motive, precum și a familiilor lor. Obiectivul se realizează prin acordarea de asistență moral-spirituală în timpul detenției, precum, și ulterior prin asigurarea reinsertiei sociale, acordarea de ajutoare materiale, înființarea de așezăminte speciale în folosul celor menționați. Se va acorda asistență juridică de specialitate celor în nevoie.

În vederea determinării despăgubirii instanța a încuviințat la solicitarea reclamantei efectuarea unei expertize tehnice de evaluare de către ing. Babota Gabor. Potrivit concluziilor raportului în forma inițială (f. 79-126 vol. II), sporul de valoare adus imobilului prin adăugarea unui nivel + mansardă și aripă nou, este de 2.941.240 lei, echivalent cu 661.000 euro. Sporul de valoare adus imobilului prin edificarea Corpului II este de 861.930 lei, echivalent cu 193.700 euro. Ulterior, prin răspuns la obiecțiuni (f. 3 vol. II), expertul a indicat sporul de valoare pentru corpul I ca fiind de 919.500 euro, iar sporul de valoare pentru corpul II de 269.500 euro.

Pentru considerentele expuse Tribunalul a apreciat că cererea de chemare în judecată este întemeiată și a fost admisă.

În ceea ce privește petitul având ca obiect instituirea unui drept de retenție în favoarea reclamantei, pârâtul Municipiul Cluj-Napoca a susținut în cuprinsul întâmpinării formulate (f. 63-65 dosar Tribunalul Specializat Cluj) că până în acest moment între părțile contractului de comodat nu a existat o deteriorare a raporturilor juridice stabilite anterior, nu s-a pus problema încetării prin denunțare unilaterală de către comodatari sau prin reziliere, astfel că nu s-a discutat nici despre o eventuală evacuare a reclamantei din imobilul care formează obiectul contractului de comodat pentru a fi justificată solicitarea acesteia în vederea instituirii unui drept de retenție.

Tribunalul a apreciat că argumentele invocate de către pârât sunt irelevante la analiza îndeplinirii cerințelor necesare pentru instituirea unui drept de retenție. Constatarea se impune deoarece condiția esențială pentru a putea fi invocat dreptul de retenție este aceea ca datoria pe care deținătorul lucrului o pretinde de la creditorul restituirii să se afle în conexiune, să aibă legătură cu lucrul, să fie prilejuită de acesta, să fie deci *un debitum cum re iunctum*. În speță, această conexiune este corelată cu existența contractului de comodat între părți.

Mai mult, în literatura de specialitate, s-a apreciat că noțiunea de conexiune a datoriei cu lucrul este interpretată foarte larg. În acest context, s-a considerat că există conexiune nu numai când creanța s-a născut în legătură directă cu lucrul, dar și atunci când deținerea lucrului și creanța corelativă sunt prilejuite de același raport juridic.

Tribunalul a apreciat că, în speță, este îndeplinită atât condiția examinată, așa cum rezultă din cele ce preced, dar și condiția ca bunul referitor la care se invocă să fie proprietatea exclusivă a celui care este debitorul deținătorului, cât privește cheltuielile pretinse, în speță pârâtul Municipiul Cluj-Napoca.

Tribunalul a apreciat că se impune respingerea capetelor de cerere având ca obiect: 1) stabilirea unui drept de proprietate al pârâtului asupra nivelului 2 și mansardei, precum și a aripii adăugate construcției C1 cu nr. cadastral 266771-C1 înscrisă în C.F. nr. 266771 Cluj-Napoca, proprietatea pârâtului, edificată pe terenul proprietatea pârâtului cu nr. cadastral 266771 înscris în aceeași carte funciară, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29, precum și asupra corpului de clădire suplimentar edificat pe același teren și 2) obligarea pârâtului la plata sumelor reprezentând contravaloarea actualizată a materialelor și manoperei înglobate în construcțiile descrise. Referitor la prima cerere, pe de o parte, se impune constatarea în sensul că pârâtul este deja proprietar cu privire la aceste construcții, iar pe de altă parte, reclamant nu justifică interes pentru formularea acestei cereri.

În baza dispozițiilor art. 453 alin. 1 C.pr.civ. instanța a obligat pârâtul Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin Primar, a cărui culpă procesuală este dovedită, să plătească reclamantei cheltuieli de judecată în sumă de 8.800 lei, din care 1.800 lei reprezintă onorariu expert și 7.000 lei

onorariu avocațial, conform înscrisurilor justificative depuse la dosarul cauzei (f. 60, vol. I, f. 78, 285-286, 22, 24-25 vol. II).

Astfel, potrivit art. 453 alin. 1 C.pr.civ., „Partea care pierde procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească cheltuielile de judecată”. Cheltuielile de judecată au rolul de a acționa ca veritabile sancțiuni procedurale, fiind suportate în final de partea din vina căreia s-a promovat acțiunea, aceasta fiind partea care a pierdut procesul. Instanța a reținut culpa procesuală a pârâtului și față de împrejurarea că prin întâmpinarea formulată a invocat lipsa calității sale procesuale pasive, fiind necesară astfel o vastă probațiune, cu toate că din simpla verificare a evidențelor sale rezulta că imobilul este inclus în domeniul privat al acestuia.

#### **VII. Declarația de apel**

*Împotriva acestei hotărâri a declarat apel Municipiul Cluj-Napoca, reprezentat prin Primar* solicitând, în principal schimbarea în parte a hotărârii atacate, în sensul respingerii acțiunii pe cale de excepție; în subsidiar, solicită schimbarea în parte a hotărârii atacate, în sensul reducerii sumelor stabilite în euro în echivalent lei la data plății, sume ce reprezintă sporurile de valoare adus imobilului construcție Corp 1 și Corp 2 edificate pe terenul din str.Sobarilor nr.29 și a cheltuielilor de judecată.

Se apreciază ca fiind netemeinică și nelegală sentința primei instanțe, cu privire la problematica calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca, fapt pentru care înțelege să reitereze excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca prin Primar.

Autorizația de construire nr. 1508/18.08.2000 a fost eliberată în favoarea Consiliului Local al Municipiului Cluj Napoca, la cererea acestuia și în baza HCL nr.231/ 30.03.2000. Contractul de comodat nr. 2030/26.04.2000 prin care Fundația „Misiunea Creștina pentru închisori” primește în folosință gratuită, pe o perioadă de 20 de ani cu începere de la 30.03.2000, un număr total de încăperi de 12 folosite ca azil de noapte și centru pentru copiii străzii și suprafața de 709 mp curte și gradina aferentă imobilului din str.Sobarilor nr. 29 , a fost încheiat tot cu Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, în calitate de titular al dreptului de administrare .

Astfel, deși în considerentele hotărârii instanța a reținut ca nu există un act administrativ de trecere a imobilului în litigiu în proprietatea privată a Mun.Cluj-Napoca, emis în baza dispozițiilor art.36 alin.1 din Legea nr. 18/1991, acest imobil teren și construcții se afla în proprietatea Mun.Cluj-Napoca, în dispozitivul hotărârii respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a Mun.Cluj-Napoca.

Mai mult, apreciază că instanța a interpretat greșit actul depus de reclamanta, respectiv decizia de impunere prin care s-a perceput impozitul pe construcțiile nou edificate și folosite reținând ca emiterea acestei decizii atestă faptul ca aceste clădiri erau considerate în proprietatea privată a mun.Cluj-Napoca. Prin prisma celor reținute de instanța, considera ca plata impozitului nu face dovada proprietății paratului asupra acestor construcții, ci probează doar posesia reclamantei asupra imobilului. Actul depus de reclamanta reprezintă de fapt declarația acesteia data pentru stabilirea impozitului pe clădiri, având antetul paratului și nicidecum o decizie de impunere care să ateste faptul ca Mun.Cluj-Napoca este proprietar.

Excepția lipsei calității procesuale pasive este o excepție de fond de ordine publică care poate fi invocată direct în apel și care presupune inexistența unei identități între persoana titulară a unui raport obligațional și cea care este chemată în judecată în calitate de pârât.

Astfel, prin indicarea pretenției sale precum și a împrejurărilor de fapt și de drept pe care se bazează această pretenție, reclamanta trebuie să justifice îndreptățirea pe care o are de a introduce cererea împotriva unui anumit pârât.

În privința pârâtului trebuie verificat dacă el este obligat în raportul juridic dedus judecății. Ori, așa cum rezultă din actele doveditoare depuse de reclamanta și existente la arhiva paratului rezulta fără echivoc faptul ca proprietarul tabular asupra imobilului în litigiu este Statul Român și în administrarea operativă a Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca.

Municipiul Cluj Napoca nu are în administrare imobilul situat în Cluj Napoca, str.Sobarilor nr.29 și, în consecință, nu poate transmite cu titlu gratuit ceea ce nu administrează.

Prin art.21 din Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată, se stabilește că unitățile administrativ-teritoriale - comuna, orașul, municipiul -sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, iar potrivit art.119 din aceeași lege

32



"constituie patrimoniul unităților administrativ-teritoriale, bunurile mobile și imobile, care aparțin domeniului public sau privat al unității administrativ-teritoriale, precum și drepturile și obligațiile cu caracter patrimonial".

Potrivit art.12 alin.(5) din Legea privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acesteia nr.213/1998 "în litigiile privitoare la dreptul de administrare, statul este reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, iar unitățile administrativ-teritoriale de către consiliile județene, de Consiliul General al Municipiului București sau de consiliile locale, care dau mandat scris, în fiecare caz, președintelui consiliului județean ori primarului. Acesta poate desemna un alt funcționar de stat sau un avocat care să îl reprezinte în fața instanței.

Astfel, conform textului de lege mai sus citat, Statul Român este reprezentat prin Ministerul Finanțelor și doar în cazul unui text de lege expres poate fi reprezentat prin alte persoane juridice. Și din această perspectivă, consideră că Municipiul Cluj-Napoca nu are calitate procesuala pasivă.

O definiție a noțiunii de domeniu privat o găsim în art.4 din Legea nr.213/198, potrivit căreia: "Domeniul privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, Statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Așa cum se observă, legea face distincție între domeniul privat al Statului și cel al unităților administrativ-teritoriale.

Acest patrimoniu distinct de cel al Statului este acordat de legiuitor, colectivităților locale, pentru a le crea astfel posibilitatea să participe în nume propriu la raporturile juridice civile, dar și să constituie, în același timp, baza materială necesară realizării treburilor publice de interes local.

Or, conform prevederilor art.124 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, consiliile locale pot da în folosință gratuită pe termen limitat bunuri mobile și imobile, proprietate publică sau privată locală persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activități de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.

*Per a contrario*, decizia cu privire la trecerea în folosință gratuită a unui bun imobil aflat în proprietatea statului, nu-i poate aparține decât Statului, prin reprezentanții săi.

Prin urmare, între partea chemată în judecată în calitate de parat și subiectul raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecății, nu există identitate, motiv pentru care considera ca Mun.Cluj-Napoca nu are calitate procesuala pasiva in prezenta cauza.

Pentru considerentele mai sus arătate, solicita admiterea excepției invocate și pe cale de consecință, respingerea acțiunii reclamantei.

În ceea ce privește fondul cauzei, apreciază apelantul că hotărârea primei instanțe are un vădit caracter nefondat și nelegal.

Instanța a reținut că potrivit contractului de comodat nr.2030 din 26.04.2000, Consiliul Local al mun.Cluj-Napoca, în calitate de comodant, a dat în folosință reclamantei Prison Fellowship Romania (la data menționată având denumirea Fundația Misiunea Creștina pentru închisori) în calitate de comodat, folosința suprafețelor situate în Mun.Cluj-Napoca, str.Sobarilor nr.29, număr total de încăperi 12 folosite ca Azil de Noapte și Centru pentru Copiii străzii, în suprafața totală de 434,60 mp, precum și terenul aferent în suprafața de 709 mp. Potrivit clauzei stipulate la Cap.III din contract, termenul contractual este de 20 de ani, cu începere de la 30.03.2000 până la 29.03.2020, cu condiția realizării obiectivelor până la data de 30.12.2000.

A apreciat instanța ca reclamanta beneficiază de tratamentul constructorului de bună-credință în privința edificării lucrărilor la corpul I din construcția situată în MW Cluj-Napoca, str.Sobarilor nr.29, realizate în temeiul autorizației de construire emisă pentru construcție și eliberării certificatului de atestare a construcției care atestă ca aceste lucrări de construire au fost edificate în baza autorizației de construire, contrar susținerilor paratului.

Învederează instanței de apel ca paratul Mun.Cluj-Napoca nu a contestat buna-credința a constructorului în această privință. Dimpotrivă, a recunoscut ca reclamanta a fost un constructor de bună credință, în sensul interpretării art.494 raportat la art.1864 Cod civil, însă, numai pentru ceea ce a făcut obiectul convenției dintre parti la momentul inițial și în baza documentelor justificative unanim acceptate.

Potrivit contractului de comodat încheiat în anul 2000, toate lucrările de amenajare și întreținere în vederea funcționării normale și la standardele dorite a obiectivului menționat au fost

asumate de către reclamanta. Restul construcțiilor noi edificate de reclamanta pe terenul proprietatea Statului Roman in administrarea Consiliului Local Cluj-Napoca exced cadrului in care putem discuta despre buna-credinta a constructorului, pentru aceasta construcție nefiind proiect tehnic sau un alt document care sa justifice in vreun fel acordul proprietarului, faptul ca acesta nu s-a manifestat pentru recunoașterea dreptului sau de proprietate asupra adăugirilor la construcția existenta si a noului corp de clădire nu instituie prezumția de acceptare tacita si nici nu poate fi considerata ca o lipsa de interes fata de proprietatea sa, atata vreme cat contractul de comodat încheiat in anul 2000 este in vigoare, expirând abia in 2020, iar din partea reclamantei nu a existat pana la acest moment vreo notificare in sensul clarificării situației juridice a imobilului din str. Sobarilor nr.29

Chiar reclamanta a recunoscut in cuprinsul motivării sale ca „părțile de construcție adăugate la corpul 1 si corpul 2 sunt executate in afara acestui contract" ceea ce înseamnă ca, in absenta unui act adițional sau unui alt contract intre parti, situația existenta creează îndreptățirea părților de a-si reglementa poziția fata de imobilul in discuție .

In privința corpului II de construcție, instanța a constatat ca nu se impune un tratament diferit deoarece in literatura de specialitate s-a apreciat ca reua-credinta a constructorului este anihilata atunci când a fost încurajat in edificarea construcției prin atitudinea de toleranta si pasivitate a proprietarului.

Consideră că aceasta apreciere a instanței este absolut eronata, atata timp cat reclamanta nu a făcut dovada că s-ar fi adresat în cursul edificării corpului II de construcție sau după terminarea acesteia cu vreo cerere pentru obținerea autorizației sau a avizelor necesare, iar autoritățile administrației publice locale le-ar fi refuzat eliberarea documentelor în mod nejustificat sau ar fi avut o atitudine de toleranta si pasivitate in acest sens.

Dimpotrivă, analizând conduita procesuală adoptată de reclamanta, precum și argumentele aduse în susținerea cererii de chemare în judecată, apreciem ca aceasta a ignorat în mod conștient dispozițiile Legii nr.50/1991, republicata, întrucât cunoștea ca terenul pe care construiește nu este proprietatea sa.

In concluzie, reclamanta este un constructor de rea-credinta in ceea ce privește construcția noua edificata pe terenul proprietatea Statului Roman si in consecința i se poate aplica regimul acestuia in ceea ce privește despăgubirile solicitate, inasa in ceea ce privește lucrările efectuate de aceasta la construcțiile proprietatea Statului Roman in administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca, ele au fost făcute in baza contractului de comodat încheiat cu Consiliul Local Cluj-Napoca, eventual aplicându-se regula constructorului de buna credința fara vreo despăgubire convenita din partea proprietarului.

In subsidiar, in măsura in care instanța de apel va aprecia întemeiata obligarea paratului la plata despăgubirilor stabilite, solicita reducerea acestora, având in vedere următoarele considerente:

Instanța a luat în considerare doar obiecțiunile depuse de reclamanta, înlăturând atât obiectivele invocate de paratul-apelant prin completarea raportului de expertiza, cat și obiecțiunile formulate pentru refacerea calculelor privind plusul de valoare la cele doua corpuri de clădire din str.Sobarilor nr.29.

Raportat la acest aspect, apreciază ca instanța a nesocotit poziția instituției noastre cu privire la raportul de expertiza tehnica de evaluare întocmit in cauza de către ing.Babota Gabor, care cuprinde aspecte pe care înțelegem sa le reiteram.

Astfel, prin cererea depusa la data de 21.10.2016. cu obiectivele menționate in cuprinsul acesteia, a solicitat completarea raportului de expertiza efectuat in cauza si refacerea calculelor privind plusul de valoare la cele doua corpuri de clădire, conform obiecțiunilor menționate de către Serviciul evidenta patrimoniului si cadastru, cu clarificarea de către expert a diferențelor valorice in funcție de metoda aplicata.

In opinia apelantei, exista erori de apreciere a valorii calculate de către expert la Corpul 1 in sensul ca:

- la parterul si etajul clădirii nu se poate atribui ca valoare de înlocuire a construcțiilor de 612 lei/mp adăugat, valoare integrala, întrucât elementele constructive au fost păstrate in proporție de 90%. Aceasta valoare de 612 lei/mp cuprinde atat construcția efectiva cat si finisajele, finisaje care in ponderea acestei valori nu poate depasi 20% din valoarea totala.

34

- potrivit acestui punct de vedere, pentru corpul inițial plusul de valoare este dat de următoarea formula: construcții 22,4 lei/mp+instal electr 23 lei/mp+inst sanit 471lei/mp+val instal încălzire 67 lei/mp +invelitoare si CT proprie 23 lei/plus valoare, rezultând un total de 94.961 lei

- pentru construcțiile noi realizate la parter-partial, etaj 1 si etaj 2+ mansarda+ casa scării se poate aplica o valoare de înlocuire de 767 lei/mp/Ads rezultaând o valoare de 668.93 lei

- totalul valorii de înlocuire este 763.892 lei la care se aplica coeficientul de corectie de inaltime de 0,995 astfel ca valoarea de inlocuire ptr Corp 1 este 760.073 lei , iar la aceasta se calculează deprecierea -potrivit expertului la 8%- astfel ca in final valoarea tehnica a acestui corp de clădire este de 699.267 lei.

Făcând aplicarea aceleiași metode la anexele identificate pe terenul din str.Sobarilor nr.29, valoarea rezultata este alta decât cea stabilita de expert, sens in care solicită a le lua in considerare, întrucât expertul nu a respectat coordonatele urbanistice aplicabile in zona.

Raportat la dispozițiile art.4\_5\_3\_Cod de proc. Civ., considera ca instanța a apreciat in mod eronat aceste dispoziții, deoarece paratul s-a opus doar in parte admiterii acțiunii reclamantei, motiv pentru care solicita reducerea cheltuielilor de judecata la un quantum rezonabil.

In consecință, având în vedere considerentele mai sus expuse, solicită admiterea apelului și în principal, schimbarea în parte hotărârea atacata, în sensul respingerii acțiunii pe cale de excepție, iar în subsidiar, schimbarea in parte sentința atacata, in sensul reducerii sumelor stabilite in euro în echivalent lei la data plății, sume ce reprezintă sporurile de valoare adus imobilului construcție Corp 1 si Corp 2 edificate pe terenul din str.Sobarilor nr.29, precum si reducerii cheltuielilor de judecata.

**În data de 26 iunie 2017, apelanta a înregistrat un înscris denumit „Dezvoltarea motivelor de apel”, solicitând a fi luate în considerare la soluționarea apelului.**

Raportat la obiectul acțiunii introductive, constând în pretenții reprezentând în principal sporul de valoare adus imobilului teren și construcție situat în Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29 și în subsidiar contravaloarea actualizată a materialelor și manoperei înglobate, atât pentru corpul 1 prin adăugirea unui nivel, mansardă și aripă nouă, în suprafață totală de aproximativ 810 mp, la construcția având nr. cadastral 266771-CI, cât și pentru corpul 2 reprezentând construcția nou edificată în suprafață de aproximativ 420 mp, având două niveluri și construită „tară acte”, și a motivelor susținute de intimata-reclamantă prin cererea introductivă, **invocă excepția inadmisibilității**

Inadmisibilitatea acțiunii este o excepție de fond, absolută și peremptorie, care poate fi invocată în orice fază a procesului civil.

Ca orice excepție de ordine publică, inadmisibilitatea acțiunii poate fi invocată în afara motivelor de apel de oricare dintre părți sau de instanță din oficiu, cu obligația pentru instanță de a o pune în discuția părților, ca o garanție a respectării principiilor contradictorialității și dreptului la apărare ce guvernează procesul civil. (Decizia nr. 1001 din 30 noiembrie 2004 - Secția a IV-a civilă).

Potrivit art. 494 alin. 3 din Vechiul Cod civil: „Dacă proprietarul voințe a păstra pentru dânsul acele plantații si clădiri, el este dator a plăti valoarea materialelor și prețul muncii, fără ca să ia în considerație sporirea valorii fondului, ocazionată prin facerea unor asemenea plantații sau construcții. Cu toate acestea, dacă plantațiile, clădirile și operele au fost făcute de către o o a treia persoană de bună-credință, proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea sus-ziselor plantații, clădiri și lucrări, dar va avea dreptul să dea înapoi valoarea materialelor și a prețului muncii, sau de a plăti o sumă de bani egală cu aceea a creșterii valorii fondului”

Din analiza prevederilor art. 494 alin. 3 din Vechiul Cod civil reiese că, dreptul de accesiune, ca drept potestativ, se naște pe măsura încorporării construcției sau plantației în teren, titlul celui care invocă accesiunea derivând din lege.

Chiar din formularea textului de lege citat reiese că acțiunea întemeiată prin raportare la prevederile accesiuni imobiliare artificiale este o acțiune reală, prin care titularul dreptului de proprietate asupra terenului pe care este edificată o construcție tinde să dobândească și dreptul de proprietate asupra construcției edificate pe terenul său de către o altă persoană (sau cu materialele altei persoane).

Calitatea procesuală într-o astfel de acțiune reală este a proprietarului terenului și nu a constructorului de bună sau de rea credință.

În atare situație, consideră că opțiunea privind exercitarea dreptului de proprietate pe calea unei acțiuni întemeiate prin raportare la prevederile privitoare la accesiunea imobiliară artificială cu privire la construcțiile edificate pe proprietatea sa, este strict a proprietarului terenului și nu a constructorului, fiind o acțiune reală a proprietarului terenului și care nu dă dreptul constructorului de a introduce acțiune în pretenții întemeiată pe prevederile art. 494 alin. 3 Cod civil, justificată pe îmbogățirea fără justă cauză a proprietarului care nu și-a manifestat voința de a exercita dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate.

Raționamentul expus este întemeiat, iar dreptul de a exercita dreptul de accesiune este a proprietarului care solicită de altfel reluarea stăpânirii terenului, cât și a intrării în posesie asupra lucrării, iar doar de la momentul manifestării voinței de dobândire a dreptului de proprietate se naște dreptul de creanță pur și simplu al autorului lucrării cu privire la despăgubiri.

Motivele invocate de către intimata-reclamantă prin acțiunea introductivă în susținerea incidenței art. 494 alin. 3 din Vechiul Cod civil conform căroră „întrucât proprietarul terenului nu s-a manifestat pentru recunoașterea dreptului său de proprietate reclamanta nu poate fi lăsată în situația de a nu-și valorifica dreptul născut ca urmare a îmbogățirii fără justă cauză a proprietarului” nu pot fi primite, întrucât nu constructorul stabilește dacă proprietarul terenului voiește a dobândi dreptul de proprietate asupra construcției edificate de terț pe terenul său și momentul de la care această manifestare de voință trebuie exteriorizată, ci este opțiunea acestuia de a alege dacă dorește a primi în proprietate construcțiile noi edificate, precum și momentul de la care acest drept este exercitat.

Susținerile reclamantei sunt eronate și prin raportare la faptul că dacă s-ar primi ipoteza acesteia, iar constructorul ar putea solicita în temeiul accesiunii imobiliare artificiale stabilirea dreptului de proprietate a proprietarului terenului asupra construcțiilor edificate, fără ca acesta să manifeste intenția de a dobândi dreptul de proprietate, ar rămâne iară eficientă o altă instituție juridică care reprezintă de asemenea o modalitate de dobândire a dreptului de proprietate, și anume instituția uzucapiunii.

Astfel, prin raportare la speța dedusă judecătii, este în mod evident că apelantul-pârât prin raportare la prevederile art. 494 alin. 3 din Vechiul Cod civil nu și-a manifestat voința de a exercita dreptul de proprietate asupra construcției edificate reprezentând actualul Corp 1 pentru care se solicită pretențiile reprezentând sporul de valoare, și nici asupra Corpului 2 construit fără forme legale, fiind inadmisibil ca intimata-reclamantă în calitate de constructor să promoveze o acțiune întemeiată pe prevederile art. 494 alin. 3 Cod civil fără ca mai întâi proprietarul să exercite dreptul de accesiune prevăzut de lege.

De altfel învederează instanței de apel că proprietarul terenului nici nu ar fi avut interesul la momentul introducerii acțiunii introductive să exercite acest drept de accesiune, întrucât astfel cum este cunoscut, în prezent intimita Prison Fellowship România are folosința terenului și a construcțiilor, în contextul în care între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și intimită există în derulare un contract de comodat valabil încheiat care asigură posesia asupra terenului pe care sunt edificate atât corpul 1 cât și corpul 2 până la data de 29.03.2020, cu condiția realizării obiectivului pentru care a fost încheiat.

**Excepția prematurității cererii de chemare în judecată**, este o excepție de fond (este în legătură cu o condiție de exercitare a acțiunii), peremptorie (se tinde la respingerea acțiunii) și absolută (normele care reglementează condițiile de exercitare a acțiunii au caracter imperativ).

Excepția poate fi invocată de oricare dintre părți, de procuror sau de instanță din oficiu, în orice stare a pricinii, fiind incidente de asemenea susținerile privind admisibilitatea invocării acestei excepții în calea de atac a apelului învederate anterior în susținerea excepției inadmisibilității.

Excepția prematurității acțiunii introductive o susține în legătură cu momentul de la care reclamanta în calitate de constructor al unui nivel, mansardă și aripă nouă la corpul C1 și al corpului C2 edificat fără forme legale poate pretinde sumele solicitate prin acțiunea introductivă reprezentând sporul de valoare adus imobilului teren și construcție.

Excepția de prematuritate este excepția procesuală prin care se invocă faptul că dreptul subiectiv nu este actual, fiind prematur. Reclamantul va putea reitera cererea sa în momentul în care s-a împlinit termenul sau condiția, iar în cauza dedusă de judecătii, condiția reprezintă

36

manifestarea\* de voință a proprietarului cu privire la dobândirea dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate pe terenul aflat în proprietatea sa.

Astfel cum a învederat anterior, în ceea ce privește dreptul de proprietate al celui ce invocă accesiunea, acesta ia naștere odată cu încorporarea construcției sau plantației în teren, titlu sau derivând din lege. Corelativ acestui drept de proprietate. În practica judiciară s-a pus în discuție și un drept de creanță al constructorului. Dreptul constructorului intră în discuție și ia naștere numai în momentul în care proprietarul terenului își manifestă voința de a deveni proprietarul construcției, prin invocarea accesiunii artificiale. În acest moment între cele două părți se naște un raport obligațional, constructorul devenind creditorul obligației de despăgubire. Însă, atâta timp cât proprietarul terenului nu-și valorifică acest drept prin accesiune și îl lasă pe constructor să folosească terenul nestingherit, constructorul nu poate să îl oblige să îi ofere despăgubiri.

După invocarea accesiunii imobiliare artificiale, dreptul constructorului este un drept de creanță. Chiar dacă s-a făcut cu bună-credință nu se poate naște un drept real, acesta decurge din dreptul de accesiune al proprietarului fondului, ca mod original de dobândire a proprietății.

În toate cazurile în care proprietarul terenului își însușește construcția, constructorul de bună sau de rea-credință devine un creditor, având o creanță împotriva proprietarului terenului. Această creanță este prescriptibilă în termenul de prescripție de drept comun aplicabil între persoane fizice, adică în termenul de 3 ani, care începe să curgă din momentul în care proprietarul terenului ridică pretenții cu privire la construcția existentă pe terenul său.

Cu privire la momentul nașterii dreptului de creanță al constructorului lucrării realizate pe terenul altuia, practica judiciară susține cele anterior învederate:

„ Odată ce proprietarul terenului și-a exercitat dreptul de accesiune, cerând atât reluarea stăpânirii terenului, cât și intrarea în posesie asupra lucrării, se naște dreptul de creanță pur și simplu al autorului lucrării cu privire la despăgubiri.

În ipoteza reglementat[ de dispozițiile art. 494 Cod civil, constructorul de bună credință nu este titularul dreptului de proprietate asupra lucrării edificate pe terenul altuia, ci în urma exercitării dreptului de accesiune de către proprietarul terenului el devine titularul unui drept de creanță. " Decizia civilă nr. 312/C/06.06.2007- Curtea de Apel Constanța

„ Cât timp proprietarul nu-și valorifică dreptul de a invoca dobândirea proprietății prin accesiune asupra construcțiilor și lasă pe constructor să le folosească nestingherit, el nu poate fi obligat să-l despăgubească" Decizia nr. 2768/1988 Tribunalul Suprem, secția civilă

Referitor la speța dedusă judecătii, solicită instanței a constata că sunt pe deplin aplicabile soluțiile anterior menționate, întrucât astfel cum am arătat, cu privire la construcțiile adăugate la corpul CI ce face obiectul contractului de comodat nr. 2030/26.04.2000 și construcția nou edificată fără forme legale, nu s-a manifestat din partea proprietarului voința de a dobândi dreptul de proprietate asupra acestora în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, iar câtă vreme proprietarul nu a reclamat dreptul de proprietate asupra acestor construcții, nu se poate pune în discuție existența unui drept de creanță născut în favoarea constructorului pentru construcțiile edificate.

În această situație, în lipsa exercitării din partea proprietarului a dreptului de accesiune imobiliară asupra construcțiilor edificate, solicitarea intimatului Prison Fellowship România de achitare a sporului de valoare adus imobilului teren și construcție este prematură întrucât dreptul de creanță se naște doar la momentul manifestării de voință a proprietarului terenului asupra construcțiilor edificate de terț pe proprietatea acestuia.

În subsidiar în situația în care instanța de apel va aprecia că acțiunea introductivă este admisibilă din punct de vedere procedural, arată faptul că față de poziția procesuală adoptată de apelant la fondul cauzei, învederează următoarele:

1. Sentința civilă nr. 82/2017 a Tribunalului Cluj este nelegală, având la bază o greșită interpretare a legii.

Accesiunea imobiliară astfel cum este reglementată de vechiul Cod civil, operează doar în situația în care proprietarul terenului își manifestă intenția de a dobândi dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate de un terț pe terenul aflat în proprietatea acestuia, iar dreptul constructorului de a pretinde despăgubiri pentru construcțiile edificate se naște doar de la momentul la care, conform art. 494 alin. 3 din vechiul Cod civil, „proprietarul voiește a păstra pentru dânsul

acele plantații și clădiri", fiind opțiunea proprietarului dacă exercită sau nu acest drept de proprietate.

Prin urmare, în mod greșit a apreciat instanța de judecată că, în cauza dedusă judecării sunt aplicabile prevederile accesiunii imobiliare artificiale, în lipsa exercitării de către proprietar a dreptului de proprietate în temeiul accesiunii imobiliare.

De altfel, a arătat că între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și intimată există în derulare un contract de comodat valabil încheiat care asigură posesia intimatei asupra terenului pe care sunt edificate atât corpul 1 cât și corpul 2 până la data de 29.03.2020, sens în care proprietarul fondului nici nu are interesul până la acea dată a manifesta dreptul de proprietate asupra celor două corpuri în discuție.

Din acest motiv consideră că nici nu poate fi vorba, astfel cum reține instanța de judecată, că prin edificarea construcțiilor menționate există o mărire a patrimoniului unei persoane în detrimentul patrimoniului altei persoane, existând în acesta situație o îmbogățire fără justă cauză a părâtului Municipiul Cluj-Napoca în detrimentul intimatei Prison Fellowship România, întrucât până la data de 29.03.2020 în temeiul contractului de comodat nr. 2030/26.04.2000, imobilele se vor afla în folosința exclusivă a intimatei, iar Municipiul Cluj-Napoca ar fi cel prejudiciat, prin achitarea unor sume care nu îi vor profita în niciun sens până la data la care contractul va ajunge la termen.

În aceasta situație, hotărârea instanței de fond ar conduce la situația injustă în care, s-ar achita sume de bani pentru imobile a căror valorificare nu va putea fi efectuată în viitorul apropiat, și care ar putea să se regăsească în altă stare tehnică decât cea constatată prin Raportul de expertiză efectuat în cauză, și care ar putea aduce prejudicii apelantului.

Prin urmare, câtă vreme acesta fundație își desfășoară activitatea conform contractului de comodat, nu pot fi primite reținerile instanței că s-a produs o „sărăcire a intimatei” întrucât toate lucrările de construire au fost făcute tocmai să îi profite scopului pentru care acesta funcționează pe durata de valabilitate a contractului de comodat.

De asemenea, aduce la cunoștința instanței de apel că prin acțiunea introductivă, reclamanta arată că unul dintre motivele pentru care a introdus cererea de chemare în judecată în pretenții este acela că realizarea lucrărilor de construire au contribuit la starea de insolvență.

Prin Sentința civilă nr. 109/2017 pronunțată în data de 23.01.2017 în dosarul nr. 599/1285/2013 de către Tribunalul Cluj s-a încheiat procedura de reorganizare a debitoarei Fundația Prison Fellowship România, astfel că nu mai mai subzistă motivul pentru care s-a invocat „însărăcirea” și necesitatea acordării despăgubirilor la quantumul solicitat.

2. În mod greșit a reținut instanța de fond că, construcțiile edificate și cu privire la care reclamanta solicită despăgubiri figurează în inventarul privind domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca, depunem în această privință extras din inventarul domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca pentru imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Sobarilor nr. 29.

3. Un alt motiv în susținerea faptului că hotărârea pronunțată este întemeiată pe o greșită interpretare a art. 494 alin. 3 din Vechiul Cod civil, este acela că, din analiza textului de lege invocat reiese că, în ceea ce privește despăgubirea constructorului, Codul civil dă posibilitatea proprietarului terenului să opteze între plata contravalorii materialelor și prețul muncii sau plata unei sume egale cu sporul de valoare dobândit de teren (în situația constructorului de bună-credință) sau să achite despăgubiri privind valoarea materialelor încorporate și prețul muncii efectuate, indiferent de sporul de valoare dobândit de teren prin realizarea construcției (constructor de rea-credință)

Prin urmare, este strict opțiune proprietarului de a alege care modalitate o utilizează în despăgubirea constructorului de bună-credință, contravaloarea materialelor și prețul muncii sau plata unei sume de egale cu sporul de valoare dobândit de teren, și nu poate constructorul să opteze pentru una dintre variante, și cu atât mai mult instanța de judecată.

În situația constructorului de rea-credință, situația este clară, proprietarul terenului (în situația în care nu alege a-l obliga pe constructor să desființeze sau să ridice construcțiile, pe cheltuia sa), are obligația de a dezdăuna pe constructor cu valoarea materialelor încorporate și prețul muncii efectuate.

De altfel, învederează instanței de apel că, în pronunțarea Sentinței civile nr. 82/2017 instanța de fond a luat în considerare valoarea de piață stabilită pentru fiecare corp în parte conform Raportului de expertiză întocmit în cauză.

Pentru corpul 1 situat în str. Sobarilor nr. 29, în baza contractului de comodat nr. 2030/26.04.2000 și a Autorizației de construire nr. 1508/18.08.2000, s-a edificat peste clădirea existentă formată din parter și etaj, înca un etaj și o mansardă, având în prezent regimul de înălțare P+2E+M.

Prin urmare, cu privire la aceste extinderi Fundația Prison Fellowship România este constructor de buna-credință.

În situația în care proprietarul va manifesta intenția de a dobândi în proprietate în temeiul accesiei imobiliare construcția CI astfel cum a fost extinsă, proprietarul va avea la alegere în temeiul art. 494 alin. 3 din Vechiul Cod civil posibilitatea de să opteze între plata contravalorii materialelor și prețul muncii sau plata unei sume egale cu sporul de valoare dobândit de teren.

Prin Raportul de expertiză efectuat în cauză, nu s-a ținut cont de valoarea tehnică a imobilului preluat prin Contractul de comodat nr. 2030/26.04.2000, care trebuia scăzută din valoarea tehnică totală a imobilului, ci mai mult, s-a luat în considerare și valoarea de piață a imobilului rezultând suma de 919.500 euro.

Consideră că prin raportare la prevederile accesiei imobiliare, valoarea de piață a imobilului nu poate fi luată în calcul, fiind necesar a se stabili care este valoarea tehnică reală a imobilului care a făcut obiectul Autorizației de construire nr. 1508/18.08.2000, sau sporul de valoare.

De altfel, prin petitele acțiunii introductive, intimata a solicitat în principal contravaloarea sporului de valoare și în subsidiar valoarea materialelor și a muncii prestate, și nicidecum valoarea de piață a imobilului.

De asemenea, consideră că este necesar din valoarea tehnică a imobilului pentru corpul CI să fie scăzută și valoarea corpului anexă având regimul de înălțare P+2E, și care a fost luat în considerare la stabilirea valorii tehnice și luată în considerare și la stabilirea valorii de piață, întrucât acesta anexă nu a făcut obiectul autorizației de construire, intimata fiind constructor de rea-credință cu privire la acesta.

Astfel, consideră că includerea în sporul de valoare a valorii de piață, rezultând suma de 919.500 euro, suma la care subscrisul-apelant am fost obligat prin Sentința civilă nr. 82/2017 este nelegală, incluzând și valoarea de piață a corpului 1 și a anexei construite nelegal și nu doar „sporul de valoare” cum menționează instanța de fond în hotărârea atacată.

Pentru corpul C2 nou edificat situat în str. Sobarilor nr. 29 pe terenul ce face obiectul Contractului de comodat nr. 1508/18.08.2000, am susținut și susținem că intimata Fundația Prison Fellowship este constructor de rea-credință.

Reaua-credință a intimitei este evidentă, întrucât aceasta cunoștea că terenul pe care construiește nu se află în proprietatea acesteia având doar un drept de folosință în temeiul contractului de comodat nr. 1508/18.08.2000, până la data 29.03.2020.

Reaua-credință este evidențiată și de faptul că pentru Corpul C2 nu a solicitat acordul instituției noastre și nici nu a solicitat ca și în cazul Corpului 1 (fară a lua în considerare anexa) autorizație de construire, cea ce relevă ca au cunoscut faptul că efectuează această lucrare de construire fără forme legale.

Se învederează că potrivit art. 1 alin. 1 din Legea nr. 50/1991 (1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

În art. 2 al aceluiași act normativ se prevede că :

(1) Autorizația de construire constituie actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

În practica judiciară, s-a stabilit că în situația în care au fost nesocotite condițiile impuse de lege pentru dobândirea proprietății, instanța de judecată nu poate valida o astfel de conduită în condițiile în care dreptul astfel dobândit nu se bucură de recunoașterea și protecția legii.

O interpretare contrară ar lipsi de conținut și de finalitate dispozițiile legii nr. 50/1991, în situația în care, fără nicio justificare obiectivă, ci doar prin simpla manifestare unilaterală de voință, părților li s-ar fi permisă și recunoscută opțiunea între respectarea procedurii autorizării prevăzute de legea nr. 50/1991 sau, în caz contrar, adresarea ulterior a unei cereri în justiție. O astfel de interpretare permisivă a legislației în materie ar duce la încălcarea abuzivă a legii speciale prevăzute de legiuitorul național, în condițiile în care părților li s-ar recunoaște de plano o alternativă ca fiind mai puțin împovărătoare și mult mai avantajoasă ca și costuri financiare și ar neîndreptăți persoanele care cu bună-credință se supun dispozițiilor acesteia.

Astfel art. 494 alin. 3 din Vechiul Cod civil reprezintă doar dreptul comun în materia accesioni imobiliare artificiale, însă ori de câte ori legea specială (nr. 50/1991) impune condiții derogatorii acestea trebuie respectate, potrivit principiului specialia generalibus derogant.

Mai mult decât atât, chiar dacă s-ar exercita un drept de acesiune imobiliară asupra acestei construcții nou edificate, întrucât a fost construită fără forme legale, învederează instanței de apel, că niciodată această construcție nu va putea să intre în legalitate conform reglementărilor urbanistice, și va rămâne doar o construcție care din punct de vedere legal nu există.

Arată astfel că regimul juridic al terenul situat în str. Sobarilor nr. 29 identificat în CfNr. 266771 Conform certificatului de urbanism nr. 289730/21.06.2017 este -imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale.

Destinația zonei este aceea de zonă de locuințe colective realizate după anul 1990.

Se arată instanței de apel că. Certificatul de Urbanism s-a solicitat în scopul „informării și comunicării unui punct de vedere cu privire la posibilitatea intrării în legalitate a construcției C2 care a fost edificată fără forme legale”, fiind formulate următoarele concluzii:

„Potrivit secțiunii condiționării primare din prezentul regulament de urbanism pentru orice intervenție vizând construirea de noi imobile de locuit se va elabora un PUD, prin care se va detalia modul specific de construire, în condițiile integrării în contextul urban local- tramă stradală, accesele auto și pietonale, parcare, relațiile cu volumele construite învecinate etc- cu aplicarea integrală a prevederilor prezentului regulament.

Precizează că parcela nu întrunește condițiile de construibilitate prevăzute la art. 4 din prezentul regulament de urbanism (parcela nu are forma regulată, iar adâncimea parcelei nu este mai mare sau egală cu 21 m)

Ținând cont de cele enunțate mai sus o eventuală solicitare de intrare în legalitate a construcției C2 ar necesita elaborarea și aprobarea în prealabil a unor documentații de urbanism, ceea ce ar contraveni prevederilor art. 56A1 al Legii nr. 350/2001 actualizată: „Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație sau care nu respectă prevederile autorizației de construire ”

Prin urmare, având în vedere că această construcție nou edificată nu ar putea fi legalizată, iar o eventuală exercitare a dreptului de accesione imobiliară artificială nu ar conduce la o îmbogățire fără justă cauză a apelantului, ci din contră la sărăcirea patrimoniului, întrucât s-ar achita despăgubiri pentru o clădire care nu ar putea fi valorificată, și pentru care ar trebui efectuate cheltuieli suplimentare pentru demolarea acesteia, conform reglementărilor urbanistice, considerăm că obligarea la subscrierul la achitarea către intimata Prison Fellowship a sumei de 269.500 euro este nelegală.

Raportat la cele învederate este în mod evident că nu poate fi aplicat tratamentul juridic aplicat Corpului 1 și pentru Corpul 2, cum susține instanța de fond, fiind în prezenta unor situații total distincte, având regimuri juridice diferite.

De asemenea, raportat la Raportul de expertiză efectuat în cauză, și pentru construcția C2 a fost stabilită de fapt valoarea de circulație a imobilului, ceea ce este în mod vădit nelegal, întrucât corpul 2 de clădire este un bun care din punct de vedere al dreptului civil nu există, și care datorită

40



faptului că nu va putea fi legalizat, nu va putea intra în circuitul civil pentru a produce efecte, fapt ce nu justifică stabilirea unei valori de circulație a acestuia.

Dacă pentru Corpul 1 s-ar putea vorbi cel mult de valoarea tehnică conform cele menționate, pentru Corpul 2 nu s-ar putea vorbi despre acordarea acestei valori tehnice întrucât astfel cum am arătat, acesta nu poate intra în legalitate.

Prin urmare raportat la cele invederate. solicită instanței de apel încuviințarea unei noi/expertize tehnice care să aibă în considerare motivele anterior invederate și care să aibă ca obiective:

- în principal refacerea expertizei privind eliminarea valorii de circulație pentru Corpul 1 fără luarea în considerare a Corpului 2 și a anexei la Corpul 1 care excede autorizației de construire
- în subsidiar refacerea expertizei privind eliminarea valorii de circulație a corpului 2 construit fără forme legale și a anexei la corpul 1 și care să se stabilească valoarea tehnică a acestora reprezentând contravaloarea manoperei și a materialelor folosite.

## VII. Întâmpinările

*Intimata Fundația Prison Fellowship România* a depus întâmpinare prin care solicită respingerea apelului formulat în cauză, cu cheltuieli de judecată(p.33 dos.).

În data de 12 septembrie 2017, intimata reclamantă, *Fundația Prison Fellowship România* a formulat poziția sa procesuală față de motivele de apel dezvoltate ale Municipiului Cluj-Napoca, arătând că prin cererea de apel formulată în termen de către apelant acesta a solicitat modificarea în parte a hotărârii pronunțate la fond, limitându-se la critici privind: existența dreptului de proprietate al pârâtului asupra terenului înscris în CF 266771 Cluj-Napoca și a construcției existente pe acest teren în anul 2000, anterior încheierii contractului de comodat între părți și valoarea despăgubirii stabilite de instanță.

Toate celelalte considerente ale sentinței contestate sunt intrate în puterea lucrului judecat, potrivit art. 430 alin. (2) C.pr.civ.

Argumentele subsumate așa-numitei „excepții de inadmisibilitate”, invocată prin dezvoltarea motivelor de apel, sunt, în fapt, apărări de fond care nu întrunesc condițiile unei excepții absolute, fiind astfel tardiv formulate. Totodată, instanța fondului s-a pronunțat asupra acestor argumente iar apelanții nu au contestat concluziile respective, astfel încât nu pot utiliza argumente care contrazic o parte a sentinței intrată în puterea lucrului judecat îmbrăcându-le în haina unei excepții absolute.

Privită ca o excepție care ține de fondul dreptului, trebuie să fie vorba de o încălcare a unei norme juridice exprese și imperative, care protejează un interes public.

Dispozițiile art. 494 alin. (3) C.Civ. nu sunt de natură a paraliza dreptul la acțiune și nu au nici pe de parte un caracter imperativ, proprietarul terenului și constructorul putând alege să își reglementeze situația oricum doresc și numai în cazul în care nu se înțeleg se va aplica norma dispozitivă. Ele nu conțin nicio normă care să indice vreo situație care ar împiedica constructorul la repararea însărcinării sale, referindu-se doar la modalitățile de reparare.

Astfel, nu se poate vorbi despre dispoziții care ar paraliza dreptul lor la o acțiune în justiție, argumentele apelantului sunt evident doar apărări de fond, nefiind îndeplinite condițiile pentru o excepție absolută, motiv pentru care sunt invocate de apelant apar ca tardive.

Pe de altă parte, apelantul a mai ridicat aceleași chestiuni ca apărări de fond, prin *Nota de ședință înregistrată la dosar la 22.04.2015*, când a arătat: invocând accesiunea, proprietarul terenului este îndatorat, în temeiul principiului îmbogățirii fără justă cauză să-l despăgubească pe constructor. Or, în speță invocarea accesiunii de către constructor față de proprietarul terenului, fără a exista (reiterează!) o acțiune a acestuia din urmă având ca obiect anulare, reziliere sau constatarea încetării contractului

Prin excepția ridicată prin Dezvoltarea motivelor de apel, apelantul se referă la acțiunea reală privind stabilirea unui drept prin accesiune. Or, accesiunea este un mod originar de dobândire a proprietății prin efectul legii, dreptul de proprietate născându-se pe măsura încorporării materialelor în construcție, așa cum de altfel instanța fondului a stabilit prin sentința civilă nr. 82/2017.

Apelantul nu mai poate invoca aceleași aspecte, îmbrăcându-le în haina unei excepții absolute, bazate pe faptul că o acțiune de stabilire a dreptului său de proprietate ar fi necesară, căci pune instanța de apel în situația de a se pronunța asupra unei chestiuni tranșate de prima instanță dar

asupra căreia nu s-a exercitat calea de atac, ceea ce este inadmisibil . Sunt incidente sub acest aspect dispozițiile art. 478 C.pr.civ.

Argumentele subsumate așa-zisei „excepții a prematurității”, raportate la subsecvența dreptului constructorului față de acțiunea proprietarului terenului de a-și clama dreptul asupra construcțiilor încorporate prin accesiune, constituie apărări de fond și nu întrunesc condițiile pentru a fi calificate ca o excepție absolută, astfel că sunt tardiv invocate. Totodată, argumentele contrazic concluzii ale instanței fondului intrate în puterea lucrului judecat și care nu au fost contestate prin cererea de apel.

O a doua excepție ridicată este calificată drept o „excepție a prematurității”. în legătură cu argumentele care fac referire la necesitatea unei acțiuni în revendicare din partea proprietarului terenului și construcției inițiale, se impune aceeași precizare ca și în cazul anterior.

Astfel, argumentele apelantului sunt în mod evident doar apărări de fond, nefiind îndeplinite condițiile pentru o excepție absolută, motiv pentru care cele invocate de apelant apar ca tardive.

Apelantul invocă lipsa unei acțiuni pentru dobândirea dreptului de proprietate prin accesiunea imobiliară artificială. Instanța fondului a concluzionat în motivele sentinței că pârâțul este proprietarul construcțiilor, în sensul că proprietarul terenului și construcției inițiale este proprietarul restul construcțiilor încorporate, concluzie pe care, după cum am mai arătat, apelantul nu a contestat-o în termenul de apel, astfel că nici nu o mai poate contesta la acest moment procesual, nici nu o mai poate pune în discuție, fiind de asemenea incidente dispozițiile art. 478 C.pr.civ..

Este evident că și aceste apărări sunt apărări de fond, pentru că apelantul le reia în susținerile subsidiare excepțiilor. Orice apărări care nu întrunesc calitatea unei excepții absolute sunt tardiv formulate.

În ce privește concluziile privind faptul că a fost constatată o îmbogățire a pârâțului și o însărăcire a subsemnatei, acestea nu au fost contestate prin cererea de apel, astfel încât ele au intrat în puterea lucrului judecat.

În cazul în care se va evalua excepțiile ridicate pe fond, solicită respingerea acestora ca nefondate, pentru considerentele amplu argumentate în scris.

Cu privire la argumentele invocate subsidiar celor îmbrăcate în excepții, acestea sunt în mod evident tardive.

Totodată, cererea privind efectuarea unei noi expertize tehnice este inadmisibilă și tardiv formulată.

*Intimatul Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice* a depus întâmpinare prin care solicită respingerea apelului formulat de Municipiul Cluj Napoca și menținerea ca legală și temeinică a hotărârii atacate( p.46 dos.).

*Intimatul Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice* a depus „Poziție scrisă” în raport cu dezvoltarea motivelor de apel ale apelantului Municipiul Cluj-Napoca, arătând că excepția inadmisibilității acțiunii raportat la calitate procesuală activă, precum și excepția prematurității acțiunii au fost invocate și de pârâțul Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice prin întâmpinare, însă, având în vedere admiterea excepției lipsei calității procesuale pasive a Statului Român, prima instanță nu le-a analizat. Față de aceste considerente, apreciază că excepțiile invocate sunt întemeiate, impunându-se respingerea acțiunii ca fiind introdusă de o persoană fără calitate procesuală activă, iar în ceea ce privește despăgubirile solicitate, respingerea ca prematur formulate(p.80, dos.).

#### **IX. Judecata în apel**

##### ***Examinând cauza prin prisma motivelor de apel invocate, Curtea constată următoarele:***

1. Observă Curtea faptul că prezentul proces civil a început în data de 23 septembrie 2015 astfel că, în raport cu dispozițiile art. 3 alin. 1 din Legea nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, acest proces este reglementat prin normele Noului Cod de Procedură civilă.

În raport cu dispozițiile art. 470 alin. 1 lit. c și d NCPC, cererea de apel va cuprinde motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază apelul și probele invocate în susținerea apelului.

Textul de lege evocat mai sus reglementează obligativitatea motivării apelului în termenul legal de apel, care se calculează întotdeauna de la momentul comunicării hotărârii.

42

Nedepunerea motivelor de apel înăuntrul termenului de apel sau, după caz, în condițiile art. 471 alin. 3 partea finală după expirarea termenului de apel, atrage decăderea apelantului din dreptul de a-și motiva apelul. Spre deosebire de vechea reglementare, unde se prevedea că lipsa motivării putea fi complinită cel târziu la prima zi de înfățișare, sub sancțiunea decăderii, noua dispoziție procedurală nu mai cuprinde o asemenea prevedere.

Totodată, apelantul trebuie să indice prin cererea de apel depusă în termenul procedural și dovezile de care înțelege să se folosească în susținerea apelului, conferind, astfel, posibilitatea părții adverse să le cunoască și să își pregătească propria apărare. Neindicarea în termenul procedural a probelor pe care se sprijină cererea de apel atrage, de asemenea, sancțiunea decăderii.

Or, decăderea determină lipsirea apelantului de dreptul său de a invoca noi motive, mijloace de apărare sau dovezi față de cele deja invocate în primă instanță. Ca atare, în situația nemotivării căii de atac în termenul procedural, a neindicării probelor de care apelantul înțelege să se servească în susținerea cererii de apel, judecarea apelului se va realiza în baza motivelor, a mijloacelor de apărare și a dovezilor invocate în termen și respectiv cele invocate în fața primei instanțe. În acest sens sunt dispozițiile art. 478 alin. 2 și art. 476 alin. 2 NCPC.

Astfel fiind, motivele suplimentare de apel invocate de apelant în prezentul proces prin înscrisul denumit „*Dezvoltarea motivelor de apel*”, înregistrat în data de 26 iunie 2017, mult după împlinirea termenului pentru exercitarea căii legale de atac, vor fi respinse ca tardiv formulate, prin aplicarea sancțiunii decăderii.

Același regim juridic și pentru argumente similare urmează cererile în probațiune, dovezile solicitate de apelant prin înscrisul din data de 26 iunie 2017 denumit „*Dezvoltarea motivelor de apel*” (pag. 64 dosar apel).

2. *Cu referire la excepțiile inadmisibilității și prematurității acțiunii*, invocate de apelant prin dezvoltarea motivelor de apel din data de 26 iunie 2017, Curtea reține că apelantul evocă caracterul absolut al celor două excepții, circumscris regimului juridic specific excepțiilor absolute, justificând, astfel, posibilitatea invocării lor în orice stare a procesului.

În raport cu dispozițiile art. 247 NCPC, invocarea excepțiilor diferă după cum este vorba despre excepții absolute sau despre excepții relative. Astfel, excepțiile absolute pot fi invocate de partea interesată sau de instanță din oficiu, în orice stare a procesului, cu excepția cazului prin care printr-o lege se prevede altfel. Excepțiile relative pot fi invocate numai de partea interesată, într-un anumit termen, respectiv cel mai târziu la primul termen de judecată de după săvârșirea neregularității, în etapa cercetării procesului și înainte de a se pune concluzii în fond.

Excepțiile inadmisibilității acțiunii și a prematurității acțiunii, sunt două excepții de fond ordinea soluționării lor urmărind cu prioritate excepția inadmisibilității, în scopul determinării cadrului procesual în care se va putea analiza ulterior și excepția prematurității.

Curtea apreciază, însă, că motivele care susțin inadmisibilitatea și prematuritatea prezentei acțiunii civile în justiție sunt veritabile apărări de fond, invocate de pârât prin raportare la texte normative care ocrotesc interese private, iar nu interese de ordin public, precum textele cuprinse în legea substanțială, Codul civil, referitoare la accesiuinea imobiliară artificială.

De altfel, aceste apărări de fond au fost invocate de pârâtul apelant și în fața primei instanțe (pag. 9 Note de ședință) fiind soluționare ca atare. Ele sunt în prezent reformulate și denumite „*excepții*” prin înscrisul denumit *Dezvoltarea motivelor de apel*, depus tardiv, în data de 26 iunie 2017.

În esență, pârâtul a susținut și în fața primei instanțe, invocând inadmisibilitatea și prematuritatea acțiunii, că numai proprietarul terenului poate formula o acțiune civilă în justiție în realizarea dreptului de proprietate pe calea accesiuinei artificiale cu privire la construcție. Or, în condițiile în care, în prezentul proces, proprietarul terenului nu a promovat o astfel de acțiune, dreptul de creanță al constructorului nu s-a născut, acțiunea fiind prematură.

Observă Curtea faptul că, prin hotărârea judecătorească pronunțată în primă instanță nu doar că s-a răspuns acestor apărări, dar a fost respinsă cererea reclamantului având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate al pârâtului asupra construcțiilor care au fost realizate pe terenul aflat în proprietatea celui din urmă. Raportarea la textele normative care reglementează accesiuinea imobiliară artificială s-a făcut exclusiv pentru aplicarea principiului îmbogățirii fără just temei, în

virtutea căruia instanța a recunoscut în favoarea reclamantei dreptul la despăgubiri bănești, apreciată a fi fost un constructor de bună-credință.

S-a răspuns, aşadar, acestor apărări de fond formulate de pârât, chiar în fața primei instanțe, prin hotărârea pe care tribunalul a pronunțat-o și motivele care o susțin, iar sub acest aspect hotărârea nu a fost atacată prin declarația de apel depusă în termenul procedural.

Ca atare, în baza dispozițiilor art. 247 alin. 2 NCPC cele două „excepții” invocate de apelant urmează a fi respinse ca fiind tardiv formulate.

3. *Cu privire la limitele efectului devolutiv al prezentului apel*, Curtea reține dispozițiile art. 477 alin. 1 NCPC, conform căruia instanța de apel va proceda la rejudecarea fondului în limitele stabilite expres sau implicit de către apelant, precum și cu privire la soluțiile care sunt dependente de partea din hotărâre ce a fost atacată.

Declararea apelului investeste instanța de control judiciar cu soluționarea căii de atac și generează o nouă judecată în fond, ținând seama de două reguli, și anume: *tantum devolutum, quantum apelatum* și *tantum devolutum quantum judicatum*.

Astfel fiind, instanța de apel va analiza apelul numai în limitele criticilor formulate prin motivele de apel depuse în termenul procedural și instanța de apel va verifica exclusiv aspectele cu care prima instanță a fost sesizată, schimbarea cadrului procesual în apel nefiind legal posibilă.

Ca atare, în cazul în care se formulează critici numai în privința anumitor capete de cerere, va putea fi analizată legalitatea și temeinicia hotărârii pronunțată exclusiv cu privire la capetele de cerere criticate prin motivele de apel și cu privire la soluțiile dependente de partea din hotărâre atacată.

În prezentul proces, instanța de apel observă că apelantul a solicitat, în termenul procedural, în principal, schimbarea hotărârii atacate sub aspectul soluției pe care prima instanță a dat-o excepției lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca, excepție pe care înțelege să o reitereze și prin declarația de apel.

În subsidiar, apelantul atacă hotărârea primei instanțe pentru aspecte care vizează fondul dreptului litigios, solicitând reducerea despăgubirilor recunoscute în favoarea reclamantei, despăgubiri ce reprezintă sporul de valoare adus imobilelor corp 1 și corp 2 edificate pe terenul din str. Sobarilor nr. 29, Cluj-Napoca.

Circumscriș soluției pretinse în subsidiar, pârâtul apelant precizează, în motivele declarației de apel, că recunoaște buna-credință a constructorului, în sensul art. 494 din Codul civil, însă, numai pentru ceea ce a făcut obiectul convenției dintre părți la momentul inițial și în baza documentelor justificative unanim acceptate.

Concluzionează apelantul în sensul că reclamanta este un constructor de rea-credință în ceea ce privește construcția nou edificată pe terenul proprietatea Statului Român și, în consecință, i se aplică regimul constructorului de rea-credință în privința despăgubirilor bănești convenite.

Mai invocă apelantul erori de apreciere ale expertului, în cuprinsul raportului de expertiză efectuat în primă instanță, precum și o greșită aplicare a dispozițiilor art. 453 NCPC, referitoare la plata cheltuielilor de judecată în primă instanță.

Acestea sunt limitele în care instanța de apel va proceda la aprecierea hotărârii atacate, sub aspectul legalității și temeiniciei.

4. *Cu referire la excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca*, Curtea relevă că potrivit legii de procedură civilă calitatea procesuală rezultă din identitatea dintre părți și subiectele raportului juridic litigios dedus judecării. În acest sens sunt dispozițiile art. 36 NCPC.

Legiuitorul trimite la o verificare strict formală a acestei identități, atunci când precizează că existența sau inexistența drepturilor și a obligațiilor afirmate de titularul cererii constituie o chestiune de fond; prin urmare, nu se verifică din perspectiva calității procesuale, existența sau inexistența drepturilor și a obligațiilor, ci odată cu tranșarea litigiului pe fond; or, calitatea procesuală se verifică la începutul procesului, înainte de a se pune concluzii în fond.

În literatura juridică de specialitate, s-a subliniat cu caracter unitar că această calitate a cererii în justiție are o existență autonomă și trebuie verificată atât în privința reclamantului cât și a pârâtului. Calitatea procesuală poate fi, aşadar, abordată sub un dublu aspect, și anume: existența unei identități între persoana reclamantului și cel care este titularul dreptului în raportul juridic

substanțial dedus judecății (calitatea procesuală activă), iar pe de altă parte, existența identității între persoana pârâtului și cel care este obligat în raportul juridic substanțial dedus judecății (calitate procesuală pasivă).

Calitatea procesuală, așadar, ca una dintre condițiile de exercitare a acțiunii civile în justiție, este neîndoielnică dar în același timp ea derivă în mod necesar din calitatea de titular al dreptului respectiv al obligației raportului juridic de drept material.

Este util a sublinia, totodată, că nu întotdeauna calitatea procesuală se suprapune subiecților raportului juridic litigios; adeseori, calitatea procesuală activă sau pasivă se întemeiază pe o dispoziție legală expresă, exterioară raportului litigios.

Lipsa calității procesuale active sau pasive poate fi invocată pe cale de excepție de oricare dintre părțile interesate și de instanță din oficiu, iar admiterea ei determină respingerea acțiunii, ca fiind introdusă de o persoană fără calitate sau împotriva unei persoane fără calitate.

În raport cu aceste aserțiuni pur teoretice, Curtea reține faptul că, în prezentul proces, Fundația Prison Fellowship România, în calitate de reclamantă, a chemat în judecată, în calitate de pârât, Municipiul Cluj-Napoca reprezentat prin Primar, solicitând instanței să constate existența unui drept de proprietate al pârâtului asupra construcțiilor pe care reclamanta le-a edificat cu bună-credință pe terenul aflat în proprietatea pârâtului, teren situat în Cluj-Napoca str. Sobarilor nr. 29 identificat cu nr. cadastral 266771, în CF nr. 266771 Cluj-Napoca. Totodată, reclamanta a solicitat instanței să oblige pârâtul la plata unor despăgubiri bănești reprezentând sporul de valoare adus imobilului teren și construcție prin adăugirile efectuate cu bună-credință.

Reclamanta a susținut că temeiul acțiunii sale în justiție este îmbogățirea fără justă cauză, principiu care nu este reglementat expres prin dispozițiile Codului civil de la 1864 dar care este evocat în ipoteza art. 494 din Codul civil, respectiv proprietarul bunului imobil să nu realizeze o îmbogățire fără justă cauză, ca urmare a accesunii imobiliare artificiale.

Din analiza colii funciare nr. 266771 Cluj-Napoca (pag. 76 vol.I) Curtea reține că proprietar tabular al imobilului teren în suprafață de 756 mp., identificat cu număr cadastral 266771, este Statul Român, în administrarea Consiliului Local Cluj-Napoca.

În anexa nr. 1 la partea I a colii funciare menționate, sunt evidențiate două corpuri de construcție, și anume: A1.1 nr. cad. 266771- C1 construcții administrative și social culturale în suprafață de 333 mp, edificate cu acte și A1.2 nr. cad. 266771 – C2 construcții administrative și social culturale în suprafață de 138 mp, edificate fără acte.

Situația tabulară relevă, așadar, că proprietar al imobilului teren asupra căruia au fost edificate construcțiile evocate de reclamantă prin cererea de chemare în judecată este Statul Român, iar nu Municipiul Cluj-Napoca, cu un drept de administrare înscris în favoarea Consiliului local al Municipiului Cluj-Napoca.

Din punct de vedere juridic, potrivit dispozițiilor art. 36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, în redactare inițială, *terenurile aflate în proprietatea statului situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor la data prezentei legi trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor.*

Potrivit dispozițiilor art. 35 din Legea nr. 18/1991, în redactare inițială, terenurile care trec în patrimoniul localităților urmează regimul juridic al moștenirilor vacante reglementate prin art. 25 din același act normativ, transmiterea dreptului de proprietate operând *ex lege*, fără obligativitatea întăbulării în cartea funciară, în acest sens fiind la acea dată și dispozițiile art. 26 din Decretul-Lege nr. 115/1938.

Rezultă, așadar, că dreptul de proprietate asupra terenurilor aflate în proprietatea statului și situate în intravilanul localităților, la data intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991, a trecut prin efectul direct al legii în patrimoniul unităților administrativ-teritoriale.

În consecință, această vădită neconcordanță între situația tabulară a imobilului în litigiu, în care proprietar apare în continuare Statul Român, și situația juridică reală, în care dreptul de proprietate imobiliară există în prezent *ex lege* în patrimoniul Municipiului Cluj-Napoca, nu este de natură să afecteze prezentul cadru procesual. Aceasta în condițiile în care a fost dovedit în raport cu textele de lege incidente și circumstanțele de fapt concrete că proprietar al terenului în litigiu este Municipiul Cluj-Napoca, bunul fiind, de altfel, evidențiat în inventarul imobilelor terenuri și construcții aparținând domeniului privat al acestei unități administrativ-teritoriale.

În acest context, temeinic prima instanță a apreciat că absența unui act administrativ de trecere a imobilului în litigiu în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca, emis în aplicarea dispozițiilor art. 36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, nu este de natură să contrazică situația juridică actuală și reală a acestui imobil, care apare evidențiat în mod distinct la poziția 547 în inventarul imobilelor terenuri și construcții aparținând domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca întocmit în data de 21 decembrie 2014 (pag. 153 – 268 vol.I).

Mai mult decât atât, prin adresa nr. 196.696/453/16 mai 2016, emisă de Primăria Municipiului Cluj-Napoca-Direcția patrimoniului municipiului și evidența proprietății, se comunică instanței faptul că nu există nicio hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca care să reglementeze expres apartenența terenului în litigiu la domeniul public de interes local, însă, acest imobil, identificat cu nr. cad. 266771, *provine parțial dintr-un alt imobil teren aparținând domeniului public de interes local și a fost atribuit pentru o activitate de utilitate publică*, respectiv construirea cu autorizație de construire, solicitată de Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca, a unui obiectiv de utilitate publică.

În același timp, Curtea reține că Ministerul Finanțelor Publice, prin adresa nr. 527774 din 9 iunie 2016, comunică instanței faptul că în patrimoniul public al statului nu a fost identificat imobilul situat în str. Sobarilor nr. 29 din Municipiul Cluj-Napoca județul Cluj. Prin urmare, nefiind identificat imobilul în litigiu, Ministerul Finanțelor Publice nu poate confirma că bunul imobil se află în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca (pag. 67-69 vol. I dosar).

Aceste informații referitoare la regimul juridic al imobilului teren situat în str. Sobarilor nr. 29 din Municipiul Cluj-Napoca se coroborează cu cele analizate prin hotărârea de primă instanță și care confirmă cu certitudine faptul că Municipiul Cluj-Napoca, unitate administrativ-teritorială cu personalitate juridică, s-a manifestat în raport cu imobilul în litigiu ca un adevărat proprietar.

Astfel, în data de 9 martie 2010, a fost adoptată HCL nr. 80/2010, prin care s-a aprobat alipirea terenurilor situate în Municipiul Cluj-Napoca str. Sobarilor nr. 29 după cum urmează: teren în suprafață de 386 mp cu nr. top. 19505/1/1/3 curte înscris în CF 36205 Cluj-Napoca și teren în suprafață de 370 mp cu nr. top. 19505/2/2 teren construit înscris în CF 143.371 Cluj-Napoca. Cele două corpuri funciare au fost ulterior alipite formând parcela în suprafață de 756 mp., cu nr. cad. 266.771, înscrisă în CF nou 266771 Cluj-Napoca (pag. 116 din dosarul Tribunalului Specializat).

Certificatul de atestare a edificării construcției, emis cu nr. 521 din 27 octombrie 2011, la solicitarea Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca, confirmă faptul că pe terenul identificat cu nr. cad. 266771 sunt executate următoarele lucrări: amenajare azil de noapte și centru creștin pentru copii străzii cu regimul de înălțime P+2E+M, edificată între anii 2000-2001 descrisă în documentația anexă. Edificarea construcției a fost realizată în conformitate cu autorizația de construire nr. 1508 din 18 august 2000 și procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1 din 21 octombrie 2011, certificatul fiind eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciară (pag. 41 vol.I).

Totodată, Curtea reține că, în data de 26 aprilie 2000, Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca prin Primar a încheiat cu reclamanta contractul de comodat nr. 2030/2000, pentru suprafața cu altă destinație decât cea de locuință situată în Municipiul Cluj-Napoca str. Sobarilor nr. 29, respectiv un număr total de 12 încăperi folosite ca azil de noapte și centru pentru copii străzii în suprafață de 434,60 mp și terenul aferent acestei construcții, în suprafața menționată de 709 mp, pentru un termen de 20 de ani cu începere din data de 30 martie 2000.

În raport cu dispozițiile Legii nr. 215/2001, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a acționat în toate aceste situații evocate mai sus în calitate de organ deliberativ al unității administrativ-teritoriale, care hotărăște în privința tuturor problemelor referitoare la administrarea unității administrativ-teritoriale, hotărârile sale fiind aduse la îndeplinire de către Primarul municipiului.

În raport cu dispozițiile art. 20 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 și art. 21 din același act normativ, unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, în cadrul acestora fiind organizate și funcționează autorități ale administrației publice locale.

46

Pe parcursul procesului, reclamanta a fost consecventă în indicarea temeiului juridic al pretențiilor sale, subliniind că acestea nu sunt în legătură și nu derivă din contractul de comodat, fiind vorba despre o acțiune în pretenții, fundamentată pe principiul îmbogățirii fără justă cauză ce derivă din interpretarea dispozițiilor art. 494 al Codului civil de la 1864. Prin accesiune imobiliară artificială, proprietarul terenului asupra căruia reclamanta a edificat extinderea la construcția inițială, identificată prin C1 și construcția nouă, identificată prin C2, respectiv Municipiul Cluj-Napoca, a devenit și proprietar al acestor construcții, având obligația de a-l despăgubi pe constructor pe temeiul îmbogățirii fără justă cauză.

Totodată, Curtea observă că atât reclamanta cât și pârâtul prin întâmpinarea formulată și depusă chiar în fața primei instanțe se raportează la dispozițiile art. 493 și art. 494 din Codul civil exclusiv pentru aprecieri cu privire la buna sau reaua-credință a constructorului.

Concluziile primei instanțe sunt corecte și se bazează pe o analiză temeinică a circumstanțelor de fapt. Astfel, se stabilește că în privința corpului C1 de clădire, realizat în temeiul autorizației de construire, „*edificat cu acte*”, conform mențiunii din cartea funciară( p.76, vol.I), și confirmat prin certificatul de atestare, buna credință a constructorului este incontestabilă.

Cât privește corpul C2 de clădire, extinderea realizată fără autorizație de construire, reclamanta solicită instanței să recunoască existența dreptului de proprietate asupra acestei clădiri în patrimoniul proprietarului terenului, Municipiul Cluj-Napoca. Este invocat dreptul la despăgubiri, pe temeiul îmbogățirii fără justă cauză, urmărind regimul juridic al constructorului de bună-credință.

Așadar, reclamanta nu solicită aplicarea dispozițiilor art. 493 și art. 494 din Codul civil în favoarea sa, ci în favoarea proprietarului terenului, raportându-se la aceste texte normative exclusiv pentru aprecierea bunei sale credințe în edificarea construcțiilor și aplicarea regimului juridic al constructorului de bună-credință în soluționarea cererii de acordare a despăgubirilor bănești.

Incontestabil, potrivit dispozițiilor Codului civil de la 1864, buna-credință se prezumă.

În raport cu dispozițiile art. 494 din Codul civil, proprietarul terenului pe care o altă persoană a făcut construcții cu materialele ei devine, prin accesiune, proprietarul acestor lucrări, având obligația unei dezdăunări față de constructor.

Raporturile juridice dintre părțile implicate în această operațiune sunt diferite după cum constructorul a fost de bună-credință sau de rea-credință.

În principiu, un constructor este de rea credință atunci când ridică o construcție pe un teren despre care știa că nu este proprietatea sa și, dimpotrivă, este considerat constructor de bună credință atunci când posedă terenul în puterea unui titlu translativ de proprietate, ale cărui vicii nu îi sunt cunoscute.

Buna credință a constructorului trebuie să existe la momentul efectuării lucrărilor și atunci când constructorul este de bună credință în mod obligatoriu proprietarul terenului devine și proprietarul construcției, prin efectul direct al legii, fără a putea cere dărâmarea acesteia sau ridicarea lucrărilor efectuate.

Cu toate acestea, pentru a nu se îmbogăți pe seama constructorului, legea instituie în mod expres, în sarcina proprietarului terenului, obligația de despăgubire, întinderea acestei obligații fiind determinată prin partea finală a art. 494 din Codul civil, care dă posibilitatea proprietarului terenului să opteze între plata contravalorii materialelor și a prețului muncii și plata unei sume egale cu sporul de valoare dobândit de teren.

Cert este faptul că accesiunea se produce de plin drept, așa cum a fost menționată anterior, pe măsura ridicării construcției, a încorporării acesteia, fără a fi necesară vreo manifestare de voință a proprietarului terenului în acest sens.

Esențială rămâne, în această ipoteză, stabilirea bunei-credințe sau a relei-credințe a constructorului și, din această perspectivă, Curtea relevă că jurisprudența în materie a acceptat cu caracter unitar, începând cu decizii de speță ale fostului Tribunal Suprem, că o atitudine pasivă a proprietarului terenului în tot timpul efectuării construcțiilor, până la finalizarea acestora, poate conduce la concluzia fermă a bunei-credințe a constructorului, care a acționat încredințat fiind că are acordul tacit al proprietarului.

În acest sens, în prezentul proces, circumstanțele de fapt stabilite și corect relevate prin hotărârea de primă instanță converg spre concluzia bunei credințe a constructorului atât pentru

În aceste circumstanțe, sunt reale susținerile apelantului în sensul că nu apare menționat ca fiind proprietar tabular asupra imobilului în litigiu, iar dovada perceperii impozitului asupra construcțiilor nou edificate pe acest teren nu fac nici ele dovada concludentă că bunurile aparțin domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca.

Cu toate acestea, informațiile dobândite prin mijloacele de probă administrate în prezentul proces și evocate mai sus, în raport și cu dispozițiile art. 36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, fac dovada peremptorie a calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca în acest proces, existând în mod evident o neconcordanță a stării tabulare cu situația juridică reală în privința titularului dreptului de proprietate. Această neconcordanță nu este de natură să împiedice dovada calității de titular al dreptului de proprietate prin toate celelalte mijloace de probă ce au fost administrate.

Pentru aceste considerente, Curtea apreciază că soluția pe care prima instanță a dat-o excepției lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca, precum și considerentele care susțin această soluție poartă atributele legalității și temeiniciei astfel că ea va fi menținută.

5. *Cu referire la fondul dreptului dedus judecării*, Curtea reține, în principal, faptul că lucrările de construcții au fost efectuate de reclamantă pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în intervalul de timp cuprins între anii 2000 și 2001, aplicându-se, așadar, dispozițiile Codului civil de la 1864.

Sub aspectul împrejurărilor de fapt esențiale în proces, prima instanță a stabilit corect existența contractului de comodat nr.2030 din data de 26 aprilie 2000, evocat mai sus, acela prin care Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca în calitate de comodant a dat în folosință reclamantei, în calitate de comodată, suprafețele situate în Cluj-Napoca str. Sobarilor nr. 29, reprezentând un număr total de 12 încăperi, inclusiv curtea și grădina aferente, în suprafață de 709 mp.

Termenul de încheiere a contractului fiind de 20 de ani, cu începere din data de 30 martie 2000, Curtea reține că acest contract este în executare, iar pârâțul Municipiul Cluj-Napoca nu a contestat realizarea obiectivului său, până la data de 30 decembrie 2000.

În data de 18 august 2000, la solicitarea Consiliului Local al Mun. Cluj-Napoca, Primăria mun. Cluj-Napoca a eliberat autorizația de construire nr. 1508 din 18 august 2000 pentru amenajare azil de noapte și centru creștin pentru copii străzii regimul de înălțime P+2E+M cu respectarea condițiilor din raportul de expertiză întocmit de ing. Pop L.

Certificatul de atestare al edificării construcției, emis cu nr. 521 din 26 octombrie 2011, confirmă faptul că pe terenul situat pe str. Sobarilor nr. 29 din Cluj-Napoca au fost executate lucrări de amenajare azil de noapte și centru creștin pentru copii străzii, cu regimul de înălțime P+2E+M, edificarea construcției realizându-se în conformitate cu autorizația de construire nr. 1508 din 18 august 2000 și cu procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, emis cu nr. 1 din 21 octombrie 2011 (pag. 41 vol.I).

Construcțiile realizate în conformitate cu autorizația de construire au fost înscrise în cartea funciară imobilul fiind identificat cu nr. cadastral 266771, 266771- C1 în CF nr. 266771 Cluj-Napoca și, mai mult decât atât, au fost incluse în inventarul privind domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca la poziția 547, astfel cum a fost arătat mai sus (pag. 153-268 vol. I).

Așadar, în conformitate cu autorizația de construire nr. 1508/2000, reclamanta a realizat lucrări de reparații la construcția existentă prilej cu care a edificat două niveluri suplimentare (etaj II și mansardă) și a adăugat o aripă nouă la construcția existentă, identificată cu C1 în cartea funciară.

În aceeași perioadă de timp, reclamanta a construit un corp nou de clădire, pe terenul primit în folosință prin contractul de comodat, fără autorizație de construire și înscris, de asemenea, în cartea funciară fiind identificat cu nr. cad. 266771- C2.

Aceste împrejurări de fapt sunt necontestate în proces.

Totodată, Curtea observă că apelantul Municipiul Cluj-Napoca nu a contestat buna-credință a constructorului pentru ceea ce a făcut obiectul convenției dintre părți, la momentul inițial și în baza documentelor justificativ unanim acceptate, arătând în cuprinsul declarației de apel că reclamanta este un constructor de rea-credință exclusiv în ceea ce privește construcția nouă edificată pe terenul în litigiu și, în consecință, i se poate aplica regimul juridic al constructorului de rea-credință în privința despăgubirilor solicitate.



corpul C1, cât și pentru corpul C2 de clădire, având în vedere, în principal, lipsa oricărei opoziții din partea proprietarului terenului în tot timpul desfășurării acțiunii de construire și până în prezent, un interval de aproximativ 17 ani, precum și implicarea activă a acestuia în emiterea certificatului de atestare a edificării construcției și înscrierea noilor construcții în cartea funciara. Totodată, scopul exclusiv caritabil, non profit al fundației, prin acordarea de asistență morală și spirituală în timpul detenției, asigurarea reinsertiei sociale și acordarea de ajutor material celor aflați în nevoie, a fost de natură să justifice acordul tacit al pârâtului, clădirea fiind utilizată conform destinației sale, conform scopului pentru care a fost încheiat și se află în derulare contractul de comodat.

Prin realizarea, cu bună-credință, a extinderii la construcția inițială, precum și a noului corp de clădire, în considerarea acordului tacit al proprietarului terenului, din anul 2000 și până în prezent, a luat naștere un raport obligațional, între pârât, în calitatea acestuia de proprietar real al terenului afectat de construcții, al cărui patrimoniu a fost astfel mărit, el devenind, prin accesiune și proprietar al construcțiilor și constructorul de bună-credință, al cărui patrimoniu a fost în egală măsură diminuat. În aceste condiții, reclamanta are dreptul de a solicita și de a obține restituirea, în limitele realizării unui echilibru patrimonial. Izvorul acestui drept patrimonial și al obligației corelative rămâne faptul juridic licit al îmbogățirii fără justă cauză, așa cum a fost reglementat regimul juridic specific, doctrinar și jurisprudențial, în condițiile Codului Civil de la 1864.

Pentru determinarea cuantumului despăgubirilor, a fost corect administrată în primă instanță proba cu expertiza tehnică judiciară ( p.79-126, vol.II).

Cu referire la obiecțiunile pe care apelantul le aduce raportului de expertiză, Curtea constată că acestea nu pot fi primite întrucât, contrar celor afirmate de apelant, prima instanță a încuviințat atât obiecțiunile reclamantei la raportul de expertiză cât și obiecțiunile pârâtului la același raport, expertul răspunzând acestor obiecțiuni (pag. 133, 281 vol. I și pag 2 vol II). Aceste obiecțiuni sunt reiterate prin declarația de apel or, atâta timp cât ele au fost soluționate în fața primei instanțe, iar partea nu a solicitat o nouă expertiză tehnică judiciară, în termenul reglementat prin art. 338 alin. 2 NCPC, obiecțiunile nu pot fi primite.

În privința cererii accesorii, referitoare la instituirea unui drept de retenție, condițiile recunoașterii acestui drept în favoarea reclamantei au fost temeinic evocate și argumentate în cuprinsul considerentelor hotărârii de primă instanță, pe care Curtea le păstrează, în integralitatea lor.

Cu referire la aplicarea dispozițiilor art. 453 alin. 2 NCPC, referitoare la suportarea cheltuielilor judiciare determinate reclamantei în prezentul proces, Curtea apreciază că prima instanță a făcut o judicioasă aplicare a acestora, recunoscându-le în favoarea reclamantei, partea care a câștigat procesul, în cuantumul în care acestea au fost justificate.

Pârâtul este partea care a pierdut procesul, în sensul dispozițiilor art. 453 alin. 1 NCPC, fiind astfel, obligat la plata cheltuielilor de judecată justificate în proces. Prima instanță a motivat, totodată, acordarea acestor cheltuieli și în considerarea vastului probatoriu necesar a fi fost administrat pentru soluționarea excepției lipsei calității procesuale pasive pe care pârâtul a susținut-o în proces.

Pentru toate aceste motive Curtea va respinge ca nefondat apelul pârâtului și va păstra în tot hotărârea atacată.

Văzând și dispozițiile art. 480 alin.1 NCPC,

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

59

Respinge ca nefondat apelul declarat de pârâtul MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA împotriva sentinței civile nr. 82 din 22.02.2017 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr. 1213/1285/2015 pe care o menține.

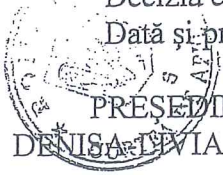
Constată decăderea pârâtului apelant din termenul de formulare a dezvoltării motivelor de apel din 26.06.2017.

Respinge ca tardive excepțiile inadmisibilității și prematurității formulării cererii de chemare în judecată.

Obligă pe numitul apelant să plătească intimatei Fundația Prison Fellowship România suma de 2500 lei, cheltuieli de judecată în apel.

Decizia este definitivă.

Data și pronunțată în ședința publică din 19 septembrie 2017.

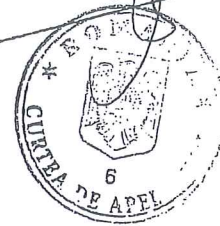


PREȘEDINTE  
DENISA LIVIA BĂLDEAN

JUDECĂTOR  
MARTA CARMEN VITOȘ

GREFIER  
SANDA-DACIANA GĂDĂLEAN

Pentru conformitate  
cu originalul.



DB/DB, 2 ex.

50