

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 28874/451/13.01.2022 conex cu nr. 719858/451/27.12.2021

PRIMAR,
Emil BOC

1-63 pag.

40a / 18.01.2022
INFORMARE

privind

PLÂNGEREA PREALABILĂ

formulată de către numitele Terec Ana și fiicele Popan Sanda Claudia și Terec Sonia

Prin Adresa înregistrată sub nr. 713922 din data de 22.12.2021, numitele **Terec Ana** și fiicele **Popan Sanda Claudia** și **Terec Sonia** au formulat, prin avocat Adrian Răzvan Briciu, o plângere prealabilă prin care au solicitat revocarea în totalitate a H.C.L. nr. 725/6.12.2021 privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, înscris în CF nr. 344502 Cluj-Napoca, nr. cadastral 344502 în favoarea doamnei Dima Delia Monica.

Petenta Terec Ana invocă nelegalitatea hotărârii menționate mai sus, considerând că aduce atingere dreptului ei de proprietate recunoscut prin efectul legii, asupra terenului în suprafață de 1767 mp., situat în Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A, înscris inițial cu nr. topografic 20703/2.

Totodată, petenta solicită suspendarea punerii în aplicare a hotărârii până la soluționarea definitivă a cererii și abținerea de a mai lua hotărâri cu privire la terenul situat în Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A, cu nr. topografic 20703/2 arătând faptul că în continuare are în folosință întregul teren în suprafață de 1767 mp. deoarece nu sunt îndeplinite cazurile de încetare sau modificare a contractului de închiriere încheiat cu autoritatea locală, inclusiv cazul de încetare unilaterală a relocaliunii.

De asemenea, petenta arată faptul că a formulat o acțiune în anulare a H.C.L. nr. 140/21.04.2021, H.C.L. nr. 141/21.04.2021, H.C.L. nr. 318/14.07.2021, H.C.L. nr. 534/5.08.2021 și H.C.L. nr. 550/5.08.2021.

În motivarea solicitării petenta arată că a cumpărat, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 30718/1996, construcția situată la adresa str. Busuiocului nr. 24A, pe terenul cu nr. topo. 20703/2, pe care îl are în folosință conform contractului de închiriere nr. 74067/2010.

Urmare adoptării Legii nr. 87/2020, care modifică Legea nr. 18/1991 „în cazul terenurilor aferente caselor de locuit și anexele gospodărești, precum și curții și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate, deținătorii sau moștenitorii acestora, inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, pot solicita, la cerere, comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile legii ”dacă terenul este în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale și persoanele solicitante au calitatea de proprietari ai construcțiilor”.

Petenta mai arată că a depus o cerere de atribuire în proprietate a terenului în suprafață de 1767 mp., la care autoritatea locală a răspuns că solicitarea va fi soluționată după elaborarea Normelor

metodologice aplicabile Legii nr. 87/2020 precum și o cerere de cumpărare a terenului în baza H.C.L. nr. 571/2013 la care autoritatea locală a răspuns că la acel moment era necesară clarificarea unor aspecte privind dreptul de proprietate.

Față de solicitările formulate prin Plângerea prealabilă, arătăm următoarele:

Hotărârea atacată are ca obiect punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată.

Legea nr. 15/2003 reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani, a unei suprafețe de teren, din terenuri aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului sau municipiului în care este situat terenul.

Astfel, în baza Hotărârii nr. 435/2004 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, s-a aprobat lista anexă pentru atribuire de teren de la poziția 1 până la poziția 1489, potrivit cererilor depuse de tineri și s-au întocmit contractele de atribuire.

La poziția 19 din tabelul anexă la Hotărârea nr. 435/2004 figurează doamna Chilea Maria-Irina, pentru care a fost întocmit Contractul de atribuire nr. 247 din 24.05.2004, la poziția 1226 din tabel figurează doamna Dobocan Teodora Andrada, pentru care a fost întocmit Contractul de atribuire nr. 436 din 24.05.2004, iar la poziția nr. 322 figurează doamna Dima Delia Monica, pentru care a fost întocmit Contractul de atribuire nr. 434/24.05.2004.

Problematica atribuirii unei parcele de teren în favoarea doamnei Chilea Maria-Irina, în favoarea doamnei Dobocan Teodora Andrada și în favoarea doamnei Dima Delia Monica, a făcut obiectul mai multor litigii.

Astfel, prin Sentința civilă nr. 9369/2013 a Judecătoriei Cluj-Napoca, definitivă prin Decizia civilă nr. 595/A/2013 a Tribunalului Cluj și Decizia civilă nr. 726/R/2014 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 11054/211/2013, instanța a obligat Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca la atribuirea efectivă în folosința reclamantei Chilea Maria-Irina a unei suprafețe de teren de 300 mp. din terenul aflat în proprietatea privată a municipiului Cluj-Napoca, respectiv la întocmirea procesului-verbal de predare-primire care să cuprindă datele de identificare ale terenului și documentele aferente punerii în posesie.

Prin Sentința civilă nr. 9965/2014 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosarul nr. 7665/211/2014, definitivă prin Decizia civilă 118/A/2015 a Tribunalului Cluj, instanța a obligat Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca la atribuirea efectivă în folosința reclamantei Dobocan Teodora Andrada a unei suprafețe de teren de 300 mp. din terenul aflat în proprietatea privată a municipiului Cluj-Napoca și întocmirea procesului-verbal de predare-primire care să cuprindă datele de identificare ale terenului și documentele aferente punerii în posesie.

Prin Sentința civilă nr. 7316/2016 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1597/211/2016, instanța a obligat Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, să atribuie reclamantei

Dima Delia Monica suprafața de 300 mp. teren, conform contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004, în temeiul Legii nr. 15/2003, în vederea construirii unei locuințe.

În vederea îndeplinirii obligațiilor dispuse în titlurile executorii menționate mai sus, Comisia tehnică constituită în vederea punerii în aplicare a Legii nr. 15/2003, întrunită în ședințele din data de 30.03.2021, 09.04.2021 și 21.07.2021, a identificat un amplasament și a avizat înaintarea, spre analiză și dezbateri, deliberativului local, a documentației de primă înscriere a trei parcele în suprafața de 300 mp. fiecare, situate pe str. Busuiocului nr. 24A.

Prin Hotărârea Consiliului local nr. 140/2021, a fost aprobată prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a imobilului-teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 1, cu suprafața de 300 mp., provenit din imobilul cu nr. topo. 20703/2/2, înscris în CF nr. 321352 Cluj-Napoca, care a fost înscris în CF nr. 343637 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 343637, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul privat, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 9369/2013 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 595/A/2013 a Tribunalului Cluj și Decizia civilă nr. 726/R/2014 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 11054/211/2013, în favoarea doamnei Chilea Maria Irina.

Prin Hotărârea Consiliului local nr. 141/2021 a fost aprobată prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a imobilului-teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 2, cu suprafața de 300 mp., provenit din imobilul cu nr. topo. 20703/2/2, înscris în CF nr. 321352 Cluj-Napoca, care a fost înscris în C.F. 344001 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 344001, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul privat, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 9965/2014 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 118/A/2015 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 7665/211/2014, în favoarea doamnei Dobocan Teodora Andrada.

Prin Hotărârea Consiliului local nr. 318/2021 a fost aprobată atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A, înscris în CF nr. 343637 Cluj-Napoca, nr. cadastral 343637, în favoarea doamnei Chilea (actuală Oluc).

Prin Hotărârea Consiliului local nr. 550/2021, a fost aprobată atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 2, înscris în CF nr. 344001 Cluj-Napoca, nr. cadastral 344001 în favoarea doamnei Dobocan Teodora Andrada.

Prin Hotărârea Consiliului local nr. 534/2021, a fost aprobată prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a imobilului-teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, cu suprafața de 300 mp., provenit din imobilul cu nr. topo. 20703/2/2, înscris în CF nr. 321352 Cluj-Napoca, care va fi înscris în C.F. nou Cluj-Napoca, cu nr. cadastral nou, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul privat, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 7316/2016 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1597/211/2016, în favoarea doamnei Dima Delia Monica.

Prin Hotărârea Consiliului local nr. 725/2021, a fost aprobată atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, înscris în CF nr. 344502 Cluj-Napoca, nr. cadastral 344502 în favoarea doamnei Dima Delia Monica.

Astfel, prin Notificarea nr. 439548/451/28.07.2021, trimisă prin executor judecătoresc, la data de 28.07.2021, autoritatea locală a pus în vedere doamnei Terec Ana faptul că, urmare a operațiunilor privind rectificarea cărții funciare a imobilului teren-curte, în scopul punerii în executare a unor hotărâri judecătorești definitive, se diminuează suprafața de teren-curte ce face obiectul contractului de închiriere nr. 74067/07.01.2010, de la 1747 mp., la 879 mp., precum și faptul că suprafața de 879 mp., urmează a fi diminuată cu o suprafață de încă 300 mp., astfel încât doamna Terec Ana va beneficia în final, de un drept de locațiune de 579 mp.

Prin Adresa înregistrată sub nr. 469595 din data de 13.08.2021, numitele Terec Ana, Popan Sanda Claudia și Terec Sonia au formulat, prin avocat Adrian Răzvan Briciu, o plângere prealabilă prin care au solicitat revocarea în totalitate a următoarelor hotărâri ale Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca:

- Hotărârea nr. 140/2021 privind însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 1;

- Hotărârea nr. 141/2021 privind însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 2;

- Hotărârea nr. 318/2021 privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A, înscris în CF nr. 343637 Cluj-Napoca, nr. cadastral 343637, în favoarea doamnei Chilea (actuală Oluc) Maria-Irina;

- Hotărârea nr. 534/2021 privind însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3;

- Hotărârea nr. 550/2021 privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 2, înscris în CF nr. 344001 Cluj-Napoca, nr. cadastral 344001 în favoarea doamnei Dobocan Teodora Andrada.

Deliberativul local, în cadrul ședinței ordinare din data de 2 septembrie 2021, a decis respingerea plângerii și menținerea Hotărârilor nr. 140/2021, 141/2021, 318/2021, 534/2021 și 550/2021.

Sub aspectul dreptului de locațiune al doamnei Terec Ana arătăm faptul că diminuarea suprafeței de teren închiriat i-a fost adusă la cunoștință acesteia și prin Adresa nr. 449241/451/03.08.2021, trimisă prin executor judecătoresc la data de 06.08.2021 prin care i-a fost transmis un exemplar din Actul adițional nr. 4/28.07.2021 la contractul de închiriere nr. 74067/07.01.2010, pentru suprafața de 879 mp.

Apoi, procedural, se urmează calea denunțării unilaterale de către locator, iar în cazul în care terenul nu este predat de către locatar, se poate promova în instanță o acțiune civilă în sensul constatării intervenirii denunțării și evacuării.

Astfel, prin Referatul nr. 584967/451/15.10.2021, comunicat Direcției Juridice prin nota internă nr. 599035/451/22.10.2021, ordonatorul principal de credite a aprobat demararea procedurii de denunțare a locațiunii și ulterior promovarea unei acțiuni în justiție împotriva numitei Terec Ana, în calitate de chiriașă a terenului-curte aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului

nr. 24A.

Prin Notificarea nr. 655194/451/22.11.2021, trimisă prin executor judecătoresc și confirmată de primire la data de 29.11.2021, a fost denunțată tacita relocațiune a Contractului de închiriere nr. 74067/07.01.2010, având ca obiect terenul curte aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A precum și faptul că, în termen de 60 de zile de la primirea notificării, aceasta trebuie să elibereze și să se abțină de la orice mod de ocupare a terenului proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

Cu privire la aspectele de ordin juridic, Direcția juridică formulează următoarele:

„1. *În primul rând*, precizăm faptul că hotărârea de Consiliul Local antemenționată reprezintă act administrativ irevocabil în măsura în care a intrat în circuitul civil și a produs efecte juridice de la data comunicării beneficiarului actului, petenta fiind terț față de actul cu caracter individual.

Mai mult, precizăm faptul că solicitarea de revocare a actului contravine excepției consacrate în dreptul administrativ, potrivit căreia actul administrativ individual care a intrat în circuitul civil și în baza căruia s-au format raporturi juridice, este irevocabil.

2. *În al doilea rând*, în ceea ce privește motivele de fond ale plângerii prealabile invocate de către petente, arătăm următoarele:

Hotărârea de Consiliul Local nr. 725/6.12.2021 a fost adoptată în vederea punerii în executare unei sentințe definitive prin care instanța de judecată ne-a obligat să atribuim o parcelă de 300 mp, aflată în proprietatea privată a UAT Municipiul Cluj-Napoca în temeiul Legii nr. 15/2003, în vederea construirii unei locuințe proprietate privată.

Prin **Sentința civilă nr. 7316/2016**, definitivă la data de 03 mai 2017, pronunțată în dosarul nr. 1597/211/2016 am fost obligați să atribuim reclamantei **Dima Delia-Monica** suprafața de 300 mp teren, conform contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004, în temeiul Legii nr. 15/2003, în vederea contruirii unei locuințe.

Dat fiind faptul că **situația juridică expusă prin prezenta plângere prealabilă nr. 713922/22.12.2021 este similară celei ce a făcut obiectul analizei plângerii prealabile nr. 469595/3/13.08.2021 în urma căreia s-a transmis răspunsul prin nota internă nr. 475846/30/25.08.2020** potrivit căreia plângerea prealabilă nr. 469595/3/13.08.2021 formulată de petenta, de revocare în totalitate a HCL nr. 140/21.04.2021, HCL nr. 21.04.2021, HCL nr. 318/14.07.2021, HCL nr. 534/5.08.2021 și HCL nr. 550/5.08.2021 nu cuprinde veritabile argumente juridice, acestea fiind elaborate și adoptate cu respectarea tuturor prevederilor legale aplicabile, arătăm că, în opinia noastră, se aplică aceleași considerente invocate.

Se impune precizarea că pe rolul Tribunalului Cluj, petenta a formulat două cereri de chemare în judecată, respectiv dosarul nr. 4342/117/2021 având ca și obiect – suspendarea celor cinci hotărâri de Consiliul Local – cu termen fixat pentru data de 9 februarie 2022 și dosarul nr. 4325/117/2021 având ca și obiect anularea lor, cu termen de judecată pentru data de 27.01.2022.

Ținând cont de disp. art. 15¹ alin. (1) din Legea nr. 50/1991 introdus prin Legea nr. 193/23.10.2019 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: *„Atribuirea terenurilor în baza cererilor formulate potrivit Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei*

locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările ulterioare, are prioritate față de orice altă cerere de atribuire, concesionare, vânzare ori închiriere”, precum și raportat la faptul că Legea nr. 18/1991 nu conține o interdicție de atribuire similară cu cea prevăzută în Legea nr. 10/2001, în opinia noastră solicitarea petentelor este nefondată.

În concluzie, prin prisma celor arătate mai sus, opinăm că plângerea prealabilă nu cuprinde veritabile argumente juridice care să susțină revocarea pentru motive de nelegalitate a HCL nr. 725/6.12.2021, aceasta fiind elaborată și adoptată cu respectarea tuturor prevederilor legale aplicabile.”

Având în vedere cele expuse, se propune respingerea plângerii prelabile și menținerea H.C.L. nr. 725/2021.

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

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

Întocmit, Cătălina Gherasim
Marinela Petrea

OPINIE JURIDICĂ
CĂTRE

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII ȘI TERENURI

Cu privire la plângerea prealabilă înregistrată sub nr. infocet 713922/3/22.12.2021 formulată de numitele Terec Ana, Popan Sanda Claudia și Terec Sonia prin care se solicită revocarea în totalitate a HCL nr. 725/6.12.2021, vă comunicăm următoarele:

1. *În primul rând*, precizăm faptul că hotărârea de Consiliul Local antementionată reprezintă act administrativ irevocabil în măsura în care a intrat în circuitul civil și a produs efecte juridice de la data comunicării beneficiarului actului, petenta fiind terț față de actul cu caracter individual.

Mai mult, precizăm faptul că solicitarea de revocare a actului contravine excepției consacrate în dreptul administrativ, potrivit căreia actul administrativ individual care a intrat în circuitul civil și în baza căruia s-au format raporturi juridice, este irevocabil.

2. *În al doilea rând*, în ceea ce privește motivele de fond ale plângerii prelabile invocate de către petente, arătăm următoarele:

Hotărârea de Consiliul Local nr. 725/6.12.2021 a fost adoptată în vederea punerii în executare unei sentințe definitive prin care instanța de judecată ne-a obligat să atribuim o parcelă de 300 mp, aflată în proprietatea privată a UAT Municipiul Cluj-Napoca în temeiul Legii nr. 15/2003, în vederea construirii unei locuințe proprietate privată.

Prin Sentința civilă nr. 7316/2016, definitivă la data de 03 mai 2017, pronunțată în dosarul nr. 1597/211/2016 am fost obligați să atribuim reclamantei Dima Delia-Monica suprafața de 300 mp teren, conform contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004, în temeiul Legii nr. 15/2003, în vederea contruirii unei locuințe.

Dat fiind faptul că situația juridică expusă prin prezenta plângere prealabilă nr. 713922/22.12.2021 este similară celei ce a făcut obiectul analizei plângerii prelabile nr. 469595/3/13.08.2021 în urma căreia s-a transmis răspunsul prin nota internă nr. 475846/30/25.08.2020 potrivit căreia plângerea prealabilă nr. 469595/3/13.08.2021 formulată de petenta, de revocare în totalitate a HCL nr. 140/21.04.2021, HCL nr. 21.04.2021, HCL nr. 318/14.07.2021, HCL nr. 534/5.08.2021 și HCL nr. 550/5.08.2021 nu cuprinde veritabile argumente juridice, acestea fiind elaborate și adoptate cu respectarea tuturor prevederilor legale aplicabile, arătăm că, în opinia noastră, se aplică aceleași considerente invocate.

Se impune precizarea că pe rolul Tribunalului Cluj, petenta a formulat două cereri de chemare în judecată, respectiv dosarul nr. 4342/117/2021 având ca și obiect – suspendarea celor cinci hotărâri de Consiliul Local – cu termen fixat pentru data de 9 februarie 2022 și dosarul nr. 4325/117/2021 având ca și obiect anularea lor, cu termen de judecată pentru data de 27.01.2022.

Ținând cont de disp. art. 15¹ alin. (1) din Legea nr. 50/1991 introdus prin Legea nr. 193/23.10.2019 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „Atribuirea terenurilor în baza cererilor formulate potrivit Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală,

republicată, cu modificările ulterioare, are prioritate față de orice altă cerere de atribuire, concesionare, vânzare ori închiriere”, precum și raportat la faptul că Legea nr. 18/1991 nu conține o interdicție de atribuire similară cu cea prevăzută în Legea nr. 10/2001, în opinia noastră solicitarea petentelor este nefondată.

În concluzie, prin prisma celor arătate mai sus, opinăm că plângerea prealabilă nu cuprinde veritabile argumente juridice care să susțină revocarea pentru motive de nelegalitate a HCL nr. 725/6.12.2021, aceasta fiind elaborată și adoptată cu respectarea tuturor prevederilor legale aplicabile.

Prezentul punct de vedere are rol consultativ și nu are forță obligatorie.

*DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS*

*ȘEF SERVICIU CONTENCIOS,
ADINA ECATERINA POP*

*CONSILIER-JURIDIC,
IOANA GĂVRIȘAN*



C. Briciu & Ciobănescu
14.12.2021
Ofi. 23.12.2021
14.12.2021

Către

Consiliul local Cluj Napoca,
Municipiul Cluj Napoca

Subsemnatele Terec Ana, cu domiciliul în Cluj Napoca,
CLUJ, CNP _____ și fiicele Popan Sanda Claudia și Terec Sonia formulăm, prin
SCPA BRICIU ȘI CIOBĂNESCU, reprezentată de avocat Adrian Răzvan Briciu, cu sediul în Cluj
Napoca, str. Onisifor Ghibu nr. 1, domiciliu procesual unde solicităm comunicarea tuturor
actelor legate de prezenta, formulăm următoarea

PLÂNGERE PREALABILĂ

Prin care solicităm revocarea în totalitate a H.C.L. 725/6 decembrie 2021, având în vedere nelegalitate acestei hotărâri, hotărâre care îmi aduce atingere dreptului meu de proprietate recunoscut prin efectul legii asupra terenului în suprafața de 1767 mp situat în Cluj Napoca, str. Busuiocului nr 24A, jud. Cluj, înscris inițial pe topografic 20703/2 Cluj Napoca.

De asemenea solicit să suspendați punerea în aplicare a hotărârii arătate mai sus, până la soluționarea definitivă a cererii mele și să vă abțineți în a lua hotărâri care privesc terenul situat administrativ Cluj Napoca, str. Busuiocului nr 24A, jud. Cluj, înscris inițial pe topografic 20703/2 Cluj Napoca. Arătăm că în continuare avem în folosință întregul teren în suprafață de 1767 mp deoarece nu sunt îndeplinite cazurile de încetare sau modificare a contractului de închiriere încheiat de subsemnata cu Municipiul Cluj Napoca, inclusiv cazul de încetare unilaterală a relocaliunii.

Subsemnatele am formulat o acțiune în anulare a H.C.L. 318/14 iulie 2021, H.C.L. 550/5 august 2021 și H.C.L. 534/5 august 2021, H.C.L. 140/ 21 aprilie 2021 și H.C.L.

Metodologice care să reglementeze modalitatea de executare a articolului 27 alin. 2[^]3 din Legea 18/1991, în contextul în care alte autorități au emis deja titluri de proprietate în baza Legii 87/2020.

Subsemnatele am depus și o cerere de cumpărare a terenului în baza HCL 571/2013 înregistrată sub număr 58790/45/13.11.2019, prin care ni s-a răspuns conform adresei nr. 585790/451/22.11.2019 că în acel moment erau necesare clarificări unor aspecte de drept de proprietate. Însă ni s-a ascuns faptul că prin nota internă nr. 530304/451/16.10.2019 s-a dispus includerea de urgență în prioritățile de cadastrare și parcelare imobilul situat în Cluj Napoca, str. Busuiocului nr. 24A, topografic 20703/2/2, CF 321352. Astfel Primăria Cluj Napoca era avizată că subsemnatele dorim să intrăm în proprietatea terenului.

Ulterior, prin HCL 140 și 141 din data de 21 aprilie 2021, fără a-mi fi comunicat, și astfel aducând atingere dreptului meu de folosință și de proprietate viitoare, terenul a fost parcelat în 3 parcele, a câte 300 de mp, unul de 300 mp fiind atribuit prin HCL 318/2021 dnei. Oluc Maria Irina, prin HCL 534/2021 s-a mai parcelat terenul și prin HCL 550/2021 s-au atribuit 300 mp dnei. Dobocan Teodora Andrada iar prin HCL 725/2021 s-au atribuit 300 mp dnei. Dima Delia Monică.

Așa cum reiese din istoricul de mai sus, în mod evident ne este încălcat dreptul nostru de proprietate recunoscut de lege asupra terenului descris mai sus. Surprinzător e faptul că prin adresa 234119/304/08.04.2021 emisă de Serviciul revendicări, fond funciar și registru agricol, Compartimentul revendicări, se arată că pentru imobilul din strada Busuiocului nr. 24 există o cerere de eliberare a Titlului de proprietate pentru suprafața de 1767 mp, cu nr. topo 20703/2. Însă această adresă a fost ignorată complet de persoanele care au pregătit hotărârile de consiliu local a căror revocare o solicităm.

Conform normelor de aplicare a legii nr. 15/2003 republicată, prin hotărâre de consiliu local se aduce la cunoștința publicului terenurile disponibile a fi date în folosință, hotărâre ce se afișează la sediul consiliului local. Din studiul hotărârilor Consiliului Local Cluj nu am identificat vreo hotărâre care să cuprindă și strada Busuiocului nr. 24A.

Metodologice care să reglementeze modalitatea de executare a articolului 27 alin. 2[^]3 din Legea 18/1991, în contextul în care alte autorități au emis deja titluri de proprietate în baza Legii 87/2020.

Subsemnatele am depus și o cerere de cumpărare a terenului în baza HCL 571/2013 înregistrată sub număr 58790/45/13.11.2019, prin care ni s-a răspuns conform adresei nr. 585790/451/22.11.2019 că în acel moment erau necesare clarificări unor aspecte de drept de proprietate. Însă ni s-a ascuns faptul că prin nota internă nr. 530304/451/16.10.2019 s-a dispus includerea de urgență în prioritățile de cadastrare și parcelare imobilul situat în Cluj Napoca, str. Busuiocului nr. 24A, topografic 20703/2/2, CF 321352. Astfel Primăria Cluj Napoca era avizată că subsemnatele dorim să intrăm în proprietatea terenului.

Ulterior, prin HCL 140 și 141 din data de 21 aprilie 2021, fără a-mi fi comunicat, și astfel aducând atingere dreptului meu de folosință și de proprietate viitoare, terenul a fost parcelat în 3 parcele, a câte 300 de mp, unul de 300 mp fiind atribuit prin HCL 318/2021 dnei. Oluc Maria Irina, prin HCL 534/2021 s-a mai parcelat terenul și prin HCL 550/2021 s-au atribuit 300 mp dnei. Dobocan Teodora Andrada iar prin HCL 725/2021 s-au atribuit 300 mp dnei. Dima Delia Monica.

Așa cum reiese din istoricul de mai sus, în mod evident ne este încălcat dreptul nostru de proprietate recunoscut de lege asupra terenului descris mai sus. Surprinzător e faptul că prin adresa 234119/304/08.04.2021 emisă de Serviciul revendicări, fond funciar și registru agricol, Compartimentul revendicări, se arată că pentru imobilul din strada Busuiocului nr. 24 există o cerere de eliberare a Titlului de proprietate pentru suprafața de 1767 mp, cu nr. topo 20703/2. Însă această adresă a fost ignorată complet de persoanele care au pregătit hotărârile de consiliu local a căror revocare o solicităm.

Conform normelor de aplicare a legii nr. 15/2003 republicată, prin hotărâre de consiliu local se aduce la cunoștința publicului terenurile disponibile a fi date în folosință, hotărâre ce se afișează la sediul consiliului local. Din studiul hotărârilor Consiliului Local Cluj nu am identificat vreo hotărâre care să cuprindă și strada Busuiocului nr. 24A.

Potrivit jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale garantează, în substanță, dreptul de proprietate, însă interpretarea acestuia este în sensul că impune autorităților să asigure respectarea exercițiului dreptului de proprietate, fiind vorba, așadar, de protecția unui drept care există în patrimoniul celui care invocă protecția sa.

Având în vedere cele arătate mai sus, din care rezultă în mod evident că autoritatea emitentă ne-a încălcat dreptul de proprietate, solicităm admiterea plângerii noastre prealabile și să dispuneți revocarea HCL 725/6 decembrie 2021.

Anexăm contract de vânzare-cumpărare, contract de închiriere + adiționale, extras de carte funciară privind casa de locuit, extras teren Busuiocului 24A, extras teren Busuiocului 24, H.C.L. 725/6 decembrie 2021, adresa 442872/304/15.09.2020 cu actele anexe, adresa nr. 585790/451/22.11.2019.

În speranța că demersul meu va fi soluționat pozitiv cu celeritate, Vă mulțumim anticipat.

Cluj-Napoca
21.12.2021

TEREC ANA, POPAN SANDA CLAUDIUA, TEREC SONIA

prin SCPA Briciu și Ciobănescu

av. Adrian Răzvan Briciu





Forma de exercitare a profesiei
SCPA BRICIU SI CIOBANESCU

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
Nr. CJ/846044/2021

Domnul/doamna avocat **Adrian Răzvan Briciu** se împuternicește de către clientul **Terec Ana, Popan Sanda Claudia și Terec Sonia**, în temeiul contractului de asistență nr. CJ/846034/2021 din 2021 să exercite următoarele activități: reprezentare, depunere și ridicare acte, asistare, punere concluzii să asiste/ să reprezinte clientul în fața Primăria Cluj Napoca.

Data21.12.2021.....

CLIENT/REPREZENTANT, *
.....
(semnătura)

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea
FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI **
prin avocat,

.....
(semnătura și stampila)



HOTĂRÂRE

privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, înscris în C.F. nr. 344502 Cluj-Napoca, nr. cadastral 344502, în favoarea doamnei Dima Delia Monica

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

Examinand proiectul de hotărâre privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, înscris în C.F. nr. 344502 Cluj-Napoca, nr. cadastral 344502, în favoarea doamnei Dima Delia Monica - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 658869/1/23.11.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 659049/451/23.11.2021 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, înscris în C.F. nr. 344502 Cluj-Napoca, nr. cadastral 344502, în favoarea doamnei Dima Delia Monica;

Reținând prevederile art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată și actualizată, ale Hotărârii nr. 896/2003 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, ale Sentinței Civile nr. 7316/2016, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 1597/211/2016, definitivă prin Decizia civilă nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, ale Hotărârii nr. 435/2004 privind aprobarea listelor anexă și constituirea unei comisii pentru identificarea unor suprafețe de teren în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, ale Contractului de atribuire nr. 434 din data de 24.05.2004, ale Hotărârii nr. 534/2021 privind însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, precum și ale Procesului-verbal nr. 650573 din data de 18.11.2021, conex cu nr. 648877 din data de 17.11.2021, al Comisiei tehnice în vederea punerii în aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, numită în baza Dispoziției nr. 990/23.03.2021 a primarului municipiului Cluj-Napoca;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, înscris în C.F. nr. 344502 Cluj-Napoca, nr. cadastral 344502, în favoarea doamnei Dima Delia Monica, având CNP _____ în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 7316/2016, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 1597/211/2016, definitivă prin Decizia civilă nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția Juridică.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan TARCEA

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora ROSCA

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE NR. 50.713

Încheiat azi 1.11.1996 în 5 exemplare

Între: S.C. CONSTRUCTORDEALUL S.A. CLUJ-NAPOCA CU SEDIUL ÎN Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 67, reprezentată prin Ing. Arcu Vasile în calitate de director general și ec. Luca Mircea director economic, pe de o parte și BEREC MIHAIL DRU domiciliat în Cluj-Napoca str. _____ etaj P apart. 7 județul Cluj, posesor(oare) al (a) Buletinului de identitate seria GR nr. _____ eliberat de Poliția Cluj la data de 1995 și soția (soțul) ANA posesor(oare) al (a) Buletinului de identitate seria GR nr. _____ eliberat de Poliția Cluj la data de _____ pe de altă parte, în baza Legii 112/25 nov. 1995, ca urmare a aprobării cererii nr. 129/02.08.96 a intervenit următorul contract:

1. S.C. CONSTRUCTORDEALUL S.A. Cluj-Napoca în baza protocolului nr. 28871 / 30.08.96 încheiat cu Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, vinde și BEREC MIHAIL DRU și soția ANA cumpără locuință situată în Cluj-Napoca str. Busuiocului nr. 24 A bloc _____ sc _____ etaj P apt. _____ conform schiței de plan ce face parte integrantă din contract. Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. 25542 din 27.7.93 și este compusă din 7 camere, cu o suprafață utilă de 71,78 mp., precum și cota indiviză de 100 % din suprafața de folosință a imobilului identificat sub nr. topografic 20703/2/1.

Odată cu locuința se vând următoarele împrejm.

Se atribuie cumpărătorului(rilor) suprafața 116/116 mp. aferent construcției, respectiv cota de 100 % în proprietate conform prevederilor Legii nr. 18/1991 art. 35 alin.

2. Prețul locuinței, conform procesului-verbal de evaluare nr. 231 / 1 1996 este de 11.152.900 lei din care _____ lei prețul garajului, _____ lei prețul boxei, _____ lei prețul împrejmuirii, _____ lei prețul boxei, 639.374 lei.

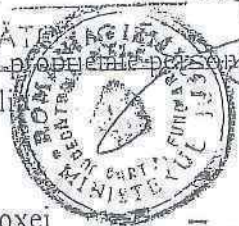
3. Cumpărătorul declară că:

- sunt căsătorit(ă)

AMARAND

- nu am, atât eu, soția (soțul), cât și copiii minori, altă locuință proprietate proprie și nici nu am înstrăinat o locuință după 1 ian. 1990 în localitatea de domiciliu.

Încheiere nr. 10065/25.06.97 C.F.
Prezentul act s-a încheiat în C.F. nr. 123152
al Cluj la _____ 19 122895



4. Prețul locuinței se va achita în felul următor:

avans 3.154.058 lei, prețul garajului _____ lei, al boxei _____ lei 639.374 lei împrejmuirii, ce s-au achitat în numerar la caseria S.C. CONSTRUCTORDEALUL S.A. CLUJ-NAPOCA la data încheierii contractului cu chitanța nr. 30524 din 1.XI.1996 iar diferența de 7.359.468 lei, în rate lunare cu dobânda de 17,5 % pe an, în _____ ani conform contractului de rate lunare nr. 352 anexă la prezentul contract.

5. În conformitate cu prevederile art. 9 alin 8 din Legea 112/1995, apartamentul dobândit în baza prezentului contract, nu poate fi înstrăinat 10 ani de la data cumpărării.

6. Cumpărătorii ce devin proprietari prin efectul contractului, a locuințelor situate în imobilele considerate monumente istorice prevăzute de art. 2 lit. „c” din Ordonanța României

nr.68/1994 aprobată prin Legea 41/1995, vor respecta prevederile privind protecția, conservarea și restaurarea imobilului în conformitate cu prevederile art.24 din O.G.R. nr. 68/1994 aprobate prin Legea 41/1995.

7. Drepturile și obligațiile părților, prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din Legea 112/1995, H.G.R. nr.20/1996 precum și din dreptul comun.

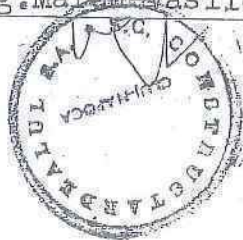
8. Alte precizări: In situația în care se vor stabili alți indici de calcul cu aplicare retroactivă, cumpărătorul se obligă la plata diferenței de preț.

9. Prezentul contract s-a încheiat în 5 exemplare din care 3 se înmânează cumpărătorului.

VÂNZĂTOR,

S.C.CONSTRUCTARDEALUL S.A. CLUJ-NAPOCA
DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR ECONOMIC,

ing. Marian Vasile Ec. Luca Aurica



Viza Oficiului juridic,

Cons. Jr. Bertel Ioan

ȘEF SERV. CONSTR. VÂNZ. LOCUINȚE

sing. Ardeleanu Liana

CUMPĂRĂTOR,

TEREC ALEXANDRU

TEREC ANA

ÎNTOCMIT,

Căpîlna Cristina

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL ADMINISTRARE LOCUINTE

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
NR. 74067 DIN 07.01. 2010
pentru terenurile aferente imobilelor

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Încheiat azi, data de mai sus, între Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin PRIMAR SORIN APOSTU pe de o parte dl.(a) **TEREC ANA** CNP _____ cu domiciliul în Cluj-Napoca str. _____ pe de altă parte, în condițiile stipulate mai jos.

Prezentul contract se încheie în baza HCL NR. 432 din 08.09.2009 și a cererii nr. 74067 din 07.04.2009.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Închirierea terenului în suprafață de 1526 mp. situat în str. **BUSUIOCULUI nr. 24 A**, având destinația de curte, proprietatea Statului Român, conform C.F. și nr. topo 20703/2.

III. TERMENUL

Art.3. Termenul de închiriere a suprafeței menționate mai sus este stabilit pe perioada: până la data vânzării pentru cele care îndeplinesc condițiile de vânzare, dar nu mai mult de 1an, până la data de 08.09.2010.

Art.4. Terenul închiriat fiind proprietate de stat, la expirarea perioadei de închiriere, prelungirea contractului se va face la cererea chiriașului, dar numai cu acordul proprietarului.

IV. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art.5 Proprietarul se obliga:

-sa predea chiriașului terenul, aflat in indiviziune, in stare normala de folosinta

Art.6 Chiriașul se obliga :

-pentru suprafata inchiriata sa achite la casieria Municipiului Cluj-Napoca chiria legala, în cuantum de 91,56 lei/lună.

-se interzice extinderea de catre chirias a exercitarii folosintei peste limita suprafetei inchiriate

-se interzice constructia si orice fel de alte amenajari fara autorizatie de construire

-pentru eventuale daune cauzate de chirias din culpa sa acesta va raspunde conform prevederilor Codului Civil Roman.

-terenurile inchiriate de la Municipiul Cluj-Napoca nu pot fi subinchiriate

-chiriașul este obligat să plătească taxă de teren conform prevederilor legale în vigoare.

V. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.7. Rezilierea contractului înainte de termen va putea avea loc oricând, prin acordul ambelor părți, sau la cererea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, atunci când un interes public o impune.

Art.8. În cazul în care prin hotărâre a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, se concesionează teren, care face obiectul prezentului contract de închiriere, acesta se reziliază de drept, somația fiind cu titlu executoriu.

Art.9. În cazul nerespectării de către chirias a obligatiilor asumate prin prezentul contract

VI. ALTE CLAUZE

Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, unul la locator, Municipiul Cluj-Napoca și un exemplar la locatar.

LOCATOR,

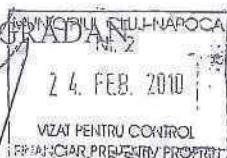
PRIMAR
SORIN APOSTU



LOCATAR,

Terec

DIRECTOR,
OLIMPIA MOJERADAN



SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS,
COMPARTIMENTUL AVIZARE EXECUTARE CONTRACTE,
CONS. JURIDIC. FEREZAN KALUCA BOGDANA

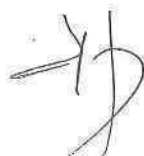


16 FEB. 2010

DIRECTOR,
DACIA CRIȘAN



ȘEF SERVICIU,
GHEORGHE CHIRILEAN



02.02.2010

ÎNTOCMIT,
PETREA MARINELA



FISA DE CALCUL

A chiriei pentru terenul aferent imobilului D.P.M.E.P situat în
Str. BUSUIOCULUI Nr. 24A

CHIRIAS: TERECA ANA

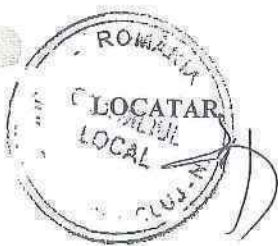
DATA: 25.01.2009 – 08.09.2010

Nr. CRT.	DESTINATIA	SUPRAFATA	TARIF	TOTAL
1.	TEREN CURTE	1526	0,04	61,04

COEFICIENT ZONA D TOTAL 1526 MP. TOTAL CHIRIE: $61,04 \times 1,5 = 91,56$ LEI/LUNĂ

1. Prezenta fisa de calcul face parte integranta din contractul de inchiriere cu numarul de mai sus și nu tine locul acestuia
2. Chiria este stabilită în baza H.G. NR. 310/28.03.2007 și se achită până în data de 30 a lunii, la casieria Municipiului Cluj – Napoca, str. Moșilor nr.3
3. Chiria se modifică după caz, conform prevederilor legale în vigoare.
4. Întârzierea la plata chiriei se penalizează conform legislației în vigoare.

TRANSCRIERE – fost locatar TERECA ALEXANDRU



Am luat la cunoștință,

LOCATAR,

Tereca

CNP: 251716120676

INTOCMIT,
PETREA MARINELA

Petrea

11 IAN. 2010

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
SI EVIDENTA PROPRIETATII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 183926 din 20.08.2010
Nr. intern: 220576

ACT ADITIONAL
Nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 74067 din 07.01.2010

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar SORIN APOSTU, în calitate de locator și TERECA ANA CNP _____ cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. _____ în calitate de locatar.

În baza prevederilor HCL nr. 284/18.07.2010 și a HCL nr. 324/26.08.2010 s-a încheiat prezentul act adițional.

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Art.1 – Obiectul actului adițional îl constituie modificarea contractului de închiriere în ceea ce privește clauzele privitoare la aplicarea dobânzilor și penalităților de întârziere, respectiv a perioadei de locațiune, astfel:

- 1.1 Se prelungește perioada de valabilitate a contractului de închiriere pentru terenul – curte aferent apartamentului situat în Cluj - Napoca, str. Busuiocului nr.24 până la data vânzării dacă sunt îndeplinite condițiile de vânzare, dar nu mai mult de data de 19 mai 2014.
- 1.2 Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere. Începând cu 01.08.2010 nivelul majorării de întârziere este de 0.5 %/ zi din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

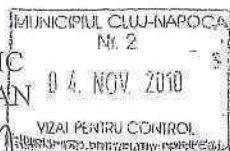
Art.2 Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

LOCATOR
PRIMAR
SORIN APOSTU

LOCATAR
NUMELE: TERECA
PRENUMELE: ANA

DIRECTOR ECONOMIC
OLIMPIA MOIGRADAN



SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS
Consilier juridic
FEREZAN RALUCA BOGDANA

DIRECTOR,
DACIA CRISAN

SEF SERVICIU
IULIA ARDEUS

INTOCMIT
MARINELA PETREA

ACT ADITIONAL

Nr. 2 la contractul de închiriere nr. 74067 din 07.01.2010

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

TEREC ANA, CNP _____ cu domiciliul în municipiul Cluj - Napoca, proprietară a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca str. Busuiocului nr. 24 A, jud. Cluj, dobândit inițial în temeiul Legii nr. 112/1995, în calitate de LOCATARĂ.

Temei: Cod Civil, Cod Fiscal, Legea nr.114/1996, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare, O.U.nr. 40/1999 actualizată și aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.241/2001, H.G. nr.310/2007, HCL nr. 284/15.07.2010, HCL.NR.324/2010, HCL nr. 284/2014, HCL nr.715/2000, HCL nr. 209/2003, HCL nr. 245/2004, HCL 649/2016, Contract de vânzare-cumpărare nr. 30.718/01.11.1996, cererile nr. 128117/45/2014, 344989/45/2017.

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale, și se prelungeste termenul de locațiune, astfel:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Constituie obiect al prezentului contract de închiriere suprafața de 1767 m.p., reprezentând terenul curte aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24 A, identificat nr. topo: 20703/2/2.

III.TERMENUL

Termenul de închiriere a suprafeței identificate la capitolul II este până la predarea posesiei către revendedor în cazul terenurilor revendicate, până la data vânzării pentru cele care îndeplinesc condițiile de vânzare, dar nu mai mult de data de 27.06.2019.

În cazul în care, la expirarea termenului contractual, locatarul nu depune niciun document din care să reiasă constatarea încetării contractului de închiriere/prelungirea termenului de locațiune, contractul se va considera prelungit pe o perioadă nedeterminată, în condițiile Codului Civil, până la denunțarea locațiunii de către una dintre părțile contractante.

În cazul în care, la expirarea termenului contractual, locatarul va depune cerere de prelungire a termenului de locațiune, locatorul, va lua act de aceasta, urmând a proceda la prelungirea locațiunii în condițiile prevăzute de legislația în vigoare la acel moment.

IV. OBLIGATIILE PĂRȚILOR

Locatarul are următoarele obligații:

- a) să achite chiria în quantum de 106,02 lei/lună până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs, calculată conform fisei de calcul. Anexa nr.1 la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de

Chiria se achită numerar la casieriile Municipiului Cluj-Napoca sau prin orice alt mijloc de plată în contul Municipiului Cluj-Napoca..

Această chirie este valabilă la momentul încheierii contractului de închiriere, calculată în temeiul H.G. nr. 310/2007, care se poate modifica pe parcursul derulării acestuia în baza actelor normative.

b) pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0,5 % / zi din quantumul obligației neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen ce face obiectul reglementării se calculează pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și pâna la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

c) pentru suprafața de teren curte aferent imobilului, ce face obiectul prezentului contract de închiriere, locatarul are obligația de a se prezenta în termen de 30 de zile de la data semnării contractului la Direcția de Taxe și Impozite locale Cluj, în vederea declarării acestuia, necesară stabilirii taxei fiscale.

d) pentru suprafața de teren curte aferent imobilului, ce face obiectul prezentului contract de închiriere, locatarul are obligația fiscală de a achita taxa pe teren, calculată în condițiile similare impozitului pe teren.

e) chiriașul are obligația de a se conforma tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu prezentul contract de închiriere.

V. REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

Încetarea contractului intervine în următoarele situații:

a) în cazul pierderii calității de proprietar al locatorului.

b) la solicitarea locatarului, atunci când face dovada pierderii dreptului de proprietate asupra imobilului apartament dobândit în baza legilor speciale, și doar de la data la care solicită încetarea contractului de închiriere.

c) atunci când intervine un interes public, prin denușarea locațiunii de către locator, printr-o notificare transmisă locatarului cu respectarea unui preaviz de 60 de zile, fără ca locatarul să poată solicita daune-interese/orice alte prestații în schimbul denunțării.

d) în cazul în care prin hotărâre a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca se aprobă concesionarea suprafeței de teren ce face obiectul prezentului contract de închiriere, printr-o înștiințare transmisă locatarului, cu respectarea unui termen de 60 de zile, fără ca locatarul să poată solicita daune-interese/orice alte prestații în schimbul denunțării.

VI. FORȚA MAJORĂ

Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

Răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forță majoră, în condițiile prevăzute de Codul civil.

- a) Se interzice construcția și orice fel de alte amenajări indiferent de natura acestora, atât a celor ce necesită autorizație de construire cât și a celor ce nu necesită autorizație de construire pe suprafața de teren ce face obiectul contractului, fără acordul prealabil al locatorului.
- b) Obiectul contractului de închiriere nu poate face obiectul vreunei subînchirieri;
- c) Pentru eventuale daune cauzate de locatar din culpa sa, acesta va răspunde conform prevederilor Codului Civil Român.
- d) Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată acolo unde este cazul de către locator prin corelarea datelor de CF/documentația de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei. În cazul vânzării se aplică dispozițiile legilor speciale în materie.

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

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

prin
PRIMAR
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
OLIMPIA MOIGRADAN

SERVICIUL JURIDIC
LEGISLAȚIE CONTRACTE

Ardeus 17.08.2017

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
MARINELA PETREA

Petrea

LOCATARE

NUMELE: TERIC
PRENUMELE: ANA

Semnătura *me*

Anexă la actul adițional nr. 3 / 18.02.2019, parte
integrantă din contractul de închiriere
nr. 74067 din 07.01.2010

FIȘA DE CALCUL

a chiriei pentru suprafața de teren curte,
situată la adresa str. BUSUIOCULUI, nr. 24A, ap. 1, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

LOCATAR(I):

TEREC ANA, C.N.P. _____, identificat prin CI seria _____ eliberat de SPCLEP Cluj-Napoca
la data 21.11.2006,

DATA CHIRIEI: 01.01.2019 - 27.06.2019

Nr. crt.	Destinația	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Teren curte	1767.00	0.04	70.68
2.	Coeфициent zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2.00		141.36
3.	TOTAL CHIRIE			141.36

1. Prezenta fișă de calcul face parte integrantă din contractul de închiriere cu numărul de mai sus și nu ține locul acestuia.

2. Această chirie este valabilă la momentul încheierii contractului de închiriere, calculată în temeiul actelor normative în vigoare, care se poate modifica pe parcursul derulării acestuia în baza actelor normative.

3. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întârziere valabil la data semnării contractului este de 0.5 %/zi din cuantumul obligației neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen ce face obiectul reglementării se calculează pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

LOCATOR,



LOCATAR,



88082 / 18.02.2019

ACT ADIȚIONAL

Nr 3

la contractul de închiriere 74067 / 07.01.2010

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar, Emil Boc, în calitate de LOCATOR și

TEREC ANA C.N.P. _____ cu domiciliul în _____ Cluj-Napoca, Jud. Cluj, identificat cu CI seria _____ eliberat de SPCLEP Cluj-Napoca la data 21.11.2006, în calitate de LOCATAR(I)

Temei: Cod Civil, Cod procedură civilă, Cod Fiscal, Cod procedură fiscală, H.C.L. nr. 1064/2018 .

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se modifică contravaloarea chiriei pentru terenul ce face obiectul contractului de închiriere, ca urmare a modificării zonei de încadrare fiscală a imobilului, astfel:

1. Se modifică Cap. IV, lit. a din actul adițional prin care s-au actualizat în formă consolidată clauzele contractuale, respectiv anexa reprezentând fișa de calcul a chiriei, care va avea următorul conținut:

"Locatarul are obligația să achite chiria în cuantum de 141.36 lei/lună, până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs, conform fișei de calcul a chiriei, anexă la prezentul act adițional

Chiria se achită numerar la casierile Municipiului Cluj-Napoca sau prin orice alt mijloc de plată în contul Municipiului Cluj-Napoca.

Această chirie este valabilă începând cu data de 01.01.2019, calculată în temeiul actelor normative în vigoare și se poate modifica pe parcursul derulării contractului de închiriere în baza actelor normative."

2. Restul clauzelor contractuale rămân neschimbate.

440054 / 28.07.2021

ACT ADIȚIONAL

Nr. 4 la contractul de închiriere 74067 / 07.01.2010

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, identificat prin C.U.I. 4305857, IBAN RO22TREZ21621A300530XXXX, reprezentat prin primar Emil Boc în calitate de LOCATOR și
TEREC ANA C.N.P. _____ cu domiciliul în _____, Cluj-Napoca,
Jud. Cluj, identificat cu CI seria _____ eliberat de SPCLEP Cluj-Napoca la data 21.11.2006, în calitate de
LOCATAR(I) au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Cod civil, Cod fiscal, Cod procedură civilă, Cod procedură fiscală, O.U. nr. 40/1999 actualizată și aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, H.G. nr. 310/2007, H.C.L. nr. 284/15.07.2010, H.C.L. nr. 649/2016, H.C.L. nr. 1064/2018, H.C.L. nr. 140/2021, H.C.L. nr. 141/2021.

Părțile contractante convin de comun acord că prin prezentul act adițional se actualizează în formă consolidată clauzele contractuale așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale anterioare, se modifică suprafața închiriată cu calculul corelativ al chiriei și se reglementează termenul de locațiune, astfel:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Constituie obiect al prezentului contract de închiriere suprafața de 879.00 m.p, reprezentând terenul curte aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, STR. BUSUIOCULUI, NR. 24, AP. 1, CLUJ-NAPOCA, CLUJ.
Suprafața de teren ce face obiectul prezentului contract identificată prin C.F. nr. - 321352, topo nr. - 20703/2/2, este calculată raportat la cota parte indiviză aferentă apartamentului mai sus indicat.

III. TERMENUL

Termenul de închiriere a suprafeței identificate la capitolul II este stabilit de la data de 21.04.2021, până la momentul la care printr-un act normativ va fi reglementat termenul respectiv condițiile de locațiune/cuantiun folosință imobil.
La data reglementării termenului și a condițiilor de locațiune/cuantiun folosință imobil, se va proceda la modificarea/completarea prezentului contract în conformitate cu dispozițiile legale de la acel moment.
Ulterior reglementării termenului de locațiune, la data la care acesta va expira, în cazul în care locatarul nu depune niciun document din care să reiasă constatarea încetării contractului de închiriere/prelungirea termenului de locațiune, contractul se va considera prelungit pe o perioadă nedeterminată, în condițiile Codului Civil, până la denunțarea locațiunii de către una dintre părțile contractante și doar dacă locatarul își îndeplinește obligațiile contractuale.

În cazul în care, la expirarea termenului contractual, așa cum acesta a fost reglementat, locatarul va depune cerere de prelungire a termenului de locațiune, locatorul, va lua act de aceasta, urmând a proceda la prelungirea locațiunii în

condițiile prevăzute de legislația în vigoare la acel moment.

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Locatarul are următoarele obligații:

a) să achite chiria în cuantum de 70.32 lei/lună până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs, calculată conform fișei de calcul, anexă la prezentul act adițional, parte integrantă din contractul de închiriere.

Chiria se achită numerar la casieriile Municipiului Cluj-Napoca sau prin orice alt mijloc de plată în contul Municipiului Cluj-Napoca.

Această chirie este valabilă la momentul încheierii contractului de închiriere, calculată în temeiul actelor normative în vigoare și se poate modifica pe parcursul derulării acestuia în baza actelor normative.

b) pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întârziere la data prezentului act este de 0.5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen ce face obiectul reglementării se calculează pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

c) pentru suprafața de teren curte aferent imobilului, ce face obiectul prezentului contract de închiriere, locatarul are obligația de a se prezenta în termen de 30 de zile de la data semnării contractului la Direcția de Taxe și Impozite locale Cluj, în vederea declarării acestuia, necesară stabilirii taxei fiscale.

d) pentru suprafața de teren curte aferent imobilului, ce face obiectul prezentului contract de închiriere, locatarul are obligația fiscală de a achita taxa pe teren, calculată în condițiile similare impozitului pe teren.

e) chiriașul are obligația de a se conforma tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu prezentul contract de închiriere.

V. REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

Încetarea contractului intervine în următoarele situații:

a) în cazul pierderii calității de proprietar a locatarului.

b) la solicitarea locatarului, atunci când face dovada pierderii dreptului de proprietate asupra imobilului apartament dobândit în baza legilor speciale și doar de la data la care solicită încetarea contractului de închiriere.

c) la solicitarea locatarului cu o notificare prealabilă de 30 de zile însoțită de declarație pe proprie răspundere a acestuia că nu mai folosește terenul curte.

d) atunci când intervine un interes public, prin denunțarea locațiunii de către locator, printr-o notificare transmisă locatarului cu respectarea unui preaviz de 60 de zile, fără ca locatarul să poată solicita daune-interese/orice alte prestații în schimbul denunțării.

e) atunci când locatorul stabilește un alt mod de administrare a amplasamentului, prin denunțarea locațiunii de către locator, printr-o notificare transmisă locatarului cu respectarea unui preaviz de 60 de zile, fără ca locatarul să poată

solicita daune-interese/orice alte prestații în schimbul denunțării.

f) în cazul în care prin hotărâre a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca se aprobă concesionarea suprafeței de teren ce face obiectul prezentului contract de închiriere, printr-o înștiințare transmisă locatarului, cu respectarea unui termen de 60 de zile, fără ca locatarul să poată solicita daune-interese/orice alte prestații în schimbul denunțării.

VI. FORȚA MAJORĂ

Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

Răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forța majoră, în condițiile prevăzute de Codul civil.

VII. ALTE CLAUZE

a) Se interzice construcția și orice fel de alte amenajări indiferent de natura acestora, atât a celor ce necesită autorizație de construire cât și a celor ce nu necesită autorizație de construire pe suprafața de teren ce face obiectul prezentului contract, fără acordul prealabil al locatorului.

b) Obiectul contractului de închiriere nu poate face obiectul vreunei subînchirieri/cesiuni.

c) Pentru eventuale daune cauzate de locatar din culpa sa, acesta va răspunde conform prevederilor Codului Civil Român.

d) Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată, acolo unde este cazul, de către locatar prin corelarea datelor de carte funciară/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei. În cazul vânzării se aplică dispozițiile legilor speciale în materie.

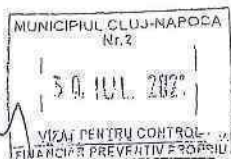
e) În cazul în care locatarul schimbă destinația imobilului construcție, din locuință în spațiu, acesta are obligația de a transmite Serviciului Administrare Spații, Terenuri din cadrul Direcției Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, modificarea intervenită.

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

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR
EMIL BOC

LOCATARI (NUME PRENUME),
TERECANA

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,
ȘEF SERVICIU,
ALINA NIȚULESCU
D.P.M.E.P.
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUS

ÎNTOCMIT,
MARINELA PETREA

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERREZAN

Anexă la actul adițional nr: 4 / 28.07.2021, parte
integrantă din contractul de închiriere
nr: 74067 din 07.01.2010

FIȘA DE CALCUL

a chiriei pentru terenul curte aferent imobilului situat în
str. BUSUIOCULUI, nr: 24, ap. I, CLUJ-NAPOCA, CLUJ

LOCATAR(I):

TEREC ANA, C.N.P.

identificat cu CI seria

eliberat de SPCLEP Cluj-Napoca la

data 21.11.2006

DATA CHIRIEI: 21.04.2021 - până la momentul la care printr-un act normativ va fi reglementat termenul
respectiv condițiile de locațiune/cuquantum folosință imobil.

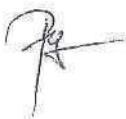
Nr. crt.	Destinatia	Suprafata (mp.)	Tarif de bază lei/mp	Suma
1.	Teren curte	879.00	0.04	35.16
2.	Coeficient zonă conf. O.U.G. nr.40/1999	2.00		70.32
3.				0
4.	TOTAL CHIRIE			70.32

1. Suma de 70.32 lei urmează a fi achitată în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, până la data de 30 a fiecărei luni, pentru luna în curs.
2. Prezenta fișă de calcul face parte integrantă din contractul de închiriere cu numărul de mai sus și nu ține locul acestuia.
3. Această chirie este valabilă la momentul încheierii contractului de închiriere, calculată în temeiul actelor normative în vigoare, care se poate modifica pe parcursul derulării acestuia în baza actelor normative.
4. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întârziere valabil la data semnării contractului este de 0.5%/zi din cuantumul obligatiei neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen ce face obiectul reglementării se calculează pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

LOCATAR,
NUME: TEREC ANA

ÎNTOCMIT,
MARINELA PETREA





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

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

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
NR. 585790/451/22.11.2019

Către,

TEREC ANA
Str. Busuiocului nr. 24A
Cluj-Napoca

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar EMIL BOC, vă comunică faptul că a luat act de solicitarea dumneavoastră, înregistrată sub nr. 585790/45/13.11.2019, privind intenția de cumpărare a terenului-curte aferent imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A.

Totodată vă facem cunoscut faptul că la acest moment este necesară clarificarea unor aspecte ce decurg din dreptul de proprietate.

Vă asigurăm că după concluzionare urmează să vă comunicăm dacă procedural, procesul de vânzare-cumpărare, așa cum este acesta reglementat prin H.C.L. nr. 571/2013, va continua.

Anexăm prezentei Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 571/2013.

Pentru orice alte informații vă stăm la dispoziție, la sediul nostru din str. Moșilor nr. 3, et. II, cam. 88, persoană de contact: Gabriela Miheș, tel. 0264/59.60.30, int. 5166.

Șef Serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Gabriela Miheș





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

SERVICIUL REVENDICĂRI, FOND FUNCİAR ȘI REGISTRUL AGRICOL

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca

tel: +40 264 596 030; email: fondfunciar@primariaclužnapoca.ro

www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr. 442872 /304/15.09.2020

D.55

Catre

TEREC ANA

str. Busuiocului nr.24

Cluj-Napoca

Urmare cererii dumneavoastră depusă în baza Legii nr.87/2020, înregistrată la instituția noastră sub nr.325886/304/09.07.2020, conex cu nr.359077/3/28.07.2020, având ca obiect atribuirea în proprietate a suprafeței de 1767 mp., teren aferent casei din str.Busuiobului nr.24A, vă comunicăm că aceasta va fi soluționată după elaborarea Normelor Metodologice care să reglementeze modalitatea de punere în executare a articolului 27 alin.(2[^]3) din Legea nr.18/1991, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,
EMIL BOC



SECRETAR GENERAL,
AURORA ROȘCA

ȘEF SERVICIU
COSMINA CANDREA
Întocmit A.P.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
Nr. 523347/451/14.10.2019

Către,

Terec Ana

str. Busuiocului, nr. 24

Cluj-Napoca, jud. Cluj

Municipiul Cluj-Napoca cu sediul în Calea Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar, EMIL BOC, prin prezenta revenim la adresa dumneavoastră înregistrată sub nr. 307806/45/12.06.2019, prin care solicitați prelungirea termenului de locațiune al contractului de închiriere având ca obiect terenul-curte aferent imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului, nr. 24 A, cu următoarele mențiuni:

Reținând faptul că până la această dată nu a fost comunicată autorității publice locale nicio reglementare care să privească prelungirea termenului de locațiune, apreciem că sunt incidente prevederile Codului Civil – art. 1.810.

Astfel, raportat la aceste prevederi, sub rezerva îndeplinirii de către dumneavoastră a tuturor obligațiilor contractuale, locațiunea continuă în condițiile celei vechi, până la momentul la care printr-un act normativ vor fi reglementate condițiile de prelungire/cuantumul folosinței imobilului.

Pentru orice alte informații vă stăm la dispoziție, la sediul instituției noastre din municipiul Cluj-Napoca, persoană de contact: Marinela Petrea: tel. 0264/59.60.30, int. 4511, Calea Moșilor nr. 3, et. II, camera 79.

Cu deosebită considerație.



Șef Serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Marinela Petrea

Dosar nr. 1597/211/2016

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ NR.539/A/2017

Ședința publică de la 03 Mai 2017

Completul constituit din:

Președinte Oana-Claudia Tatu

Judecător Alin-Florin Doica

Grefier Ioana Maria Bărăian

Pe rol se află soluționarea judecarea apelului declarat de pârâții Consiliul Local Al Municipiului Cluj-Napoca, prin Primar și Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, împotriva Sentinței civile nr. 7316/11.08.2016, pronunțată în dosar nr. 1597/211/2016 al Judecătoria Cluj-Napoca, privind și pe reclamanta intimată Dima Delia Monica, având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reprezentantul intimății domnul avocat Anea Florin cu delegație la dosar (f. 21), lipsă fiind părțile.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Reprezentantul intimății depune la dosar cele 3 declarații olografe (f. 36-38) din care rezultă că reclamanta nu a deținut și nu deține proprietate locuință personală, iar părinții acesteia nu au deținut terenuri intravilan în suprafață de 500 mp sau extravilan de 5000 mp, iar intimata nu este căsătorită, iar dacă dețineau terenuri în zona Municipiului Cluj-Napoca din actele primăriei trebuia să rezulte acest aspect.

Nemaifiind alte cereri de formulat în probațiune, în temeiul art. 392 Cod Procedură Civilă, Tribunalul declară închisă faza cercetării procesului și acordă cuvântul pe fondul cauzei.

Reprezentantul intimății solicită respingerea apelul fără cheltuieli de judecată în apel, solicită respingerea celor două excepții a lipsei calității procesuale pasive a apelanților.

În fond intimata a îndeplinit condițiile pentru a încheia și beneficia de acest contract de atribuire și în prezent îndeplinește condițiile.

În temeiul art. 394 alin. 1 Cod procedură civilă, republicat, cu modificările și completările ulterioare, instanța, considerând că au fost lămurite toate împrejurările de fapt și temeiurile de drept ale cauzei, închide dezbaterile și reține cauza în pronunțare.

TRIBUNALUL

Asupra cauzei de față, constată următoarele:

Prin Încheierea de ședință pronunțată la data de 08 Iulie 2016, Judecătoria Cluj-Napoca, a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Municipiul Cluj-Napoca, prin Primar, invocată prin întâmpinare, ca neîntemeiată, iar pentru a ajunge la această concluzie a luat în considerare faptul că contractul de atribuire a fost încheiat de către Consiliul Local al Municipiului

Cluj-Napoca în calitate de autoritate publică, care este un organ deliberativ al unității administrativ teritoriale și unitatea administrativ teritorială este titularul dreptului de proprietate.

Prin Sentința civilă nr. 7316/11.03.2016, pronunțată în dosarul civil nr. 1597/211/2016 al Judecătoria Cluj-Napoca, a fost admisă cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Dima Delia Monica, în contradictoriu cu paratii Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca și, în consecință au fost obligați părții să atribuie reclamantei suprafața de 300 mp teren, conform contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004, în temeiul Legii nr. 15/2003, în vederea construirii unei locuințe.

Totodată, au fost obligați paratii să plătească reclamantului suma de 1290 lei, reprezentând contravaloarea taxa judiciara de timbru și onorariu de avocat.

Pentru a pronunța această hotărâre, instanța de fond a reținut următoarele:

Între reclamanta Dima Delia Monica, în calitate de beneficiar și paratul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca s-a încheiat contractul de atribuire nr. 434/24.05.2004, prin care părătul s-a obligat la predarea către reclamant în folosință gratuită a unei suprafețe de teren, proprietatea municipalității, situat administrativ în Mun. Cluj-Napoca, conform procesului-verbal de atribuire (art. 1 contract).

La art. 2 din contract s-a prevăzut că terenul se predă de către proprietar beneficiarului pe bază de proces verbal de predare-primire, în vederea construirii unei locuințe.

În cadrul capitolului IV din contract referitor la „obligațiile părților”, s-a stipulat la art. 8 că proprietarul are obligația să predea cu proces-verbal de predare-primire terenul atribuit.

Îndeplinirea obligației de predare a terenului, asumată de părătul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, este condiționată de eliberarea unui proces verbal de predare-primire, care este atributul acestuia – conform dispozițiilor art. 12 alin. 2 din contract, prin care părțile au stabilit ca prezentul contract conține o condiție suspensivă, în sensul că, prevederile contractului, cu referire la obligațiile părților, sunt de drept suspendate până la semnarea procesului-verbal de atribuire a terenului.

Clauza stipulată la art. 12 alin. 2 din contract cuprinde, într-adevăr, condiția suspensivă (evenimentul viitor și nesigur - semnarea procesului-verbal de atribuire) care, ca modalitate a actului juridic, condiționează nașterea obligației.

Totodată, este adevărat că reclamanta și-a însușit conținutul contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004 prin semnarea acestuia, însă clauza contractuală de care se prevalează părătii, inserată la art. 12, alin. 2 din contract, este lovită de nulitate, raportat la prevederile art. 1006 și art. 1010 C. civ. 1864 (act normativ aplicabil raportat la prev. art. 201 din Legea nr. 71/2011) potrivit căruia obligația este nulă când s-a contractat sub o condiție potestativă din partea celui ce se obligă, în condițiile în care conține o obligație a cărei îndeplinire depinde de voința exclusivă a părătului Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, având astfel caracterul unei obligații asumate sub o condiție pur potestativă din partea celui ce se obligă, iar paratul se pare că nu manifestă niciun interes pentru a-și executa obligația asumată prin contract, din moment ce de la data încheierii contractului de atribuire (24.05.2004) au trecut peste 10 ani fără a proceda la măsurarea terenului în vederea parcelării acestuia și atribuirii prin proces verbal de predare primire beneficiarului.

Ca atare, părătul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca nu se poate prevala de dispozițiile art. 969 C. civ. privind puterea convențiilor legal făcute, întrucât clauza conținând condiția suspensivă este nulă de drept.

Instanța, constatând nulitatea clauzei inserate la art. 12 alin. 2 din contract, având în vedere normele de interpretare prevăzute de art. 978 și 982 C.Civ., a apreciat că celelalte dispoziții contractuale sunt în vigoare.

Prin urmare, având în vedere că părătul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca nu se poate prevala de o clauză nulă pentru neexecutarea obligației sale, ca trebuie să execute prestațiile la care s-a obligat fata de reclamant, în baza prev. art. 969 C. civ. (din moment ce și-a manifestat în mod liber voința în acest sens), dar și ca potrivit prev. art. 970 C. Civ. convențiile trebuie executate cu buna-credință, instanța a apreciat că cererea reclamantului este întemeiată, sens în care a obligat părătul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să procedeze la identificarea terenului atribuit

în folosință conform contractului nr. 434/24.05.2004 și la încheierea procesului-verbal de predare-primire a acestui teren, precum și la punerea în posesie a reclamantului cu privire la terenul atribuit.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, având în vedere ca paratul Municipiului Cluj-Napoca, în calitate de autoritate administrativă cu atribuții execuționale, îi revin o serie de obligații legale de a căror îndeplinire depinde în concret atribuirea terenului ce formează obiectul contractului în discuție, ca paratul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca este o autoritate deliberativă, care în vederea realizării autonomiei locale, funcționează în cadrul Municipiului Cluj-Napoca, acesta din urmă având capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, este titular al drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care este parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii – conform prevederilor art. 21 alin. 1 și art. 23 alin. 1 din Legea nr. 215/2001, instanța a constatat culpa procesuală a părților, astfel ca, în temeiul prev. art. 452 și art. 453 C.pr.civ. i-a obligat să plătească reclamantului suma de 1290 lei, reprezentând contravaloarea taxa judiciară de timbru (l. 3) și onorariu de avocat.

Împotriva sentinței civile examinate, precum și împotriva încheierii de ședință din data de 08 Iulie 2016, au promovat în termen legal apel, părțile Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, solicitând anularea sentinței atacate și trimiterea cauzei spre rejudecare la instanța de fond, iar, în secundar, anularea hotărârii atacate și rejudecarea procesului, evocând fondul, cu consecința respingerii acțiunii formulate de către reclamantă.

Critică soluția instanței de fond, sub aspectul temeiniciei și al legalității, pentru următoarele considerente:

Astfel, invocă excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca și a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Prin încheierea pronunțată în ședința publică din data de 09 Iulie 2016 în dosarul nr. 1597/211/2016 instanța de fond, deliberând, a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a părții Municipiul Cluj-Napoca ca neantemeiată.

Pentru a ajunge la această concluzie instanța de fond a reținut că "contractul de atribuire a fost încheiat de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca în calitate de autoritate publică, care este un organ deliberativ al unității administrativ-teritoriale și unitatea administrativ teritorială este titularul dreptului de proprietate.

Consideră că în mod neantemeiat prima instanță a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca, prin Primar.

Or, pornind de la prevederile art. 9 CPC: "Obiectul și limitele procesului sunt stabilite prin cererile și apărările părților." reclamanta Dima Delia-Monica arată că "prin Hotărârea de Consiliul Local nr. 435/18.05.2004 s-a aprobat, în temeiul prevederilor Legii nr. 15/2003, lista pentru atribuirea de terenuri...printre care și subsemnata reclamantă aflată la poziția nr. 322 din listă."

Or, calificarea juridică a faptelor deduse judecării este punerea în aplicare a Hotărârii emise de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca sub nr. 435/18.05.2004, cu privire la poziția 322 din Anexa I, prin care i-a fost atribuit reclamantei dreptul de folosință asupra unei parcele cuprinse între 150-300 mp teren, situată în municipiul Cluj-Napoca.

Potrivit art. 36 din CPC: "Calitatea procesuală rezultă din identitatea dintre părți și subiectele raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecării și art. 40 alin. 1 teza finală din CPC: "în cazul lipsei calității procesuale sau a interesului, instanța va respinge cererea ori apărarea formulată ca fiind făcută de o persoană sau împotriva unei persoane fără calitate ori ea lipsită de interes, după caz."

Ca atare, excepția lipsei calității procesuale pasive este o excepție de fond, întrucât se referă la condițiile de exercitare a dreptului la acțiune, peremptorie, deoarece admiterea excepției are drept rezultat respingerea acțiunii formulate împotriva părții ce nu are calitatea de persoană obligată în raportul juridic de drept material și absolută, pentru că poate fi invocată de instanță din oficiu, de oricare dintre părți sau de procuror, în orice stare a pricinii. Întrucât calitatea procesuală este traducerea procesuală a calității de subiect obligat în raportul de drept material dedus judecării, puterea în virtutea căreia partea stă în justiție, legitimarea procesuală pasivă presupune deplina

identitate dintre persoana pârâtului și cei obligat în raportul juridic litigios. În speță* identitatea dintre părțile improcesuate în calitate de pârâți și subiectele raportului juridic litigios se poate stabili doar în contextul dispozițiilor art. 5 din Hotărârea emisă de Guvernul României sub nr. 896/29.07.2003, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, ce reglementează modalitatea în care se stabilește îndreptățirea tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani la beneficiul oferit prin dispozițiile Legii nr. 15/2003: de atribuire a unei suprafețe de teren, din terenurile aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală, precum și modalitatea în care se asigură beneficiul efectiv al dreptului conferit prin disp. Legii nr. 15/2003, stabilind: „(1) În prima ședința ordinară consiliul local analizează dosarul fiecărui solicitant și hotărăște aprobarea cererii și atribuirea terenului sau, după caz, respingerea acesteia. (2) Punerea în aplicare a hotărârii consiliului local de atribuire în folosință gratuită a terenului pentru construirea unei locuințe se face de către primar, în termen de 15 zile de la data aprobării de către consiliul local, pe bază de proces-verbal.”

Reclamanta a solicitat punerea în aplicare a Hotărârii emisă de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, sub nr. 435/18.05.2004, cu privire la poziția nr. 322 din Anexa 1, prin care i-a fost atribuit reclamantei dreptul de folosință asupra unei parcele de 300 mp teren, situată în municipiul Cluj-Napoca, iar nu executarea Contractului de Atribuire Nr. 434/24.05.2004, din moment ce actul juridic individual, încheiat între reclamantă și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca nu a făcut altceva decât să transpună la o situație particulară, situația persoanei înscrise la poziția nr. 322 din anexa 1 la HCL Cluj-Napoca Nr. 435/2004, dispozițiile art 1 și art. 2 din această hotărâre de consiliu local, adoptată în condițiile Legii nr. 15/2003 și HG nr. 896/2003.

În susținere invocă și prevederile art. 977 din Codul Civil de la 1864 (act normativ aplicabil speței în considerarea momentului la care a survenit raportul juridic creat în baza dispozițiilor HCL Cluj-Napoca nr. 435/2004), cât timp interpretarea actelor juridice trebuie să aibă în vedere intenția comuna a părților contractante, nu sensul literal al termenilor, iar încheierea contractului de atribuire nr. 434/2004 a avut loc în temeiul Legii nr. 15/2003, HG nr. 896/2003 și HCL nr. 435/2004, după cum rezultă din cap. I al contractului, toate clauzele contractuale sunt transpuneri ale prevederilor celor două acte normative ce au stat la baza adoptării HCL Cluj-Napoca nr. 435/2004 și obiectul contractului este recunoașterea unui drept conferit reclamantului prin Hotărârea emisă de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, sub nr. 435/18.05.2004, poziția nr. 322 din Anexa 1. Ca atare, pentru a obține îndeplinirea obiectului contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004, reclamanta trebuie să solicite punerea în aplicare a Hotărârii emisă de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, sub nr. 435/18.05.2004, cu privire la poziția nr. 322 din Anexa 1, deoarece hotărârea de consiliu local a fost actul administrativ prin care i sa recunoscut îndreptățirea de a beneficia, conform prev. Legii nr. 15/2003, la atribuirea unei suprafețe de 300 mp teren situat în municipiul Cluj-Napoca, neputându-se aprecia că s-a realizat punerea în aplicare a acestei hotărâri de consiliu local prin încheierea unor contracte de atribuire, cât timp normele metodologice de aplicare a disp. Legii nr. 15/2003 au statuat, prin art. 5, care este modalitatea în care se realizează atribuirea în folosință gratuită, respectiv prin întocmirea unui proces-verbal, mai exact un proces-verbal de predare-primire a terenului, după cum rezultă din interpretarea coroborată a disp. HG nr. 896/2003 (art. 5) și Legii nr. 15/2003 (art. 6).

Ori, analizând prevederile art. 5 alin. 2 din HG nr. 896/29.07.2003, ce reglementează punerea în aplicare a hotărârii consiliului local de atribuire în folosință gratuită a terenului pentru construirea unei locuințe, instanța trebuie să constate că pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca nu au calitatea de persoane obligate în raportul juridic de drept material ce caracterizează situația dedusă judecătii. Astfel, raportul juridic de drept material dedus judecătii rezultă din aplicarea dispozițiilor Legii nr. 15/2003 la situația particulară a persoanei înscrise la poziția nr. 322 din anexa 1 la HCL Cluj-Napoca nr. 435/2004, hotărâre de consiliu local ce, în conformitate cu prev. art. 5 alin. 1 din HG nr. 896/2003, a aprobat atribuirea unei suprafețe de 300 mp teren situat în municipiul Cluj-Napoca în favoarea persoanelor înscrise prin Anexa 1, iar punerea în aplicare a hotărârii consiliului local de atribuire în folosință gratuită a terenului pentru

construirea unei locuințe putea fi prelinsă doar Primarului Municipiului Cluj-Napoca, ce trebuie, în acord cu exigențele art. 5 alin. 2 din HG nr. 896/2003, să asigure predarea efectivă a terenului și întocmirea procesului-verbal de predare-primire, pe baza cărui persoana îndreptățită să demareze operațiunile de construire a locuinței. Legiuitorul nu oferă competențe pentru punerea în aplicare a hotărârii consiliului local de atribuire în folosință gratuită a terenului pentru construirea unei locuințe în favoarea Consiliului local Cluj-Napoca și, cu atât mai puțin, în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, unitatea administrativ-teritorială nefiind menționată prin disp. Legii nr. 15/2003 sau a normelor metodologice de aplicare a legii, adoptate prin HG nr. 896/2003, fiind evident că pârâții în procesuați de reclamant nu au calitatea de persoane obligate în raportul juridic de drept material ce constituie izvorul prezentei cereri de chemare în judecată.

Pârâții în procesuați prin acțiunea reclamantului nici nu ar putea întocmi, în mod legal, procesul-verbal de predare-primire a terenului atribuit, conform Legii nr. 15/2003, în folosință gratuită pentru construirea unei locuințe, din moment ce prev. art. 5 alin. 2 din HG nr. 896/2003 conferă o asemenea abilitare doar Primarului Municipiului Cluj-Napoca, astfel că pronunțarea unei hotărâri prin care pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local Cluj-Napoca să fie obligați la punerea în aplicare a Hotărârii emisă de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, sub nr. 435/18.05.2004, cu privire la poziția nr. 322 din Anexa 1, prin identificarea unui teren în suprafață de 300 mp. care să fie situat administrativ în municipiul Cluj-Napoca, la atribuirea efectivă în folosință a terenului și la întocmirea procesului-verbal de predare-primire în favoarea reclamantului a terenului respectiv, în termen de 60 zile de la data pronunțării hotărârii, nu ar putea fi, nicidecum, pusă în executare, deoarece încalcă flagrant reglementările imperative ale art. 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003, adoptate prin HG nr. 896/2003.

Pentru considerentele expuse, arătând că pârâții nu au calitatea de persoane obligate în raportul juridic de drept material decurgând din prev. Legii nr. 15/2003, ce constituie temeiul prezentei acțiuni, în conformitate cu disp. art. 40 din Codul de Procedură Civilă, solicităm admiterea excepției lipsei calității procesuale pasive și, în consecință respingerea cererii de chemare în judecată formulată în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, ca fiind introdusă împotriva unor persoane fără calitate procesuală pasivă.

Pe fondul cauzei, analizând cererea cu care a fost sesizată pe baza înscrisurilor depuse, instanța de fond în soluționarea dosarului a reținut următoarele:

Între reclamantă și pârâțul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca s-a încheiat contractul de atribuire nr. 434/24.05.2004 prin care pârâțul s-a obligat la predarea către reclamant în folosință gratuită a unei suprafețe de teren, proprietatea municipalității, situat administrativ în Mun. Cluj-Napoca, conform procesului-verbal de atribuire.

La data de 05 iunie 2003 prin adresa înregistrată la sediul instituției sub nr. 39511/2003 Dima Delia-Monica a solicitat atribuirea unei suprafețe de 500 mp în vederea construirii unei locuințe, proprietate personală, potrivit prevederilor Legii nr. 15/2003. Legea nr. 15/2003 a intrat în vigoare la data de 22 iulie 2003, iar doar odată cu intrarea acesteia în vigoare se marchează momentul în care acesta are forța juridică pentru toate subiectele cărora li se adresează.

Prin urmare, doar de la data intrării în vigoare a legii, -respectiv 22 iulie 2003- reclamanta Dima Delia-Monica putea uza de prevederile Legii nr. 15/2003, motiv pentru care apreciază că cererea formulată precum și actele anexe depuse nu pot fi luate în considerare de către instanța de judecată.

La data de 24.05.2004 a fost încheiat contractul de atribuire nr. 434/2004 între Consiliul local Cluj-Napoca și Dima Delia-Monica.

Prin urmare, reclamanta avea obligația de a anexa cererii introductiv următoarele înscrisuri:

- > copie de pe certificatul de naștere al reclamantei,
- > o copie de pe cartea de identitate,
- > o declarație a solicitantului, pe propria răspundere, în care va menționa că nu deține

sau nu a deținut în proprietate o locuință sau un teren destinat construirii unei locuințe,

o declarație a părinților solicitantului, pe propria răspundere, că nu dețin sau nu au deținut în proprietate un teren în suprafață mai mare de 500 mp în mediul urban și 5000 mp în mediul rural, indiferent de localitatea în care este situat terenul.

Instanța de fond printr-o motivare superficială și lapidară a reținut că, "clauza stipulată la art. 12 alin. 2 din contract cuprinde, într-adevăr condiția suspensivă (evenimentul viitor și nesigur-semnarea procesului-verbal de atribuire) modalitatea a actului juridic, condiționează nașterea obligației, însă clauza este lovită de nulitate raportat la prevederile art. 1006 și art. 1010 Cciv j 1864... din moment ce de la data încheierii contractului de atribuire au trecut j peste 10 ani fără a proceda la măsurarea terenului în vederea parcelării acestuia și atribuire prin proces-verbal de predare-primirie beneficiarului".

Așa cum a reținut ÎCCJ prin Decizia Civilă nr. 3138 din data de 12 iunie 2012 "după art. 1004 Cod civil. Condiția este modalitatea care supune însuși raportul dintre părți unei cauze de incertitudine făcând ca nașterea raportului să depindă de acel eveniment viitor și incert. De realizarea evenimentului viitor și incert constitutiv de condiție suspensivă sau rezolutorie, depinde nu numai existența actului juridic ci și eficacitatea sa, producerea sau încetarea retroactivă a efectelor actului"

După art. 1010 Cod civil, Obligația este nulă când s-a contractat sub o condiție pur potestativă din partea celui care se obligă, respectiv contractarea unei obligații subordonată arbitrarului debitorului, ceea ce echivalează cu neasumarea vreunei obligații.

Din textul art. 1010 Cod civil mai rezultă că este lovită de nulitate nu numai clauza ce cuprinde condiția pur potestativă ci și actul juridic în totalitate, deoarece perfectarea actului este subordonată puterii exclusive a debitorului "

Condiția, ca modalitate a actului juridic, este un eveniment viitor și nesigur, ea realizare, de care depinde existența (nașterea sau desființarea) dreptului subiectiv și a obligației civile corelative.

Condiția suspensivă este aceea de a cărei îndeplinire depinde nașterea drepturilor subiective civile și a obligațiilor corelative; de exemplu "îți vând garsoniera mea, dacă voi fi transferat în altă localitate".

În raport de legătura cu voința părților a realizării sau nerealizării evenimentului (după cauza de care depinde realizarea sau nerealizarea evenimentului) condiția este de trei feluri: cazuală, mixtă și potestativă.

Condiția este potestativă dacă realizarea evenimentului depinde de voința uneia dintre părți, ori, în exprimarea art. 1006 C Civ. "condiția potestativă este aceea care face să depindă perfectarea convenției de un eveniment pe care și una și alta din părțile contractante poate sa-l facă a se întâmpla sau poate să-l împiedice"

La rândul ei, condiția potestativă poate fi pură sau simplă.

Potrivit art. 1010 Cod civil "Obligația este nulă când s-a contractat sub o condiție potestativă din partea celui care se obligă (sub hac conditione, si voiam, nulla est obligatio).

Ca răspuns la această apărare a reclamantului, menționează că, condiția pur potestativă este aceea condiție a cărei realizare depinde exclusiv de voința uneia dintre părți; de exemplu, "îți donez autoturismul meu, dacă vreau". Obligația asumată sub condiție suspensivă pur potestativă din partea celui care se obligă este nulă (art. 1010 Cod civil), deoarece o asemenea condiție echivalează practic cu lipsa intenției debitorului de a se obliga - sub hac conditione, si voiam, nulla est obligatio.

Pornind de la prevederile art. 237 CPC coroborate cu prevederile art. 397 CPC în situația în care instanța apreciază că prezentul contract de atribuire a fost încheiat sub condiție pur potestativă, având ca și temei legal prevederile art. 1010 Cod civil așa cum a solicitat reclamantul prin cererea de chemare în judecată, considerăm că această prevedere legală determină nulitatea absolută a întregului contract de atribuire nr. 434/2004.

Din textul art. 1010 Cod civil rezultă, că este lovită de nulitate nu numai clauza ce cuprinde condiția pur potestativă ci și actul juridic în totalitate, deoarece perfectarea actului ar fi subordonată puterii exclusive a debitorului.

Astfel spus, existența unei obligații nu poate variabil să depindă de puterea debitorului decât dacă această putere nu este arbitrară, iar de fiecare dată când un creditor este în întregime în puterea debitorului obligația este nulă pentru că angajamentul nu este serios.

Art. 5 alin. 2 din HG nr. 896/2003 "Punerea în aplicare a hotărârii consiliului local de atribuire în folosință gratuită a terenului pentru construirea unei locuințe se face de către PRIMAR în termene de 15 zile de la data aprobării de către Consiliul local., pe bază de proces-verbal".

Prin urmare, apelații pârâții improcesuați prin acțiunea reclamantei nici nu ar putea întocmi, în mod legal, procesul-verbal de predare-primire a terenului atribuit, conform Legii nr. 15/2003, în folosință gratuită pentru construirea unei locuințe, din moment ce prev. art. 5 alin. 2 din HG nr. 896/2003 conferă o asemenea abilitare doar Primarului municipiului Cluj-Napoca, astfel că pronunțarea unei hotărâri prin care pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca să fie obligați la punerea în aplicare a Hotărârii emisă de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, sub nr. 435/18.05.2004, cu privire la poziția nr. 322 din Anexa 1, prin identificarea unui teren în suprafață de 300 mp, care să fie situat administrativ în municipiul Cluj-Napoca, la atribuirea efectivă în folosință a terenului și la întocmirea procesului-verbal de predare-primire în favoarea reclamantului a terenului respectiv, în termen de 60 zile de la data pronunțării hotărârii, nu ar putea fi, nicidecum, pusă în executare, deoarece încalcă flagrant reglementările imperative ale art. 5 din Normele metodice de aplicare a Legii nr. 15/2003, adoptate prin HG nr. 896/2003.

Cu privire la cheltuielile de judecată în cuantum de 1290 lei solicită respingerea motivat de faptul că nu se află în culpă procesuală.

Pentru toate aceste considerente, solicită admiterea apelului, cu consecința respingerea acțiunii formulate și judecarea prezentei cauze și în lipsă de la dezbateri, în condițiile art. 411 Cod procedură civilă.

Prin întâmpinarea formulată, intimata reclamantă Dima Delia Monica a solicitat respingerea apelului cu consecința menținerii în totalitate a Sentinței civile nr. 7316/2016 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 1597/211/2016.

Apelul declarat de pârâte este nefondat deoarece:

Excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtelor Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca și a Municipiului Cluj-Napoca este neîntemeiată având în vedere următoarele considerente: Art. 21 (1) din Legea nr. 215/2001, administrației publice locale, prevede că "Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu. Unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor din domeniul public și privat în care acestea sunt parte și din raporturile cu alte persoane fizice și juridice, în condițiile legii".

Art. 1 (2) din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea de locuințe persoane, prevede că „Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limitele suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul".

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a încheiat contractul de atribuire nr. 434/2004 în calitate de autoritate publică - organ deliberativ al unității administrativ-teritoriale.

În concluzie, municipiul Cluj-Napoca ca unitate administrativ-teritorială este persoană juridică de drept public și este titulara obligațiilor ce decurg din contractele de atribuire încheiate în temeiul Legii speciale de Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.

Susținerile apelantelor că doar de la data de 22 Iulie 2003 se poate uza de prevederile Legii nr. 15/2003 este netemeinică deoarece Legea nr. 15/2003 a fost publicată în MO nr. 34 din 22.01.2003 și a intrat în vigoare la data de 22 Iulie 2003.

A înaintat cererea de atribuire împreună cu documentele aferente la data de 05 Iunie 2003 iar HCL nr. 435 prin care i-a fost încuviințată cererea a fost adoptată la data de 18.05.2004 iar contractul de atribuire nr. 434 a fost încheiat la data de 24.05.2004.

Deoarece nu îndeplinea condițiile legale și nu depunea toată documentația aferentă cererii nu îi era aprobată și deci nu se încheia contractul de atribuire. La această dată discutăm de executarea unui contract legal încheiat din care decurs anumite obligații contractuale pentru părți.

Susținerea apelantelor potrivit căreia contractul de atribuire este nul este neîntemeiată deoarece contractul de atribuire redactat în exclusivitate de către pârâta de rândul I este un contract de adeziune și nu un contract negociat având în vedere posibilitatea părților de a influența conținutul acestuia. La momentul semnării contractului nu avea nici o posibilitate de a negocia vreă clauză din acesta și nimeni nu s-a putut gândi că la 12 ani de la semnare, acesta nu va fi îndeplinit de pârâte.

Clauza contractuală prevăzută de art. 12 din contract este în temeiul art. 1006 Cod civil din 1864 o clauză sub condiție pur potestativă întrucât evenimentul viitor și nesigur care afectează obligația depinde exclusiv de voința uneia dintre părți, respectiv debitorul obligației, pârâții din prezenta cauză.

Debitorii obligației, prin inserarea acestei condiții pur potestative pure în contract, au impus situația de fapt a aplicării normei legale în funcție de propria voință, ceea ce este inadmisibil din punct de vedere legal. Este titulara unui drept recunoscut deja de către pârâți, împrejurare dovedită prin includerea în anexa la HCL nr. 435/2004 și prin încheierea efectivă a contractului de atribuire nr. 434/2004, însă realizarea efectivă a acestui drept nu îmi este permisă prin voința exclusivă a autorității publice pârâte.

În vederea executării cu bună credință a contractului, potrivit principiului loialității părților contractante și în baza art. 1010 Cod civil din 1864 este necesar ca pârâții să procedeze la executarea contractului și la îndeplinirea obligațiilor care le revin, potrivit art. 8 din acesta.

Art. 978 Cod civil din 1864 consacră regula de interpretare a normelor de drept civil potrivit căreia legea civilă trebuie interpretată în sensul aplicării ei, iar nu în sensul neaplicării.

Instanța de fond concluzionează în pag. 2 a sentinței: „Prin urmare, având în vedere că pârâțul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca nu se poate prevala de o clauză nulă pentru neexecutarea obligațiilor sale, că trebuie să execute prestațiile la care s-a obligat față de reclamant, în baza prevederilor art. 969 C. civ. (din moment ce și-a manifestat în mod liber voința în acest sens) dar și că potrivit prev. Art. 970 C. civ., convențiile trebuie executate cu bună-credință, instanța apreciază că cererea reclamantului este întemeiată, sens în care va pârâțul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să procedeze la identificarea terenului atribuit în folosință conform contractului nr. 434/24.05.2004 și la încheierea procesului-verbal de predare-primire a acestui teren, prețul și la punerea în posesie a reclamantului cu privire la terenul atribuit”.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 466-462 Cod procedură civilă, art. 969-970, art. 1010, art. 1073 Cod civil din 1864.

Analizând apelul formulat în cauză, prin prisma motivelor de fapt și de drept invocate, a probațiilor administrate și a dispozițiilor legale incidente în materie, tribunalul în baza art.480 C.pr.civ îl va respinge pentru următoarele considerente:

Prin apelul promovat au fost aduse o serie de critici sentinței pronunțate de către prima instanță.

Astfel, pârâții au criticat soluția dată asupra excepției lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Cluj-Napoca, considerând că obiectul litigiului îl constituie punerea în aplicare a hotărârii emise de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, nr. 435/18.05.2004 care potrivit art.5 din HG 896/2003 privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare la Legea 15/2003 se realizează de către primar.

Așa cum s-a reținut de către prima instanță, contractul în discuție s-a încheiat de către consiliul local în calitate de autoritate publică care este un organ deliberativ al unității administrativ-teritoriale, unitatea administrativ-teritorială fiind titularul dreptului de proprietate și având așadar capacitate procesuală de folosință, raportat la prevederile art.21 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală conform cărora *Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu. Acestea sunt subiecte juridice de drept fiscal, titulare ale codului de înregistrare fiscală și ale conturilor deschise la*

unitățile teritoriale de trezorerie, precum și la unitățile bancare. Unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii. În justiție, unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate, după caz, de primar sau de președintele consiliului județean.

În plus, potrivit art.62 alin.1 din aceeași lege Primarul reprezintă unitatea administrativ-teritorială în relațiile cu alte autorități publice, cu persoanele fizice sau juridice române ori străine, precum și în justiție, context în care prevederile de care se prevalează apelanții se impun a fi interpretate în sensul că aducerea la îndeplinire a hotărârilor consiliului se realizează de către primar care reprezintă unitatea administrativ teritorială în relațiile cu persoanele fizice ceea ce nu echivalează însă cu posibilitatea acestuia de a sta în nume propriu decât în acele situații expres prevăzute de lege.

Drept urmare, instanța de apel va respinge acest motiv ca fiind neîntemeiat.

De asemenea, s-a invocat faptul că nici consiliul nu are calitatea de persoană obligată în raportul juridic raportat la aceleași prevederi legale.

Tribunalul apreciază însă că raportat la părțile contractului de atribuire, respectiv intimata și consiliul, acesta din urmă are calitate procesuală pasivă.

Pe fondul cauzei, apelanții învederează instanței faptul că intimata a formulat cererea de atribuire anterior intrării în vigoare a Legii 15/2003, însă este de remarcat că hotărârea consiliului și implicit contractul de atribuire s-au încheiat sub imperiul acestei legi, cererea evident producând efecte doar din momentul în care legea a devenit aplicabilă.

Intimata a anexat cererii formulate declarația pe propria răspundere în care a menționat că nu deține sau nu a deținut în proprietate o locuință sau un teren destinat construirii unei locuințe și o declarație a părinților, dată tot pe propria răspundere, prin care au arătat că nu dețin sau nu au deținut în proprietate un teren în suprafață mai mare de 500 m.p., în mediul urban și 5000 m.p. în mediul rural, indiferent de localitatea în care este situat terenul.

Pentru a verifica situația reală a familiei intimătei și la acest moment, instanța, din oficiu, a solicitat acesteia, depunerea acelorași declarații, din cuprinsul acestora rezultând că nici ea și nici familia sa nu au deținut și nu dețin în proprietate o locuință sau o suprafață de teren până în prezent.

În mod temeinic și legal s-a reținut de către prima instanță nulitatea clauzei de predare a terenului de către proprietar cu proces-verbal, raportat la faptul că este o obligație a cărei îndeplinire depinde de voința exclusivă a apelantului care timp de peste 10 ani nu a procedat la predarea imobilului, fiind incidente prevederile art. 1006, 1010 din Vechiul Cod Civil. Însă aceasta nu determină nulitatea întregului contract având în vedere faptul că în materie civilă, nulitatea parțială reprezintă regula, iar nulitatea totală constituie excepția.

Fără de cele ce preced, Tribunalul va menține soluția judecătorei ca fiind temeinică și legală.

Cheltuieli de judecată nu au fost solicitate de către intimată.

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

Respinge ca nefondat apelul declarat de pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, împotriva Sentințe civile nr. 7316 din 11.03.2016, pronunțată în dosar nr. 1597/211/2016 al Judecătorei Cluj-Napoca, pe care o menține în totul.

Fără cheltuieli de judecată în apel.

Decizia este definitivă.

Pronunțată în ședința publică de la 03 Mai 2017.

Președinte,
Oana-Claudia Tatu

Judecător,
Alin-Florin Deica

Greșier,
Ioana Maria Bărălian

I.B. 05 Mai 2017

Pregătit pentru motivare A.P.B./04 Mai 2017

Red. O.C.T./Dact. C.H.

7 exemplare: 8 iunie 2017

Judecător fond: Cibotaru Diana - Judecătoria Cluj-Napoca

JUDECĂTORIA JUDEȚULUI CLUJ
L. VINI ADRIAN COSMIN
CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
CIVIL

Sentința civilă Nr. 7316/2016
Ședința publică din data de 11 august 2016
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE: CIBOTARU DIANA
GREFIER: RAILEANU ALINA

Pe rol fiind pronunțarea cererii formulată de reclamanta DIMA DELIA MONICA în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, PRIN PRIMAR EMIL BOC și MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, PRIN PRIMAR EMIL BOC, având ca obiect obligație de a face.

Instanța constată că dezbaterile au fost consemnate în încheierea de ședință de la termenul din 05.08.2016 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când având nevoie de timp pentru deliberare, pronunțarea a fost amânată pentru termenul de față.

INSTANȚA

Prin cererea înregistrată la data de 03.02.2016 pe rolul Judecătorei Cluj-Napoca sub dosarul civil nr. 1597/211/2016 reclamanta DIMA DELIA MONICA, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, a solicitat pronunțarea unei hotărâri, prin care sa se dispună:

- obligarea pârâților la atribuirea efectivă a terenului în suprafață de 300 mp, stabilită prin Contractul de atribuire nr. 434/24.05.2004, în vederea construirii unei locuințe și obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare, reclamanta a arătat, în esență, că prin HCL nr. 434/18.05.2004 s-a aprobat în temeiul prevederilor Legii nr. 15/2003, lista pentru atribuirea terenurilor pentru construcția de case în favoarea tinerilor și familiilor de tineri căsătoriți, printre care și reclamanta, la poziția nr. 322 din listă. Ca urmare, a fost încheiat Contractul nr. 434/24.05.2004 prin care Consiliul local se obliga la atribuirea în folosință gratuită a unui teren proprietatea municipalității în vederea construirii unei locuințe. Potrivit susținerilor reclamantei condiția suspensivă prevăzută de art. 12 alin. 2 din contractul încheiat de părți este lovită de nulitate absolută, potrivit dispozițiilor art. 1010 C.civ. din 1864. Având în vedere faptul că pârâții nu și-au îndeplinit obligațiile a formulat prezenta cerere.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 192-455 C.pr.civ., art. 969-970, art. 1010, art. 1073 C.civ. din 1864.

În dovedire, reclamanta a solicitat administrarea probei cu înscrisuri precum și proba cu interogatoriul pârâților, fiind anexat cererii de chemare în judecată un set de înscrisuri (f. 4-09).

Cererea a fost legal timbrată cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 20 lei (chitanța f. 3).

În data de 12.03.2016 pârâții Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca și Mun. Cluj-Napoca au formulat întâmpinare, prin care au invocat excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Municipiul Cluj-Napoca, iar pe fond au solicitat respingerea cererii, ca neîntemeiată, pentru motivele de fapt și de drept expuse pe larg în cuprinsul filelor 17-21 din dosar.

În drept, au fost invocate de către pârâți dispozițiile art. 451 C.pr.civ., HCL nr. 435/18.05.2004, Legea nr. 15/2003, art. 1267 C.civ.

În probațiune, pârâții au solicitat administrarea probei cu înscrisuri, fiind anexat întâmpinării un set de înscrisuri (f.22-33).

La data de 15.03.2016 reclamanta a depus la dosar raspuns la intampinare (f. 33-38).

În ședința publică din data de 01.04.2016 instanța a încuviințat proba cu înscrisurile depuse la dosar și proba cu interogatoriul părților (f. 106-108).

La termenul de judecată din data de 08.07.2016 instanța a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a paratului Municipiul Cluj-Napoca, invocată prin întâmpinare pentru motivele arătate în încheierea de ședință de la acel termen de judecată.

Analizând cererea cu care a fost sesizată pe baza înscrisurilor depuse, instanța a reținut următoarele:

Între reclamanta Dima Delia Monica, în calitate de beneficiar și paratul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca s-a încheiat contractul de atribuire nr. 434/24.05.2004 (f. 8-9), prin care părătul s-a obligat la predarea către reclamant în folosință gratuită a unei suprafețe de teren, proprietatea municipalității, situat administrativ în Mun. Cluj-Napoca, conform procesului-verbal de atribuire (art. 1 contract).

La art. 2 din contract s-a prevăzut că terenul se predă de către proprietar beneficiarului pe bază de proces verbal de predare-primire, în vederea construirii unei locuințe.

În cadrul capitolului IV din contract referitor la „obligațiile părților”, s-a stipulat la art. 8 că proprietarul are obligația să predea cu proces-verbal de predare-primire terenul atribuit.

Îndeplinirea obligației de predare a terenului, asumată de părătul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, este condiționată de eliberarea unui proces verbal de predare-primire, care este atributul acestuia – conform dispozițiilor art. 12 alin. 2 din contract, prin care părțile au stabilit că prezentul contract conține o condiție suspensivă, în sensul că, prevederile contractului, cu referire la obligațiile părților, sunt de drept suspendate până la semnarea procesului-verbal de atribuire a terenului.

Clauza stipulată la art. 12 alin. 2 din contract cuprinde, într-adevăr, condiția suspensivă (evenimentul viitor și nesigur - semnarea procesului-verbal de atribuire) care, ca modalitate a actului juridic, condiționează nașterea obligației.

Totodată, este adevărat că reclamanta și-a însușit conținutul contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004 prin semnarea acestuia, însă clauza contractuală de care se prevalează părții, inserată la art. 12, alin. 2 din contract, este lovită de nulitate, raportat la prevederile art. 1006 și art. 1010 C.civ. 1864 (act normativ aplicabil raportat la prev. art. 201 din Legea nr. 71/2011) potrivit căruia *obligația este nulă când s-a contractat sub o condiție potestativă din partea celui ce se obligă*, în condițiile în care conține o obligație a cărei îndeplinire depinde de voința exclusivă a păratului Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca, având astfel caracterul unei obligații asumate sub o condiție pur potestativă din partea celui ce se obligă, iar paratul se pare că nu manifestă niciun interes pentru a-și executa obligația asumată prin contract, din moment ce de la data încheierii contractului de atribuire (24.05.2004) au trecut peste 10 ani fără a proceda la măsurarea terenului în vederea parcelării acestuia și atribuirii prin proces verbal de predare primire beneficiarului.

Ca atare, părătul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca nu se poate prevala de dispozițiile art. 969 C.civ. privind puterea convențiilor legal făcute, întrucât clauza conținând condiția suspensivă este nulă de drept.

Instanța, constatând nulitatea clauzei inserate la art. 12 alin. 2 din contract, având în vedere normele de interpretare prevăzute de art. 978 și 982 C.Civ., apreciază că celelalte dispoziții contractuale sunt în vigoare.

Prin urmare, având în vedere că părătul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca nu se poate prevala de o clauză nulă pentru neexecutarea obligației sale, ca trebuie să execute prestațiile la care s-a obligat fata de reclamant, în baza prev. art. 969 C.civ. (din moment ce s-a manifestat în mod liber voința în acest sens), dar și ca potrivit prev. art. 970 C.Civ. convențiile trebuie executate cu buna-credință, instanța apreciază că cererea reclamantului este întemeiată, sens în care va obliga părătul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să procedeze la identificarea terenului atribuit în folosință conform contractului nr. 434/24.05.2004 și la încheierea procesului-verbal de predare-primire a acestui teren, precum și la punerea în posesie a reclamantului cu privire la terenul atribuit.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, având în vedere ca paratului Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de autoritate administrativă cu atribuții execuționale, îi revin o serie de obligații legale de a căror îndeplinire depinde în concret atribuirea terenului ce formează obiectul contractului în discuție, ca paratul Consiliul Local al Mun. Cluj-Napoca este o autoritate deliberativă, care în vederea realizării autonomiei locale, funcționează în cadrul Municipiului Cluj-Napoca, acesta din urmă având capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, este titular al drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care este parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii – conform prevederilor art. 21 alin. 1 și art. 23 alin. 1 din Legea nr. 215/2001, instanța constata culpa procesuala a pârâților, astfel ca, în temeiul prev. art. 452 și art. 453 C.pr.civ. îi va obliga să plătească reclamantului suma de 1290 lei, reprezentând contravaloarea taxa judiciara de timbru (fl. 3) și onorariu de avocat (fl. 111, 112).

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Dima Delia Monica, cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, _____, jud. Cluj, având CNP _____ în contradictoriu cu paratii CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, ambii cu sediul în Mun. Cluj-Napoca, str. Motilor, nr. 1-3, jud. Cluj și, în consecință;

Obliga pârâții să atribuie reclamantei suprafața de 800 ca teren, conform contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004, în temeiul Legii nr. 15/2007 în vederea construirii unei locuințe.

Obliga paratii să plătească reclamantului suma de 1290 lei, reprezentând contravaloarea taxa judiciara de timbru și onorariu de avocat.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Apelul și motivele de apel se depun la Judecătoria Cluj-Napoca, sub sancțiunea nulității.

Pronunțată în ședința publică, azi, 11.08.2016.

Președinte,
Cibotaru Diana

Grefier,
Raileanu Alina



ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
Calea Dorobanților nr. 2-4
Cluj-Napoca
SECȚIA CIVILĂ

Destinatar:
DIMA DELIA MONICA
CLUJ-NAPOCA, B-DUL NICOLAE
TITULESCU, nr. 16, ap. 23, județul
CLUJ

DOSARUL NR. 1597/211/2016
Materia: Civil
Stadiul procesual al dosarului: Apel
Obiectul dosarului: obligație de a face
Complet: complet 1 a - civil

COMUNICARE
HOTARÂRE CIVILĂ
NR. 539/2017 DIN DATA DE 03 Mai 2017

SECRETAR GENERAL AL JUDECĂTORIEI
VINI ADRIAN COSMIN
CORĂȘ CU ORIGINALUL

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 539/2017, pronunțată la data de 03 Mai 2017, de către TRIBUNALUL CLUJ SECȚIA CIVILĂ.

Notă: Pentru a vizualiza unele documente din dosar, accesați www.curteadeapelcluj.ro secțiunea Dosare și folosiți parola: 8857bbcd. Aveți obligația de a nu divulga parola altor persoane.

L.S. PRESEDINTE
(stampila)



GREFIER,

15.05.2017 11:13:09, nr. comunicare: 3 din 3

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 438681/1/28.07.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 438743/45/30/28.07.2021 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Ținând cont de prevederile art. 79 alin. (1), (2), (5), (6), (8) și (10) din Ordinul nr. 700/2014 al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 27 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, ale art. 87 alin. (5), 129 alin. (2) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 5 alin. (1) din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, ale art. 1 alin. (1) și (2) și art. 2 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, ale art. 1 alin. (1) din Norma metodologică din data de 29.07.2003 de aplicare a Legii nr. 15/2003, ale art. 15[^]1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor în construcții, ale Sentinței civile nr. 7316/2016 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1597/211/2016, precum și ale Procesului-verbal din data de 21.07.2021 și nr. 236193 din data de 9.04.2021 ale Comisiei tehnice în vederea punerii în aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, constituită prin Dispoziția primarului nr. 990/23.03.2021;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a imobilului-teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, cu suprafața de 300 mp., provenit din imobilul cu nr. topo. 20703/2/2, înscris în CF nr. 321352 Cluj-Napoca, care va fi înscris în C.F. nou Cluj-Napoca, cu nr. cadastral nou, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul privat, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 7316/2016 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1597/211/2016, în favoarea doamnei Dima Delia Monica.

Art. 2. Se însușește Documentația tehnică de primă înscriere a imobilului situat în municipiul

Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, întocmită de S.C. GEOMATICS INTEGRATED SERVICES S.R.L., aut. seria RO-B-J, nr. 1359/2019, ce se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 289 alin. (2) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 5 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, va asigura actualizarea/modificarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Cluj-Napoca.

Art. 4. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția Economică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

CONFORM CU
ORIGINALUL

3/SEP. 2021



DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PENTRU ÎNSUȘIRE HCL

AMPLASAMENT :

STR. BUSUIOCULUI, NR. 24A, CLUJ-NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ
CF 321352
CP vechi 21329
Nr.Top 20703/22

BENEFICIAR:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
STR.MOTILOR, NR.1-3
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ

EXECUTANT :

Persoana juridică autorizată clasa 1

S.C.GEOMATICS INTEGRATED SERVICES SRL
incalzire seria RO-B-I, număr 1359/02.07.2014


GEOMATICS
INTEGRATED SERVICES


ROMANIA
CLUJ - NAPOCA
MARTIE 2020


MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil: înscrivâna Municipiului Cluj - Napoca, Str. BUSUIOCULUI nr. 24A, Jnd. Cluj.
2. Tipul lucrării: Prima înregistrare imobil
3. Situația din teren:

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Cluj Napoca pe Strada Busuiocului nr. 24A, în cartierul Dâmbul Rotund din Cluj-Napoca, situat în partea de nord-vest a orașului. Este un cartier de case care face legătura între zona centrală și ieșirea din Cluj Napoca spre Zalău prin satul Baciu are o suprafață de 300 mp.

4. Operațiuni topocadastrale efectuate:

Primele operațiuni au fost recunoașterea terenului, pentru identificarea zonei de lucru (de realizare a ridicărilor topografice) cu estimarea densității elementelor care urmează a fi ridicate topografic (construcții, relieu, accidentație, căi de comunicație, etc.) adică elementele caracteristice care trebuie să fie reprezentate pe planuri, precum și operațiunile de identificare a punctelor din RGIR (Rețeaua Geodezică de Îndesire și Ridicare) realizată în prealabil, puncte utile în scopul ridicării topografice pe această zonă, verificându-se și integritatea materializării acestor puncte, importanța pentru proiectarea etapelor de realizare a ridicării topografice.

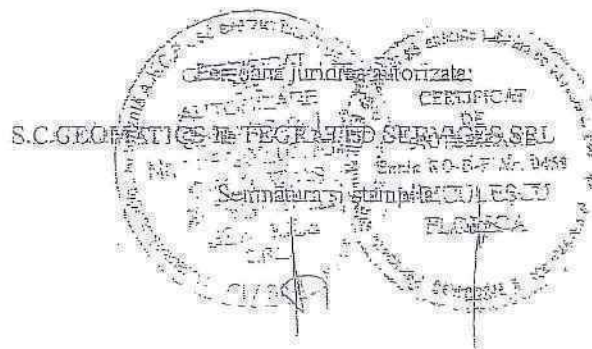
Măsurătorile topografice de detaliu s-au realizat cu tehnologie GNSS utilizând metoda cinematică RTK. În funcție de condițiile din teren se poate realiza o determinare cinematică RTK în timp real cu furnizarea de la o bază a corecțiilor RTK prin modem rețea. Aceasta asigură cu rapiditate o ridicare topografică cu precizie ridicată (± 5 cm). În aceleași situații se pot efectua măsurători utilizând corecții diferențiale provenite de la Sistemul Românesc de Determinare a poziției ROMPOS, serviciul RTK pus la dispoziție gratuit de către ANCP. În cazul în care cele două metode nu pot fi utilizate pe teren se poate utiliza metoda de ridicare cinematică cu post-procesare a măsurătorilor.

Punctele de referință au fost măsurate prin metoda radierii. Măsurătorile au fost efectuate cu o stație totală LEICA TCR 407 ce asigură o precizie de $3''$ pentru direcții și $2\text{mm}+2\text{ppm}$ pentru distanțe și o stație LEICA TCT 1203 având aceleași caracteristici.

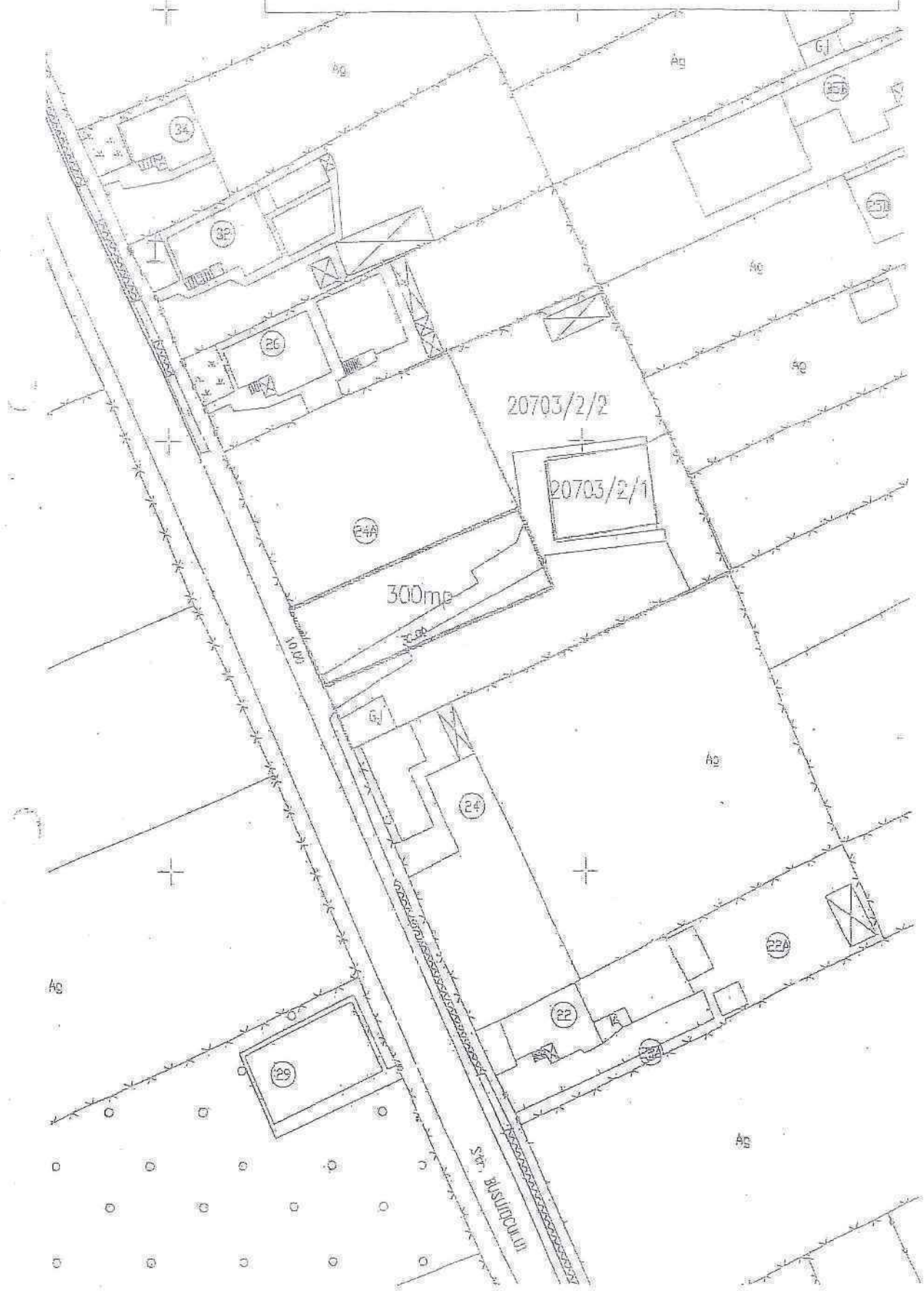
Măsurătorile au fost compensate prin metode observărilor indirecte ponderate determinându-se coordonatele punctelor noi. La teren au fost măsurate direcții orizontale, direcții zenitale, distanțe și înălțimile semnalelor pentru fiecare punct. La unele puncte de detaliu au fost măsurate cu ruleta distanțe care au fost comparate ulterior la fața de birou cu distanțele măsurate cu stația totală. Determinările GNSS s-au efectuat pe baza tehnologiei GNSS - metoda de lucru statică și cinematică. Sistemul de coordonate folosit la ridicările topografice este Stereografic 1970. Proiecția Stereografică 1970 este proiecția oficială folosită în prezent.

Determinarea coordonatelor punctelor de detaliu și de îndesire s-a efectuat cu ajutorul a 5 receptoare GNSS marca Topcon Hiper V și a serviciului ROMPOS RTK, coordonatele fiind determinate în sistem STEREOGRAFIC 1970 cu ajutorul softului TransDatRo 4.04 (descărcat de pe site-ul ANCP) și integrat în softul Magnet Field (Topcon) ce permite stocarea coordonatelor punctelor de îndesire și detaliu într-un fișier text asigurând o precizie de ± 5 cm. Pentru verificare au fost făcute înregistrări GPS - ROMPOS-RTK făcând cabla determinare a coordonatelor punctelor de detaliu fixe utilizând 2 inițializări, una folosind o stație de referință reală și una folosind o stație de referință virtuală. Au fost comparate coordonatele punctelor obținute în soluția fixă rezultând diferențe mici (max. 1-2 cm).

Data întocmirii : 03.2020



STR. BUSUIOCULUI NR. 24A - PLAN DE SITUATIE NR. 3.



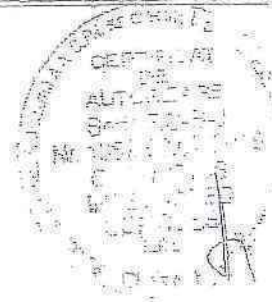
CALCULUL SUPRAFETELOR

Str. BUSUIUCULUI, nr. 24A, Cluj-Napoca, județul CLUJ

10c

Nr. Pct.	Coordonate pol. de referință		Lungimi laterale D _{ij} (i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588542,038	390342,836	10,000
2	588622,940	390346,890	30,000
3	588621,226	390319,372	10,000
4	588330,322	390315,217	30,000

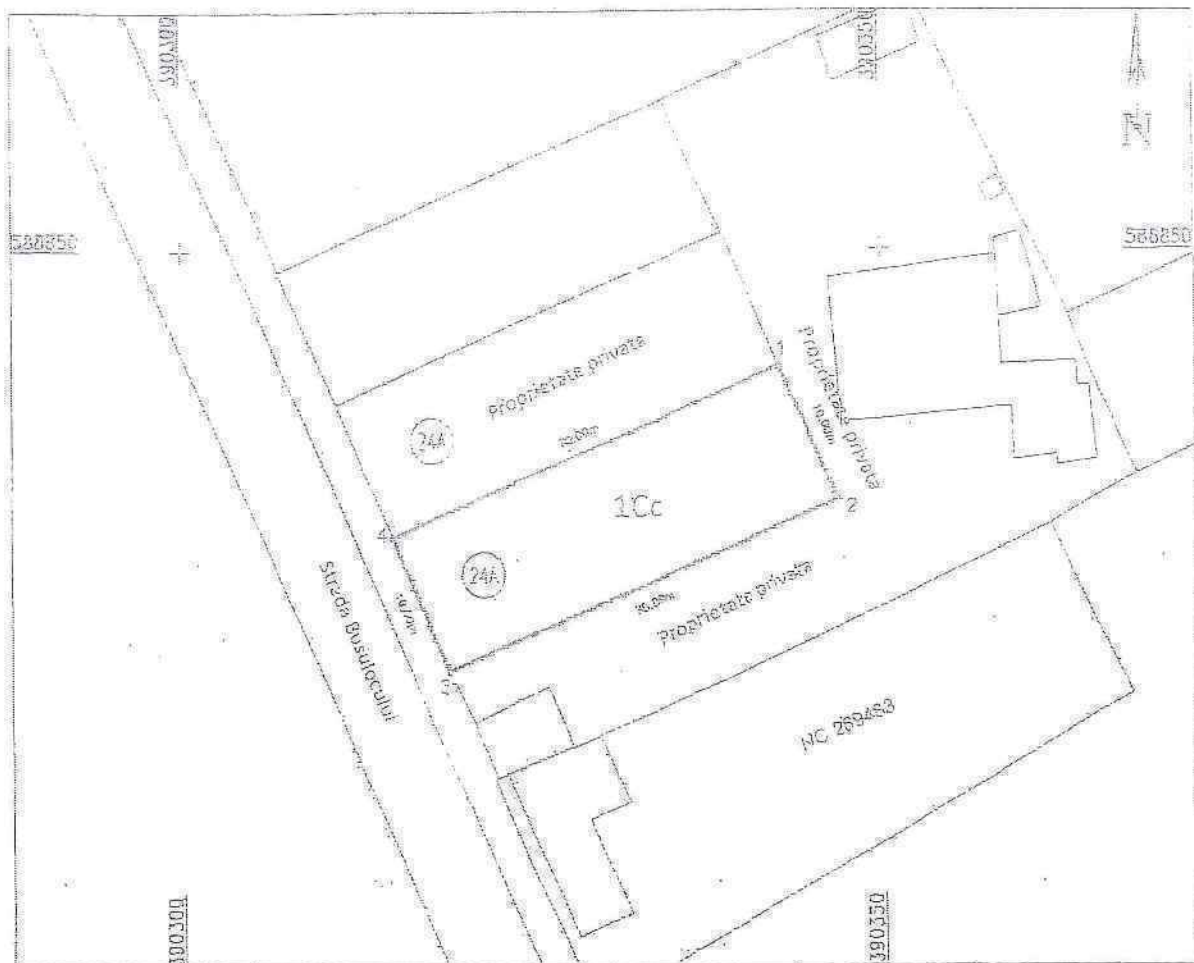
S = 306 mp



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	300 mp	Str. BUSUIOCULUI nr. 24A, Judetul CLUJ	
Cate Funciare nr.		JAT	CLUJ - NAPOCA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categ. de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	300	Teren neimprejmuit
Total		300	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp
Suprafata din act = 300 mp

Executant: S.C. GEOMATICS INTEGRATEL SERV. GEN. SRL

RO-BV-1859

CERTIFICAT

Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren

Scara: 1:500

VOICULESCU FLORESCA

Data: 08.2020

Inspector:

Confirm introducerea mobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 321352

COPIE

Carte Funciară Nr. 321352-Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 21329 Cluj - Napoca

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str. Busuiocului, Nr. 24, Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 20703/D/2	876	teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
243 / 20/01/1979 Adresa nr. 48/1949 emis de Inspectoratul Cadastral Cluj, legea de reformă agrară nr. 187/1945 (încheiere nr. 243/28/20.01.1979);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu de drept exproprie, cu rezervă de Stat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/2, cota inițială 1/4 1) STATUL ROMÂN RPR OBSERVAȚII: (provenite din conversia CF 21329 Cluj - Napoca)	A1
8970 / 05/06/1997 Act nr. 0 (documentație tehnică);	
B2 imobilul de sub A1 este folosit în comun cu proprietarii imobilului cu numărul topografic 20703/D/2 OBSERVAȚII: (provenite din conversia CF 21329 Cluj - Napoca)	A1
221853 / 12/11/2019 Act Administrativ nr. CERERE 57-1326/453, din 06/11/2019 emis de PRIMARIA CLUJ-NAPOCA;	
B3 Se îndreaptă eroarea materială din înscrierea nr. 8970/1997, în sensul că se radiază nota de sub B2	A1
9358 / 18/01/2021 Act Administrativ nr. 1947/453, din 11/01/2021 emis de PRIMĂRIA MUN. CLUJ-NAPOCA;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, lege, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857, , domeniu privat	A1
42149 / 24/02/2021 Act Administrativ nr. 104533/453, din 17/02/2021 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA;	
B5 se îndreaptă eroarea materială din înscrierea nr. 9358 din 18.01.2021, în sensul că se înscrie corect domeniul "domeniu privat" în loc de "domeniu public"	A1
116852 / 25/05/2021 Act Administrativ nr. 140, din 21/04/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; Inscris Sub Semnatura Privată nr. MASURATORI, din 25/05/2021 emis de PFA VOICULESCU FLORICA; Inscris Sub Semnatura Privată nr. DOCUMENTATIE, din 25/05/2021 emis de PFA VOICULESCU FLORICA; Inscris Sub Semnatura Privată nr. PAD, din 25/05/2021 emis de PFA VOICULESCU FLORICA; Act Administrativ nr. 310650, din 20/05/2021 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 42149, din 24/02/2021 emis de BCPI CLUJ NAPOCA;	
B6 imobilul din acest CF își diminuează suprafața de la 1479 mp la 1179 mp, diferența de suprafață se atribuie număr cadastral 343637 și se transcrie în CF 343637 CLUJ NAPOCA	A1
140621 / 24/06/2021 Act Administrativ nr. 141, din 21/04/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA; Inscris Sub Semnatura Privată nr. MASURATORI, din 24/06/2021 emis de PFA VOICULESCU FLORICA; Inscris Sub Semnatura Privată nr. PAD, din 24/06/2021 emis de PFA VOICULESCU FLORICA; Inscris Sub Semnatura Privată nr. DOCUMENTATIE, din 24/06/2021 emis de PFA VOICULESCU FLORICA; Act Administrativ nr.	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
310682, din 20/05/2021 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, se diminuează suprafața imobilului de sub A1 de la 1179 mp la 879 mp, diferența de 300 mp se transcrie în cartea funciară nr. 344001 Cluj-Napoca	A1
C. Partea III. SARCINI	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Neutilizabil în circulația civilă

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 20703/2/2	879	teren

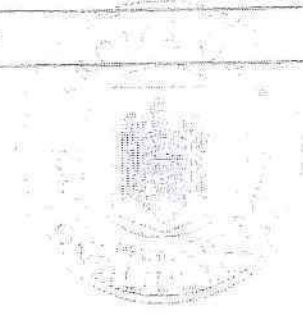
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereod 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	879	-	-	20703/2/2	teren

Neutilizabil în Căminul Civil



10

HOTĂRÂRE

privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, înscris în C.F. nr. 344502 Cluj-Napoca, nr. cadastral 344502, în favoarea doamnei Dima Delia Monica

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

Examinând proiectul de hotărâre privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, înscris în C.F. nr. 344502 Cluj-Napoca, nr. cadastral 344502, în favoarea doamnei Dima Delia Monica - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 658869/1/23.11.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 659049/451/23.11.2021 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, înscris în C.F. nr. 344502 Cluj-Napoca, nr. cadastral 344502, în favoarea doamnei Dima Delia Monica;

Reținând prevederile art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată și actualizată, ale Hotărârii nr. 896/2003 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, ale Sentinței Civile nr. 7316/2016, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 1597/211/2016, definitivă prin Decizia civilă nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, ale Hotărârii nr. 435/2004 privind aprobarea listelor anexă și constituirea unei comisii pentru identificarea unor suprafețe de teren în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, ale Contractului de atribuire nr. 434 din data de 24.05.2004, ale Hotărârii nr. 534/2021 privind însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, precum și ale Procesului-verbal nr. 650573 din data de 18.11.2021, conex cu nr. 648877 din data de 17.11.2021, al Comisiei tehnice în vederea punerii în aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, numită în baza Dispoziției nr. 990/23.03.2021 a primarului municipiului Cluj-Napoca;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, înscris în C.F. nr. 344502 Cluj-Napoca, nr. cadastral 344502, în favoarea doamnei Dima Delia Monica, având CNP _____ în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 7316/2016, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosar nr. 1597/211/2016, definitivă prin Decizia civilă nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția Juridică.



Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan TARCEA

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: serviciuladministrarespatiiterenuri@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
NR. 469595/451/453/30.08.2021

1-184 p.

34c/2.09.2021

APROBAT,
PRIMAR,
Emil BOC

INFORMARE

privind

PLÂNGEREA PREALABILĂ

formulată de către numitele Terec Ana și fiicele Popan Sanda Claudia și Terec Sonia

Prin Adresa înregistrată sub nr. 469595 din data de 13.08.2021, numitele **Terec Ana, Popan Sanda Claudia și Terec Sonia** au formulat, prin avocat Adrian Răzvan Briciu, o plângere prealabilă prin care au solicitat revocarea în totalitate a următoarelor hotărâri ale Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca:

- Hotărârea nr. 140/2021 privind însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 1;

- Hotărârea nr. 141/2021 privind însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 2;

- Hotărârea nr. 318/2021 privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A, înscris în CF nr. 343637 Cluj-Napoca, nr. cadastral 343637, în favoarea doamnei Chilea (actuală Oluc) Maria-Irina;

- Hotărârea nr. 534/2021 privind însușirea Documentației tehnice de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3;

- Hotărârea nr. 550/2021 privind atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 2, înscris în CF nr. 344001 Cluj-Napoca, nr. cadastral 344001 în favoarea doamnei Dobocan Teodora Andrada.

Petenta Terec Ana invocă nelegalitatea hotărârilor menționate mai sus, considerând că aduc atingere dreptului ei de proprietate recunoscut prin efectul legii, asupra terenului în suprafață de 1767 mp., situat în Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A, înscris inițial cu nr. topografic 20703/2.

De asemenea, petenta solicită suspendarea punerii în aplicare a hotărârilor până la soluționarea definitivă a cererii și abținerea de a mai lua hotărâri cu privire la terenul situat în Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A, cu nr. topografic 20703/2.

În motivarea solicitării petenta arată că a cumpărat, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 30718/1996, construcția situată la adresa str. Busuiocului nr. 24A, pe terenul cu nr. topo. 20703/2, pe care îl are în folosință conform contractului de închiriere nr. 74067/2010.

Urmare adoptării Legii nr. 87/2020, care modifică Legea nr. 18/1995 „în cazul terenurilor aferente caselor de locuit și anexele gospodărești, precum și curții și grădinii din jurul acestora, care nu au fost cooperativizate, deținătorii sau moștenitorii acestora, inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, pot solicita, la cerere, comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile legii ”dacă terenul este în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale și persoanele solicitante au calitatea de proprietari ai construcțiilor”.

Petenta mai arată că a depus o cerere de atribuire în proprietate a terenului în suprafață de 1767 mp., la care autoritatea locală a răspuns că solicitarea va fi soluționată după elaborarea Normelor metodologice aplicabile Legii nr. 87/2020.

Față de solicitările formulate prin Plângerea prealabilă, arătăm următoarele:

Hotărârile atacate au ca obiect punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată.

Legea nr. 15/2003 reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani, a unei suprafețe de teren, din terenuri aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului sau municipiului în care este situat terenul.

Astfel, în baza Hotărârii nr. 435/2004 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, s-a aprobat lista anexă pentru atribuire de teren de la poziția 1 până la poziția 1489, potrivit cererilor depuse de tineri și s-au întocmit contractele de atribuire.

La poziția 19 din tabelul anexă la Hotărârea nr. 435/2004 figurează doamna Chilea Maria-Irina, pentru care a fost întocmit Contractul de atribuire nr. 247 din 24.05.2004, la poziția 1226 din tabel figurează doamna Dobocan Teodora Andrada, pentru care a fost întocmit Contractul de atribuire nr. 436 din 24.05.2004, iar la poziția nr. 322 figurează doamna Dima Delia Monica, pentru care a fost întocmit Contractul de atribuire nr. 434/24.05.2004.

Problematica atribuirii unei parcele de teren în favoarea doamnei Chilea Maria-Irina, în favoarea doamnei Dobocan Teodora Andrada și în favoarea doamnei Dima Delia Monica, a făcut obiectul mai multor litigii.

Astfel, prin Sentința civilă nr. 9369/2013 a Judecătoriei Cluj-Napoca, definitivă prin Decizia civilă nr. 595/A/2013 a Tribunalului Cluj și Decizia civilă nr. 726/R/2014 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 11054/211/2013, instanța a obligat Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca la atribuirea efectivă în folosința reclamantei Chilea Maria-Irina a unei suprafețe de teren de 300 mp. din terenul aflat în proprietatea privată a municipiului Cluj-Napoca, respectiv la întocmirea procesului-verbal de predare-primire care să cuprindă datele de identificare ale terenului și documentele aferente punerii în posesie.

Prin Sentința civilă nr. 9965/2014 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în Dosarul nr. 7665/211/2014, definitivă prin Decizia civilă 118/A/2015 a Tribunalului Cluj, instanța a obligat Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca la atribuirea efectivă în folosința reclamantei Dobocan Teodora Andrada a unei suprafețe de teren de 300 mp. din terenul aflat în proprietatea privată a municipiului Cluj-Napoca și întocmirea procesului-verbal de predare-primire care să cuprindă datele de identificare ale terenului și documentele aferente punerii în posesie.

Prin Sentința civilă nr. 7316/2016 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1597/211/2016, instanța a obligat Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și Municipiul Cluj-Napoca, să atribuie reclamantei Dima Delia Monica suprafața de 300 mp. teren, conform contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004, în temeiul Legii nr. 15/2003, în vederea construirii unei locuințe.

În vederea îndeplinirii obligațiilor dispuse în titlurile executorii menționate mai sus, Comisia tehnică constituită în vederea punerii în aplicare a Legii nr. 15/2003, întrunită în ședințele din data de 30.03.2021 și 09.04.2021, a identificat un amplasament și a avizat înaintarea, spre analiză și dezbateri, deliberativului local, a documentației de primă înscriere a trei parcele în suprafață de 300 mp. fiecare, situate pe str. Busuiocului nr. 24A.

Prin Hotărârea Consiliului local nr. 140/2021, a fost aprobată prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a imobilului-teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 1, cu suprafața de 300 mp., provenit din imobilul cu nr. topo. 20703/2/2, înscris în CF nr. 321352 Cluj-Napoca, care a fost înscris în CF nr. 343637 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 343637, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul privat, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 9369/2013 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 595/A/2013 a Tribunalului Cluj și Decizia civilă nr. 726/R/2014 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 11054/211/2013, în favoarea doamnei Chilea Maria Irina.

Prin Hotărârea Consiliului local nr. 141/2021 a fost aprobată prima înscriere în sistemul

integrat de cadastru și carte funciară a imobilului-teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 2, cu suprafața de 300 mp., provenit din imobilul cu nr. topo. 20703/2/2, înscris în CF nr. 321352 Cluj-Napoca, care a fost înscris în C.F. 344001 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 344001, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul privat, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 9965/2014 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 118/A/2015 a Tribunalului Cluj, pronunțată în Dosarul nr. 7665/211/2014, în favoarea doamnei Dobocan Teodora Andrada.

Prin Hotărârea Consiliului local nr. 318/2021 a fost aprobată atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A, înscris în CF nr. 343637 Cluj-Napoca, nr. cadastral 343637, în favoarea doamnei Chilea (actuală Oluc).

Prin Hotărârea Consiliului local nr. 550/2021, a fost aprobată atribuirea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp., teren situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 2, înscris în CF nr. 344001 Cluj-Napoca, nr. cadastral 344001 în favoarea doamnei Dobocan Teodora Andrada.

Prin Hotărârea Consiliului local nr. 534/2021, a fost aprobată prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a imobilului-teren, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Busuiocului nr. 24A - Parcela 3, cu suprafața de 300 mp., provenit din imobilul cu nr. topo. 20703/2/2, înscris în CF nr. 321352 Cluj-Napoca, care va fi înscris în C.F. nou Cluj-Napoca, cu nr. cadastral nou, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, domeniul privat, în vederea punerii în executare a Sentinței civile nr. 7316/2016 a Judecătoriei Cluj-Napoca, rămasă definitivă în baza Deciziei civile nr. 539/A/2017 a Tribunalului Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 1597/211/2016, în favoarea doamnei Dima Delia Monica.

În acest moment este în curs operațiunea de înscriere în cartea funciară a terenului în suprafață de 300 mp. - Parcela 3, documentația cadastrală fiind depusă la OCPI, urmând a fi promovat proiectul de hotărâre privind atribuirea terenului în folosință gratuită, în favoarea doamnei Dima Delia Monica.

Astfel, prin Notificarea nr. 439548/451/28.07.2021, trimisă prin executor judecătoresc, la data de 28.07.2021, autoritatea locală a pus în vedere doamnei Terec Ana faptul că, urmare a operațiunilor privind rectificarea cărții funciare a imobilului teren-curte, în scopul punerii în executare a unor hotărâri judecătorești definitive, se diminuează suprafața de teren-curte ce face obiectul contractului de închiriere nr. 74067/07.01.2010, de la 1747 mp., la 879 mp., precum și faptul că suprafața de 879 mp., urmează a fi diminuată cu o suprafață de încă 300 mp., astfel încât doamna Terec Ana va beneficia în final, de un drept de locațiune de 579 mp.

Menționăm faptul că diminuarea suprafeței de teren închiriat i-a fost adusă la cunoștință

4

petentei Terec Ana și prin Adresa nr. 449241/451/03.08.2021, trimisă prin executor judecătoresc la data de 06.08.2021 prin care i-a fost transmis un exemplar din Actul adițional nr. 4/28.07.2021 la contractul de închiriere nr. 74067/07.01.2010, pentru suprafața de 879 mp.

Cu privire la aspectele de ordin juridic, Direcția juridică formulează următoarele:

"1. Sub aspect procedural, raportat la faptul că Hotărârea nr. 140/21.04.2021 și nr. 141/21.04.2021 au fost adoptate în luna aprilie a anului curent și la prevederile art. 7 alin. (1) și (3) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora plângerea prealabilă poate fi introdusă în termen de 30 de zile de la comunicarea actului, respectiv 30 de zile din momentul în care persoana vătămată a luat cunoștință, pe orice cale, de conținutul actului în ipoteza actului administrativ cu caracter individual adresat altui subiect de drept, coroborat cu data înregistrării plângerii prelabile nr. 46595/13.08.2021, considerăm că termenul legal de 30 de zile este depășit.

2. Față de solicitarea de revocare totală a Hotărârilor nr. 140/2021, HCL nr. 141/2021, HCL nr. 318/2021, HCL nr. 534/2021, HCL 550/2021, precizăm faptul că acestea reprezintă acte administrative irevocabile în măsura în care au intrat în circuitul civil și au produs efecte juridice de la data comunicării, respectiv de la data publicării pe site-ul instituției. Mai mult, precizăm faptul că solicitarea de revocare a actului contravine excepției consacrate în dreptul administrativ, potrivit căreia actul administrativ individual care a intrat în circuitul civil și în baza căruia s-au format raporturi juridice, este irevocabil.

3. În ceea ce privește motivele de fond ale plângerii prelabile invocate de către petente, arătăm următoarele:

Hotărârile de Consiliul Local au fost adoptate în vederea punerii în executare a unor sentințe definitive prin care instanța de judecată ne-a obligat să atribuim parcele de 300 mp, aflate în proprietatea privată a UAT Municipiul Cluj-Napoca în temeiul Legii nr. 15/2003, în vederea construirii unei locuințe proprietate privată.

Astfel, prin Sentința civilă nr. 9965/2014, definitivă la data de 09.02.2015, pronunțată în dosarul nr. 7665/211/2014, Judecătoria Cluj-Napoca ne-a obligat să-i atribuim reclamantei Dobocan Teodora-Andrada suprafața de 300 mp teren, conform contractului de atribuire nr. 436/24.05.2004, în temeiul Legii nr. 15/2003, în vederea contruirii unei locuințe.

Prin Sentința civilă nr. 7316/2016, definitivă la data de 03 mai 2017, pronunțată în dos. nr. 1597/211/2016 am fost obligați să atribuim reclamantei Dima Delia-Monica suprafața de 300 mp teren, conform contractului de atribuire nr. 434/24.05.2004, în temeiul Legii nr. 15/2003, în vederea contruirii unei locuințe.

Prin Sentința civilă nr. 9987/22.11.2016, definitivă la data de 02.05.2017, pronunțată în dos. nr. 10.180/211/2016 Judecătoria Cluj-Napoca ne obligă să-i atribuim reclamantului Crișan

Gabriel în folosință gratuită o suprafață de 300 mp teren în vederea construirii unei locuințe proprietate personală conform contractului de atribuire nr. 368/24.05.2004, să întocmească proces-verbal de predare-primire, care să cuprindă datele de identificare ale terenului și documentele de punere în posesie.

Având în vedere faptul că situația juridică expusă prin plângerea prealabilă nr. 469595/13.07.2021 este similară celei care a făcut obiectul analizei Serviciului contencios, în urma căreia s-a transmis răspunsul prin nota internă nr. 234137/303/09.04.2021, referitor la atribuirea unei parcele de 300 mp. pentru executarea hotărârii judecătorești definitive obținute de către Crișan Gabriel și ținând cont de disp. art. 15¹ alin. (1) din Legea nr. 50/1991 introdus prin Legea nr. 193/23.10.2019 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „Atribuirea terenurilor în baza cererilor formulate potrivit Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările ulterioare, are prioritate față de orice altă cerere de atribuire, concesiune, vânzare ori închiriere”, precum și raportat la faptul că Legea nr. 18/1991 nu conține o interdicție de atribuire similară cu cea prevăzută în Legea nr. 10/2001, în opinia noastră solicitarea petentelor este nefondată.

În concluzie, prin prisma celor arătate mai sus, opinăm că plângerea prealabilă nu cuprinde veritabile argumente juridice care să susțină revocarea pentru motive de nelegalitate a HCL nr. 140/2021, HCL nr. 141/2021, HCL nr. 318/2021, HCL nr. 534/2021, HCL 550/2021, acestea fiind elaborate și adoptate cu respectarea tuturor prevederilor legale aplicabile.”

Având în vedere cele expuse, se propune respingerea plângerii prealabile și menținerea hotărârilor nr. 140/2021, 141/2021, 318/2021, 534/2021 și 550/2021.

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**

Șef serviciu, Mihaela Miron

Șef serviciu, Raluca Ferezan

Întocmit, Cons. Adriana David

Cons. Cătălina Gherasim